

Demokratiutvalgets innstilling

Innstilling fra et utvalg oppnevnt av generalforsamlingen i OBOS den 22. juni 2021.
Oslo, 15. februar 2022.



Innhold

DEL I.

Innledning	4
1. Disposisjon og innhold	5
2. Utvalgets mandat, sammensetning og arbeid	5
2.1 Mandatet	5
2.2 Utvalgets sammensetning	8
2.3 Referansegruppen	10
2.4 Utvalgets arbeid	10

DEL II.

Bakgrunn	11
3. Om OBOS	12
3.1 OBOS' virksomhet	12
3.2 Historikk	12
3.3 Nærmere om OBOS' boligbygging	16
3.4 Nye boligkjøpsmodeller	16
3.5 Økonomi mv	17
3.6 Juridiske rammer for OBOS' virksomhet	17
3.7 Likebehandling og myndighetsmisbruk	20
3.8 OBOS-medlemmene og deres rettigheter	21
4. OBOS' styringsstruktur	27
4.1 Innledning	27
4.2 Nærmere om OBOS' vedtekter	27
4.3 Generalforsamlingen	33
4.4 Valgkomiteen («store valgkomité»)	40
4.5 Representantskapet	41
4.6 Styret	44
4.7 Ansattes rett til å være representert i OBOS' styrende organer	47
4.8 Oversikt over OBOS' kontrollsystemer	47
4.9 OBOS' arbeid med strategi	48
4.10 OBOS utdelinger til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak	50
5. Den faktiske bakgrunnen for OBOS' demokratiprojekt	51
5.1 Innledning	51
5.2 Økt medlemsengasjement i 2020 og 2021	51
5.3 Generalforsamlingen 2021	53
5.4 Overordnet om synspunkter som har kommet frem	53

DEL III.

Demokratiutvalgets analyser og vurderinger	55
6. Demokratiutvalgets overordnede vurderinger	56
6.1 Innledning	56
6.2 Demokrati i samvirkeforetak	56
6.3 OBOS i et demokratisk perspektiv	59
6.4 Særlige utfordringer ved medlemsdemokrati i OBOS	60
6.5 Organisasjonsstrukturen i OBOS	62
6.6 Åpenhet og kommunikasjon med medlemmene	63
6.7 Medvirkning utenfor OBOS' formelle styringsorganer	66
6.8 Kontrollmekanismer	68
6.9 Regionale tiltak	68
6.10 Rettspolitiske vurderinger av bustadbyggjelagslova	70

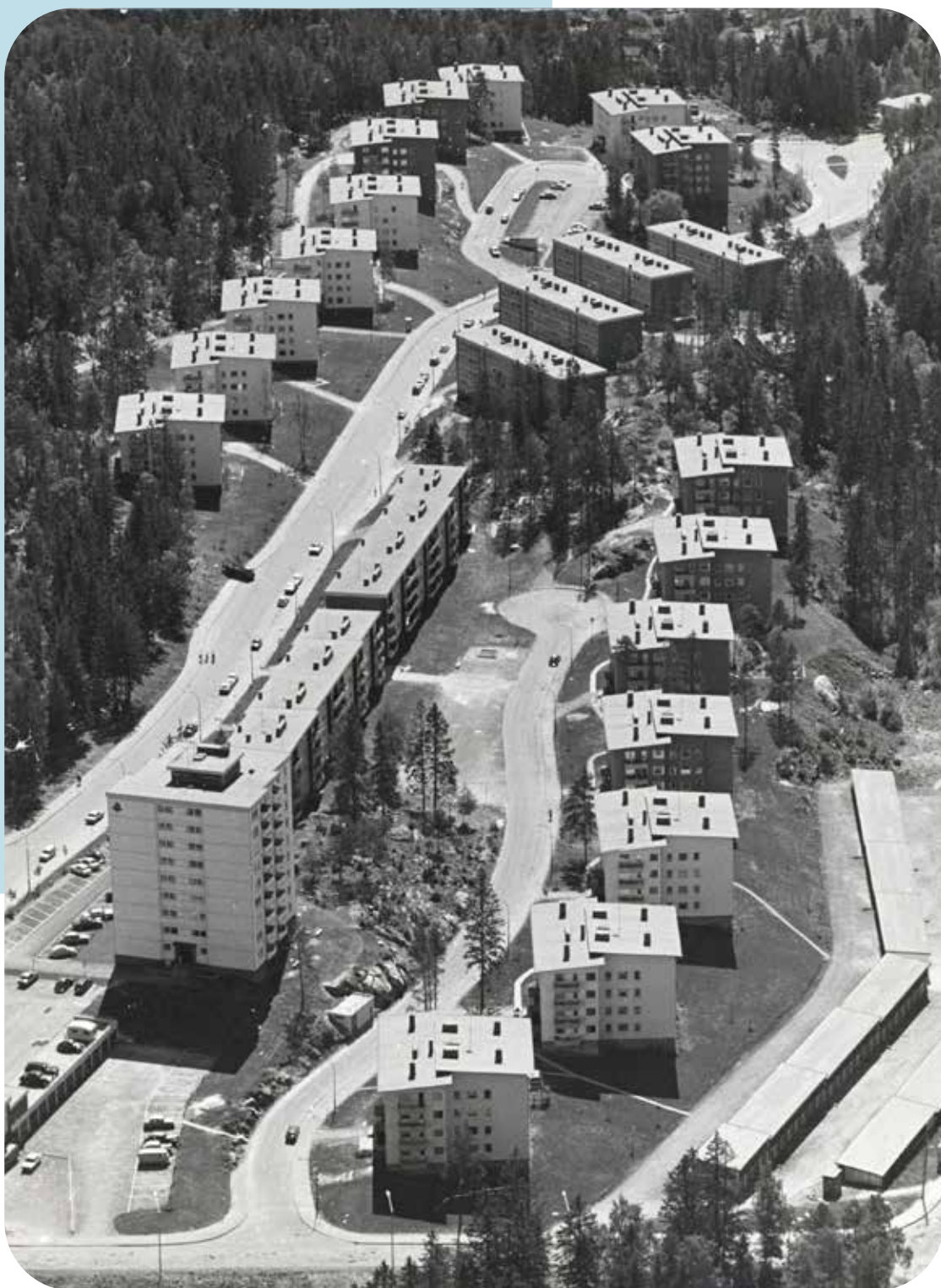
Innhold

7. Nærmere vurdering av OBOS' organisasjons- og styringsstruktur	71
7.1 Innledning	71
7.2 Endringer i den formelle organisasjonsstrukturen	71
7.3 OBOS' virksomhet og rolle som samfunnsaktør	71
7.4 Generalforsamlingens sammensetning	75
7.5 Valg av delegerte for ikke-boende medlemmer	83
7.6 Opplæring av delegerte	90
7.7 Saksbehandlingsregler for generalforsamlingen	90
7.8 Representantskapet	93
7.9 Valgkomitéen («store valgkomité»)	101
7.10 Styrets sammensetning	104
7.11 OBOS' utdelinger til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak	104
7.12 Forslag om å igangsette et organisasjonsutviklingsprosjekt	106
8. Oversikt over Demokratiutvalgets forslag	108
8.1 Innledning	108
8.2 Formell organisasjonsstruktur	108
8.3 Organenes oppgaver	109
8.4 Organenes sammensetning	110
8.5 Saksbehandlingsregler	110
8.6 Kommunikasjon mellom OBOS og medlemmene	111
8.7 Åpenhet om OBOS' virksomhet og OBOS' organer	111
8.8 Medvirkning utenfor OBOS' formelle styringsorganer	111
8.9 Rettspolitiske vurderinger av bustadbyggjelagslova	111

VEDLEGG

Forslag fremsatt på generalforsamlingen juni 2020	112
1. Innledning	113
2. Forslag 6.2.1.2.1 fra Gerd Gran Andreassen om å stryke et punkt i innledningen til vedtektene	113
3. Forslag 6.2.1.2.2 fra Clas Ola Høvsøien om endring av vedtektene § 6 a med mer	114
4. Forslag 6.2.1.2.3 fra Andreas Lindrupsen om å gjøre tillegg til vedtektenes § 15	115
5. Forslag 6.2.1.2.4 fra Benjamin E. Larsen om å endre § 8 i OBOS' vedtekter	116
6. Forslag 6.2.1.2.5 fra Benjamin E. Larsen om å endre § 8 nest siste avsnitt i OBOS' vedtekter	117
7. Forslag 6.2.1.2.6 fra Benjamin E. Larsen om å endre § 10 andre avsnitt i OBOS' vedtekter	117
8. Forslag 6.2.1.2.7 fra Benjamin E. Larsen om å endre § 10 tredje avsnitt i OBOS' vedtekter	118
9. Forslag 6.2.1.2.8 fra Benjamin E. Larsen om å endre § 13 første avsnitt i OBOS' vedtekter	119
10. Forslag 6.2.1.2.9 fra Benjamin E. Larsen om å endre § 13 tiende ledd i OBOS' vedtekter	120
11. Forslag 6.2.1.2.10 fra Håvard Brekke om publisering av OBOS' styringsdokumenter	120
12. Forslag 6.2.1.2.11 fra Jostein Starrfelt om publisering av OBOS' styringsdokumenter	121
13. Forslag 6.2.1.2.12 fra Jostein Starrfelt om publisering av representantskapets møter	121
14. Forslag 6.2.1.2.13 fra Jostein Starrfelt om medvirkning i reguleringssaker	122
15. Forslag 6.2.1.2.14 fra Andreas Lindrupsen om mangfold i valgte organer	122
16. Forslag 6.2.1.2.15 fra Andreas Lindrupsen om mangfold i valgte organer	123
17. Forslag 6.2.1.2.16 fra Eivind Gramme om å begrense medlemsrettigheter for enkelte medlemmer	124
18. Forslag 6.2.1.2.17 fra Matti Lucie Arentz og Johnny Gimmestad om medvirkning	125
19. Forslag 6.2.1.2.18 fra Matti Lucie Arentz om økt transparens i valg av delegerte til OBOS generalforsamling og bedre systemer og rutiner rundt informasjon og påmeldinger for disse	126
20. Forslag 6.2.1.2.21 fra Benjamin E. Larsen og Siri Hellvin Stav om å igangsette et organisasjonsutviklingsprosjekt i OBOS	128

Del I. Innledning



Arkivfoto: OBOS

1. Disposisjon og innhold

Demokratiutvalgets innstilling består av tre deler og ett vedlegg.

Del I inneholder en redegjørelse for utvalgets mandat, utvalgets og referansegruppens sammensetning og utvalgets arbeid, del II inneholder den faktiske og rettslige bakgrunnen for utvalgets vurderinger, og del III inneholder utvalgets analyser og vurderinger.

Del II kapittel 3 inneholder for det første en beskrivelse av OBOS' virksomhet, historie, om OBOS boligbygging, økonomi, overordnede juridiske rammer, samt en oversikt over hvem OBOS-medlemmene er og deres rettigheter.

Deretter gis det i kapittel 4 en redegjørelse for OBOS' styringsstruktur. Innledningsvis behandles OBOS' vedtekter. OBOS har tre hovedorganer, dvs. generalforsamlingen, representantskapet og styret. Disse organene behandles hver for seg. Videre omtales generalforsamlingens valgkomité («store valgkomité»), kontrollrollkomité og valgkomiteen som forbereder representantskapets valg av styre mv. («lille valgkomité»).

Til slutt i del II finnes det i kapittel 5 en beskrivelse av det økte medlemsengasjementet i 2020 og 2021 som faktisk bakgrunn for OBOS' demokratiprojekt.

I del III om Demokratiutvalgets analyser og vurderinger redegjør utvalget først i kapittel 6 for sine overordnede vurderinger og deres forankring. Innledningsvis i dette kapitlet gjennomgår utvalget forskjellige spørsmål knyttet til demokrati i samvirkeforetak og OBOS, se punkt 6.2 til 6.4. Deretter vurderer Demokratiutvalget selskapsstrukturen i OBOS på et overordnet plan, se punkt 6.5. Åpenhet og kommunikasjon med OBOS-medlemmene samt medvirkning utenfor OBOS' formelle styringsstrukturer utgjør viktige elementer i medlemsdemokratiet i OBOS, og dette gjennomgås i punkt 6.6 og 6.7. Kontrollmekanismer i OBOS og mulige regionale tiltak behandles deretter i punkt 6.8 og 6.9. Avslutningsvis i punkt 6.10 nevnes enkelte rettspolitiske spørsmål som Demokratiutvalget har diskutert.

I kapittel 7 vurderer Demokratiutvalget forskjellige sider ved OBOS' organisering og styringsstruktur. I punkt 7.2 drøftes spørsmålet om enkelte mulige endringer i OBOS' formelle organisasjonsstruktur utover den overordnede vurderingen i punkt 6.5. Deretter drøftes OBOS' virksomhet og rolle som samfunnsaktør, herunder enkelte spørsmål knyttet til OBOS' vedtekter, se punkt 7.3. I punkt 7.4 drøftes en rekke spørsmål knyttet til generalforsamlingens sammensetning, herunder fordeling av delegerte, rett til å følge generalforsamlingen elektronisk, hvorvidt det skal fastsettes et lavere «tak» for hvor mange delegerte som kan delta på generalforsamlingen, og OBOS-ansattes rett til å være delegert på generalforsamlingen. I punkt 7.5 drøftes valgordning av delegerte for ikke-boende, herunder forslag til nytt elektronisk valgsystem. I punkt 7.6 foreslås et opplæringsprogram særlig innrettet mot delegerte på generalforsamlingen. Saksbehandlingsregler for generalforsamlingen drøftes i punkt 7.7, herunder om det skal avholdes fysisk eller elektronisk generalforsamling, innkallingsregler og regler om kvalitetssikring av de forslag som fremsettes for behandling på generalforsamlingen. Representantskapet vurderes i punkt 7.8. Spørsmål som drøftes her, er blant annet antall medlemmer i representantskapet, antall ansatte-representanter, medlemmenes funksjonstid, representantskapets oppgaver og rolle, saksbehandlingsregler og spørsmål om publisering av representantskapets møter. I punkt 7.8 drøftes regler om «store valgkomité», herunder hvorvidt det skal fastsettes en instruks for valgkomiteens arbeid og hva denne skal inneholde. Endelig drøftes styrets sammensetning i punkt 7.10, OBOS' utdelinger til bomiljøtiltak i punkt 7.11 og forslag om å igangsette et organisasjonsprosjekt i OBOS i punkt 7.12.

Kapittel 8 inneholder en oversikt over Demokratiutvalgets forslag. Oversikten bygger på gjennomgangen i kapittel 6 og 7.

Vedlegget inneholder en oversikt over forslag som Demokratiutvalget har fått oversendt til vurdering fra generalforsamlingen i OBOS den 22. juni 2021. Forslagene er behandlet der de systematisk hører hjemme. Se de enkelte forslagene for nærmere angivelse av hvor de er behandlet.

2. Utvalgets mandat, sammensetning og arbeid

2.1. Mandatet

Utvalgets mandat ble fastsatt på generalforsamlingen i OBOS den 22. juni 2021. Som bakgrunn for oppnevningen av utvalget mv. heter det i styrets forslag til generalforsamlingen:

«6.1.1 Et demokratiprojekt

Forslaget:

Styret foreslår at alle demokratiproblemstillinger for et kommersielt samvirke gis en omfattende utredning i det som er kalt Demokratiprojektet. Det skal gi medlemmene et grundigst og best mulig diskusjons- og beslutningsgrunnlag til generalforsamlingen i 2022.

Styrets begrunnelse:

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 milliardomsättning 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.

Mange av forslagene som har kommet inn, vil hver for seg, og ikke minst samlet, ha store og uoversiktlige konsekvenser for OBOS sitt medlemsdemokrati, kommersielle konkurransevne og mulighet til å bygge boliger overalt der OBOS har medlemmer. De reiser kompliserte og sammensatte spørsmål, også juridisk.

Det er ikke praktisk mulig å konsekvensutrede alle forslagene før generalforsamlingen, hverken hver for seg eller som helhet. Det er heller ikke tid på generalforsamlingen til fullverdige diskusjoner om hvert forslag.

Styret mener derfor det er riktig at alle forslagene behandles videre i en åpen og grundig prosess. Hvert enkeltforslag må få den utredningen det fortjener, samtidig som de vurderes i en helhet, sammen med andre forslag, ideer, muligheter og utfordringer. Det må gjøres faglig og objektivt, men med dyp kunnskap om - og brede erfaringer fra - hele OBOS.

Utvalgets mandat

Dette skal være et fagutvalg som skal levere et objektivt og solid kunnskapsgrunnlag. Utvalget skal utrede lovlige og økonomiske forutsetninger og gi faglig baserte råd for økt demokratisk innflytelse i OBOS. Det er opp til OBOS sine organer å bestemme retningen innenfor de rammene som utvalget har trukket opp.

Utvalget nedsettes av styret fordi det er styret som etter loven har ansvaret for forvaltningen av laget i henhold til lov og vedtekter. Det foreslåtte mandatet er samtidig satt opp for å sikre at utvalget jobber uavhengig, fritt og helhetlig med faglige spørsmål.

Prosjektet skal gjennomføres med ekstern ledelse, eksterne fagressurser, OBOS-medlemmer og ansatte. Hele bredden av OBOS sine medlemmer skal involveres gjennom en referansegruppe.

Utvalget skal arbeide i rundt 6 måneder. Utvalgets innstilling skal offentliggjøres når den overleveres styret, slik at alle sitter med det samme objektive grunnlaget for videre arbeid og gode diskusjoner.

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 eien- domsmarkedet, 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 medlemsfelleskapets interesser balansert og i tråd med selskapets formål og vedtekter

Fagutvalget skal således vurdere alle styringsmessige sider ved en kommersiell medlemseid virksomhet. Det inkluderer blant annet:

- Eierne/medlemmenes involvering og innflytelse i styringen av virksomheten, med mål om økt medlemsinvolvering.
- De ulike selskapsorganenes funksjon og rolles som bakgrunn for en vurdering av OBOS sin styringsmodell opp mot andre relevante sammenlignbare virksomheter i Norge og internasjonalt.
- En uavhengig vurdering av alle innkomne forslag til generalforsamlingen til forbedringer og endringer i styringsmodellen.

- Ivaretagelse av den store økonomisk virksomhet som OBOS driver, med 2500 ansatte, 12-15 milliarder kr i omsetning, tusenvis av ansatte i verdikjeden og titalls milliarder i gjeld. Herunder sikre at verdiene forvaltes godt for fremtidige generasjoner medlemmer, inkludert at det sikres full konkurransekraft i relevante markeder blant annet for å sikre høy boligbygging for medlemmene, forutsigbar drift samt tillit hos samarbeidspartnere, kunder og banker.

Mandatet er ikke å vurdere hvilken virksomhet OBOS skal drive, politiske spørsmål, gransking av eksisterende virksomhet eller lignende.

Utvalgets sammensetning

Styret har vært opptatt av at et demokratiutvalg må operere uavhengig av eksisterende styringsstrukturer i OBOS. Det innebærer at verken styret eller representantskapet kan ha representasjon i utvalget. Dette for å sikre at de råd som gis bygger på et så objektivt og faglig grunnlag som mulig.

Et slikt prosjekt må ledes av en uavhengig, men faglig svært kvalifisert ressursperson.

Professor Tore Bråthen er en svært sterk leder for utvalget. Professor Bråthen har ledet Institutt for rettsvitenskap og styring ved Handelshøyskolen BI i 12 år. Han har vært tilknyttet forskningen ved BI Senter for Stiftelser og er professor II ved Universitetet i Tromsø. Han er en av landets ledende autoriteter innen selskapsrett og virksomhetsstyring. Han har i tillegg bred erfaring med å lede utvalg og utrede kompliserte områder. Utover dette ønsker styret et sterkt faglig innslag, både fra teoretisk og praktisk side. Derfor har styret foreslått at utvalget skal ha ytterligere 2-3 rene faglige ressurser.

Styret har foreslått at den ene er **Tore Fjørtoft**, som er partner i advokatselskapet Schjødt. Fjørtoft er den eneste med doktorgrad i samvirkerett i Norge og regnes som landets fremste ekspert på dette. Han foreleser i selskapsrett ved Det juridiske fakultet ved Universitetet i Oslo. Fjørtoft har ellers vært både lovrådgiver i Justisdepartementet og leder og medlem av lovutvalg.

Styret har også foreslått **Hanne Refsholt** som medlem i utvalget. Refsholt har lang og variert erfaring fra samvirker, medlemsorganisasjoner og andre typer fellesskap der eierstyringen er både viktig og komplisert. Refsholt har vært konsernsjef i Tine, hun er styreleder i Oslo Røde Kors og Sintef. Hun er også styremedlem i Tankesmien Agenda. Refsholt vil tilføre utvalget et utenfra-perspektiv, men også dyp kunnskap om utvikling, omstilling og involvering av eide fellesskap.

Dersom det er behov for ytterligere en fagressurs, for å supplere arbeidet innenfor fagområder som ikke dekkes av disse, kan utvalgsleder utnevne ytterligere 1 person til utvalget.

Utvalget vil videre ha **2 medlemsressurser**. Formålet er å kunne representere ordinære medlemmers erfaringer, perspektiver og ønsker. Disse utnevnes av representantskapet, på vegne av medlemsfellesskapet. I tråd med målsetningene om uavhengighet, kan disse medlemmene ikke være en del av representantskapet. Hvilke kvalifikasjoner medlemmene ellers bør ha, avgjøres av representantskapet.

Utover dette er det naturlig at **1 ressurs fra de ansatte** i virksomheten har plass i utvalget. Ansattes krav på medvirkning i prosesser som er avgjørende for deres arbeidssituasjon er beskrevet både i Arbeidsmiljølov og avtaleverk, samt har en lang presedens i norsk arbeidsliv. Samtidig har ansatte unik kompetanse om bedriften. Vedkommende vil ikke sitte i styre, konsernledelse eller representantskap. Det er enighet med de ansatte om at deres foretrukne kandidat til fagutvalget, som også er styremedlem i OBOS, trekker seg fra fagutvalget i tråd med de hensyn som er beskrevet over, og at det velges et annet medlem blant de ansatte som ikke sitter i OBOS sitt styre.

Utvalget er satt opp med egen sekretær.

Det er samtidig avgjørende viktig at hele bredden i medlemskapet blir hørt og forstått. Styret har derfor også foreslått at det nedsettes en referansegruppe som ivaretar dette. Vi skriver mer om det under.»

Når det gjelder representantskapets involvering, den større referansegruppen og behandlingen av utvalgets innstilling, heter det i styrets forslag til generalforsamlingen:

«Representantskapet, som er medlemsmassens representanter, demokratisk valgt på selskapets generalforsamling, utnevner en større referansegruppe. Denne holdes orientert om prosjektets utvikling. Referansegruppen skal involveres direkte i arbeidet og møte fagutvalget, få innsikt i utvalgets tenkning, gi sine egne innspill og delta i diskusjoner med fagutvalget.

Referansegruppen skal ha et representativt utvalg av OBOS sine medlemmer innen i hvert fall: Geografisk tilhørighet, forholdet mellom boende og hussøkende, alder og kjønn. Representantskapet skal selv delta i referansegruppen med inntil 25 prosent av dets medlemmer. Referansegruppen ledes av representantskapets leder og nestleder.

Når fagutvalgets innstilling overleveres styret, skal den samtidig offentliggjøres. Det vil gi et solid og faglig grunnlag for videre diskusjoner, vurderinger, forslag og retningsvalg for hele medlemsmassen i OBOS.

Styret vil diskutere innstillingen, dens bakgrunnsbeskrivelser, konklusjoner og begrunnelser med representantskapet og få deres innspill, før styret fremmer sine forslag til generalforsamlingen i 2022.

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.»

Styrets forslag til vedtak og vedtaket lyder slik:

«Forslag til vedtak:

Styret bes initiere et demokratiprojekt som beskrevet over og med det mandat, fagutvalg og referansegruppe som der er beskrevet.

Vedtak:

Godkjent med 374 mot 57 stemmer.»

Det ble fremmet i alt 7 forslag til endringer i mandatet.

Et forslag fra Bjørnar Allgot gikk ut på å stryke ordene «innenfor de rammene som utvalget har trukket opp» i første avsnitt i punktet om utvalgets mandat. Første avsnitt i punktet om utvalgets mandat skulle ifølge forslaget dermed lyde (strøket tekst er markert):

«Utvalgets mandat

Dette skal være et fagutvalg som skal levere et objektivt og solid kunnskapsgrunnlag. Utvalget skal utrede lovlige og økonomiske forutsetninger og gi faglig baserte råd for økt demokratisk innflytelse i OBOS. Det er opp til OBOS sine organer å bestemme retningen ~~innenfor de rammene som utvalget har trukket opp.~~»

Forslagsstillers begrunnelse var at utvalget ikke kan begrense hva OBOS' organer kan bestemme. Styret sa seg enig med forslagsstiller og støttet forslaget. Ved en inkurie ble forslaget likevel ikke fremmet for generalforsamlingen, og det ble derfor ikke vedtatt.

Betydningen av denne inkurien må ikke overvurderes. Det er sikker rett at et utvalg som «Demokratiutvalget» ikke kan innskrenke den myndighet som etter lov og vedtekter ligger hos OBOS' organer. Mandatet må dermed leses som om ordene «innenfor de rammene som utvalget har trukket opp» ikke var skrevet.

Heller ingen av de andre endringsforslagene ble vedtatt.

I e-post av 31. oktober 2021 fra juridisk direktør i OBOS, advokat Terje Sjøvold, opplyses det at innstillingen bør være klar for overlevering til styret 15. februar 2022.

2.2. Utvalgets sammensetning

Styrets forslag til demokratiutvalg ble som nevnt vedtatt av generalforsamlingen med 374 mot 57 stemmer. I generalforsamlingens vedtak lå det også føringer for utvalgets sammensetning.

Som medlemmer av utvalget valgte generalforsamlingen den 22. juni 2021

- Tore Bråthen, professor dr.juris Handelshøyskolen BI (leder)
- Tore Fjørtoft, advokat Ph.d. Advokatfirmaet Schjødt
- Hanne Refsholt, tidligere konsernsjef i Tine, styreleder, styremedlem

Disse medlemmene ble presentert i styrets forslag til generalforsamlingen i forbindelse med oppnevningen av utvalget, se punkt 2.1 foran. Hanne Refsholt er i tillegg styreleder i Oslo Røde Kors, NMBU og Hoff SA og styremedlem i Sintef, VOW ASA, Røde Kors og Tankesmien Agenda.

Utvalgsleder ble gitt fullmakt til å utpeke ytterligere én fagressurs. Utvalgsleder utpekte i samråd med utvalget

- Stine Winger Minde, høyskolelektor Handelshøyskolen BI

Stine Winger Minde har mastergrad i rettsvitenskap fra Universitetet i Oslo. Hun har spesialkunnskap om corporate governance-debatten i Norge siden hun i flere år har vært sekretær for Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES). Videre har Stine arbeidet mye med «den 3. sektor», som OBOS faller innenfor. Hun har erfaring fra offentlig utvalgsarbeid.

Utvalget skulle videre ha ett medlem utpekt av og blant de ansatte. Dette medlemmet har vært

- Anne-Kristine Kronborg, arkitekturhistoriker, OBOS.

Anne-Kristine Kronborg er arkitekturhistoriker, og har arbeidet med bolighistorie og boligpolitikens historie i en årrekke. Hun har skrevet bøker om OBOS-historien og om Plan- og bygningsetatens historie, samt tallrike artikler om forskjellige bolighistoriske temaer. Anne-Kristine holder jevnlig foredrag, forelesninger og byvandringar om by- og bolighistorie, og hun har også laget podcasten Hjemlengsel. For tiden jobber hun med en doktorgradsavhandling ved Arkitektur- og Designhøgskolen i Oslo, hvor temaet er forholdet mellom arkitektur og politikk i mellomkrigstiden. Anne-Kristine er ansatt i kommunikasjonsavdelingen OBOS, og har som oppgave å forvalte og formidle OBOS-historien. I Demokratiutvalget representerer hun de ansatte.

Endelig skulle utvalget ha to medlemsressurser, utpekt av representantskapet. Disse utvalgsmedlemmene skulle ifølge generalforsamlingens vedtak «kunne representere ordinære medlemmers erfaringer, perspektiver og ønsker». For å sikre medlemmenes uavhengighet, kunne de ikke være en del av representantskapet. På sitt møte den 16. september 2021 oppnevnte representantskapet følgende medlemmer av utvalget:

- Bjørnar Allgot
- Ebba Boye

Bjørnar Allgot (boende medlem) er lærer med videreutdanning i personaladministrasjon og organisasjonsutvikling. Han har lang erfaring fra ledelse av en stor, frivillig helseorganisasjon, samarbeidsorganisasjoner, ledelse av idrettslag og stiftelser. Bjørnar har deltatt i medlemsorganisasjoner og demokratiet der hele livet. Han har mange års erfaring som styreleder i OBOS-borettslag, og han har deltatt i mange offentlige utvalg.

Ebba Boye (ikke-boende medlem). Hun er utdannet samfunnsøkonom og grunnlegger og tidligere leder for Rethinking Economics Norge. Ebba er styremedlem i flere organisasjoner og bedrifter, og hun er forfatter og spaltist. Hun har engasjert seg i diskusjonen om næringslivets rolle i samfunnet, og spesielt behovet for alternative, ikke-kommersielle eierformer. Blant annet har hun skrevet rapporter om boligpolitikk og sirkulærøkonomi.

Som sekretær for utvalget har fungert

- Karoline Jakobsen, advokatfullmektig Brækhus Advokatfirma DA

Karoline Jakobsen har mastergrad i rettsvitenskap fra Universitetet i Tromsø. Som advokatfullmektig i Brækhus Advokatfirma DA bistår hun i forbindelse med eiendomsutvikling, eiendomstransaksjoner, utleie av bolig og næringslokaler samt øvrige problemstillinger knyttet til fast eiendoms rettsforhold.



2.3. Referansegruppen

På sitt møte den 19. oktober 2021 valgte representantskapet en referansegruppe på 25 personer. Referansegruppen hadde følgende medlemmer:

Boende

- Grete Berdal, 63 år, Oslo, seniorrådgiver strategi og ledelse, Norges Røde Kors
- Tore Beitveit, 53 år, Oslo, seksjonsleder for økonomi, IT og anskaffelser i Oslo Havn KF
- Kjersti Sjaatil, 45 år, Oslo, leder forskningsadministrasjon
- Andreas Gruvstad Larsen, 34 år, Fredrikstad, fagansvarlig
- Anja Otterstrøm, 36 år, Bergen, rådgivende ingeniør
- Erlend des Bouvrie, 54 år, Oslo, folkerettsjurist
- Janne Sætereng, 55 år, Oslo, bussjåfør
- Jon Anders Harby, 44 år, Hamar, prosjektleder
- Reidun Kværnerbråten, 44 år, Oslo, avdelingsdirektør

Hussøkende

- Harald Dørum, 65 år, Oslo, selvstendig næringsdrivende
- Henning Michael Heitmann, 47 år, Asker, advokat, selvstendig næringsdrivende
- Hedda Marie Bakken, 23 år, Oslo, student med deltidsjobb
- Carl A. Christiansen, 63 år, Bærum, advokat
- Vibeke Nyheim, 53 år, Kolbotn, daglig leder
- Synnøve Slettum-Landvik, 44 år, Løten, førskolelærer
- Erik Eriksen, 48 år, Oslo, HR-sjef konsern i Sporveien AS
- Per Øyvind Voie, 37 år, Oslo, hydrogenproduksjon
- Torill Johnsen, Nordre Land, prosjektleder
- Jonas Fjørtoft, 23 år, Bergen, student, lærer, butikkmedarbeider

Direktevalg til ledere av referansegruppen av generalforsamlingen

- Cathrine Mannsaaker (ordfører i representantskapet. Hussøkende)
- Jon Elvenes (varaordfører i representantskapet. Boende)

Representantskapet

- Hege Aarethun (hussøkende), 50 år, Bergen, rådgiver
- Ellen Stavseth (hussøkende), 42 år, Ålesund, arbeidssøker
- Bente Krogstad (hussøkende/ansatt), 53 år, Enebakk, regnskapskonsulent
- Vidar Haugan (boende), 44 år, Oslo, politiker og rådgiver

2.4. Utvalgets arbeid

Utvalget har hatt 11 møter, hvorav omtrent halvparten digitalt. Utvalget har møtt OBOS' styreleder, konsernsjef, juridisk direktør og leder for representantskapet.

I tillegg har utvalget hatt fire møter med referansegruppen. Utvalgsleder har dessuten hatt noen forberedende møter med ledelsen for referansegruppen. Medlemmene av referansegruppen ble også gitt mulighet til å komme med innspill direkte til Demokratiutvalget.

Under sitt arbeid har Demokratiutvalget mottatt verdifulle innspill fra referansegruppen. Medlemmene av referansegruppen har også kunnet komme med innspill direkte til Demokratiutvalget, og denne muligheten har enkelte av referansegruppens medlemmer benyttet seg av. Verken referansegruppen som helhet eller enkeltmedlemmer av referansegruppen har imidlertid noe ansvar for utvalgets innstilling.

Utvalget har gjennom OBOS' kanaler invitert samtlige av OBOS' medlemmer til å komme med innspill til Demokratiutvalget. I forbindelse med invitasjonen er det poengtert at innspillene må ligge innenfor Demokratiutvalgets mandat for at utvalget skal kunne behandle dem. Innspill kunne sendes pr. e-post til Demokratiutvalgets sekretær. Utvalget har mottatt tre innspill direkte fra medlemmene. To av innspillene lå ikke innenfor utvalgets mandat og ble av den grunn oversendt til OBOS for videre behandling.

Utvalget har hatt løpende kontakt med juridisk direktør i OBOS, Terje Sjøvold om spørsmål vedrørende OBOS' virksomhet og praksis.

Del II. Bakgrunn



3. Om OBOS

3.1. OBOS' virksomhet

OBOS BBL er Norges største boligbygger og en av de største boligbyggerne i Norden. På Kapitals liste over Norges 500 største bedrifter i 2020 er OBOS-konsernet nr. 51.¹

Juridisk sett er OBOS et samvirkeforetak organisert som et boligbyggelag.

OBOS er Norges største boligbyggelag med mer enn 530 000 medlemmer. OBOS har også virksomhet og medlemsorganisasjon i Sverige, med i overkant av 12 000 medlemmer. Den svenske medlemsorganisasjonen ble etablert i 2020. OBOS-konsernet har omtrent 2 500 ansatte, hvorav snaut 1 000 i Sverige.

Virksomheten til OBOS er organisert i følgende forretningsområder:

- Boligutvikling
- Forvaltning og rådgivning
- Næringseiendom
- Bank, forsikring og eiendomsmegling
- Digitale tjenester

Virksomheten drives gjennom mer enn 20 datterselskaper.

Boligbyggingen i Norge skjer gjennom datterselskapene OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og OBOS Block Watne. OBOS har også en betydelig boligbyggingsvirksomhet i Sverige. Den svenske boligbyggingen skjer gjennom datterselskapene OBOS Nya Hem, OBOS Kärnhem og OBOS Sverige. I desember 2021 kjøpte OBOS 49,5 prosent av aksjene i Solon Eiendom Holding ASA. Fremtidige boliger som bygges av Solon Eiendom, vil bli solgt med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer. OBOS har ca. 10 prosent markedsandel av boligbyggingen i Norge og ca. 30 prosent markedsandel i Oslo.

OBOS kjøpte Block Watne i 2014. OBOS Block Watne er en tradisjonsrik husprodusent med en historie som strekker seg tilbake til 1870-tallet. Etter andre verdenskrig bygde Block Watne seg opp som en av landets største ferdighusprodusenter. Der OBOS tradisjonelt har stått for en urban boligbygging med blokker og forskjellige typer rekkehus og småhus i borettslag og boligsameier, har Block Watne først og fremst levert eneboliger. I dag bygger OBOS Block Watne både eneboliger og rekkehus i mindre byer og tettsteder. Oppkjøpet av Block Watne foregikk gradvis, og i 2011 ble OBOS største aksjonær i det som den gang het BWG Homes ASA. I 2014 kjøpte OBOS hele selskapet og innlemmet det i OBOS-konsernet. I dag er OBOS Block Watne et heleid datterselskap av OBOS. Begrunnelsen for oppkjøpet var muligheten for å tilby medlemmene et større og mer variert tilbud av boliger. BWG Homes omfattet også de svenske merkevarene Kärnhem, Smålands-Villan og Myresjöhus, slik at OBOS ble eier også av disse. Dette var begynnelsen på OBOS' virksomhet i Sverige. OBOS har videreført boligproduksjonen til disse selskapene. OBOS' virksomhet i Sverige i dag foregår gjennom datterselskapene OBOS Sverige, OBOS Kärnhem og OBOS Nya Hem, og virker gjennom merkevarene OBOS, Smålands-villan og Myresjöhus. I 2020 trappet OBOS opp boligbyggingen i Sverige, og etablerte samtidig en medlemsorganisasjon i Sverige. Dermed tilbys det en rekke medlemsfordeler også i Sverige, blant annet forkjøpsrett på nye boliger. Medlemsfordelene i Norge og Sverige, inkludert forkjøpsretten, er tilgjengelig for alle medlemmer.

OBOS' virksomhet omfatter videre forretningsførsel for borettslag og sameier, tekniske konsulenttjenester innenfor bygg- og anlegg, næringseiendom og strategiske aksjeinvesteringer. OBOS Boligforvaltning har for tiden mer enn 5 000 boligselskaper med ca. 260 000 boliger under forvaltning. OBOS har dessuten konsesjon til å drive bank- og eiendomsmeglingsvirksomhet under tilsyn av Finanstilsynet. Denne virksomheten er ment både å komplettere tjenestene overfor boligkjøperne og styrke finansieringen av den videre boligbyggingen.

3.2. Historikk

3.2.1 Innledning

OBOS ble stiftet i 1929, da som OOBS – Oslo og Omegn Bolig- og Sparelag. Hovedformålet var det samme den gang som nå: å skaffe boliger til medlemmene. Men bortsett fra dette har det skjedd store forandringer i løpet av de mer enn nitti årene OBOS har vært i virksomhet. Det er riktig å si at OBOS er og har vært en organisasjon i kontinuerlig forandring. Ikke minst har rammene rundt boligbyggingen endret seg, og OBOS' virksomhet har forandret seg i takt med politiske og økonomiske forhold i samfunnet for øvrig. OBOS har naturligvis blitt påvirket av endringer i boligpolitikken. Disse endringene har til dels vært svært gjennomgripende, og som den følgende historikken skal vise, har OBOS' rolle og arbeidsmåter endret seg tilsvarende.

¹ <https://kapital.no/reportasjer/2021/06/17/7691018/norges-500-storste-bedrifter-er-en-viktig-temperaturmaler>

3.2.2 De fem kapitlene i OBOS-historien

OBOS-historien kan deles inn i fem kapitler.

Det første kapitlet begynte på 1930-tallet. Denne tidsperioden var en orienteringsfase, både hva boligpolitikk og kooperativ boligbygging angikk. Boligbyggingen foregikk i det alt vesentligste på markedets premisser, uten effektive subsidier eller støtteordninger, men både politikere, myndigheter og boligbyggere var på leting etter nye ordninger og arbeidsmåter. Bolig var i ferd med å bli et politisk spørsmål.

Det neste kapitlet var etterkrigstiden frem til slutten av 1970-tallet. Etter andre verdenskrig var det stor tverrpolitisk enighet om at boligbygging var et politisk spørsmål. Å forsyne befolkningen med gode boliger til en håndterbar pris ble betraktet som et samfunnsansvar. Boligpolitikken ble en av bærebjelkene i velferdsstaten, og det ble bygd opp en subsidiert og strengt regulert boligsektor. I denne sektoren gikk boligsamvirket inn i rollen som et boligpolitisk verktøy, og det samarbeidet tett med Husbanken og landets kommuner.

Tredje kapittel var perioden fra slutten av 1970-tallet til 1987. I løpet av 1970-tallet kom den regulerte boligsektoren under betydelig press. Subsidieringen av boligbyggingen var kostbar, og i tillegg mistet mange av reguleringene sin legitimitet. I løpet av første halvdel av 1980-tallet fant det sted en gradvis, men gjennomgripende liberalisering av boligsektoren. Prisregulering og omsetningskontroll ble avvirket, og subsidiene forsvant. Dereguleringen av boligmarkedet innebar at etterkrigstidens boligpolitikk ble forlatt. Parallelt med at boligsektoren ble avregulert fant det sted en avregulering av kredittmarkedet og av andre sektorer. De store samfunnsendringene som skjedde på 1980-tallet, forklares ofte med at en «høyrebølge» skylte inn over landet. For boligsamvirket fikk forandringene store konsekvenser.

Fjerde kapittel omfatter årene 1988 til 1994. 1980-tallet ble et turbulent tiår som endte i en dyp økonomisk krise. Boligmarkedet kollapset, og boligbyggingen og boligomsetningen lå nede helt til 1994. OBOS og andre boligbyggelag led betydelige tap, og sto i fare for å gå konkurs. For OBOS og andre boligbyggelag ble dette en periode hvor man for alvor begynte å omstille seg og forberede seg på rollen som aktører på et konjunktur- og konkurranseutsatt og risikofylt marked.

Femte kapittel går fra 1994 til i dag. Det boligmarkedet vi kjenner i dag tok form på 1990-tallet. Da boligbyggingen tok seg opp igjen etter krisen, var det åpenbart at rammene rundt boligbyggingen og byutviklingen var helt andre enn før krisen. OBOS tilpasset seg den nye virkeligheten der boligsamvirket ikke lenger skulle fungere som boligpolitiske verktøy i samarbeid med myndighetene, men derimot som en kommersiell boligutvikler. Virksomheten ble utvidet og profesjonalisert, og OBOS utviklet seg til å bli dagens konsern med en rekke datterselskaper, egen bank og virksomhet innen forvaltning, eiendomsmegling, næringseiendom og rådgivning.



Arkivfoto: OBOS

3.2.3 Starten på OBOS

Som nevnt foran, ble Oslo og Omegn Bolig- og Sparelag stiftet i 1929. Bakgrunnen var at en rekke faggrupper innen Bygningsarbeiderforbundet året før hadde etablert et eget produksjonsselskap, Bygningsarbeidernes Boligproduksjon (BB). Tanken bak OOBs, som ble organisert som en åpen medlemsorganisasjon, var å selge og forvalte boligene som BB skulle bygge, samt å organisere boligsøkerne og motta deres sparemidler. Det første boligprosjektet i regi av BB og OOBs ble bygd på Etterstad, og sto ferdig i 1931.

OOBS var ikke det første kooperative byggeselskapet som ble etablert i landet, men ble det første som klarte å skape kontinuitet i den kooperative boligbyggingen. Tidligere forsøk på boligbygging på samvirkebasis hadde kun resultert i enkeltprosjekter. OOBs ble grunnlagt etter en ny modell, som var hentet fra det svenske boligsamvirket. Den gikk ut på å skille mellom et morselskap, som skulle stå for prosjektering og bygging, og de ferdige boligprosjektene, som skulle skilles ut som egne selskaper, men forvaltes av morselskapet. Hensikten var å gjøre morselskapet i stand til stadig å realisere nye boligprosjekter. Boligsamvirket er i dag organisert på en liknende måte, med boligbyggelag og tilknyttede borettslag.

For å forhindre at morselskapet skulle vedta å avslutte boligbyggingen, ble det vedtektsfestet at det skulle være overvekt av såkalte boligsøkende medlemmer i selskapets representantskap, det vil si medlemmer som ikke var tildelt bolig i et av datterselskapene («ikke-boende medlemmer»). Bakgrunnen for dette omtales nærmere i punkt 3.8.3 nedenfor.

Det planlagte samarbeidet mellom BB og OOBs fungerte ikke etter intensjonen, og allerede i 1932 begynte OOBs å operere på egen hånd som byggherre og initiere boligprosjekter på egen hånd.

På 1930-tallet fantes det ingen subsidier og ingen effektive støtteordninger. Situasjonen minnet på mange måter om dagens boligmarked. Mangelen på gode kredittordninger hemmet boligbyggingen, og gjorde dessuten OBOS-boligene for kostbare for store grupper av befolkningen. Kjøperne av OBOS-boliger på 1930-tallet tilhørte for det meste den lavere middelklasse og sjiktet av de best betalte fagarbeidere. Det var en voldsom bolignød i Oslo i mellomkrigstiden, men de som trengte det aller mest, hadde ikke råd til å betale innskuddet som krevdes for å bli eier av en kooperativ bolig.

I 1935 inngikk OOBs et samarbeid med Oslo kommune, og skiftet navn til OBOS (Oslo Bolig- og Sparelag). Kommunen skjøt inn 100 000 i andelskapital og fikk representanter i styret. Bakgrunnen var at Oslo kommune ønsket å utvikle sin egen boligbygging, som ble opplevd som kostbar, arbeidskrevende og lite effektiv, og i stedet samarbeide med det kooperative selskapet. Fra 1935 fungerte OBOS dermed offisielt som Oslo kommunes byggende organ. Omorganiseringen og styrkingen av OBOS på 1930-tallet skjedde på bakgrunn av kommunens behov for et profesjonelt organ for boligbygging. Kommunen støttet OBOS gjennom å garantere for byggelånene. Det var nødvendig for å få finansiert boligbyggingen, men det førte ikke til at boligene ble rimeligere. Fortsatt fantes det ingen effektive subsidier. Derimot kjøpte Oslo kommune et stort antall boliger av OBOS, til dels hele bygårder, og leide disse ut til sine egne boligtrengende. På slutten av 1930-tallet etablerte i tillegg OBOS og Oslo kommune en ordning der kjøperne kunne betale innskuddene i OBOS-leiligheter avdragsvis. Dette var datidens form for leie til eie, se nærmere om OBOS Deleie i punkt 3.4 nedenfor. Det moderne boligsamvirket oppsto på 1930-tallet, og representerte en ny måte å organisere boligbyggingen på og med borettslagsmodellen en ny form for boligeie.

3.2.4 Byggingen av velferdsstaten

Etter andre verdenskrig ble en helt ny boligsektor bygd opp. Det utvilsomt viktigste grepet var at Norske Stats Husbank ble opprettet i 1946. Husbanken skulle finansiere boligproduksjon, og fungerte gjennom hele etterkrigstiden som statens viktigste verktøy for å øke boligproduksjonen og heve boligstandarden.

I 1946 ble også NBBL, Norske Boligbyggelags Landsforbund, stiftet. Dermed var grunnen lagt for å etablere et landsdekkende boligsamvirke. Bare i løpet av 1946 ble det stiftet om lag 50 boligbyggelag rundt omkring i landet. De ble organisert etter OBOS-modellen.

Husbanken, boligbyggelagene og landets kommuner utgjorde til sammen et effektivt boligpolitisk maskineri. Det fantes en klar fordeling av roller og ansvar: Husbanken finansierte boligbyggingen, kommunene stilte tomter til disposisjon, og boligsamvirket bygde, fordelte og forvaltet boligene. OBOS og de andre boligbyggelagene gikk dermed inn i rollen som boligpolitisk verktøy. Målet var å forsyne befolkningen med det man omtalte som boliger av en sosialt forsvarlig standard til en sosialt forsvarlig pris. Dette ble konkretisert i følgende tommelfingerregel: En husholdnings bokostnader skulle ikke overstige tjue prosent av en normal industriarbeiderlønn.

Boligene som boligbyggelagene bygde, kunne ikke omsettes fritt. Nye boliger ble tildelt medlemmene etter ansiennitetsprinsippet og i henhold til en romnorm som skulle sikre en rettferdig fordeling av det knapphetsgodet som en bolig representerte. Romnormen sikret blant annet at leiligheter med tre- og fire rom var forbeholdt familier med barn, mens enslige lenge var henvist til ettromsleiligheter. Boligsamvirket opererte etter selvkostprinsippet, og innskuddet utgjorde differansen mellom de reelle byggekostnadene og husbanklånet. Brukte boliger ble «levert tilbake» til OBOS, mot en sum som tilsvarte det opprinnelige innskuddet, justert i henhold til en reguleringssats som var fastsatt av Prisdirektoratet. OBOS formidlet boligen videre, også dette i henhold til ansiennitet og til en fastsatt pris. Prisreguleringen var hjemlet i husleieloven, og romnormen og øvrige reguleringer var politisk bestemt og nedfelt blant annet i Husbankens regler og rammer. Det var med andre ord ikke rammer som OBOS selv hadde bestemt eller utviklet.

Boligpolitikken ble en av bærebjelkene i velferdsstaten, og det var gjennom oppbyggingen av denne regulerte og subsidierte boligsektoren at eierlinja, det vil si ambisjonen om at så mange som mulig skal få mulighet til å kjøpe seg en god bolig, ble offisiell politikk. Gjennom hele etterkrigstiden var det reell boligmangel i Oslo. Køen av boligsøkere i OBOS var lang, og mange sto i årevis i kø for å få tildelt en bolig. Det gjaldt både nye og brukte OBOS-boliger. I denne perioden sto OBOS bak byggingen av hele nye bydeler, som Lambertseter, Oppsal, Manglerud, Ammerud, Tveita, Romsås, Furuset og Hovseter.

3.2.5 Det store frislippet

I løpet av 1980-tallet gjennomgikk det norske samfunnet store forandringer. Boligsektoren var en av stedene hvor disse tydeligst kom til syne. Etterkrigstidens boligpolitiske apparat ble kort sagt avvirket i løpet av 1980-tallet. Den regulerte boligsektoren ble gradvis erstattet av et fritt boligmarked.

Liberaliseringen av boligmarkedet skjedde likevel ikke over natten og uten forvarsel. Allerede på 1970-tallet hadde det vokst frem en misnøye med systemet, først og fremst med pris- og omsetningsreguleringen. Prisene på bruktboliger ble holdt lave. Den som ville bytte bolig, opplevde å få uforholdsmessig lite igjen for sin gamle. Prisreguleringen på selveierboliger ble opphevet i 1969. Dermed oppsto det to parallelle boligmarkeder – et regulert og et uregulert. Dette opplevdes av svært mange som urettferdig. Denne misnøyen kom ikke minst innenfra boligsamvirket, dvs. blant medlemmer som bodde i borettslag, og som opplevde omsetningskontrollen som et hinder for boligkarrieren.

Ved inngangen til 1980-tallet steg byggeprisene kraftig, og husbanklånene holdt ikke tritt med de økte byggekostnadene. Resultatet var at innskuddene på borettslagsboliger steg så mye at vanlige familier ikke lenger maktet å kjøpe seg en OBOS-bolig. OBOS opplevde for første gang etter 1945 problemer med å få avsetning på nybygde boliger.

Etter valget i 1981 dannet Høyre regjering, med Kåre Willoch som statsminister. Løftene om en ny boligpolitikk var en av grunnene til at Høyre vant så stor oppslutning ved valget.

Den 1. september 1982 er blitt stående som et veiskille i boligpolitikken historie. Da ble prisreguleringen på aksjeleiligheter og boliger i frittstående borettslag opphevet. Prisreguleringen på borettslagsboliger i boligsamvirket, som i OBOS, ble derimot ikke opphevet. Men takstene ble skrudd så kraftig opp at prisreguleringen i praksis i mange tilfeller ble satt ut av spill. Det skjedde likevel ingen priseksplosjon, for kredittmarkedet fortsatt var regulert, og tilgangen på lån var svært begrenset for vanlige boligkjøpere. Dette endret seg derimot radikalt idet kredittmarkedet også ble liberalisert på midten av 1980-tallet. Et resultat ble en voldsom pris- og gjeldsvekst.

Samtidig med at byggekostnadene steg og prisreguleringen ble delvis opphevet, ble Husbankens rolle endret. Fra å yte generell støtte til boligproduksjonen, ble Husbankens engasjement dreid i retning av selektive tiltak. Husbanken gikk kort sagt over til å bli et sosialpolitisk verktøy rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet, som for eksempel eldre, studenter, flyktninger eller andre som ikke klarte å finansiere bolig på egen hånd. Prisreguleringen på tomter ble også opphevet, og i Oslo forlot kommunen sin aktive tomtepolitikk. Det vil si at Oslo kommune sluttet å feste bort tomter til boligbyggerne. Boligbyggerne måtte heretter skaffe tomter selv, til markedspris.

Alle disse endringene sett under ett kan enkelt beskrives som en total omkalfatring av boligsektoren og et farvel til etterkrigstidens boligpolitikk. Det hersket stor usikkerhet omkring boligsamvirkets fremtid, og boligpolitikken ble heftig debattert. For boligsamvirket var endringene dramatiske. OBOS og de andre boligbyggelagene hadde fungert som boligpolitiske redskaper i tett samarbeid med Husbanken og kommunene i mer enn tretti år. Nå ble denne treenigheten oppløst, og boligbyggelagene måtte nærmest finne opp seg selv på nytt.

3.2.6 Krise og nytt boligmarked

I oktober 1987 skjedde det et børskrakk i New York. Ringvirkningene spredte seg raskt, også til Norge, og ble innledningen på en internasjonal økonomisk krise. I Norge stupte oljeprisene og arbeidsledigheten steg. Rentene var skyhøye, banker gikk overende og boligmarkedet kollapset. Det ble full stillstand i boligbyggingen, og bruktboligprisene stupte. I 1988 ble prisreguleringen på nesten alle brukte OBOS-boliger avvirket.

OBOS hadde store problemer med å få avsetning på allerede ferdige boliger, og bygget praktisk talt ingen nye. 1992 bygde OBOS 88 leiligheter, i 1993 bare 33. I 1995 var stallet steget til 95. Mellom 1989 og 1993 tapte OBOS 300 millioner kroner på boligbyggingen. Dette var kritisk. OBOS hadde ikke lagt opp noen kapital gjennom etterkrigstiden, hvor driften hadde foregått til selvkost. I 1991, det verste kriseåret, hadde OBOS et overskudd på bare 536 000 kroner.

Boligmarkedet tok seg opp igjen fra 1994. Og det var da dagens boligmarked for alvor tok form. I OBOS ble virksomheten lagt om. Stikkordene er profesjonalisering og spredning av ansvar og risiko. Boligbyggingen, forvaltningen, boligomsetningen, næringsseiendom og rådgivning og etter hvert bankvirksomheten ble organisert i egne datterselskaper slik vi kjenner det i dagens OBOS-konsern. OBOS Nye Hjem AS, OBOS Prosjekt AS, OBOS Eiendomsforvaltning AS, OBOS Eiendomsmeglere AS, OBOS Eiendom AS og OBOS-banken osv. oppsto alle i kjølvannet av de store omveltningene og krisen. Datterselskapene skulle opptrø på samme vilkår og på samme måte som andre aktører i bransjen.

I 1995 ble den aller siste rest av prisregulering borte. Dermed kunne alle brukte boliger omsettes fritt. Dagens regler for forkjøpsrett, der det OBOS-medlemmet med lengst ansiennitet kan overta kjøpet, ble innført etter at prisreguleringen opphørte. For nye boliger ble selvkostprinsippet forlatt. Tanken på at et boligbyggelag skulle opptre som en kommersiell aktør, krevde stor omstilling både i og rundt boligsamvirket, og det var først i år 2000 at ordet markedspris ble tatt i bruk. OBOS hadde som uttrykt ambisjon å utvikle seg til en fullserviceorganisasjon og en attraktiv medlemsorganisasjon. Å fremforhandle gode medlemstilbud ble en del av virksomheten.

Omstillingene i boligsektoren var bare en del av de store samfunnsendringene på 1990-tallet, som også innebar at kraftmonopolet og telemonopolet ble avvirket. Dermed var både strøm, telefon og boliger blitt varer på et marked og ikke lenger velferdsgoder. At Norge ble med i EØS endret også spillereglene. Det ble for eksempel ikke lenger mulig for kommunene å dele ut billige tomter til utvalgte boligbyggere uten videre, slik det hadde vært praktisert gjennom hele etterkrigstiden.

3.2.7 Avslutning

Gjennomgangen av OBOS' historie viser at OBOS har endret seg i takt med rammevilkårene og samfunnsforholdene. Det har skjedd flere store boligpolitiske omveltninger siden 1929, og disse har alltid hatt store konsekvenser for OBOS' virksomhet.

For mange står kanskje perioden mellom 1945 og 1980 som en gullalder for boligsamvirket. Det var i denne perioden at OBOS fungerte som et boligpolitisk verktøy og var det organet som i Oslo iverksatte den sosiale boligbyggingen. Men det foregikk altså med statlige penger og på kommunale tomter i henhold til datidens boligpolitikk. Andre lokale boligbyggelag, også de som i dag er en del av OBOS, fungerte på samme måte i sine respektive kommuner.

Historisk har OBOS fungert som en privat boligbygger i et «fritt» marked i to omganger – både på 1930-tallet da organisasjonen ble etablert, og fra slutten av 1980-tallet. Boligsamvirket har med andre ord vist seg å være i stand til å oppfylle sitt formål – å skaffe medlemmene bolig – under skiftende rammevilkår.

3.3. Nærmere om OBOS' boligbygging

Antallet boliger bygget av OBOS har økt sterkt gjennom årene. I 1980-1990 produserte OBOS 8 300 boliger, i 1990-2000 ble det produsert 2 134 boliger, og i 2000-2010 ble det produsert 6 329 boliger. OBOS samlede boligbygging for perioden 2011-2020 utgjør 24 400 boliger, hvorav 15 300 boliger i Norge og 9 100 i Sverige. De siste fem år har OBOS bygget 17 100 boliger, hvorav 10 000 i Norge. OBOS har dermed bygget flere boliger de siste fem årene enn det som ble bygget fra 1980 til 2010. De senere år har OBOS hvert år hatt rullerende mellom 4 000 og 5 000 boliger under bygging.

OBOS-konsernet igangsatte 3 530 boliger i 2020, og samme år ble det ferdigstilt 2 992 boliger i selskaper eid eller deleid av OBOS.

I 2020 solgte OBOS-konsernet til sammen 3 633 boliger (brutto), noe som var en oppgang på 7 prosent fra 2019. Av dette var 58 prosent av salget (2 117 boliger) i Norge, mens 42 prosent (1 516 boliger) ble solgt i Sverige. OBOS-konsernet igangsatte 3 530 boliger i 2020, og av dette utgjorde OBOS' andel 3 206 boliger. Dette er en økning på 16 prosent fra 2019. Ved utgangen av 2020 hadde OBOS-konsernet til sammen 5 642 boliger i produksjon. Av dette var OBOS' andel 4 837 boliger. Dette er 13 prosent opp sammenliknet med utgangen av 2019.

Ifølge OBOS' årsrapport 2020 ble det i 2020 ferdigstilt prosjekter i blant annet Oslo, Bærum, Sola, Molde og Sverige. For tiden har OBOS nye boliger for salg i Oslo, Viken (Jessheim, Ås, Lørenskog, Lillestrøm, Sandvika, Fornebu, Fredrikstad), Vestland (Os, Bergen), Innlandet (Hamar, Rogaland (Stavanger), Trøndelag (Trondheim, Stjørdal), Møre og Romsdal (Ålesund), Vestfold (Tønsberg, Nøtterøy). I 2021 hadde OBOS planlagte byggeprosjekter i Oslo, Viken (Fornebu, Ski, Lillestrøm, Kløfta), Vestland (Bergen, Sandsli), Innlandet (Ringsaker, Hamar), Rogaland (Sandnes, Stavanger) Trøndelag (Trondheim, Stjørdal). Møre og Romsdal (Ålesund) og Vestfold og Telemark (Tønsberg).

Virksomheten er i sterk vekst, og OBOS' boligbygging er doblet i løpet av de siste fem årene. Fra 2016 til i dag har OBOS bygget mer enn 10 000 boliger i Norge hvilket er omtrent en fordobling sammenliknet med den tilsvarende perioden som var forut. Omsetningen i 2020 var ca. kr. 12 246 millioner. Verdien av OBOS' tomteinvesteringer har i samme periode økt fra ca. 1 milliard til over 22 milliarder kroner, mye som følge av store investeringer i nye tomter og virksomheter innenfor boligbygging. Bare i 2020 ble det inngått tomtekjøpsavtaler med en verdi på over seks milliarder kroner som sikrer ca. 6 000 nye boliger.

3.4. Nye boligkjøpsmodeller

Siden 2018 har OBOS utviklet de nye boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie. Boligkjøpsmodellene har et større sosialt tilsnitt, og hensikten med dem er å gjøre det enklere å komme inn på boligmarkedet for en større gruppe boligsøkere. Noe av bakgrunnen for at OBOS Deleie og OBOS Bostart er blitt utviklet er at analyser hadde vist at OBOS over tid ville svekke sin evne til å skaffe mange medlemmer bolig dersom det ikke ble gjort grep for å lette veien inn i boligmarkedet. Siden 2018 har det vært tilbudt 1 000 boliger med boligmodellene OBOS Deleie og OBOS Bostart. I 2021

lå tilbudet på 700-800 boliger. Styret fremhevet i løpet av 2021 ved flere anledninger at OBOS ønsker å styrke satsningen på de alternative boligkjøpsmodellene i fremtiden. Den senere utviklingen har bekreftet dette.

OBOS Bostart ble lansert i 2018, og innebærer at kjøperen får en redusert pris på boligen (10 – 15 prosent under markedspris) på vilkår om at OBOS har rett (men ikke plikt) til å kjøpe boligen tilbake til opprinnelig salgspris, pluss eventuell prosentvis verdistigning. OBOS har tilbakekjøpsrett for å hindre at noen spekulerer i ordningen.

OBOS Deleie, som ble lansert i 2020, går ut på at kjøperen må kjøpe minst halvparten av boligen og leie resten av OBOS. Kjøper kan gradvis kjøpe seg opp i boligen, for til slutt å eie den helt og fullt. I ordningen ligger det imidlertid ikke noe krav om at kjøper øker eierandelen sin.

Ingen av ordningene er behovsprøvd. De kan benyttes av alle OBOS-medlemmer uansett alder, inntekt, formue eller livssituasjon.

En utfordring for OBOS ved både OBOS Deleie og OBOS Bostart er at ordningene binder kapital. Hvis OBOS bygger for eksempel 100 boliger og selger dem på ordinær måte, kan OBOS straks investere 100 prosent av salgsinntektene i utvikling av nye boliger. Hvis OBOS derimot produserer 100 deleide boliger (som for eksempel eies 50/50 mellom OBOS og kjøper), får OBOS bare 50 prosent i inntekt som umiddelbart kan investeres i nye boliger, mens resten av kapitalen er bundet opp i andelene i deleieboligene i lang tid. OBOS Deleie og OBOS Bostart gir dermed mindre kapital å investere i byggevirksomheten og mer kapital bundet i fast eiendom. Tilbud av boliger gjennom OBOS Deleie og OBOS Bostart kan dermed medføre at OBOS totalt sett bygger færre boliger. Det knytter seg også enkelte utfordringer av juridisk art til ordningene.

Til tross for de ovennevnte utfordringene ved OBOS Deleie og OBOS Bostart vurderer OBOS om det langsiktige ambisjonsnivået for boligkjøpsmodeller med et større sosialt tilsnitt bør heves ytterligere. Som foreløpig målsatt nivå tar OBOS sikte på å kunne tilby 1 000 boliger årlig innen 2026.

Det faller utenfor Demokratiutvalgets mandat å vurdere om ytterligere satsing på OBOS Deleie og OBOS Bostart kan komme i konflikt med OBOS' vedtektsbestemte formål.

I desember 2021 annonserte Oslo kommune etableringen av et nytt selskap; Oslobolig. Selskapet er et samarbeid mellom Oslo kommune, Bane Nor Eiendom, eiendomsinvestoren NREP og OBOS. Selskapet skal tilby boliger til førstegangs-kjøpere og andre som ikke klarer å kjøpe bolig på egen hånd. Boliger skal tilbys etter leie- til-eie-prinsippet, etter modell av OBOS Deleie. Boligene vil være behovsprøvd. Siden OBOS eier en fjerdedel av selskapet, vil OBOS-medlemmer få forkjøpsrett på 25 prosent av boligene. Dermed strider ikke ordningen med OBOS' formål, som er å skaffe boliger til medlemmene.

3.5. Økonomi mv

Ifølge OBOS' årsberetning 2020 var OBOS' resultat i 2020 på 3 224 millioner kroner (mot 3 737 millioner kroner i 2019).² Resultatet etter skatt utgjorde 3 021 millioner kroner (mot 3 415 millioner kroner i 2019). OBOS-konsernets samlede omsetning var 12 246 millioner kroner (mot 14 924 millioner kroner i 2019). Totalkapitalen ved utgangen av året var 97 915 millioner kroner (sammenliknet med 90 992 millioner kroner i 2019).

Egenkapitalen i OBOS-konsernet utgjorde 29.112 millioner kroner (mot 25 979 millioner kroner i 2019). Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var 29,7 prosent (mot 28,6 prosent ved utgangen av 2019). Verdijustert totalbalanse var 110 141 millioner kroner (mot 101 141 millioner kroner ved utgangen av 2019).

Morselskapet i OBOS hadde i 2020 et overskudd etter skatt på 2 874,3 millioner kroner (mot 3 201,7 millioner kroner i 2019). Årsresultatet i morselskapet ble i sin helhet overført til annen egenkapital med den konsekvens at OBOS egenkapital ble styrket med et tilsvarende beløp. Etter overføringen hadde OBOS morselskap en egenkapital på 16 379,6 millioner kroner. Dette ga en egenkapitalandel på 74,9 prosent pr. 31.12.2020.

OBOS' egenkapital gir OBOS et godt fundament for å drive virksomheten slik vedtektene forutsetter, se punkt 4.2.4 nedenfor.

3.6. Juridiske rammer for OBOS' virksomhet

3.6.1 Innledning

OBOS er underlagt norsk lovgivning og må derfor selvfølgelig forholde seg lojalt til lover og forskrifter. Ettersom OBOS driver omfattende virksomhet, innebærer dette at OBOS må etterleve et vidt spekter av lovgivning for ulike samfunns-områder. For Demokratiutvalget er det ikke nødvendig å gå inn på alle disse reglene. Én lov står imidlertid i en særstilling, nemlig bustadbyggjelagslova. Denne loven omtales særskilt i punkt 3.6.2 nedenfor, og for øvrig henvises det til denne

² OBOS' årsrapport 2020 s. 56, se https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1618577523/Investor%20Relations%20%28IR%29/PDF-er/Obos2020_web.pdf.



Foto: Anne Valseur

loven gjennom hele innstillingen. På grunn av emnets viktighet behandles imidlertid kravet ifølge bustadbyggjelagslova om likebehandling og forbudet mot myndighetsmisbruk allerede i punkt 3.7 nedenfor. Andre lover og forskrifter som er relevante for Demokratiutvalgets arbeid, blir nevnt der de passer inn.

3.6.2 Bustadbyggjelagslova og OBOS' vedtekter

Bustadbyggjelagslova angir rammene for OBOS' virksomhet, kapital og organisasjon. Loven har samme betydning for OBOS som aksjeloven har for aksjeselskaper. Bustadbyggjelagslova har regler om blant annet hva slags virksomhet som boligbyggelag må drive med for å være boligbyggelag. Loven har også regler om hva boligbyggelag kan drive med. Videre har bustadbyggjelagslova regler om blant annet kapitalen i boligbyggelag, andelseiernes rettigheter og plikter i forbindelse med eierskifte, generalforsamlingen og ledelsen av boligbyggelag, revisjon og oppløsning av boligbyggelag. De overordnede rammene for boligbyggelagene følger av denne loven.

OBOS må i sin virksomhet og eierstyring i tillegg forholde seg til sine egne vedtekter.

Ifølge bustadbyggjelagslova må alle boligbyggelag ha vedtekter. Vedtektene må ligge innenfor rammene som følger av bustadbyggjelagslova. Det som står i vedtektene, er helt avgjørende for hva boligbyggelag kan drive med og hvordan virksomheten skal utøves. Dette gjelder også for OBOS. Formålsangivelsen i OBOS' vedtekter er for eksempel førende for OBOS generalforsamling og representantskap, styret og administrasjon. Verken generalforsamling og representantskap, styret eller administrasjon kan bestemme at OBOS skal drive annen virksomhet enn den som angis i formålsbestemmelsen, og virksomheten må innrettes slik at formålet kan oppnås på best mulig måte. (Generalforsamlingen kan imidlertid endre vedtektene dersom det skjer i tråd med reglene om vedtektsendringer, se punkt 4.2.7 nedenfor.)

Bustadbyggjelagslova § 2-2 oppstiller minstekrav til hva vedtektene skal inneholde. Blant annet skal vedtektene i boligbyggelag ha bestemmelser om foretaksnavnet og om hva slags virksomhet boligbyggelaget skal drive i tillegg til hovedformålet (som følger av bustadbyggjelagslova § 1-1, se punkt 4.2.4 nedenfor). Bustadbyggjelagslova angir ikke uttrykkelig hva som ellers kan bestemmes i vedtektene, men vedtektene må uansett ligge innenfor rammene av de bestemmelsene i bustadbyggjelagslova som er ufravikelige. Vedtektene gjelder inntil de måtte bli endret av generalforsamlingen med det flertallskrav og den prosedyre som kreves for vedtektsendringer. OBOS' vedtekter behandles nærmere i punkt 4.2 nedenfor.

Som det vil fremgå nedenfor, foretar Demokratiutvalget en vurdering av OBOS i relasjon til både bustadbyggjelagslova og OBOS' vedtekter. I sin gjennomgang følger Demokratiutvalget stort sett det mønster at utvalget først gjør rede for reglene som følger av bustadbyggjelagslova ettersom disse reglene utgjør ytterammene for hva vedtektene kan bestemme. Deretter gjøres det rede for OBOS' vedtekter og hvordan de forholder seg til bustadbyggjelagslova.

Som det vil fremgå, inneholder bustadbyggjelagslova på noen punkter ingen nærmere regler, mens reglene for OBOS bare finnes i OBOS' vedtekter. Prinsipielt kan dette være helt uproblematisk. På andre punkter finnes det ikke nærmere regler i OBOS' vedtekter, slik at løsninger må forankres direkte i bustadbyggjelagslova. Også dette er prinsipielt helt uproblematisk.

3.6.3 Prinsipper for eierstyring og selskapsledelse

Den norske anbefalingen om eierstyring og selskapsledelse («NUES-anbefalingen») skal bidra til at selskaper som er notert på regulerte markeder i Norge («børsnoterte selskaper»), skal ha eierstyring og selskapsledelse som klargjør rolledeling mellom aksjonærer, styre og daglig ledelse utover det som følger av lovgivningen.³ God eierstyring og selskapsledelse antas å styrke tilliten til selskapene og bidra til størst mulig verdiskaping over tid, til beste for aksjonærer, ansatte og andre interessenter. Anbefalingen skal bidra til å styrke tilliten til selskapene blant aksjonærene, i kapitalmarkedet og hos andre interessenter. Gode relasjoner til samfunnet og de interessenter som berøres av virksomheten, antas også å være av betydning for selskapene.

NUES-anbefalingen er utformet med tanke på børsnoterte selskaper, dvs. i første rekke børsnoterte allmennaksjeselskaper (ASA). For slike selskaper er NUES-anbefalingen ikke obligatorisk, men etterlevelse av anbefalingen skal skje på bakgrunn av et «følg eller forklar»-prinsipp («comply or explain»).

Ifølge NUES-anbefalingen kan anbefalingen «også være hensiktsmessig for ikke-børsnoterte selskaper med spredt eierskap, og hvor aksjene er gjenstand for regelmessig omsetning». Dette har nok sammenheng med at NUES-anbefalingen gjenspeiler synspunkter som det er nokså bred enighet om.

OBOS er ikke et børsnotert selskap og heller ikke et selskap med spredt eierskap i den betydning NUES-anbefalingen bruker uttrykket. Likevel har OBOS «valgt å legge prinsippene i anbefalingen til grunn for sin utøvelse av eierstyring og selskapsledelse så langt det er relevant for virksomheten».⁴ OBOS slutter seg dermed til synspunkter som det er nokså bred enighet om i norsk næringsliv og samfunnet for øvrig. Ettersom OBOS er et samvirkeforetak, er noen deler av NUES-anbefalingen imidlertid mindre relevant, mens andre deler ikke passer overhodet.

³ <https://nues.no/eierstyring-og-selskapsledelse/> ⁴ <https://nye.obos.no/bedrift/ir/arsrapport-2020/eierstyring-og-selskapsledelse/>

⁴ <https://nye.obos.no/bedrift/ir/arsrapport-2020/eierstyring-og-selskapsledelse/>

3.7 Likebehandling og myndighetsmisbruk

Både hensynet til OBOS' virksomhet og hensynet til OBOS-medlemmene ivaretas til en viss grad gjennom bustadbyggjelagslovas regler om likebehandling og forbud mot myndighetsmisbruk.

Bustadbyggjelagslova oppstiller et generelt forbud mot generalforsamlingsvedtak som fører til en urimelig forskjellsbehandling av andelseierne, eller som gir noen urimelige fordeler på bekostning av andelseierne eller boligbyggelaget. Forbudet mot myndighetsmisbruk fra generalforsamlingen har sin rettslige forankring i bustadbyggjelagslova § 5-20, som lyder slik:

«§ 5-20. Misbruk av mynde
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.»

Lovbestemmelsen tilsvarer aksjeloven § 5-21 og er en lovfesting («kodifisering») av et alminnelig selskapsrettslig prinsipp som blant annet bustadbyggjelagslova § 4-1 (1) tredje punktum («Alle andelar gir like rettar og plikter i laget, om ikkje anna følgjer av lova her») er et utslag av. En annen lovbestemt forbud mot myndighetsmisbruk med en tilsvarende ordlyd finnes i samvirkelova § 55.

Bustadbyggjelagslova inneholder et tilsvarende forbud mot styrevedtak som utgjør myndighetsmisbruk. Forbudet mot myndighetsmisbruk fra styret har sin rettslige forankring i bustadbyggjelagslova § 6-25 (1), som lyder slik:

«§ 6-25. Misbruk av posisjon i selskapet o.a.
(1) Styret og andre som etter §§ 6-27 til 6-29 representerer laget, må ikkje gjere noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.»

Forbud med en tilsvarende ordlyd finnes også i for eksempel i samvirkelova § 90 (1) og aksjeloven § 6-28 (1).

Forbudet mot myndighetsmisbruk springer blant annet ut av et likhetsprinsipp. Likhetsprinsippet går i korthet ut på at alle andelseiere faktisk skal stilles likt. Prinsippet bygger på hensyn som rettferdighet, rimelighet og ønsket om å unngå konflikter og tvister. Forbudet mot myndighetsmisbruk rammer imidlertid ikke enhver forskjellsbehandling av OBOS-medlemmer, men bare den forskjellsbehandlingen som er usaklig og uforholdsmessig. Forbudet omfatter dermed normalt ikke for eksempel ansienhetsregler eller vedtak om at visse byggeprosjekter skal prioriteres fremfor andre og heller ikke vedtak i generalforsamlingen der en gruppe ikke vinner frem med sitt syn.

Det kan være vanskelig å avgjøre hva som omfattes av forbudet mot myndighetsmisbruk. Ordlyden i bustadbyggjelagslova § 5-20 og § 6-25 gir i liten grad konkrete svar på om det foreligger myndighetsmisbruk, men lovteksten legger opp til at det må foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering. Det grunnleggende spørsmål er om vedtaket er egnet til å støtte opp om OBOS' formål iht. vedtektene, se punkt 4.2.4 nedenfor. Ivaretas formålet om å bygge boliger for medlemmene mv. gjennom et vedtak i styret eller generalforsamlingen, er det en presumsjon for at vedtaket står seg, selv om det rent faktisk innebærer en forskjellsbehandling av andelseierne. Kan vedtaket derimot ikke begrunnes i OBOS' formål, er det høy sannsynlighet for at vedtaket vil være i strid med forbudet mot myndighetsmisbruk.

Med sikte på forbudet mot myndighetsmisbruk fra styret i henhold til bustadbyggjelagslova § 6-25 (1) har *Lilleholt og Wyller* fremholdt at bestemmelsen er «et uttrykk for at styret og andre som opptre på lagets vegne skal søke å fremme boligbyggelagets interesser – ikke interessene til enkelte andelseiere, grupper av andelseiere eller andre».⁵

Et eksempel på vedtak som ville være i strid med forbudet mot myndighetsmisbruk, stammer fra et forslag lansert i den offentlige debatt. I korte trekk gikk forslaget ut på at OBOS skulle omstruktureres slik at «Oslo by får nyte mer godt av OBOS-milliardene», og at omstruktureringen skulle skje ved at det etableres et fond som særlig skulle komme Oslo og Oslo-medlemmer av OBOS til gode. Det er imidlertid intet i OBOS' vedtekter som tilsier at OBOS særlig skal tilgodese Oslo by eller Oslo-medlemmer av OBOS, se punkt 4.2.4 og 4.2.5 nedenfor. Hvis OBOS heretter systematisk skulle sørge for at «Oslo by får nyte mer godt av OBOS-milliardene», og at omstruktureringen skulle skje ved at det etableres et fond som særlig skulle komme Oslo og Oslo-medlemmer av OBOS til gode, slik det har vært argumentert for i den offentlige debatt, ville det være en ulovlig forskjellsbehandling mellom OBOS-medlemmer i Oslo og andre steder i landet. Et annet eksempel kunne være et vedtak om at medlemmer av styret og representantskapet skulle ha tilknytning til Oslo. Tatt i betraktning at flertallet av OBOS' medlemmer hører hjemme utenfor Oslo, og bare 43 prosent av medlemmene er hjemmehørende i Oslo, ville de ovennevnte vedtakene innebære en urimelig overføring av verdier eller innflytelse til Oslo og OBOS' medlemmer i Oslo. En tredje type vedtak som etter omstendighetene kan rammes av forbudet mot myndighetsmisbruk, er vedtak som innebærer en overføring av verdier eller innflytelse fra ikke-boende til boende medlemmer eller vice versa.

⁵ Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Borettslovene*, 2. utgave, Oslo 2018 s. 204.

3.8 OBOS-medlemmene og deres rettigheter

3.8.1 Hvem er OBOS-medlemmene?

OBOS hadde pr. 31. desember 2021 i alt 531 033 medlemmer. Av disse er i underkant av 12 000 bosatt i Sverige. Det store antallet medlemmer innebærer blant annet at nesten hver tiende person i Norge er OBOS-medlem. Medlemsveksten i OBOS er stor, noe den har vært i en årrekke. Særlig de siste 20 årene har antall medlemmer økt kraftig – fra 174 330 medlemmer i 2000 til dagens medlemstall. I perioden er medlemsmassen blitt mer enn tredoblet.

Noe av medlemsveksten de siste ti årene skyldes at flere mindre boligbyggelag er fusjonert med OBOS. Dette gjelder boligbyggelag i Fredrikstad, Tønsberg, Hamar og Elverum, Ålesund, Bergen og Jæren. I stor grad var dette boligbyggelag som før fusjonen manglet kapital til å oppfylle sitt lov- og vedtektsbestemte formål. Gjennom fusjonene ble medlemmene i disse boligbyggelagene OBOS-medlemmer på samme vilkår som andre OBOS-medlemmer. Fusjonene har ikke bare medført at OBOS har fått flere medlemmer, men også at medlemmene i større grad enn tidligere er spredt over store deler av landet. OBOS-medlemskap har riktignok alltid vært tilgjengelig for alle, uansett bosted og i både inn- og utland. Fusjonene har likevel resultert i at en større del av medlemsmassen har sine interesser knyttet til boligbygging og boligforvaltning utenfor Oslo og Oslo-regionen. Selv om oversikten nedenfor viser at hovedvekten av OBOS-medlemmene fortsatt bor på østlandsområdet, er OBOS ikke lenger noe Oslo-fenomen, verken hva medlemsmasse, byggevirksomhet eller boligforvaltning angår.

Slik fordeler OBOS' medlemmer seg geografisk i 2021:

Oslo:	43 %
Viken:	27 %
Innlandet:	7 %
Vestfold og Telemark:	6 %
Vestland:	6 %
Rogaland:	3 %
Møre og Romsdal:	2 %
Trøndelag:	2 %
Agder:	1 %
Troms, Finnmark og Nordland:	1 %
Sverige:	2 %

Den store medlemsmassen på over en halv million mennesker utgjør både en styrke og en utfordring for OBOS ettersom en så stor medlemsmasse er sammensatt og mangfoldig, se nærmere punkt 6.4 nedenfor. Dessuten kan størrelsen på medlemsmassen ha betydning for medlemsengasjementet og for forholdet mellom ledelsen og medlemmene. Data som OBOS har om medlemmene, viser at OBOS-medlemmene representerer et tverrsnitt av befolkningen. Punktene nedenfor gir noen holdepunkter når det gjelder medlemsmassen. Informasjonen er hentet fra OBOS' medlemsregister og fra en spørreundersøkelse som ble gjennomført med et representativt antall OBOS-medlemmer i mars 2021:

- OBOS-medlemmene består av omtrent like mange kvinner og menn.
- OBOS har flest medlemmer i alderen 25 til 54 år. Dette tilsvarer normalfordelingen i befolkningen.
- Medlemmene er jevnt fordelt når det gjelder inntektsnivå. Det er ingen inntektsgruppe som er tydelig overrepresentert blant OBOS-medlemmene, verken i den øvre eller nedre del av inntektskalaen. Medlemsundersøkelser indikerer likevel at inntektsnivået er noe høyere blant OBOS-medlemmer enn i befolkningen totalt. Dette gjelder både på landsbasis og lokalt i Oslo.
- OBOS har medlemmer over hele landet, men det er likevel regionale variasjoner. 70 prosent av medlemmene bor i Oslo og Viken. 43 prosent bor i Oslo.
- Forkjøpsretten oppgis som den viktigste medlemsfordelen og den viktigste motivasjonen for å være medlem av OBOS.
- 50 prosent av medlemmene bruker de øvrige medlemsfordelene.
- OBOS har medlemmer som dekker alle livsfaser og alle husholdningstyper. «Single», «par uten barn» og «middelaldrende par» utgjør imidlertid de største livsfasegruppene. Flertallet av OBOS-medlemmene bor i leilighet, og halvparten av disse bor i et OBOS-borettslag. Antall OBOS-medlemmer som bor i et OBOS-borettslag, utgjør 18 prosent av medlemsmassen. Dette tilsvarer ca. 100 000 medlemmer. Det vil igjen si at mer enn 400 000 medlemmer ikke bor i OBOS-borettslag («ikke-boende OBOS-medlemmer»). Noen av disse OBOS-medlemmene ser seg sikkert om etter en OBOS-bolig, men flertallet gjør det neppe – i hvert fall ikke for tiden, men kanskje i fremtiden.
- Mange har fått OBOS-medlemskap i gave, gjerne i forbindelse med fødsel eller markeringer i ungdomstiden. Det er derfor mange barn og ungdom blant de ikke-boende medlemmene. Dette er medlemmer som av naturlige grunner akkurat nå verken eier en OBOS-bolig (selv om de gjerne kan bo i en OBOS-bolig sammen med sin familie), bruker medlemsfordelene eller deltar i OBOS' styrende organer. I 2021 var åtte prosent av medlemsmassen under 18 år. Man må anta at de aller fleste av disse OBOS-medlemmene ikke selv har meldt seg inn, men har fått medlemskapet i gave eller er blitt meldt inn av foreldre eller andre.

3.8.2 Medlemmenes interesser

OBOS' hovedformål er i henhold til vedtektene «å skaffe boliger til eierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne», se nærmere punkt 4.2.4 nedenfor. Vedtektene slår også fast at OBOS er forpliktet til å virke til fordel for medlemmene. Med den store og mangfoldige medlemsmassen tatt i betraktning blir spørsmålet hva dette innebærer i praksis. Hva slags boliger bør OBOS skaffe og forvalte? Og hva slags virksomhet er til fordel for medlemmene? Hva vet OBOS om medlemmenes ønsker, behov og interesser, og om hvilke forventninger medlemmene har til OBOS-medlemskapet og til OBOS?

OBOS gjennomfører jevnlig markedsundersøkelser for å avdekke medlemmenes ønsker, preferanser og grad av tilfredshet. Medlemsstatistikene og resultatene av disse undersøkelsene bekrefter det som er påpekt i punkt 3.8.1 foran, nemlig at OBOS' medlemsmasse er svært sammensatt.

I en så stor og variert medlemsmasse vil det være mange forskjellige og til dels motstridende ønsker, mål, behov og interesser. Det tilsier tilbakeholdenhet med hensyn til å omtale OBOS-medlemmene som én interessegruppe.

Den sammensatte medlemsmassen representerer en utfordring for styringen av OBOS og for medlemsdemokratiet, se punkt 6.4 nedenfor. Den gjør også at OBOS skiller seg fra de fleste andre medlemsorganisasjoner og samvirkeforetak.

Sammenligner man med medlemsorganisasjoner som for eksempel et politisk parti eller et idrettslag, er forskjellen åpenbar. Det er grunn til å gå ut fra at alle medlemmene av et gitt politisk parti har en felles interesse for politikk, og at de er noenlunde enige om hvilke verdier som bør ligge til grunn for samfunnsutviklingen. På samme måte som de som melder seg inn i et idrettslag, til tross for mange ulikheter, høyst sannsynlig har interesse for idrett som drives av vedkommende idrettslag, og som de deler med de øvrige medlemmene av dette idrettslaget.

Det finnes flere andre store samvirker i Norge, som OBOS har fellestrekk med. Men det er store forskjeller mellom OBOS og andre samvirkeforetak. Et eksempel er Tine SA, melkebøndernes samvirke. Melkebønder er langt fra noen enhetlig gruppe, men det er likevel grunn til å anta at de har et felles, grunnleggende ønske om å få solgt produktene de produserer, og at dette er motivasjonen for å være medlem av samvirket. Det er vanskelig å finne noe tilsvarende grunnleggende interessefellesskap blant OBOS-medlemmene. De over en halv million OBOS-medlemmene har verken sammenfallende verdier eller samfunnssyn, fritidsinteresser eller økonomiske interesser. Mangelen på felles grunnleggende mål og samlende motivasjon, gjør også at OBOS-medlemmenes ikke utøver medlemsrettighetene for å kjempe sammen for ett mål. Innenfor de ulike medlemsgrupperingene – for eksempel boende og ikke-boende – kan det imidlertid være større grad av interessefellesskap.

Det må være en grunn til at mer enn en halv million mennesker velger å være medlem av OBOS. Markedsundersøkelsene som OBOS gjennomfører, kan gi en pekepinn om hva medlemmene er opptatt av.

Siden 2012 har OBOS gjennomført en større medlemsundersøkelse hver vår. Hensikten med undersøkelsen er å kartlegge bruken av og tilfredsheten med medlemsfordelene. De siste årene har undersøkelsen blitt gjennomført av feedback-plattformen Netigate, og den foregår pr. e-post til et representativt utvalg av medlemmene. Utvalgets størrelse er 8.000 OBOS-medlemmer. I undersøkelsene måles bruken av medlemsfordeler blant ulike medlemsgrupper. Deltakerne får spørsmål om hvilke medlemsfordeler de eventuelt savner, hvor fornøyd de er med medlemskapet, og om de vil anbefale OBOS-medlemskap til andre. Det stilles også et åpent spørsmål om hva OBOS kan gjøre bedre for å gjøre medlemmene mer tilfreds med medlemskapet. Videre gjennomfører OBOS hver høst en undersøkelse om kundetilfredshet. Denne gjennomføres av analysefirmaet EPSI pr. telefon, med et representativt utvalg medlemmer. Undersøkelsen måler medlemmenes opplevde verdi for pengene, opplevde produkt- og servicekvalitet, forventninger til medlemskap i OBOS og imaget til OBOS. Også her stilles det et åpent spørsmål om hva OBOS kan gjøre for å forbedre medlemsprogrammet og gi medlemmene høyere opplevd verdi av medlemskapet.

Tall fra undersøkelsene som ble gjennomført i 2021, viser at 69 prosent av de spurte oppgir forkjøpsretten som den viktigste årsaken til medlemskapet. Av de spurte oppga 19 prosent å være medlemmer fordi de bor i et OBOS-borettslag. De resterende 12 prosent oppga medlemsfordelene som årsak. Et interessant funn er at det er forskjeller mellom aldersgruppene. Viktigheten av forkjøpsretten avtar med alder. Det vil si at blant de spurte i aldersgruppen 18–24 år, oppga 79 prosent forkjøpsretten som den viktigste grunnen for å være medlem. I aldersgruppen 75 + var det 55 prosent som oppga forkjøpsretten som viktigste årsak. Samtidig som den eldste aldersgruppen var minst opptatt av forkjøpsretten, var det denne aldersgruppen som hadde flest medlemmer som bodde i OBOS-borettslag – i overkant av 30 prosent. Andelen som var opptatt av de øvrige medlemsfordelene, var nokså jevnt fordelt blant aldersgruppene.

Selv om det ikke er mer enn 12 prosent som oppgir medlemsfordelene som viktigste motivasjon for å melde seg inn i OBOS, viser undersøkelsene at rundt 50 prosent av medlemmene bruker medlemsfordelene. Seks prosent av de spurte hadde dessuten gitt bort ett eller flere gavemedlemskap i løpet av de siste 12 månedene. Av disse svarte 92 prosent at det var forkjøpsretten og muligheten for mottakeren av gavemedlemskapet til å komme inn på boligmarkedet som var motivasjonen for å gi bort medlemskap i OBOS som gave.

Innsikten fra medlemsundersøkelsene kan tyde på at ønsket om å kunne benytte seg av forkjøpsretten til å kjøpe seg en ny eller brukt OBOS-bolig på ett eller annet tidspunkt i livet, er noe som svært mange OBOS-medlemmer har til felles.

Forkjøpsretten gjelder alle OBOS-boliger, både nye og brukte. I første halvår av 2021 ble forkjøpsretten brukt ved ett av tre salg av brukte boliger.

Spørsmålet om hva slags boliger OBOS skal bygge har vært fremme i den offentlige debatt. Basert på at OBOS' formål er å skaffe medlemmene boliger, og at medlemmene representerer et tverrsnitt av befolkningen, kan man argumentere for at OBOS må bygge boliger av alle typer og i alle prisklasser for å oppfylle sitt formål. Det fremgår ikke av OBOS' vedtekter at OBOS har et særlig ansvar for å bygge boliger for enkelte medlemsgrupper, for eksempel for de som har lavest inntekt eller som av andre grunner har vanskelig for å få dekket sitt boligbehov, se punkt 4.2.6 nedenfor. De nye ordningene OBOS Bostart og OBOS Deleie, som er skissert punkt 3.4 foran, er eksempler på hvordan OBOS utvikler nye modeller for boligeie for å kunne tilby bolig til en enda større del av medlemsmassen.

For å få innsikt i hvordan medlemsmassen i OBOS stiller seg til slike ordninger, gjennomførte OBOS en særskilt spørreundersøkelse høsten 2021. Hensikten var å avdekke medlemmenes holdning til hvorvidt OBOS bør satse sterkere på slike alternative kjøpsmodeller – om nødvendig også på bekostning av det totale byggevolumet. Spørsmålet som ble stilt, var: «Skal OBOS hjelpe flere å eie sin egen bolig via løsninger som Bostart og Deleie, eller bygge flest mulig boliger til medlemmene?» Undersøkelsen ble sendt til et tilfeldig utvalg medlemmer. Det ble tatt høyde for kjønn, aldersgrupper og geografi for å imøtekomme kravet om representativitet. Antall respondenter var 3 344. Resultatet av undersøkelsen viste at et flertall på 56 prosent av de som svarte, ønsker at OBOS skulle tilby flest mulig boliger med Deleie og Bostart fremfor å bygge flest mulig boliger. Bare 21 prosent mente det var riktig av OBOS å bygge så mange boliger som mulig. De resterende 24 prosent ville ikke ta stilling til hvordan OBOS burde prioritere. Hele 72 prosent av respondentene oppga derimot at de var positive til ordninger som OBOS Deleie og OBOS Bostart.

Undersøkelsen tyder på at selv om medlemsmassen er sammensatt og i praksis etterspør boliger av alle typer og prisklasser, har mange OBOS-medlemmer et ønske om at OBOS skal utvikle ordninger for de av medlemmene som kan ha vanskelig for å komme seg inn på det ordinære boligmarkedet. I 2021 besluttet styret i OBOS å styrke satsingen på slike boligkjøpsmodeller, se punkt 3.3 og 3.4 foran.

Undersøkelsen av OBOS-medlemmenes holdning til alternative kjøpsmodeller skiller seg fra de ordinære markeds- og kundeundersøkelsene som OBOS regelmessig gjennomfører, i og med at den i større grad tar medlemmene med på råd når det gjelder et mer prinsipielt valg.

OBOS gjennomfører også kontinuerlig forskjellige typer undersøkelser og medvirkningsopplegg i forbindelse med konkrete utbyggingssaker og boligprosjekter. Dette er til dels medvirkning som OBOS er pålagt gjennom plan- og bygningsloven, og til dels medvirkningsopplegg som OBOS selv utvikler, se nærmere punkt 6.7 nedenfor.

OBOS-medlemmene møter og forholder seg til OBOS på mange forskjellige måter. Man kan kjøpe en OBOS-bolig og stå i et kundeforhold til OBOS og for eksempel til OBOS-banken. Man kan være styremedlem i et OBOS-borettslag og stå i løpende kontakt med forvaltningsavdelingen i OBOS. Man kan møte på generalforsamling eller være medlem av representantskapet som boende eller ikke-boende medlem. Eller man kan være medlem og samtidig ansatt i OBOS eller i en av de mange virksomhetene hvor OBOS har eierinteresser. Dette gjør medlemmenes forhold til OBOS ekstra komplekst.

3.8.3 Skillet mellom boende og ikke-boende OBOS-medlemmer

I OBOS' styringsorganer skiller det mellom boende og ikke-boende medlemmer. Skillet stammer fra 1931, da ordningen med å velge delegerte til generalforsamlingen ble etablert, og inndelingen i boende og ikke-boende medlemmer ble nedfelt i vedtektene. Bakgrunnen var dårlige erfaringer fra tidligere forsøk på kooperativ boligbygging.

De første forsøkene på boligbygging på samvirkebasis i Oslo skjedde mot slutten av 1800-tallet. Tidlig på 1900-tallet ble det også stiftet flere kooperative byggeselskaper. Felles for disse selskapene var at de ikke maktet å skape kontinuitet i boligbyggingen. Byggevirksomheten opphørte alltid etter at selskapene hadde oppført et visst antall boliger. I noen tilfeller skyldtes dette at medlemmene i selskapet ikke hadde interesse av å fortsette boligbyggingen så snart de selv hadde fått dekket sitt boligbehov. Et eksempel er Bislet Kooperative Byggeselskap og Boligforening, som ble stiftet i 1927. Målet her var kontinuerlig boligbygging, men etter at selskapet hadde realisert fire boligprosjekter, benyttet medlemmene som allerede fått bolig, sitt flertall i generalforsamlingen til å stanse byggevirksomheten. Da OBOS ble etablert to år senere, fantes det med andre ord en klar oppfatning om at det burde være et flertall av såkalte boligsøkende medlemmer i styringsorganene.

Det viktigste grepet for å sikre kontinuerlig boligbygging var likevel selve ordningen med et skille mellom boligbyggelag og borettslag, hvor boligbyggelaget prosjekterer og bygger boliganlegg, organiserer dem som selvstendige selskaper og overdrar dem til andelseierne. De boende OBOS-medlemmene er dermed andelseiere i sine respektive borettslag.

Dette har viktige implikasjoner for medlemsdemokratiet. Andelseierne måtte ta ansvar for styringen av borettslagene, og det er gjennom borettslagsstyrene, på generalforsamlingene i borettslagene, på dugnad og gjennom forskjellige velferdstiltak at det aktive medlemsdemokratiet i boligsamvirket finner sted. Selve boligbyggelaget har helt fra mellom-

krigstiden målrettet blitt bygd opp som profesjonell virksomhet, hvis fremste oppgave var å realisere stadig nye boligprosjekter. I boligbyggelaget er medlemmenes innflytelse sikret gjennom generalforsamlingen og representantskapet. Slik har boende og ikke-boende på flere måter hatt forskjellig status og forskjellige interesser i boligsamvirket. Derav har det også vært oppfattet som viktig å ivareta begge gruppernes interesser. Dog har de ikke-boende blitt betraktet som en mer sårbar gruppe, noe som har resultert i skjevfordelingen i antall delegater, medlemmer i representantskapet og i den store valgkomiteén.

Skillet mellom boende og ikke-boende har også vært nedfelt i lovgivningen siden boligbyggelagsloven av 1960. Senere er skillet omtalt flere ganger i offentlige dokumenter. I NOU 1974: 6 uttales det at siden boligbyggelagene har to hovedoppgaver, å bygge boliger for boligsøkende medlemmer og å forestå forvaltningen av ferdige bygg, har boligbyggelagene på denne måten fått to grupper andelseiere med ulike interesser.⁶ Videre uttales det:

«Borettsøverne har ingen direkte interesse i fortsatt boligbygging, mens dette på den annen side er helt avgjørende for boligsøkerne og også for lagets fremtidige vekst. For å sikre seg mot at borettsøvernes interesser blir for dominerende, har gjeldende lov som nevnt bestemmelse om en viss minste representasjon for boligsøkerne. ... Loven åpner videre adgang til en viss deling av avgjørelsesmyndigheten. ... Spørsmålet er om dette gir tilstrekkelig garanti for kontinuerlig boligbygging, og om de to grupper har en rimelig råderett over sine spesielle interessefelt.»⁷

Det uttales også at skillet kan ha betydning for funksjonsfordelingen mellom de to grupper av andelseiere blant annet i valg av tillitsmenn, men at det anses «som meget verdifullt at boligbyggelaget blir bevart som et boligkooperativt fellesskap. Funksjonsfordelingen må derfor ikke føre til en splittelse av boligbyggelaget». Liknende uttalelser finnes også i senere offentlige dokumenter, men det finnes også tegn på mindre bastante oppfatninger om motsetningene mellom gruppene og behovet for å skille. Utvalget kommer tilbake til dette i punkt 6.10 nedenfor.

Ikke-boende medlemmer omtales ofte under betegnelsen «hussøkende» («boligsøkende») medlemmer. Etter utvalgets syn er dette noe misvisende, ettersom det må antas at en betydelig andel av denne delen av medlemsmassen ikke er aktivt på leting etter bolig, i hvert fall ikke til enhver tid. I bustadbyggjelagslova benyttes verken begrepet ikke-boende eller hussøkende, men derimot «dei andre andelseigarane», jf. bustadbyggjelagslova § 5-3 (1) femte punktum. Utvalget finner betegnelsen «hussøkende» («boligsøkende») som misvisende og betegnelsen «dei andre andelseigarane» som tung, og har derfor valgt å bruke formuleringen «ikke-boende» medlemmer.

Slik fordeler boende og ikke-boende OBOS' medlemmer seg geografisk i 2021:

Fylke	Totalt antall medlemmer	Andel boende	Andel ikke-boende
Oslo	228437	35 %	65 %
Viken	143018	5 %	95 %
Innlandet	34947	22 %	78 %
Vestfold og Telemark	32982	16 %	84 %
Vestland	30283	27 %	73 %
Rogaland	17336	21 %	79 %
Møre og Romsdal	10699	22 %	78 %
Trøndelag	8198	3 %	97 %
Agder	5493	2 %	98 %
Troms og Finnmark	3067	3 %	97 %
Nordland	2253	2 %	98 %
(Utland)	1998	12 %	88 %
Svalbard	65	22 %	78 %
Sverige	12187	-	100 %
(Mangler)	12		
Totalt	518788		

Ved årsskiftet 2021/2022 var totalantallet økt til 531 003.

⁶ NOU 1974: 6 s. 63.

⁷ NOU 1974: 6 s. 63.

3.8.4 Medlemsvilkår for OBOS

De någjeldende medlemsvilkår for OBOS ble vedtatt av OBOS' representantskap den 3. juni 2020 med ikrafttredelse 1. august samme år. Medlemsvilkårene har nærmere regler om medlemskap i OBOS, overføring av medlemskap, ansiennitetsberegning, medlemskostnader, medlemsfordeler, OBOS' fordelsprogram, forkjøpsrett ved salg av nye og brukte boliger, eierbegrensninger, personopplysninger og personvern, avslutning av medlemskap i OBOS, endringer og ikrafttredelse.⁸

I tilfelle motstrid går ufravelige regler i bustadbyggjelagslova og annen lovgivning samt OBOS' vedtekter foran medlemsvilkårene. Demokratiutvalget er ikke kjent med at det foreligger slik motstrid.

3.8.5 Medlemsrettighetene

Medlemskap i OBOS gir visse medlemsrettigheter. Medlemsrettighetene er forankret i bustadbyggjelagslova, OBOS' vedtekter og Medlemsvilkår for OBOS.

Medlemsrettighetene innebærer for det første at OBOS-medlemmer har

- 1) prioritet ved kjøp av nye OBOS-boliger og i visse tilfeller tomter fra OBOS,
- 2) forkjøpsrett på brukte boliger, og
- 3) tilgang til OBOS' fordelsprogram.

For det annet gir medlemskap i OBOS også rett til å utøve visse organisatorisk rettigheter i henhold til bustadbyggjelagslova og OBOS vedtekter, se punkt 3.8.6 nedenfor.

Forkjøpsretten er den viktigste medlemsfordelen i OBOS. Som nevnt i punkt 3.8.2 foran, oppgir 69 prosent av de spurte i en medlemsundersøkelse i 2021 at forkjøpsretten er den viktigste grunnen til at de er medlem av OBOS. Forkjøpsretten kan brukes i forbindelse med kjøp av både nye og brukte OBOS-boliger.

Når et nytt boligprosjekt skal legges ut for salg, arrangeres det salgsmøter hvor alle som er interessert melder seg på. Nye boliger selges til fastpris. Forkjøpsretten praktiseres slik at OBOS-medlemmer får velge bolig før ikke-medlemmer, og den som har lengst ansiennitet, får velge først. Dette betyr at forkjøpsretten og OBOS-ansienniteten har stor betydning i boligprosjekter der det er stor rift om boligene og flere ønsker å kjøpe samme bolig. Boliger som ikke blir solgt på salgsmøtet, blir lagt åpnet ut for salg til «førstemann til mølla»-prinsippet. Forkjøpsretten gjelder på samme måte for nye OBOS Block Watne-boliger.

For brukte boliger gir forkjøpsretten OBOS-medlemmer rett til å tre inn i høyeste bud og overta et kjøp til den prisen som selgeren allerede har akseptert. Forutsetningen er at man har lenger OBOS-ansiennitet enn den opprinnelige budgiveren, og at man har meldt forkjøp innen en kunngjort frist. Dersom flere OBOS-medlemmer melder seg, er det den med lengst ansiennitet som får tilslaget. I tillegg finnes en intern forkjøpsrett i borettslagene som gjør at OBOS-medlemmer som allerede er andelseiere i borettslaget, går foran andre OBOS-medlemmer når boliger i borettslaget legges ut for salg. Forkjøpsretten gjelder bare boliger i OBOS-tilknyttede borettslag. Den gjelder ikke brukte OBOS Block Watne-boliger eller andre selveierboliger som er bygd og solgt av OBOS.

OBOS-medlemskap kan overføres mellom ektefeller, samboere, søsken, barn, barnebarn og foreldre og andre slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje. Den som overtar medlemskapet, kan likevel ikke få lenger ansiennitet enn sin egen fødselsdato. Det samme gjelder ved dødsfall og arv. OBOS-medlemskap kan overføres i forbindelse med boligkjøp, men den som allerede eier en OBOS-bolig, kan ikke overføre sitt eget medlemskap til noen andre.

Forkjøpsretten blir hyppig brukt. I 2021 var 60 prosent av de som meldte sin interesse for nye boliger allerede OBOS-medlemmer. På 3 184 enheter knyttet til salgsmøter i 2021 var det 669 medlemmer som benyttet forkjøpsretten i salgsmøtene.

Når det gjelder salg av brukte boliger og bruk av forkjøpsrett, har OBOS oppgitt følgende tall: Det ble solgt 8 032 brukte OBOS-tilknyttede boliger i 2021, og forkjøpsretten ble benyttet i 30 prosent av salgene. Til sammen ble det meldt 23 000 forkjøpsmeldinger i forbindelse med salg av disse boligene. Det vil si at det er en betydelig konkurranse også mellom OBOS-medlemmene om brukte boliger.

OBOS' fordelsprogram innebærer at OBOS skal sørge for å fremforhandle fordeler, eksempelvis rabatter og tilbud hos ulike vare- og tjenesteleverandører, på vegne av medlemmene. Innholdet i OBOS' fordelsprogram vil variere over tid. For tiden gir fordelsprogrammet rabatter på kulturtilbud, ferie, forsikring, samt innbo og løsøre til bolig og fritidsbolig.

⁸ <https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1603799339/Medlem/Medlemsvilk%C3%A5r-OBOS-BBL-2020.pdf>

3.8.6 Medlemmenes organisatoriske rettigheter

Det å være OBOS-medlem gir rett til å utøve organisatorisk innflytelse i OBOS gjennom OBOS' generalforsamling innenfor nærmere angitte juridiske rammer. De juridiske rammene følger av bustadbyggjelagslova og OBOS' vedtekter. Vedtektene i OBOS ligger innenfor de rammer som er trukket opp gjennom bustadbyggjelagslova, slik at OBOS-medlemmene har alle de forvaltningsrettighetene som følger av bustadbyggjelagslova.

Ifølge bustadbyggjelagslova har andelseiere i boligbyggelag tre hovedtyper rettigheter som kan utøves på generalforsamlingen. Andelseierne har

- møte- og talerett, jf. bustadbyggjelagslova § 5-2,
- stemmerett, jf. bustadbyggjelagslova § 5-4, og
- rett til å kreve saker behandlet på generalforsamlingen samt rett til å stille spørsmål på generalforsamlingen, jf. bustadbyggjelagslova § 5-11 og § 5-15.

I boligbyggelag med mer enn 500 andelseiere kan det være fastsatt i vedtektene at andelseierne skal være representert ved delegerte på generalforsamlingen, jf. bustadbyggjelagslova § 5-3. I så fall har andelseierne ikke selv rett til å møte på generalforsamlingen med mindre de er delegerte, men bare andelseiere kan velges som delegerte. Andelseiernes rettigheter på generalforsamlingen må utøves gjennom en delegertordning. Dette er ordningen i OBOS, jf. OBOS' vedtekter punkt 8 nærmere omtalt i punkt 4.3.3 nedenfor. Boende OBOS-medlemmer kan stille til valg som delegerte til generalforsamlingen gjennom sitt borettslag, mens ikke-boende OBOS-medlemmer har rett til å stille til valg som delegerte for denne kategorien medlemmer, jf. OBOS' vedtekter § 8 første ledd.

Delegerte for ikke-boende OBOS-medlemmer velges gjennom et eget valgmøte («delegertmøte»), jf. vedtektene § 8 annet ledd. Se nærmere punkt 4.3.4 nedenfor. Delegertmøte for valg av delegerte til generalforsamlingen i 2021 ble avholdt den 13. april samme år. Ved delegertmøtet i 2021 stilte 370 medlemmer og ble valgt som delegerte, noe som var en kraftig vekst fra tidligere år.

Selv om andelseierens rettigheter på generalforsamlingen må utøves gjennom en delegertordning, var generalforsamlingen i 2021 i prinsippet åpen for alle OBOS-medlemmer og andre som måtte ønske å følge den. Dette året ble generalforsamlingen avviklet digitalt, og alle andelseiere kunne følge generalforsamlingen som digital observatør.

Alle OBOS-medlemmer har rett til å fremme forslag og stille spørsmål som skal fremlegges eller besvares på generalforsamlingen, se nærmere punkt 4.3.7 nedenfor. OBOS-medlemmenes rett til å fremme forslag og stille spørsmål til generalforsamlingen gjelder uavhengig av om OBOS-medlemmene er valgt som delegert. Også delegerte (som må være OBOS-medlemmer) kan fremme forslag og spørsmål til generalforsamlingen. Både OBOS-medlemmenes og de delegertes rett til å fremme forslag og stille spørsmål må utøves innen en frist forut for generalforsamlingen. Fristen følger av OBOS' vedtekter § 7 femte ledd og bustadbyggjelagslova § 5-11.

Alle OBOS-medlemmer er i prinsippet valgbare som medlem av representantskapet, se nærmere punkt 4.5.3 nedenfor.

3.8.7 Den rettslige karakteristikken av medlemsrettighetene i OBOS

OBOS-medlemmer er eiere av en andel i OBOS BBL. De er altså andelseiere. Som andelseiere i OBOS har OBOS-medlemmene blant annet de medlemsrettighetene som fremgår av punktene 3.8.4 og 3.8.5 foran.

OBOS-medlemmene har derimot ingen rett til OBOS' formue. OBOS deler ikke ut utbytte, jf. vedtektene § 6a tredje punktum. Skulle OBOS bli vedtatt oppløst, har OBOS-medlemmene rett til å få tilbake sitt medlemsinnskudd på 300 kroner forutsatt at OBOS' kreditorer har fått dekket sine krav, jf. bustadbyggjelagslova § 10-9 (3). Eventuelt overskudd utover dette skal ifølge bustadbyggjelagslova § 10-9 (3) «nyttast til allmennyttige foremål til beste for bustadbygginga der laget har hatt si hovudsaklege verksemd». OBOS-medlemmene har heller ikke på annen mulighet til å få tilgang til nettoverdiene i OBOS.

Som nevnt i punkt 4.2.7 nedenfor kan OBOS-medlemmene (gjennom delegerte) på generalforsamlingen i prinsippet vedta å endre vedtektene med 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Bustadbyggjelagslova § 1-1 (1) utgjør imidlertid en saklig yttergrense for hva slags vedtektsendringer som generalforsamlingen kan vedta. Skulle generalforsamlingen ønske å endre vedtektene slik at OBOS' hovedformål ikke lenger skulle være «å skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis og å forvalte bustader for andelseigarane», ville det være snakk om oppløsning av OBOS. I så fall kommer bustadbyggjelagslovas og vedtektenes regler om oppløsning til anvendelse, se forrige avsnitt. Som nevnt gir dette ikke rett til nettoverdien av OBOS (etter dekning av kreditorene), men bare rett til å få tilbakebetalt sitt medlemsinnskudd.

I praksis brukes det litt ulike betegnelser om andelseierens posisjon i boligbyggelag. I innledningen («preambelen») til OBOS' vedtekter omtales andelseierne som eiere av OBOS, se punkt 7.3.5 nedenfor. Det samme gjøres i Medlemsvilkår for OBOS BBL og mange steder på OBOS' hjemmeside. Rettslig sett er det imidlertid ikke dekning for å si at andelseierens har eiendomsrett til OBOS. Andelseierens økonomiske rettigheter er for begrenset til at en slik karakteristikk er treffende. Andelseieren er derimot eiere av sin andel i OBOS. Andelseierens eierskap knytter seg dermed til andelen, ikke til selve boligbyggelaget. Konsekvensen av andelseierens eiendomsrett til medlemsandelen er andelseierens organisatoriske og økonomiske medlemsrettigheter.

4. OBOS' styringsstruktur

4.1 Innledning

Bustadbyggjelagslova har nærmere regler om styringsstrukturen i boligbyggelag. Supplerende regler for OBOS finnes i OBOS' vedtekter.

Som det fremgår nedenfor, har OBOS tre hovedorganer:

- 1) Generalforsamlingen
- 2) Representantskapet
- 3) Styret

Til å forberede blant annet generalforsamlingens valg av medlemmer og varamedlemmer til representantskapet, skal generalforsamlingen utpeke flertallet av medlemmene av en valgkomité («store valgkomité»).

Til å forberede representantskapets beslutninger utpeker representantskapet blant annet en kontrollkomité.

De tre ovennevnte hovedorganer behandles hver for seg nedenfor, se punkt 4.3, 4.5 og 4.6 nedenfor. Videre omtales generalforsamlingens valgkomité («store valgkomité»), se punkt 4.4. I tilknytning til gjennomgangen av representantskapet beskrives den fra representantskapet utgåtte kontrollkomité og valgkomitéen som forbereder representantskapets valg av styre mv. («lille valgkomité»), se punkt 4.5.6 og 4.5.7. Først skal det imidlertid sies litt om OBOS' vedtekter, se punkt 4.2.

4.2. Nærmere om OBOS' vedtekter

4.2.1. Innledning

OBOS' virksomhet må foregå innenfor rammene av OBOS' vedtekter så langt vedtektene ikke er i strid med bustadbyggjelagslova. Vedtektene er tilgjengelig på OBOS' hjemmesider.⁹

At OBOS' virksomhet må foregå innenfor rammene av OBOS' vedtekter betyr at OBOS' organer må forholde seg til det som følger av vedtektene. OBOS' styre, representantskap og generalforsamling må respektere vedtektene og kan ikke fatte vedtak som er i strid med vedtektene. Skulle OBOS' generalforsamling med alminnelig flertall treffe et vedtak som er i strid med vedtektene, blir vedtaket ugyldig og situasjonen er som om intet vedtak er truffet. Og skulle OBOS' styre treffe et vedtak i strid med vedtektene eller unnlate å følge føringer i vedtektene, kan styret holdes erstatningsansvarlig for OBOS' tap som følge av styrets vedtektsstridige opptreden. Men OBOS' styre har heller ikke lov til å etterkomme vedtak fra OBOS' representantskap eller generalforsamling dersom vedtaket er i strid med OBOS' vedtekter, jf. bustadbyggjelagslova § 6-25 (2). OBOS' generalforsamling kan imidlertid beslutte endringer i vedtektene. Dette forutsetter at reglene om vedtektsendringer blir fulgt. Fremgangsmåten som må følges dersom vedtektene skal endres, omtales i punkt 4.2.7 nedenfor.

En analyse av rettslige rammer for vedtekter i boligbyggelag og innholdet av OBOS' vedtekter finnes i KPMGs delrapport til styret i OBOS om «Ulventransaksjonen» av 2. juni 2021. Rapporten er tilgjengelig på OBOS' hjemmeside.

4.2.2. Generelt om rammene for vedtektene i boligbyggelag ifølge boligbyggjelagslova

Et boligbyggelag er et «samvirkeforetak som har til hovudføremål å skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis og å forvalte bustader for andelseigarane», jf. bustadbyggjelagslova § 1-1 (1).

Bestemmelsen fastslår hva som er hovedformålet med samvirkeforetak. Samtidig innebærer den at det er hovedformålet som er avgjørende for om en sammenslutning skal regnes som et boligbyggelag. For at det skal være et boligbyggelag, som er underlagt bustadbyggjelagslova, kan foretaket derfor ikke ha vedtekter med et annet hovedformål enn å skaffe bolig til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte, eller forvalte bolig for andelseierne. Videre må den faktiske virksomheten ligge innenfor denne lovbestemte rammen.

Som det fremgår direkte av bustadbyggjelagslova § 1-1 (1), er hovedformålet i boligbyggelag to-delt:

a) Skaffe bolig til andelseierne. Dette kan skje gjennom borettslag, som tradisjonelt har vært den mest brukte organisasjonsformen. Boligbyggelag kan imidlertid også skaffe medlemmene bolig på annen måte, typisk gjennom selveierboliger (både eierseksjoner og eneboliger).¹⁰ Se for øvrig straks nedenfor om bustadbyggjelagslova § 7-1, som angir de forskjellige måtene hvordan boligbyggelag kan skaffe boliger til andelseierne.

b) Forvalte boliger for andelseierne. Dette kan typisk skje ved forretningsførsel for borettslag eller eierseksjonsameier, men det kan også skje for enkeltandelseiere eller huseierforeninger o.l. hvor medlemmene er andelseiere i boligbyggelaget.¹¹

⁹ OBOS-vedtekter-vedtatt_220621_2021pdf.pdf (cloudinary.com) (ikke oppdatert med endringene vedtatt på generalforsamlingen 2021).

¹⁰ Lilleholt og Wyller s. 33.

¹¹ Lilleholt og Wyller s. 33.

Selv om bustadbyggjelagslova § 1-1 (1) sier at hovedformålet skal være «å skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis og å forvalte bustader for andelseigarane» (uthevet her), er det ikke tvilsomt at det er tilstrekkelig om boligbyggelaget driver med bare én av disse aktivitetene.

Innenfor det ovennevnte hovedformålet ligger all nødvendig virksomhet som står i forbindelse med boligbyggelagets arbeid med å skaffe bolig til andelseierne og forvalte boliger for andelseierne.

Bustadbyggjelagslova § 7-1 angir de forskjellige måtene hvordan boligbyggelag kan skaffe boliger til andelseierne. Dette kan skje gjennom

- «1. avtalar med andelseigarane om oppføring eller avhending av bustader som er knytte til eller skal knytast til andel i burettslag,
2. avtalar med andelseigarane om oppføring eller avhending av andre bustader,
3. avtalar med andelseigarane om utleige av bustad,
4. andre avtalar med andelseigarane om rett til bustad,
5. vedtekter eller avtalar om forkjøpsrett eller annan løysingsrett til bustad for andelseigarane i bustadbyggjelaget.»

I forbindelse med KPMGs delrapport til styret i OBOS om «Ulventransaksjonen» var et sentralt poeng at etablering av forkjøpsretter til andelseierne også anses å være omfattet av dette hovedformålet, jf. bustadbyggjelagslova § 7-1 (1) nr. 5.

Bustadbyggjelagslova oppstiller vide rammer for boligbyggelagenes frihet til å ha andre sideformål. Av bustadbyggjelagslova § 7-4 følger det at bestemmelsene i bustadbyggjelagslova kapittel 7 «ikkje [er] til hinder for at bustadbyggjelaget driv anna verksemd til beste for andelseigarane». Som utgangspunkt kan boligbyggelaget drive virksomhet av ulikt slag både rettet mot andelseierne og mot andre.¹² Av lovforarbeidene fremgår det at hensynet til andelseiernes beste er ivaretatt så lenge boligbyggelaget kan tjene på virksomheten.¹³ Sideformålet kan heller ikke praktiseres i større omfang enn hovedformålet.¹⁴

Etter bustadbyggjelagslova § 2-2 (1) nr. 3 skal boligbyggelagets «verksemd» angis i det vedtektsfestede formålet, og boligbyggelagets virksomhet må avstemmes mot dette formålet. Ifølge lovforarbeidene kan ikke sideformålet være angitt gjennom formuleringer «som er så runde at dei reelt ikkje seier noko».¹⁵ Et eksempel på en mer opplysende formulering er at laget skal drive med «eiendomsmevling».

Formålsbestemmelsen i OBOS' vedtekter behandles i punkt 4.2.4 og 4.2.5 nedenfor.



Arkivfoto: OBOS

¹² NOU 2000: 17 s. 107.

¹³ Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 45, Tore Fjørtoft, *Norsk Lovkommentar til bustadbyggjelagslova*, www.rechtsdata.no, note 386 og Lilleholt og Wyller s. 34.

¹⁴ NOU 2000: 17 s. 107 og Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 45 og 211.

¹⁵ NOU 2000: 17 s. 82. Lilleholt og Wyller s. 51 utdyper synspunktet, og skriver at det blir «for vagt med en bestemmelse om at laget «skal fremme andelseiernes bointeresser» e.l.

4.2.3. OBOS' någjeldende vedtekter

OBOS vedtekter er utformet i tråd med bustadbyggjelagslova.

OBOS' någjeldende vedtekter ble opprinnelig vedtatt på OBOS' generalforsamling 25. april 2005. Disse vedtektene erstatter tidligere vedtekter for OBOS vedtatt på generalforsamling 26. mai 1961.

De någjeldende vedtektene ble vedtatt som ledd i tilpasningen til den da forestående ikrafttreddelsen av boligbyggjelagsloven (lov om bustadbyggjelag av 6. juni. 2003 nr. 38) i august 2005. Senere har det blitt vedtatt enkelte endringer av vedtektene på generalforsamlingene 20. april 2009, 18. januar 2010, 15. april 2013, 28. april 2014, 14. mai 2019 og 22. juni 2021. Denne gjennomgangen tar utgangspunkt i vedtektene slik de er tilgjengelig på OBOS' hjemmeside.

Vedtektene for OBOS har i tillegg til innledningen («preambelen») følgende bestemmelser:

- § 1 Boligbyggelagets navn og organisasjonsform
- § 2 Formål
- § 3 Andeler og andelseiere
- § 4 Overføring av andeler
- § 5 Utmelding eller utelukking av OBOS
- § 6 Tildeling av boliger
- § 6a Utdeling fra laget
- § 7 Generalforsamling
- § 8 Delegerte
- § 9 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- § 10 Møteledelse og avstemning
- § 11 Valgkomité
- § 12 Representantskapet
- § 13 Representantskapets oppgaver og myndighet
- § 14 Kontrollkomitéen
- § 15 Styret
- § 16 Styrets oppgaver og vedtak
- § 17 Revisjon
- § 18 Oppløsning
- § 19 Vedtektsendringer

4.2.4. OBOS' vedtektsbestemte formål

Formålsbestemmelsen i OBOS' vedtekter § 2 lyder slik:

«§ 2 Formål

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.»

Som det fremgår direkte av ordlyden i formålsbestemmelsen, er formålet tredelt gjennom bestemmelsene i første, andre og tredje ledd:

(1) OBOS' hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte, og boligforvaltning for andelseierne. OBOS' vedtekter inneholder her en ren gjengivelse av definisjonen av boligbyggjelag i bustadbyggjelagslova § 1-1 (1), se nærmere punkt 4.2.2 foran og punkt 4.2.5 nedenfor.

(2) Det er videre angitt fire spesifiserte sideformål, nemlig å motta til forvaltning sparemidler samt drive utlånsvirksomhet (nr. 1), å tegne aksjer i «selskap som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket» (nr. 2), å forestå «oppføring av bygg og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne» (nr. 3) og «drive eiendomsmegling» (nr. 4). Vedtektene er her i det vesentlige en gjengivelse av bustadbyggjelagslova § 1 (2), se nærmere punkt 4.2.2 foran og punkt 4.2.5 nedenfor.

(3) Som et generelt sideformål kan OBOS også «drive annen virksomhet til beste for andelseierne».

Formuleringen om at OBOS også kan «drive annen virksomhet til beste for andelseierne», er identisk med bustadbyggjelagslova § 7-4 (bortsett fra at lovbestemmelsen er på nynorsk). Lovbestemmelsen er en videreutvikling av boligbyggelagsloven 1960 § 1 annet ledd bokstav a), som bestemte at et boligbyggelag også kunne ha til formål «å organisere og forvalte andre tiltak som tjener andelseiernes bointeresser». I forarbeidene til den någjeldende loven sies det at departementet sluttet seg til:¹⁶

«... konklusjonen om at bustadbyggjelaga bør få høve til også å drive anna verksemd, så lenge denne verksemda er underordna i forhold til det som skal vere hovudføremålet.

Departementet viser til at OBOS er einig i at bustadbyggjelaga kan ha tilleggsføremål, utan at det er nødvendig å regulere dette ytterlegare.

Departementet vil for eigen del leggje til at dersom ein uttømmende i lova skulle rekne opp kva slags verksemdar eit bustadbyggjelag skal kunne drive, ville dette kunne leggje uheldige band på laget når det gjeld å tilpasse behova etter som tida går. Departementet er einig med utvalet i at anna verksemd bør regulerast direkte i den lova som regulerer den aktuelle verksemda, mellom anna egedomsmeklarlova. Skal bustadbyggjelag drive verksemd som krev autorisasjon eller løyve, gjeld desse krava også for bustadbyggjelaga, med mindre anna følgjer av den aktuelle særlovgevinga.

Departementet foreslår etter dette at bustadbyggjelaga kan drive anna verksemd – utan å regulere dette nærare – så lenge denne verksemda er underordna i forhold til hovudføremålet. Departementet legg likevel til grunn at all verksemd som bustadbyggjelag skal drive med, må vere til beste for andelseigarane. Skal bustadbyggjelag tilby forretningsførartenester til andre, må det vere fordi laget kan tene på det. Det same må gjelde dersom laget ønskjer å tilby tenester for kommunen eller andre.»

Som det fremgår av forarbeidene, medførte den någjeldende formuleringen en utvidelse av rammene for hva slags annen virksomhet et boligbyggelag kan drive.

Bestemmelsen i OBOS' vedtekter § 2 tredje ledd fikk sin nåværende form gjennom vedtak på generalforsamlingen den 25. april 2005. I forbindelse med vedtakelsen heter det i saksfremlegget for generalforsamlingen blant annet:

«Ordlyden i § 2 er valgt for å sikre at vedtektene ikke blir oppfattet som en begrensning på OBOS' adgang til å drive forskjellige former for virksomhet etter hva som anses å være til beste for medlemmene. Det er viktig at man har et dynamisk regelverk dersom tiden og utviklingen tilsier at man bør engasjere seg i nye virksomhetsområder, også slike som man pr. i dag ikke har oversikt over.»

4.2.5. Nærmere om tolkningen av formålsbestemmelsen i OBOS' vedtekter

Som det fremgår av punkt 4.2.4 foran, er bestemmelsen i OBOS' vedtekter § 2 helt eller i det vesentlige en gjengivelse den någjeldende eller tidligere boligbyggelagsloven. Et utgangspunkt for tolkingen av vedtektene er da at vedtektene må tolkes i tråd med loven som utgjør bakgrunnen for vedtektene.

Prinsipielt ligger det imidlertid en overordnet føring i innledningen («preambelen») til OBOS' vedtekter. Her heter det blant annet at

«- 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.»

Bestemmelsen understreker medlemsfokuset som OBOS alltid skal ha. Dette er i tråd med bustadbyggjelagslovas forarbeider, se punkt 4.2.2 foran. Vedtektene sier imidlertid ikke mer enn det som allerede følger av bustadbyggjelagslova, og det er vanskelig å se at vedtektsbestemmelsen har noen selvstendig betydning som skranke for OBOS' organer og virksomhet.

OBOS hovedformål er ifølge vedtektene § 2 første ledd for det første «å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte». Formuleringen er som nevnt i punkt 4.2.4 foran, identisk med en del av definisjonen i bustadbyggjelagslova § 1-1 (1).

Hos *Lilleholt og Wyller* heter det om denne delen av bustadbyggjelagslova § 1-1 (1) blant annet:¹⁷

«Boligbyggelaget kan *skaffe boliger* på forskjellig vis. Utbygging gjennom borettslag er nevnt spesielt i bestemmelsen fordi boligbyggelagene tradisjonelt har brukt denne organisasjonsformen mye; borettslagsreformen ble i sin tid utviklet sammen med boligbyggelagsformen. Boligbyggelagene har likevel lenge også skaffet andelseierne eierboliger (både eierseksjoner og eneboliger). I [bbl.] § 7-1 første ledd er det nevnt flere måter å skaffe boliger på.

¹⁶ Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 45.

¹⁷ Lilleholt og Wyller s. 33.

Det kan gjelde avtaler om oppføring eller salg av borettslagsboliger eller andre boliger, eller det kan være utleie av bolig eller andre avtaler om bolig. Vedtekter og avtaler om forkjøpsrett til boliger blir også regnet som et middel til å skaffe andelseierne bolig.»

Et spørsmål er om bustadbyggjelagslova eller OBOS' vedtekter bygger på en forutsetning om at OBOS skal drive «sosial boligbygging». Se punkt 4.2.6 nedenfor.

Ifølge vedtektene § 2 første ledd har OBOS for det andre som hovedformål «... å forvalte boliger for andelseierne». Også denne delen av OBOS' vedtekter er hentet direkte fra bustadbyggjelagslova. *Lilleholt og Wyller* skriver om dette:¹⁸

«*Forvaltning av boliger* skjer typisk ved forretningsførsel for borettslag eller seksjonssameier, men boligbyggelaget kan også – selv om det ikke har vært vanlig – tilby slike tjenester til enkeltandelseiere eller til huseierforeninger o.l. hvor medlemmene er andelseiere i boligbyggelaget. Forvaltningen kan også gjelde boliger som blir leid ut til andelseierne, jf. også § 7-2.»

Som sitt første sideformål kan OBOS «motta til forvaltning sparemidler, samt å drive utlånsvirksomhet». Formuleringen har som nevnt en forgjenger i boligbyggelagsloven 1960 § 1 annet ledd som sa at boligbyggelagene kunne ta imot sparemidler fra medlemmene til forvaltning. Av forskrift til boligbyggelagsloven 1960 fulgte det at midlene blant annet kunne brukes til utlån til formål innenfor boligsamvirket. I OBOS ligger forvaltning av sparemidler og utlånsvirksomhet under OBOS-banken. Så lenge virksomheten i OBOS-banken er underordnet hovedformålet, ligger ordningen utvilsomt innenfor bustadbyggjelagslovas rammer.

Som sitt andre sideformål kan OBOS «tegne andeler eller aksjer i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket». Formuleringen er identisk med boligbyggelagsloven 1960 § 1 annet ledd bokstav c). Som det fremgår av ordlyden, tillates bare tegning av andeler/aksjer i selskaper med begrenset ansvar, dvs. aksjeselskaper, allmennaksjeselskaper, boligbyggelag, samvirkeforetak mv. Dermed utsettes OBOS-medlemmene ikke for uakseptabel risiko. Muligheten til å tegne andeler/aksjer i andre selskaper er videre begrenset til selskap «som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket». At det er selskaper som driver virksomhet som noen eller alle medlemmene kunne ha interesse av, er ikke tilstrekkelig. Det må være selskap som driver virksomhet «av betydning for boligsamvirket».

Som sitt tredje sideformål kan OBOS «forestå oppføring og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne». Dette omfatter utvilsomt ren entreprenørvirksomhet, hvor OBOS fysisk bygger bygg (for andre), men det omfatter også tilfeller der OBOS ikke selv fysisk bygger byggene, men har en rolle mer som byggherre, byggeleder eller prosjektutvikler. Denne delen av OBOS' vedtekter har vært analysert av blant annet professor ph.d. Harald Benestad Anderssen i en betenkning av 21. mai 2021.

Som sitt fjerde sideformål kan OBOS «drive eiendomsmegling». Denne virksomhetstypen ble tilføyd som tilleggsformål i boligbyggelagsloven 1960 § 1 annet ledd bokstav e) i 1992. OBOS kan dermed drive eiendomsmegling, slik dette er definert i eiendomsmeglingsloven. OBOS driver eiendomsmegling gjennom OBOS Eiendomsmeglere. Noe eiendomsmeglingsvirksomhet drives også i samarbeid med andre eiendomsmeglingsforetak.

4.2.6. Følger det av OBOS' vedtekter at OBOS skal drive «sosial boligbygging» e.l.?

Et spørsmål er om bustadbyggjelagslova bygger på en forutsetning om at boligbyggelag er forpliktet til å drive «sosial boligbygging» e.l. Generelt er dette ikke formål som boligbyggelag skal følge. Spørsmålet var diskutert i boligbyggelagslovens forarbeider, hvor det heter:¹⁹

«Departementet sluttar seg til utvalet si vurdering av kva ansvar eit bustadbyggjelag skal ha utover det som er føremålet med laget. Departementet viser til at bustadbyggjelaga er private medlemsorganisasjonar, og at hovudføremålet med verksemda er å skaffe bustader til medlemmene. Samvirkeforma kan nyttast uavhengig av kva slags sosial tilknytning og økonomisk evne den enkelte medlemmen har. Etter departementet sitt syn bør det vere opp til medlemmene å fastsetje kva slags bustader bustadbyggjelaga skal skaffe. Det er også grunn til å leggje vekt på at det frå staten eller kommunen si side ikkje blir stilt krav til kva slags bustader andre private bustadforetak framskaffar. Departementet vurderer det slik at det då ville bli ei urimeleg forskjellsbehandling og uheldig innblanding om lovgivaren skulle påby bustadbyggjelaga å skaffe spesielle bustader, til dømes nøkterne bustader, dersom ein ikkje skulle gi andre aktørar det same pålegget. Og det er ikkje aktuelt.

Departementet vil framheve at bustadbyggjelaga alltid har stått fritt når det gjeld å avgjere kva slags type bustader dei ønskjer å skaffe medlemmene sine, men at medlemmene opp gjennom åra stort sett har etterspurt det ein kan kalle bustader med nøktern standard. Såleis har det offentlege og dei enkelte bustadbyggjelaga hatt samanfallande interesse med omsyn til kva slags bustader ein ønskjer å satse på. Om ein går ut frå at medlemmene i bustadbyggjelaga også for framtida ønskjer bustader med nøktern standard, legg departementet til grunn at bustadbyggjelaga også i framtida vil kunne spele ei viktig rolle for å skaffe personar med vanleg inntekt ein god stad å

¹⁸ Lilleholt og Wyller s. 33.

¹⁹ Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 48-49.

bu til ein overkomeleg pris. I den grad medlemsmassen også i framtida etterspør rimelege bustader, er det grunn til å tru at bustadbyggjelaga også vil framskaffe slike bustader i tida som ligg føre oss.

I etterkrigstida er det bygd mange bustader med nøktern standard. I takt med den generelle velferdsutviklinga i samfunnet er det grunn til å tru at bustadbyggjelaga i noko større grad vil byggje fleire dyrare bustader enn dei har gjort tidlegare. Det er fleire døme på slike prosjekt i alle dei største byane. Ved tildeling av nye, dyre bustader vil kjøparen ofte frigjere ein rimelegare bustad. Denne bustaden blir vanlegvis seld til ein med mindre betalingsevne og gjerne med eit enklare bustadbehov. På dette viset vil også ei dyrare utbygging kunne få positive ringverknader for dei som etterspør rimelege bustader.

Etter departementet si vurdering viser dette at det heller ikkje er noko stort behov for å regulere kva slags bustader bustadbyggjelaga skal byggje. Eventuelle krav til bustadbygging får ein heller innarbeide i reguleringsplanar. Krava vil då gjelde uavhengig av kven som er utbyggjar. Dessutan kan ein som kriterium for lån og tilskot frå Husbanken leggje til rette for nøktern bustadbygging. Det bør då vere slik at det er like vilkår for å få lån eller tilskot uavhengig av om ein er eit bustadbyggjelag eller ein annan utbyggjar.

Kommunane er gjennom sosialhelsetenestelova pålagde å skaffe mellombels bustad til dei som ikkje greier dette på eiga hand. Til liks med utvalet kan heller ikkje departementet sjå at det skulle vere tyngjande grunnar for å overføre delar av dette ansvaret til bustadsamvirket. I den grad dei aktuelle personane også er medlemmer av eit bustadbyggjelag, vil bustadbyggjelaget ha eit visst ansvar for å hjelpe til med å løyse bustadproblemet deira. I mange kommunar er det også tradisjon for at kommune og bustadbyggjelag har samarbeidd om å skaffe bustad til desse gruppene. Departementet vurderer det slik at det er liten grunn til å frykte at bustadbyggjelaga vil leggje mindre vekt på slikt samarbeid i framtida. På same vis som utvalet og NBBL meiner også departementet at slikt samarbeid bør vere frivillig, og at kommunen må betale for dei tenestene bustadbyggjelaget yter.

Sidan det ikkje blir foreslått å påleggje bustadsamvirket særlege oppgåver på vegner av det offentlege, er det etter departementet si vurdering heller ikkje grunnlag for å gi bustadsamvirket spesielle fordelar i burettslovene i forhold til andre aktørar på bustadmarknaden. Denne konklusjonen er lagt til grunn ved utforminga av forslaget til nye burettslover.»

Spørsmålet er om det gjelder egne føringer for OBOS' virksomhet med hensyn til «sosial boligbygging» etc. slik at OBOS ikke bare kan, men også skal drive «sosial boligbygging».

Ingen slike føringer kan utledes av formålsbestemmelsen i OBOS' vedtekter. I innledningen («preambelen») til vedtektene heter det imidlertid:

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

At OBOS skal realisere medlemmenes boligdrømmer gjennom å skaffe gode boliger, er helt i tråd med bustadbyggjelagslovas intensjoner. Det kan ikke ut fra kriteriet «gode boliger» utledes særskilte krav til boligenes standard og heller ikke spesielle krav til for eksempel uteområder, andre fellesområder etc.

Et spørsmål er om det ut fra bestemmelsen om at OBOS skal skaffe boliger «til en fornuftig pris» kan utledes noe om hva slags prissegment OBOS skal skaffe medlemmene bolig i. Av noen oppfattes uttrykket «en fornuftig pris» kanskje som «rimelig pris» – altså billige boliger. Vedtektene bruker imidlertid «fornuftig» og ikke «billig», og en «fornuftig pris» må være den prisen som markedet er villig til å betale. Heller ikke denne delen av preambelen setter dermed noen føringer for hva slags boliger OBOS kan skaffe.

Konklusjonen er at det verken følger av bustadbyggjelagslova eller OBOS' vedtekter at OBOS er forpliktet til å drive «sosial boligbygging» e.l.

En annen sak er at OBOS' vedtekter ikke er til hinder for at OBOS velger å tilby boliger med ulik kvalitet og pris eller med finansieringsordninger som kan gjøre det lettere å komme inn på boligmarkedet. OBOS gjør dette allerede i dag gjennom ordningene OBOS Deleie og OBOS Bostart, se punkt 3.4 foran. Også OBOS' deleierskap i selskapet Oslobolig AS kan ses som et uttrykk for at OBOS ikke er forhindret fra å involvere seg i «sosial boligbygging», se punkt 3.4 foran.

7. Vedtektsendringer

Ifølge bustadbyggjelagslova § 5-19 kan vedtektene endres ved vedtak truffet med tilslutning fra «to tredjedelar av dei røystene som er gitt». Det kreves altså to tredjedels flertall for å endre vedtektene. I vedtektene kan det imidlertid fastsettes strengere flertallskrav.

Bustadbyggjelagslova oppstiller nærmere krav til saksbehandlingen dersom vedtektene skal endres.

Et vilkår for at vedtektene kan endres er at forslag til vedtektsendring er inntatt i innkallingen til generalforsamlingen, jf. bustadbyggjelagslova § 5-10 (3) annet pkt. Ellers kan forslag til vedtektsendringer verken behandles eller vedtas.

Dette betyr at ordlyden til den nye eller endrede vedtektsbestemmelsen skal følge innkallingen for at generalforsamlingen kan ta stilling til et spørsmål om vedtektene skal endres. At forslaget til ny vedtektsbestemmelse skal være inntatt i innkallingen, innebærer imidlertid ikke at generalforsamlingen under sakens behandling er avskåret fra å justere selve ordlyden i forslaget til vedtektsendring.²⁰ Forutsetningen for at en justert tekst kan vedtas, er at det saklig sett fortsatt er samme forslag som er angitt i innkallingen.

I OBOS' vedtekter er flertallskravet ved vedtektsendringer helt sammenfallende med bustadbyggjelagslova § 5-10 (3) annet pkt. I vedtektene § 19 heter det bare at «Vedtektsendringer besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer». OBOS' vedtekter gjentar ikke bestemmelsen i bustadbyggjelagslova § 5-10 (3) annet pkt., men kravet om at forslag til vedtektsendring skal være inntatt i innkallingen til generalforsamlingen, gjelder likevel.

4.3 Generalforsamlingen

4.3.1 Generalforsamlingens myndighet

Ifølge bustadbyggjelagslova § 5-1 er generalforsamlingen øverste myndighet i boligbyggelag.

Også i OBOS er generalforsamlingen boligbyggelagets øverste myndighet, jf. OBOS' vedtekter § 7. Andelseierne (ved sine delegerte, se punkt 4.3.3 nedenfor) utøver den høyeste myndighet i OBOS gjennom generalforsamlingen.

Generalforsamlingens myndighet i OBOS, må ses i sammenheng med at OBOS har et representantskap, se punkt 4.5 nedenfor.

Visse oppgaver er ifølge OBOS' vedtekter § 9 uttrykkelig lagt til generalforsamlingen. Listen i OBOS' vedtekter over generalforsamlingens oppgaver er i tråd med bustadbyggjelagslova.

På OBOS' ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles:

- «1. Konstituering
 - a) liste over oppmøtte delegerte
 - b) valg av sekretær, fullmaktskomité på 3 medlemmer og 2 personer til å undertegne protokollen
 - c) spørsmålet om møtet er lovlig innkalt
2. Årsberetning fra styret
3. Årsregnskap og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap. Årsregnskapet legges frem på generalforsamlingen med uttalelse fra representantskapet om godkjenning og anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjørelse til representantskapets medlemmer, styret, kontrollkomitéen og revisor
5. Valg av medlemmer og varamedlemmer til representantskapet og valgkomitéen
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen»

I forbindelse med konstituering av generalforsamlingen fastsetter generalforsamlingen også sin forretningsorden, se punkt 4.3.8 og 4.3.9 nedenfor.

Ordinær generalforsamling i OBOS skal gjennomføres før 1. juli hvert år.

4.3.2 Retten og plikten til å delta på generalforsamlingen. Stemmerett

Ifølge bustadbyggjelagslova er utgangspunktet at alle andelseiere har møterett på generalforsamlingen, jf. bustadbyggjelagslova § 5-2 (1). Et unntak gjelder for andelseiere som har tegnet andel etter siste årsskifte før generalforsamlingen. Slike andelseiere har ikke møterett på generalforsamlingen. Møteretten kan imidlertid begrenses gjennom ordningen med delegerte, slik systemet er i OBOS, se punkt 4.3.3 nedenfor. Derimot kan møteretten ikke begrenses på annen måte.

Hver andelseier kan ta med én rådgiver på generalforsamlingen og gi talerett til rådgiveren, jf. bustadbyggjelagslova § 5-2 (3). Andelseiere har rett til å la seg være representert av fullmektig, jf. bustadbyggjelagslova § 5-2 (2). Delegerte har derimot ikke rett til å la seg representere ved fullmektig, men kan ta med seg en rådgiver, jf. bustadbyggjelagslova § 5-3 (3).

I tillegg har styrets leder og daglig leder møteplikt på generalforsamlingen, jf. bustadbyggjelagslova § 5-5. Andre styremedlemmer har møterett. Både styremedlemmer og daglig leder har rett til å uttale seg på generalforsamlingen.

Ifølge OBOS' vedtekter § 10 tredje ledd plikter «Styrets leder og daglig leder ... å være til stede på generalforsamlingen og har tale- og forslagsrett». De har derimot ikke stemmerett med mindre de er valgt som delegerte. OBOS' vedtekter sier ikke at andre styremedlemmer har møterett på generalforsamlingen. Deres møterett følger imidlertid som nevnt direkte av bustadbyggjelagslova.

²⁰ Lilleholt og Wyller s. 113.

Andre har ikke møterett på generalforsamlingen. Dette innebærer blant annet at OBOS-ansatte ikke har møterett på generalforsamlingen i egenskap av å være ansatte.

På generalforsamlingen har hver andelseier eller hver delegert én stemme, jf. bustadbyggjelagslova § 5-4 (1). En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en annen andelseier.

Etter bustadbyggjelagslova skal det mye til før en andelseier, fullmektig eller delegert blir inhabil ved generalforsamlingens avstemninger, jf. bustadbyggjelagslova § 5-4 (2). Inhabilitet inntreffer bare der det er snakk om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor boligbyggelaget, og ved søksmål mot andre der andelseieren, fullmektigen eller den delegerte har en vesentlig interesse i saken som kan stride mot boligbyggelagets interesser.

4.3.3 Delegerte

I boligbyggelag med flere enn 500 andelseiere kan det bestemmes i vedtektene at andelseierne skal være representert ved delegerte, jf. bustadbyggjelagslova § 5-3. Ordningen med delegerte kan i lovgivningen spores tilbake til den tidligere boligbyggelagsloven av 1960.

Formålet med delegertordningen er ifølge lovforarbeidene tosidig:²¹

- (1) Å gjøre det mulig å få gjennomført generalforsamlingen i boligbyggelag med mange medlemmer, og
- (2) Å legge til rette for en forholdsmessig representasjon fra boende og boligsøkende medlemmer for dermed å balansere mulige interessekonflikter.

Det enkelte boligbyggelag står fritt til å fastsette nærmere regler for delegertordningen innenfor de rammer som bustadbyggjelagslova gir.

Er det bestemt i boligbyggelagets vedtekter at boligbyggelaget skal ha en ordning med delegerte, skal det også fastsettes i vedtektene hvordan de delegerte skal velges, og om det skal velges varamedlemmer, jf. bustadbyggjelagslova § 5-3 (1). Andelseiere som ifølge bustadbyggjelagslova § 5-2 ville hatt møterett på generalforsamlingen, har rett til å delta i valget av delegerte. Det skal velges delegerte særskilt for andelseiere i tilknyttede borettslag og særskilt for de andre andelseierne. Tilnærmet like mange andelseiere skal ha rett til å delta i valget av hver av de delegerte.

OBOS har som nevnt i punkt 4.3.1 foran, valgt å benytte adgangen til å la medlemmene være representert på generalforsamlingen ved delegerte. Ordningen er forankret i OBOS' vedtekter og kan spores tilbake til OBOS' vedtekter fra 1931. Vedtektene § 7 femte ledd inneholder en særregel om delegertes rett til å fremme forslag og spørsmål på generalforsamlingen, jf. punkt 4.3.7 nedenfor. På generalforsamlingen har hver delegert én stemme, jf. OBOS' vedtekter § 7 sjette ledd. Delegerte har ikke rett til å delta på generalforsamlingen ved fullmektig, men delegerte kan ha med rådgiver, jf. OBOS' vedtekter § 7 sjette ledd. For øvrig har vedtektene ingen særregler for delegerte utover reglene om utpeking og valg av delegerte, se punkt 4.3.4 nedenfor.

I perioden 2015-2020 var det mellom 81 og 154 delegerte som møtte på generalforsamling. I 2021, som var den første generalforsamlingen som OBOS holdt elektronisk, møtte derimot hele 575 personer. Dette likevel bare litt over 1/3 av det antall delegerte som faktisk kunne møte.

Antall fremmøtte delegerte på generalforsamling i 2021:

- 352 boende delegerte
- 343 ikke-boende delegerte
- 695 stemmeberettigede til sammen

Tallene viser de som var påmeldt, men siden generalforsamlingen ble gjennomført digitalt, er den eneste måten å finne ut hvem som faktisk deltok å se hvor mange som avga stemme på et eller annet tidspunkt av generalforsamlingen. Det offisielle deltakerantallet var dermed 575. Utvalget har ikke fått opplyst hvordan totalantallet fordelte seg på boende og ikke-boende.

Antall fremmøtte delegerte på generalforsamling i 2020:

- 42 boende delegerte
- 39 ikke-boende delegerte
- 81 stemmeberettigede til sammen

Antall fremmøtte delegerte på generalforsamling i 2019:

- 85 boende delegerte
- 19 ikke-boende delegerte
- 104 stemmeberettigede til sammen

²¹ Ot.prp. nr. 70 (1958) s. 32-33 og Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 223.

Antall fremmøtte delegerte på generalforsamling i 2018:

- 86 boende delegerte
- 47 ikke-boende delegerte
- 133 stemmeberettigede til sammen

Antall fremmøtte delegerte på generalforsamling i 2017:

- 85 boende delegerte
- 48 ikke-boende delegerte
- 133 stemmeberettigede til sammen

Antall fremmøtte delegerte på generalforsamling i 2016:

- 97 boende delegerte
- 57 ikke-boende delegerte
- 154 stemmeberettigede til sammen

Antall fremmøtte delegerte på generalforsamling i 2015:

- 94 boende delegerte
- 40 ikke-boende delegerte
- 134 stemmeberettigede til sammen

4.3.4 Valg eller utpeking av delegerte

OBOS' vedtekter § 8 bestemmer at andelseiere skal være representert på generalforsamlingen ved delegerte, som velges fra tre grupper:

(1) Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere. Andelseiere i slike borettslag velger hvert år én delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

(2) Andelseiere i tilknyttede borettslag med 30 eller færre andelseiere. Andelseiere i slike borettslag velger hvert år én kandidat med varamedlem til å bli trukket ut som delegert. Valgkomiteen, som er nevnt i punkt 4.4 nedenfor, trekker ut én delegert blant kandidatene for hver påbegynte 500. andelseier.

(3) Andelseiere som ikke er tildelt bolig i tilknyttede borettslag, samt juridiske personer som er andelseiere i laget og ikke tildelt bolig, velger hvert år én delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

Med tanke på generalforsamlingen i 2022 er det 638 borettslag som er større enn 31 andeler og som kan velge minst én delegert. Av disse 638 borettslagene er det imidlertid 24 borettslag som kan velge to delegerte. Ingen borettslag kan velge tre delegerte eller flere. Fra kategori (1) Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere kan det dermed velges til sammen 662 delegerte med varamedlemmer.

I 2022 er det til sammen 466 borettslag med 30 eller færre andeler. Av disse er 425 borettslag hjemmehørende utenfor Oslo, mens 41 av borettslagene er i Oslo. Til generalforsamlingen i 2022 kan kategori (2) Andelseiere i tilknyttede borettslag med 30 eller færre andelseiere velge 16 delegerte med varamedlem.

I kategori (3) ikke-boende andelseiere er det med tanke på generalforsamlingen i 2022 i alt 437 640 andeler som kan gi 875 delegerte.

Til sammen kan det på generalforsamlingen i 2022 delta 1 553 delegerte, hvorav 875 fra de ikke-boende og 678 fra de boende.

Delegerte og varamedlemmer i alle kategorier må velges blant andelseierne. Andelseiere som ifølge bustadbyggjelagslova § 5-2 ville hatt møterett på generalforsamlingen, har rett til å delta i valget av delegerte, jf. bustadbyggjelagslova § 5-3 (1) tredje punktum. Mindreårige medlemmer i OBOS har derfor også stemmerett enten selv eller ved verge, jf. vergemålsloven § 12. Denne regelen har betydning for ca. åtte prosent av medlemsmassen (ca. 40 000 medlemmer), jf. punkt 3.8.1 foran. Kun andelseiere som har tegnet andel før siste årsskifte, har stemmerett ved valg av delegerte, jf. OBOS' vedtekter § 8 første ledd nr. 4. Utover dette oppstiller verken bustadbyggjelagslova eller OBOS' vedtekter nærmere krav til andelseiere for at de skal ha stemmerett ved valget av delegerte eller skal kunne velges til delegerte. Slike begrensninger ville for øvrig ha vært rettslig problematiske. Alle tre kategorier kan dermed ha andelseiere med ansettelsesforhold i OBOS. Bestemmelsen skiller ikke mellom andelseiere med eller uten ansettelsesforhold. Vedtektene begrenser derfor ikke ansattes mulighet til å stille som delegater på generalforsamlingen. OBOS' vedtekter forutsetter tvert imot at personer med tilknytning til OBOS-organisasjon kan være delegerte og stemme over forslag. Verken bustadbyggjelagslova eller OBOS' vedtekter legger opp til at det skal være distriktsvis representasjon.

Blant kandidatene fra tilknyttede borettslag som nevnt i vedtektene § 8 første ledd nr. 2, dvs. andelseiere i tilknyttede borettslag med 30 eller færre andelseiere, foretar valgkomiteen som nevnt trekning av delegerte til generalforsamlingen, jf. vedtektene § 11 annet ledd. Kandidatens navn må være valgkomiteen i hende senest 30 dager før generalforsamlingen.

Det trekkes ut én delegert for hver 500. påbegynte andelseier.

Styret innkaller til møter for valg av delegerte som nevnt i OBOS' vedtekter § 8 første ledd nr. 3, dvs. andelseiere som ikke er tildelt bolig i tilknyttede borettslag (ikke-boende andelseiere), samt juridiske personer som er andelseiere i laget og ikke tildelt bolig, med minst én ukes varsel, jf. vedtektene § 8 annet ledd. Av vedtektene følger det at innkalling skjer ved kunngjøring i OBOS-bladet, eller på annen egnet måte. I tillegg har kunngjøring skjedd på OBOS' hjemmeside, OBOS' elektroniske nyhetsbrev pr. e-post (forutsetter at man abonnerer). I 2022 vil OBOS også tilskrive hvert enkelt medlem direkte pr. e-post eller brevpost (brevpost til de som har reserverte seg mot elektronisk kommunikasjon eller som ikke er registrert med e-postadresse i OBOS' medlemsregister).

I praksis har delegertmøtene for de ikke-boende normalt vært nokså enkle og korte. Dette har hatt sammenheng med at det aldri har vært nok kandidater til å fylle kvoten med delegerte som faktisk kan velges til generalforsamlingen. I 2021 var det 458 påmeldte til delegertmøte, hvorav 370 faktisk møtte. Gjennom hele OBOS' historie har derfor alle kandidater som har meldt sitt kandidatur som delegert for de ikke-boende, med andre ord blitt automatisk valgt.

I utgangspunktet er det ikke noe krav i vedtekter eller annet om at man må møte. I praksis har det imidlertid vært et krav at man møter og fremstiller seg til valget, blant annet fordi man ellers ikke har hatt sikkerhet for at vedkommende faktisk fremstiller seg til valg.

Forhåndsvarsel for delegertmøtet den 26. april 2022 ble lagt ut på OBOS' nettside 26. oktober 2021.²² Frist for å melde seg som delegert er 8. april 2022, mens selve delegertmøtet er den 26. april 2022.

For de ikke-boende kan det holdes møter for grupper av andelseierne oppdelt etter deres innmeldingsdato, jf. OBOS' vedtekter § 8 annet ledd tredje punktum.

Valg av delegerte gjelder til neste valg, jf. bustadbyggjelagslova § 5-3 (1) sjette punktum og OBOS' vedtekter § 8 tredje ledd første punktum. De som velges som delegerte på møtet i april 2022, er med andre ord valgt som delegerte frem til det blir valgt nye delegerte i forbindelse med ordinær generalforsamling i 2023. Ved behov for en ekstraordinær generalforsamling, skal altså de samme delegerte møte som på ordinær generalforsamling.

4.3.5 Nærmere om antallet andelseiere bak hver delegert

Den rettslige bakgrunnen for fordelingen av antallet andelseiere bak hver delegert er bustadbyggjelagslova § 5-3 (1) femte punktum og OBOS' vedtekter § 8, som begge tar utgangspunkt i at tilnærmet like mange andelseiere har rett til å være med på valget av hver av de delegerte. Hvor mange andelseiere (heretter omtalt som delingstallet) som må stå bak hver delegert, har endret seg i takt med OBOS' utvikling. En oversikt viser at:

- I vedtektene fra 1931 var delingstallet 1:25.
- I 1948 var delingstallet 1:50.
- I 1961 var delingstallet 1:100. OBOS hadde på dette tidspunktet 41 820 medlemmer og innkalte da ca. 500 delegerte.
- I 1991 økte det til dagens delingstall som er 1:500. OBOS hadde på dette tidspunktet ca. 160 000 medlemmer som før endringen av delingstallet kunne velge ca. 1 600 delegerte. I løpet av de siste ti årene før 1991 hadde det likevel aldri møtt over 350 delegerte, og tallet hadde også sunket de siste årene. Etter endring av delingstallet til 1:500, ble det anslått at boende fikk 382 delegerte og ikke-boende fikk 200 representanter. 316 borettslag var tilknyttet OBOS i 1991 og av disse var det 22 lag som hadde mer enn 500 andelseiere (ingen over 984). I 1991 hadde med andre ord de boende 65 prosent av de delegerte (382 / 582) til tross for at de kun utgjorde kun ca. 37,5 prosent av det totale medlemsantallet (60 000 boende / 160 000 medlemmer).

Begrunnelsen for endringen av delingstallet i 1991 var det store antall ikke-boende (100 000) gjorde at antallet potensielle delegerte var meget stort, med 1000 fra denne gruppen. I tillegg til de 1000 ikke-boende delegerte kom 600 delegerte for de boende fra tilknyttede borettslag. En generalforsamling kunne altså bestått av 1600 delegerte. Målet med endringen var således å få antall delegerte ned på et rimelig nivå, som gir et effektivt møte, samtidig som det er en tilpasning til dagens virkelighet. Med fullt hus ville dette stadig vært en stor forsamling, men likevel innenfor hva som ville vært håndterbart innenfor rammene av et konvensjonelt fysisk møte. Videre ble det vist til at en delegert pr. hver påbegynte 500 medlemmer ville være mer i overensstemmelse med fremmøtet på generalforsamlingene de siste ti årene, og harmonere med tanken da ordningen ble innført. Det ble også vist til at en mindre generalforsamling kunne bli et mer aktivt og engasjerende forum, til nytte både for medlemmene og organisasjonen.

²² <https://nye.obos.no/dette-er-obos/nyheter/delegertmote-og-generalforsamling-2022/>

Lovteksten i bustadbyggjelagslova § 5-3 (1) femte punktum og OBOS' vedtekter § 8 åpner for at det ikke nødvendigvis må stå like mange andelseiere bak hver delegert. Lovforarbeidene bekrefter dette ved at det ved fastsettelsen av delingstallet kan tas hensyn til at bredden av synspunkter og interesser skal gjenspeiles i generalforsamlingen, samt at hensynet til en praktisk gjennomføring av generalforsamlingen er relevant.²³

OBOS' delegertordning innebærer at det i realiteten ofte vil være færre enn 500 andelseiere bak hver boende delegert, sammenlignet med de ikke-boende hvor det alltid vil være 500 andelseiere bak hver delegert. Dersom det skulle vært nøyaktig 500 andelseiere bak hver delegert som velges av boende, ville maksimalt antall boende delegerte i 2022 være 187. Antall OBOS-medlemmer som bor i et OBOS-borettslag, utgjør 18 prosent av medlemsmassen, men de har likevel rett til å velge ca. 44 prosent av antall delegerte.

4.3.6 Innkalling til generalforsamling

Generalforsamling innkalles av styret, jf. bustadbyggjelagslova § 5-8 (1). OBOS' vedtekter § 7 annet ledd bestemmer det samme.

Ifølge bustadbyggjelagslova § 5-10 (1) skal alle andelseiere med kjent adresse innkalles skriftlig til generalforsamlingen. Innkallingen skal opplyse om tid og sted før møtet. Skal andelseierne være representert ved delegerte, er det tilstrekkelig å sende innkallingen til de delegerte.

Innkallingen skal sendes slik at den normalt skal være kommet frem senest én uke før generalforsamlingen skal avholdes hvis ikke vedtektene har fastsatt lengre frist, jf. bustadbyggjelagslova § 5-10 (2).

Ifølge OBOS' vedtekter § 7 annet ledd skal innkallingen skje gjennom skriftlig varsel med saksdokumenter som sendes til de valgte delegater med minst åtte dagers varsel. Vedtektene sier ellers ikke noe nærmere om hvordan innkallingen skal foregå.

Innkallingens innhold er angitt slik i bustadbyggjelagslova § 5-10 (3):

«I innkallinga skal dei sakene som skal behandlast, vere klart oppgitt. Framlegg til vedtektsendringar skal takast inn i innkallinga. Styret skal lage framlegg til sakliste i samsvar med lov og vedtekter.»

I kravet om at sakene skal «vere klart oppgitt» ligger det ifølge *Lilleholt og Wyller* at «andelseierne eller de delegerte skal få forhåndsinformasjon om hva saken dreier seg om».²⁴

OBOS' vedtekter har ingen regler om innkallingens innhold. Indirekte stiller imidlertid vedtektene § 9 om «Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling» krav til innkallingen. De sakene som er opplistet i OBOS' vedtekter § 9, skal altså «vere klart oppgitt».

Til generalforsamlingen 2021 var det utsendt en innkalling på ca. 100 sider, et separat dokument med endringsforslag på elleve sider, et dokument med innsendte spørsmål til styret med svar på 18 sider, samt en oversikt og kort presentasjon av representanter på valg herunder oversikt og presentasjon av benkekandidater på ni sider.

4.3.7 Retten til å fremme forslag og spørsmål på generalforsamlingen

Som nevnt i punkt 3.8.6 foran, har andelseiere og delegerte rett til å fremme forslag og spørsmål til generalforsamlingen i boligbyggelag forutsatt at dette meldes til styret innen en nærmere angitt frist før generalforsamlingen, jf. bustadbyggjelagslova § 5-11. Fristen som følger av bustadbyggjelagslova § 5-11, kan ikke fravikes ved at det settes en tidligere frist.²⁵ Begrunnelsen ligger i at en tidlig frist kan brukes til å begrense andelseiernes rett til å fremme forslag og spørsmål. Det kan heller ikke settes en frist som er kortere enn at forslaget kan tas med i innkallingen, se omtale av innkallingsfristen i punkt 4.3.6 foran.

Alle OBOS-medlemmer har rett til å fremme forslag og spørsmål til generalforsamlingen forutsatt at dette meldes til styret innen 1. april. Både retten til å fremme forslag og fristen for å gjøre dette følger av OBOS' vedtekter § 7 femte ledd som er identisk med bustadbyggjelagslova § 5-11 (skrevet på nynorsk). OBOS-medlemmenes rett til å fremme forslag og spørsmål til generalforsamlingen gjelder uavhengig av om OBOS-medlemmene er valgt som delegert.

For forslag og spørsmål fra delegerte (som skal være OBOS-medlemmer) gjelder det en litt annen frist for den skriftlige forhåndsmeldingen til styret. Kravet er at meldingen må sendes styret i så god tid at spørsmålet kan tas med i innkallingen. Er innkallingen allerede sendt når delegerte har fremmet sitt forslag eller spørsmål overfor styret, skal det sendes ny innkalling dersom innkallingen kan komme frem senest én uke før generalforsamlingen skal avholdes, jf. bustadbyggjelagslova § 5-11 (2) annet pkt. I praksis innebærer dette at siste frist for delegerte til å sende styret forslag og spørsmål til generalforsamlingen er ca. 10 dager før generalforsamlingen.

²³ NOU 2000:17 s. 90 og Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 223.

²⁴ Lilleholt og Wyller s. 112.

²⁵ Lilleholt og Wyller s. 113.

Delegerte har også rett til å stille spørsmål på generalforsamlingen til saken som skal behandles på generalforsamlingen mv., jf. bustadbyggjelagslova § 5-15.

Retten til å fremme forslag og spørsmål har i noen tilfeller vært brukt i betydelig utstrekning. Se blant annet punkt 5.3 for oversikt over forslag som ble fremmet på generalforsamling i 2021.

4.3.8 Saksbehandlingsregler for generalforsamlingen

Ifølge bustadbyggjelagslova § 5-6 (4) er det overlatt til det enkelte boligbyggelag å avgjøre hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Kompetansen til å vurdere og avgjøre dette, ligger hos styret. Hvis styret ønsker å gjennomføre møtet digitalt, kreves det ifølge bustadbyggjelagslova «forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at lovens krav til generalforsamling er oppfylte». Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres med fysisk oppmøte, presiserer bustadbyggjelagslova at styret må sørge for en forsvarlig gjennomføring. Det må også foreligge et «system som sikrar at lovens krav til generalforsamling er oppfylte». Med hensyn til hva som kan regnes som «forvarleg gjennomføring» heter det i lovforarbeidene:²⁶

«Kravet innebærer at styret, før det velger møteform, må avveie ulike momenter. Et viktig moment er hvilke saker som står på dagsordenen. Noen saker vil etter sin karakter kunne være uforsvarlig å behandle i en møteapplikasjon. Dette kan for eksempel være kompliserte saker, som forutsetter muntlig diskusjon. Og motsatt; er det kun enkle saker og/eller «formalia», vil digital møtegjennomføring antagelig oftest være forsvarlig. Et annet moment kan være om mange andelseiere har signalisert at de ikke har nødvendige digitale hjelpemidler eller digital kompetanse, og ikke vil delta med mindre møtet gjennomføres med fysisk oppmøte»

Etter krav fra andelseiere som utgjør minst en tjuendedel (fem prosent) av andelseierne, skal det imidlertid gjennomføres fysisk møte. Spesielt med tanke på boligbyggelag som har vedtektsfestet bestemmelser om delegerte, slik OBOS har, presiseres det i lovforarbeidene at prosenten skal regnes av det totale antallet medlemmer, og ikke bare av de delegerte.²⁷

OBOS' generalforsamling 2021 ble gjennomført som digitalt møte.

Bustadbyggjelagslova § 5-12 til § 5-17 har nærmere regler om saksbehandlingen i generalforsamlingen i boligbyggelag. Krav til flertallet når det skal treffes avgjørelser på generalforsamlingen i boligbyggelag, følger av bustadbyggjelagslova § 5-18 og § 5-19. OBOS' vedtekter § 10 og § 19 ligger innenfor det som er tillatt etter bustadbyggjelagslova.

Generalforsamlingen i OBOS ledes av representantskapets ordfører, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. vedtektene § 10 første ledd sml. bustadbyggjelagslova § 5-12 (2).

Styrets leder og OBOS' konsernsjef plikter som nevnt i punkt 4.3.2 foran, å være til stede på generalforsamlingen. Både styreleder og konsernsjefen har tale- og forslagsrett, men ingen av dem har stemmerett.

Med de unntak som følger av bustadbyggjelagslova eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, jf. vedtektene § 10 annet ledd sml. bustadbyggjelagslova § 5-18. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet, også om møteleder ikke har stemmerett. Ved valg er det den som får flest stemmer, som blir valgt, jf. OBOS' vedtekter § 10 annet ledd. Stemmelikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning. Flertallskravet ved valg avviker fra hovedregelen i bustadbyggjelagslova § 5-18 (1).

Et unntak fra regelen om at beslutninger i generalforsamlingen treffes med alminnelig flertall, gjelder ved vedtektsendringer, jf. bustadbyggjelagslova § 5-19 sml. punkt 4.2.7 foran. For at et forslag til vedtektsendring skal bli vedtatt, må det ha tilslutning fra 2/3 av de avgitte stemmer.

Det føres protokoll hvor alle vedtak og stemmetall føres inn. Selskapet offentliggjør at generalforsamling er avholdt i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Etter en vedtektsendring i 2021 er protokollen «offentlig og arkiveres i 10 år lett tilgjengelig på OBOS' nettsider eller på annen hensiktsmessig måte», jf. vedtektene § 10 femte ledd.

Andelseiere kan kontakte OBOS for utskrift av generalforsamlingsprotokollen.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det mener det er nødvendig, og styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det kreves av revisor, leder av representantskapet eller minst én tjuendedel av andelseierne, jf. vedtektene § 7 tredje og fjerde ledd. Kravet må være skriftlig og gjelde et klart angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen én måned etter at kravet er fremsatt.

²⁶ Prop.81 L (2020-2021) s. 32.

²⁷ Prop.81 L (2020-2021) s. 32.



Foto: Jan Khur

4.3.9 Forretningsorden

I forretningsorden fastslås de praktiske kjørereglene for gjennomføring av generalforsamlingen med tanke på blant annet styring av debatt og gjennomføring av votering, taletid til hovedinnlegg og replikk samt andre praktiske kjøreregler som bør være avklart for å sikre en ordnet gjennomføring av møtet.

Forretningsorden er ikke regulert verken i bustadbyggjelagslova eller OBOS' vedtekter.

Forretningsorden for OBOS' generalforsamling fastsettes i forbindelse med den enkelte generalforsamling. Forslag til forretningsorden fremmes av representantskapet. Representantskapets forslag blir fastsatt gjennom et vedtak på representantskapets siste møte før generalforsamlingen. Forretningsorden blir endelig vedtatt av generalforsamlingen med alminnelig flertall innledningsvis på møtet.

Forretningsorden som ble vedtatt av generalforsamlingen 2021, lød slik:

- «1. Generalforsamlingen gjennomføres digitalt ved bruk av Zoom og møtesystemet Voter.
2. Generalforsamlingen er åpen for pressen og strømmes.
3. Generalforsamlingen ledes av [NN].
4. Møteleder har et hovedansvar for at møtet legges opp og gjennomføres slik at alle saker får en forsvarlig og demokratisk behandling. Med utgangspunkt i forretningsorden og dagsorden legger han/hun – ved konstituering – frem en kjøreplan for gjennomføringen av møtet.
5. Med unntak av innledningsforedrag og innledderes oppsummering, skal innlegg holdes innenfor rammen av 2 minutter. Ingen kan få ordet mer enn en gang til samme sak. Det gis ikke anledning til replikk. Når styret eller administrasjonen får spørsmål som krever mer omfattende svar, kan møteleder innvilge utvidet taletid, slik at spørrene får svar på sine spørsmål.
6. Til forretningsorden kan ingen få ordet mer enn en gang til hver sak og da høyst i 1 minutt. Innleggene må dreie seg om møtets tekniske gjennomføring.
7. Der det er nødvendig for møtets gjennomføring, kan møteleder foreslå kortere taletider uten videre debatt. Forslag om begrenset taletid skal - så langt råd er - sikre at de som deltar i debatten får likest mulig taletid.
8. Alle som forlanger ordet må gjøre det digitalt gjennom møtesystemet Voter.
9. Generalforsamlingen behandler bare de saker og forslag som er tatt med i innkallingen, jf. vedtektenes §§7,9 og 13. Det er ikke anledning til å fremsette nye forslag under møtet.
10. Alle endringsforslag (til styrets innstilling) skal leveres skriftlig innen mandag 7. juni. Alle forslag må være påført forslagsstillers navn og med referanse til forslagsnummer og linjenummer. Forslag uten referanse vil ikke bli behandlet.
11. Etter at strek er satt i møtet kan endringsforslag ikke trekkes tilbake dersom noen motsetter seg det.
12. Alle voteringer skal gjøres digitalt i Voter. Med unntak av de saker som etter lov og vedtekter krever 2/3 flertall skjer alle vedtak med simpelt flertall. Med dette menes at et forslag som har fått flere stemmer enn andre blir vedtatt. Ikke avgitte/blanke stemmer blir ikke medregnet. Ved stemmelikhet avgjør møteleder utfallet, også om møteleder ikke har stemmerett, jf. vedtektene §10.
13. Dersom to kandidater - ved anonym avstemning - begge oppnår halvparten av de avgitte stemmene avgjøres valget ved loddtrekning.
14. Skal en delegert ha permisjon fra møtet, må det søkes om dette slik at det til enhver tid er klart hvor mange stemmeberettigede som er til stede i møtet.
15. Alle som skal delta på generalforsamlingen må være registrert innen mandag 7. juni.
16. Årsmøtedokumentene skal sendes alle registrerte delegerte og gjøres tilgjengelig digitalt på obos.no
17. I protokollen innføres bare forslagene, avstemningene og de fattede vedtak.»

Flere av punktene i forretningsorden for generalforsamlingen 2021 er nærmest en ren gjengivelse av bustadbyggjelagslova. Dette gjelder blant annet punkt 12, 13 og 17. Forretningsorden er for øvrig i tråd med bustadbyggjelagslova og OBOS' vedtekter.

Som nevnt i punkt 4.3.4 foran, velges ikke-boende delegerte til generalforsamlingen på et separat valg møte. Det har ikke vært vanlig at det fastsettes en forretningsorden for disse valgmøtene. Dette har sammenheng med at valgmøtet for valg av ikke-boende delegerte til generalforsamlingen verken formelt eller reelt sett har noen andre funksjoner enn å velge de delegerte.

4.4 Valgkomiteen («store valgkomité»)

Ifølge bustadbyggjelagslova § 5-16 skal alle boligbyggelag ha en valgkomité. Valgkomiteen skal forberede generalforsamlingens valg, herunder valg av valgkomité, året etter at den selv ble valgt, jf. bustadbyggjelagslova § 5-16 (1).

Medlemmer av valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling med unntak av ett medlem, som skal utpekes av styret, jf. bustadbyggjelagslova § 5-16 (2) tredje pkt. Bustadbyggjelagslova sier ikke noe om hvor mange medlemmer valgkomiteen

²⁸ Lilleholt og Wyller s. 127.

skal ha. Antallet må fastsettes i boligbyggelagets vedtekter, jf. bustadbyggjelagslova § 5-16 (2) første pkt. Generalforsamlingen kan bare velge andelseiere som medlem av valgkomitéen, jf. bustadbyggjelagslova § 5-16 (2) annet pkt. Både andelseiere i tilknyttede borettslag og andre andelseiere skal være representert. Når det gjelder medlemmet som styret utpeker, oppstiller bustadbyggjelagslova ingen føringer.²⁸ Dette medlemmet kan være andelseier, men behøver ikke å være det. Styret kan også utpeke et av styremedlemmene.

Valgkomitéen som OBOS skal ha i henhold til bustadbyggjelagslova § 5-16, er regulert i OBOS' vedtekter § 11. Valgkomitéen er dessuten omtalt i OBOS' erklæring om eierstyring og selskapsledelse i årsrapporten for 2020 punkt 7.

Den valgkomitéen som OBOS er forpliktet til å ha i henhold til bustadbyggjelagslova § 5-16 og vedtektene § 11, omtales ofte som «store valgkomité», i motsetning til «lille valgkomité», som utgår fra representantskapet og omtales i punkt 4.5.6 nedenfor.

Generalforsamlingen i OBOS skal velge en valgkomité bestående av syv medlemmer og to varamedlemmer. Foregående års valgkomité skal innstille på medlemmer av den nye valgkomitéen. Generalforsamlingen står imidlertid fritt til å velge andre enn de som er foreslått av foregående års valgkomité. Tre av valgkomitéens valgte medlemmer og ett varamedlem må være boende andelseiere. Fire medlemmer og ett varamedlem må være ikke-boende andelseiere. Et åttende medlem med varamedlem oppnevnes av styret. Dette medlemmet kan være styremedlem, men behøver ikke å være det.

Lederen for «store valgkomité» har opplyst at det i praksis ikke har vært vanskelig å finne kandidater til verv i «store valgkomité».

Ifølge OBOS' vedtekter § 11 har «store valgkomité» tre typer oppgaver. Denne valgkomitéen

- (1) Innstiller til neste års generalforsamling på valg av medlemmer og varamedlemmer til representantskapet.
- (2) Skal foreta trekning av delegerte fra tilknyttede borettslag til generalforsamlingen. Kandidatens navn må være komiteen i hende senest 30 dager før generalforsamlingen. Det trekkes ut én delegert for hver 500. påbegynte andelseier.
- (3) Innstiller til representantskapet på godtgjørelse for styremedlemmer, representantskapets medlemmer, kontrollkomité og revisor.

I tillegg skal valgkomiteen som nevnt foran, innstille til generalforsamlingen på medlemmer av ny valgkomité.

Verken bustadbyggjelagslova eller vedtektene sier noe om hvem som kan innstilles som medlem eller varamedlem til representantskapet eller til medlem av ny valgkomité. Etter bustadbyggjelagslova og vedtektene er det dermed ikke noe til hinder for at valgkomiteen innstiller medlemmer av valgkomiteen som medlem eller varamedlem til representantskapet eller medlem av den nye valgkomiteen. Spørsmålet om OBOS bør ha egne regler om dette, behandles i punkt 7.9 nedenfor.

4.5 Representantskapet

4.5.1 Adgangen til å ha representantskap

Boligbyggelag kan ha et representantskap forutsatt at dette følger av boligbyggelagets vedtekter, jf. bustadbyggjelagslova § 5-27 (1). Bustadbyggjelagslova inneholder enkelte regler om representantskapet. Blant annet følger det av boligbyggelagsloven at «Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets føremål blir fremja i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga, og elles utføre oppgaver som er fastsette i vedtektene», jf. bustadbyggjelagslova § 5-27 (2). Etter bustadbyggjelagslova skal representantskapet dermed i første rekke være et kontrollorgan.²⁹

Det følger imidlertid av bustadbyggjelagslova § 6-3 (3) at vedtektene kan overføre generalforsamlingens rett til å velge styremedlemmer til andre. Mer enn halvparten av styremedlemmene skal likevel velges av generalforsamlingen hvis ikke valgretten overføres til et vedtektsbestemt selskapsorgan. Bustadbyggjelagslova åpner dermed for at retten til å velge samtlige styremedlemmer kan overføres til representantskapet.³⁰

OBOS har i hvert fall siden 1931 hatt et representantskap. Reglene om representantskapet i OBOS finnes i vedtektene § 12 og 13.

4.5.2 Medlemmene av representantskapet i OBOS

Representantskapet i OBOS skal bestå av 47 medlemmer og 23 varamedlemmer, hvorav 41 medlemmer og 17 varamedlemmer velges av generalforsamlingen, jf. OBOS vedtekter § 12 første ledd. De ansatte i OBOS og i heleide datterselskaper av OBOS har rett til samlet å oppnevne inntil seks medlemmer med seks varamedlemmer, jf. OBOS vedtekter § 12 fjerde ledd. Dersom de ansatte ikke ønsker å oppnevne medlemmer og varamedlemmer til representantskapet, velges medlemmer og varamedlemmer av generalforsamlingen.

²⁹ Lilleholt og Wyller s. 160.

³⁰ Lilleholt og Wyller s. 167.

Vervet som medlem av representantskapet og vervet som styremedlem kan ikke kombineres.

Blir et medlem av representantskapet valgt til styreverv i OBOS, må medlemmet tre ut av representantskapet. Regelen har trolig sammenheng med representantskapet fører kontroll med styrets arbeid og forestår valg av styremedlemmer, se punkt 4.5.4 nedenfor.

Av de medlemmene som velges av generalforsamlingen, 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. Ordningen med at de ikke-boende («boligsøkende») skal ha flertall i representantskapet har tradisjon helt tilbake til OBOS' tidligste år, og lovgivningen bygger på dette.³¹ Se nærmere om skillet mellom boende og ikke-boende i punkt 3.8.3 foran.

Sammensetningen av representantskapet og hvorvidt antallet representantskapsmedlemmer er hensiktsmessig, vurderes i punkt 7.8.2 – 7.8.4 nedenfor.

4.5.3 Utpeking av medlemmer til representantskapet i OBOS

Som nevnt i punkt 4.5.2, velges medlemmer av representantskapet i OBOS av henholdsvis generalforsamlingen og de ansatte. De som skal være ansatterepresentanter i representantskapet, velges hvert annet år gjennom «elektronisk urnevalg». Valget av ansatterepresentanter skjer i henhold til representasjonsforskriften (FOR-2017-08-24-1277). Dette valget omtales ikke nærmere i det følgende. Her omtales bare utpeking av medlemmer av representantskapet som skal velges av generalforsamlingen.

OBOS-medlemmer som ønsker å bli valgt til medlem av representantskapet, står fritt til å melde seg til valgkomiteén innen gitte utlyste tidsfrister. På OBOS' hjemmeside kan OBOS-medlemmer for valget i 2022 melde sitt kandidatur digitalt.³²

Valgkomiteén i OBOS («store valgkomité») har tidligere også tatt direkte kontakt med kandidater til representantskapet. Det er opplyst til Demokratiutvalget at valgkomiteen etterstreber å sette sammen et representantskap som er mest mulig representativt med hensyn til alder, kjønn, bakgrunn, kompetanse og geografi.

Dessuten kan det på generalforsamlingen reises «benkeforslag» på kandidater til representantskapet.

Representantskapsmedlemmer valgt av generalforsamlingen velges for et tidsrom på to år, mens varamedlemmer velges for ett år. Både medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Hvert år trer den halvdel av de av generalforsamlingen valgte medlemmer som har fungert lengst, ut av representantskapet. Gjenvalg kan skje. Det er ingen grense for antall ganger medlemmene kan gjenvelges.

Demokratiutvalget har fått opplyst at valgkomiteén ved vurderingen av om kandidater skal foreslås gjenvalgt i praksis ser hen til om representantsmedlemmene har fulgt opp vervet, og at et medlem som ikke har bidratt i representantskapets arbeid, typisk fordi han/hun ikke har deltatt på representantskapsmøtene, ikke vil bli foreslått på nytt. Utvalgsmedlemmer som har skjuttet sitt verv, kan derimot bli foreslått til en ny periode. Valgkomiteén praktiserer at ingen vil bli foreslått til å sitte i representantskapet i mer enn 20 år, uansett hvor godt de har bidratt til representantskapets arbeid.

Lederen for «store valgkomité» har opplyst at det i praksis ikke har vært vanskelig å finne OBOS-medlemmer som er villige til å påta seg verv i representantskapet. «Store valgkomité» får hvert år inn forslag på mange flere kandidater fra boende og hussøkende enn det er behov for. En utfordring har imidlertid vært at utvalget av kandidater foreslått fra borettslagsstyrene gjerne er ganske homogent og ikke gjenspeiler det mangfold som valgkomiteen tilstreber. Derfor har «store valgkomité» i 2021 bestemt seg for i tillegg til å henvende seg til borettslagsstyrene for å få forslag til kandidater, også skal rette henvendelse direkte til boende medlemmer for om mulig å få et mer heterogent utvalg av kandidater å velge imellom. En annen utfordring har i praksis vært at representanter fra distriktene, særlig de som kommer fra sør- og vest i Norge, bare ønsker å ha vervet i én periode slik at kontinuitet ikke oppnås.

4.5.4 Representantskapets oppgaver

Ifølge vedtektene § 13 har representantskapet syv typer oppgaver. Det skal:

- (1) Føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.
- (2) Fastsette ansiennitetsregler og regler om fordeling av nye og brukte boliger, samt utfyllende regler om overføring av medlemskap og betaling av kontingent.
- (3) Avgi uttalelse til generalforsamlingen om årsregnskapet og styrets forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap bør godkjennes.

³¹ NOU 2000: 17 s. 38.

³² <https://events.provisoevent.no/obos/events/valg-medlemmer-til-representantskapet-i-obos/register>

- (4) Avgi uttalelse i saker som skal behandles på lagets generalforsamling.
- (5) Velge lagets styre med varamedlemmer i henhold til vedtektene § 15, med unntak av de ansattes representanter.
- (6) Innstille på valg av valgkomité for styrevalg og godtgjørelse til styremedlemmer, representantskapets medlemmer, kontrollkomité og revisor.
- (7) Utarbeide instruks for kontrollkomitéens virksomhet.

Som nevnt skal representantskapet velge et flertall av styrets medlemmer. Ifølge *Lilleholt og Wyller* har «landets største boligbyggelag – OBOS – ... alltid hatt denne ordningen». Dette er imidlertid ikke helt presist. I OBOS' vedtekter fra 1931, var ordningen at styret velges av generalforsamlingen. Men i hvert fall siden OBOS' vedtekter fra 1948 (kanskje allerede siden 1935) har ordningen vært at styret velges av representantskapet. Ordningen der representantskapet i OBOS velger styret, har dermed vært praktisert i ca. 75 år eller mer.

Representantskapet fører kontroll med at OBOS' formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene og generalforsamlingens beslutninger gjennom en kontrollkomité, se nærmere punkt 4.5.7 nedenfor. Representantskapet skal utarbeide instruks for kontrollkomitéens virksomhet, jf. OBOS' vedtekter § 13 femte ledd.

Som det fremgår av OBOS' vedtekter § 13, skal representantskapet innstille på valg av valgkomité for styrevalg («lille valgkomité»). Valgkomitéen settes sammen slik at den på best mulig måte kan komme frem til et styre som har slike kvalifikasjoner som styret i OBOS skal ha.

Som nevnt i punkt 3.6.3 foran, følger OBOS den norske anbefalingen om eierstyring og selskapsledelse («NUES-anbefalingen») så langt den passer. Med tanke på styrets sammensetning, som «lille valgkomité» skal vurdere, sier NUES-anbefalingen punkt 8, at «Styret bør sammensettes slik at det kan ivareta aksjonærfellesskapets interesser og selskapets behov for kompetanse, kapasitet og mangfold. Det bør tas hensyn til at styret kan fungere godt som et kollegialt organ.» Av en viss interesse har også Statens ti prinsipper for god eierstyring (prinsipp nr. 7) som blant annet bestemmer at «relevant kompetanse skal være hovedhensynet ved styresammensetting. Staten skal også vektlegge kapasitet og mangfold ut fra selskapets egenart».

I praksis er det slik at «lille valgkomité» i tillegg til å innstille på styremedlemmer også innstiller på medlemmer av «lille valgkomité». Vedtektene sier imidlertid ikke noe om hvem som skal innstille på medlemmene av «lille valgkomité». Men siden «lille valgkomité» er et organ som utgår fra representantskapet, kan representantskapet selv bestemme om «lille valgkomité» skal komme med en slik innstilling eller om den skal komme fra representantskapet eller representantskapets ledelse.

I tillegg til å utføre sine vedtektsbestemte oppgaver får medlemmene på møtene i representantskapet presentert OBOS' ulike virksomhetsområder og aktuelle bolig- og byutviklingspolitiske tema både fra interne og eksterne foredragsholdere. Det er anledning til å diskutere og stille spørsmål.

I praksis brukes representantskapet også som et diskusjonsforum i forbindelse med OBOS-ledelsens strategiarbeid, se punkt 4.9 nedenfor. Utvalget har fått opplyst at administrasjonen og styret i OBOS legger stor vekt på synspunktene fra representantskapet når strategi for virksomheten legges.

Administrasjonen, styret og representantskapet fører en løpende dialog om hvordan representantskapets arbeid kan utvikles.

Representantskapets rolle og oppgaver vurderes i punkt 7.8.6 og 7.8.7 nedenfor.

4.5.5 Saksbehandlingen i representantskapet

Møtene i representantskapet gjennomføres som fysiske møter, med mindre smittevern hensyn gjør det nødvendig å avholde digitale møter.

Til møtene innkalles både medlemmer og varamedlemmer slik at det til sammen vil være 70 representantskapsmedlemmer og varamedlemmer til stede hvis alle møter.

Styret innkaller representantskapet for konstituering innen 14 dager etter generalforsamlingen. Representantskapet velger selv sin ordfører og øvrige tillitsvalgte, som alle velges for ett år av gangen.

Representantskapsmøte holdes to til seks ganger pr. år når ordføreren finner det nødvendig, eller når minst en fjerdedel av representantskapets medlemmer fremsetter skriftlig anmodning om det. I praksis blir møteplanen i hovedsak bestemt

³³ Lilleholt og Wyller s. 167.

før representantskapet trer sammen etter generalforsamlingens valg slik at medlemmene kan legge planer ut fra når det er møter. Representantskapet starter sitt arbeid etter generalforsamlingen med et seminar for å kunne bygge kultur, ha skole- ring av nye (og gamle) representantskapsmedlemmer og drøfte saker som er viktige for representantskapsmedlemmene.

Innkalling til ordinære møter i representantskapet blir sendt på e-post, ca. én uke før møtet. Agenda, sakspapirer og forrige møtes protokoll følger da med innkallingen. Det hender at representantskapet får sakspapirer av sensitiv karakter. Blant annet av denne grunn anvendes Admincontrol, som er et system som setter begrensninger for hvordan saksdokumentene behandles, for eksempel ved at de ikke kan deles videre eller skrives ut.

Representantskapet er vedtaksført når minst 26 medlemmer er til stede. Styrets medlemmer, daglig leder og revisor har møte-, tale- og forslagsrett i representantskapet, men ikke stemmerett.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for beslutningen, må likevel utgjøre minst 17 medlemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet. Stemmelikhet ved valg avgjøres imidlertid ved loddtrekning.

Det føres protokoll over representantskapets forhandlinger. Protokollen skal underskrives av møteleder og av to representantskapsmedlemmer som er utpekt av representantskapet. Under pandemien har dette skjedd ved digital signering. Som nevnt vedlegges protokollene ved innkallingen til neste møte.

4.5.6 Representantskapets valgkomité («lille valgkomité»)

Som nevnt i punkt 4.5.4 foran, skal representantskapet velge OBOS' styre med varamedlemmer. Til å bistå med denne oppgaven skal representantskapet velge en valgkomité bestående av fem medlemmer («lille valgkomité») som kommer med forslag til styremedlemmene som velges av representantskapet, se også punkt 4.6.1 nedenfor. «Lille valgkomité» er omtalt i OBOS' årsrapport i tilknytning til omtalen av representantskapet, noe som har sammenheng med at «lille valgkomité» er et saksforberedende organ for representantskapet.³⁴ «Lille valgkomité» er også omtalt i OBOS' Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse.³⁵

Demokratiutvalget har fått opplyst at «lille valgkomité» før valget på generalforsamlingen 2021 hadde fem møter, stort sett konsentrert i en tidsperiode over drøye to måneder. I tillegg ble det nedlagt et betydelig arbeid mellom møtene med å jobbe frem kandidater.

På representantskapets møte 1. juli 2021 ble det valgt medlemmer av «lille valgkomité». Det fremgår av OBOS' hjemmeside hvem som er medlem av «lille valgkomité» for 2021-2022.³⁶

4.5.7 Kontrollkomitéen

Som nevnt skal representantskapet føre tilsyn med at OBOS' formål fremmes i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Til å bistå med denne oppgaven skal representantskapet oppnevne en kontrollkomité, jf. OBOS' vedtekter § 14. Kontrollkomitéen skal på representantskapets vegne føre tilsyn med at OBOS' formål fremmes i henhold til lovgivningen, vedtektene og generalforsamlingens beslutninger.

Kontrollkomitéen skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem. Representantskapet velger lederen, mens nestleder velges av kontrollkomitéen selv. Kontrollkomitéens medlemmer velges for et tidsrom på to år. Varamedlem velges for ett år av gangen. Gjenvalg kan finne sted. Det fremgår av OBOS' hjemmeside hvem som er medlem av kontrollkomitéen for 2021-2023.³⁷

Kontrollkomitéen avgir en årlig melding til OBOS' representantskap. Kontrollkomitéens melding fremlegges for OBOS' generalforsamling i tilknytning til OBOS' redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse.

4.6 Styret

4.6.1 Styrets sammensetning

Etter bustadbyggjelagslova § 6-1 skal boligbyggelag ha et styre med minst tre medlemmer. Ansatte i boligbyggelag med mer enn 30 ansatte, har rett til å være representert i styret, jf. bustadbyggjelagslova § 6-4.

Ifølge OBOS' vedtekter § 15 første ledd skal styret i OBOS bestå av styreleder og inntil åtte andre medlemmer med ett varamedlem. Representantskapet velger styreleder og fem styremedlemmer med ett varamedlem som alle skal være uavhengige av OBOS' ledelse. Valgperioden er på ett år.

³⁴ OBOS' årsrapport 2020 s. 153.

³⁵ OBOS' årsrapport 2020 s. 144.

³⁶ <https://nye.obos.no/dette-er-obos/medlemsorganisasjonen/generalforsamlingen-2021/>

³⁷ <https://nye.obos.no/dette-er-obos/medlemsorganisasjonen/generalforsamlingen-2021/>

Av og blant de ansatte i OBOS og i heleide datterselskaper av OBOS kan det samlet velges inntil tre medlemmer, eller inntil en tredjedel av styremedlemmene, med varamedlemmer. Styremedlemmer valgt av og blant de ansatte velges for en periode på to år. Hvis de ansatte ikke ønsker å oppnevne styremedlemmer, velges disse av representantskapet.

Styret velger selv sin nestleder. Styrets leder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap tegner boligbyggelagets firma. Styret kan gi procura.

4.6.2 Styrets oppgaver

Styrets oppgaver er blant annet angitt i bustadbyggjelagslova § 6-10 første og annet ledd som lyder slik:

- «(1) Forvaltninga av laget høyrer under styret. Styret skal syte for forsvarleg organisering av verksemda.
- (2) Styret skal så langt det trengst, fastsetje planar og budsjett for verksemda i laget. Styret kan òg fastsetje retningslinjer for verksemda.»

Hovedbestemmelsen om styrets gjøremål er at «Forvaltninga av laget høyrer under styret». Blant annet aksjeloven § 6-12 (1) har en tilsvarende bestemmelse om styrets gjøremål i aksjeselskaper.³⁸ Uttrykket «forvaltning» omfatter i utgangspunktet hele selskapets virksomhet, både driften av selskapets forretninger og enhver annen aktivitet for selskapet. At forvaltningen «høyrer under styret», innebærer for det første at styret har rett til å forvalte laget med mindre oppgaven er eksklusivt lagt til et annet organ. Styret trenger ikke å forelegge spørsmål av viktighet for generalforsamlingen mv. (For borettslag er løsningsen en annen, se borettslagslova § 8-9.) Styret i boligbyggelag kan dermed treffe beslutning i alle saker som vedrører boligbyggelagets forvaltning og forretningsmessige virksomhet, uten å måtte forelegge saken for generalforsamlingen. Styrets myndighet omfatter blant annet kjøp, salg eller pantsettelse av tomter og annen fast eiendom, vedtakelse eller utsettelse av byggestart av boligprosjekter eller etablering og avhending av datterselskaper.

For det annet innebærer regelen at forvaltningen er en plikt for styret. Når loven sier at styret skal «fastsetje planar og budsjett for verksemda i laget», innebærer det blant annet at strategiarbeidet hører under styret. Dette betyr ikke at styret er forpliktet til å gjøre alt arbeidet med strategien selv. Til grunn for strategien ligger normalt analyser og vurderinger som gjøres av boligbyggelagets administrasjon som en forberedelse til styrets strategiarbeid.

At forvaltningen hører under styret, fremgår også av OBOS' vedtekter § 16 første ledd første punktum. Ettersom formuleringen i OBOS' vedtekter er den samme som i bustadbyggjelagslova § 6-10, må vedtektene forstås på samme måte.

Styrets rolle, ansvar og arbeidsoppgaver i OBOS er fastsatt i egen styreinstruks.

Konsernsjefens oppgaver og plikter overfor styret er også fastsatt i styreinstruksen.

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

4.6.3 Saksbehandlingsregler

Styret fastlegger en årlig møte- og arbeidsplan som omfatter både strategiarbeid, organisasjons- og utviklingsspørsmål samt kontrollarbeid. Styret evaluerer årlig sitt arbeid og sin kompetanse.

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen av og kontrollen med OBOS' anliggender tilsier. I 2020 hadde styret ni møter. To av møtene ble etterfulgt av et styreseminar. Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Styreprotokollen anses som et internt dokument, og den fremlegges verken for representantskapet eller generalforsamlingen. Derimot gjennomgås den av kontrollkomitéen, og den kan kreves fremlagt av OBOS' revisor, jf. revisorloven § 2-2.

Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede eller deltar i saksbehandlingen. For at styret skal kunne treffe en beslutning, kreves det flertall blant de frammøtte, likevel slik at mer enn en tredjepart av samtlige styremedlemmer må stemme for beslutningen. Konsernsjefen har rett til å delta i styremøter med tale- og forslagsrett, men har ikke stemmerett.

4.6.4 Styreutvalg

Styret i OBOS har tre underutvalg som skal virke som saksforberedende og rådgivende organ for det samlede styret. Styret har fastsatt instruks for de respektive utvalgenes arbeid. Utvalgenes medlemmer velges av og blant styrets medlemmer. Protokoller fra underutvalgenes møter legges frem for det samlede styret.

³⁸ M.H. Andenæs, *Aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper*, 3. utgave ved Ole Andenæs, Stig Berge og Margrethe Buskerud Christoffersen, Oslo 2016 s. 364-365.



Foto: Anne Vájeur

Revisjons- og risikoutvalget er saksforberedende og rådgivende for styret i forbindelse med utøvelsen av styrets ansvar for regnskapsmessige og finansielle forhold, revisjon, intern kontroll og den samlede risikostyringen.

Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget overvåker arbeidet med kompetanse- og lederutvikling i OBOS-konsernet, og det rådgir styret og konsernsjefen i spørsmål vedrørende ledervurderinger og planer for etterfølgere av ledere. Utvalget innstiller til styret på konsernsjefens godtgjørelse, og det gir råd til konsernsjefen om kompensasjon for medlemmer i konsernledelsen.

Investeringsutvalget er et saksforberedende organ for investeringssaker, som i henhold til vedtatte fullmaktsrammer skal behandles i styret. Investeringsutvalget skal støtte styret i utøvelsen av styrets ansvar for kapitalallokering til virksomhetsområdene og bidra til at styret har oversikt over konsernets samlede finansielle løfte- og bæreevne.

4.7 Ansattes rett til å være representert i OBOS' styrende organer

Som nevnt i punkt 4.5.2 og 4.6.1 foran, har OBOS' ansatte rett til å være representert i OBOS' representantskap og styre.

At ansatte i boligbyggelag har rett til å være representert i styret, følger av bustadbyggjelagslova § 6-4. Ordningen følger samme mønster som gjenfinnes i lovgivningen om aksjeselskaper, allmennaksjeselskaper, samvirkeforetak og stiftelser mv.

OBOS' vedtekter § 15 tredje ledd er i tråd med bustadbyggjelagslova § 6-4 på dette punktet. Regelen er at det av og blant de ansatte i OBOS kan velges inntil tre styremedlemmer med inntil tre varamedlemmer. Tilsvarende har de ansatte i selskaper hvor OBOS eller heleide datterselskaper av OBOS eier samtlige aksjer, rett til å velge inntil en tredjedel av styremedlemmene med varamedlemmer i disse selskapene.

For valget av ansattrepresentanter gjelder forskrift om de ansattes rett til representasjon i aksjeselskapers og allmennaksjeselskapers styre og bedriftsforsamling mv. (representasjonsforskriften) (FOR-2017-08-24-1277). Dette følger av bustadbyggjelagslova § 6-4 tredje ledd. Representasjonsforskriften inneholder blant annet nærmere regler om gjennomføringen av valget.

OBOS' representantskap er forankret i OBOS' vedtekter § 12 og § 13. Representantskapet i OBOS skal bestå av 47 medlemmer og 23 varamedlemmer, hvorav 41 medlemmer og 17 varamedlemmer velges av generalforsamlingen.

Bustadbyggjelagslova har ingen lovregler om ansattrepresentasjonen i representantskapet. For OBOS' representantskap bestemmer imidlertid OBOS' vedtekter § 12 at de ansatte i OBOS og i heleide datterselskaper av OBOS, har rett til samlet å oppnevne inntil seks medlemmer med seks varamedlemmer.

De ansatte i OBOS har ingen rett til å delta i OBOS' generalforsamling eller være representert der i kraft av å være ansatt. Generalforsamlingen er andelseiernes organ. Et unntak gjelder for styremedlemmer og revisor som har møte-rett uten hensyn til om de er andelseiere. Dette gir også ansattevalgte styremedlemmer rett til å være til stede på generalforsamlingen, jf. bustadbyggjelagslova § 5-5.

Verken bustadbyggjelagslova eller OBOS' vedtekter inneholder noen særregler om at OBOS' ansatte som også er OBOS-medlemmer, har rett til – eller ikke rett til – å delta på generalforsamlingen som delegert. Dette innebærer at OBOS' ansatte som også er OBOS-medlemmer, kan delta som delegert på generalforsamlingen på lik linje med andre OBOS-medlemmer. Se nærmere punkt 7.4.5 nedenfor om forslag om å gjøre endringer i dette.

4.8 Oversikt over OBOS' kontrollsystemer

OBOS har omfattende kontrollsystemer. OBOS avgir årsberetning og årsregnskap i henhold til regnskapsloven og god regnskapsskikk. I tråd med bustadbyggjelagslova § 5-6 og OBOS' vedtekter § 9 behandles årsberetningen og årsregnskapet på OBOS' ordinære generalforsamling.

På generalforsamlingen har alle andelseiere rett til å få tatt opp spørsmål som er meldt skriftlig til styret innen 1. april, jf. bustadbyggjelagslova § 5-11 (1). Denne retten gjelder også for andelseiere som ikke har rett til å møte i generalforsamlingen fordi de ikke er delegerte. Videre har delegerte rett til å få tatt opp spørsmål som er meldt skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen, jf. bustadbyggjelagslova § 5-11 (2). Andelseiernes rett til å få tatt opp spørsmål på generalforsamlingen kan også benyttes som ledd i deres kontroll med virksomheten.

Alle boligbyggelag skal ha revisor, jf. bustadbyggjelagslova § 8-1. Revisors plikter ved lovfestet revisjon og revisorbekreftelser etter loven er angitt i revisorloven kapittel 9 med tilhørende regelverk. Som det fremgår av revisorloven § 9-1, er «[f]ormålet med lovfestet revisjon ... å skape tillit til at årsregnskapet oppfyller gjeldende lovkrav og ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, og ved dette blant annet bidra til å forebygge og avdekke økonomisk kriminalitet». Oppdrag om revisorbekreftelser «skal utføres og dokumenteres i samsvar med god revisjonsskikk» og «skal utføres med profesjonell skepsis», jf. revisorloven § 9-10.

I OBOS årsmelding 2020 redegjøres det for prosessen rundt valg av revisor, vurderinger lagt til grunn for styrets innstilling, representantskapets innstilling og styrets forslag til vedtak.³⁹ Forslaget om at EY velges som revisjonspartner for OBOS, gjeldende fra regnskapsåret 2022, ble vedtatt med 465 mot 26 stemmer.

Representantskapets primæroppgave er å «føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen», jf. OBOS' vedtekter § 13. Representantskapet avgir en beretning til generalforsamlingen. Representantskapets beretning for perioden 2021-2022 er gjengitt i OBOS' Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse.⁴⁰ I beretningen har representantskapet gjort rede for sitt arbeid i perioden. Det opplyses blant annet at representantskapet i løpet av perioden hadde avholdt til sammen fire ordinære møter samt et seminar, som gikk over en hel dag.

Representantskapet velger en kontrollkomité til å føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene og generalforsamlingens beslutninger, jf. OBOS' vedtekter § 14. Kontrollkomitéen skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem. Representantskapet velger kontrollkomitéens leder, mens nestleder velges av kontrollkomitéen selv. Kontrollkomitéen avgir årlig en melding til OBOS' representantskap. Kontrollkomitéens melding for perioden 2. juli 2020 til 13. april 2021 er gjengitt i OBOS' Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse.⁴¹ I meldingen har kontrollkomitéen gjort rede for sitt arbeid i perioden. Det opplyses blant annet at kontrollkomitéen i løpet av perioden hadde avholdt til sammen seks møter.

Styret utpeker et revisjons- og risikoutvalg. Revisjons- og risikoutvalget er et underutvalg av styret, og skal virke som et saksforberedende og rådgivende arbeidsutvalg for styret i utøvelsen av styrets ansvar for regnskapsrapportering, revisjon, intern kontroll og den samlede risikostyringen. Styret har fastsatt en egen instruks for revisjons- og risikoutvalgets arbeid. Revisjons- og risikoutvalgets medlemmer velges av og blant styrets medlemmer. I OBOS' årsrapport 2020 opplyses det at revisjons- og risikoutvalget avholdt seks møter i 2020.⁴²

Styret skal påse at OBOS har god intern kontroll og systemer for risikostyring i sin virksomhet. Styret får periodisk rapportering som omfatter operasjonell status, samt ledelsens vurdering av utviklingen i risikofaktorer av betydning og håndtering av disse.⁴³ Styret har lagt opp til årlig gjennomgang av rutiner for håndtering av risiko, fullmakter og rapportering. Internkontrollen bygger på konsernets verdigrunnlag og etiske retningslinjer. For risikorapportering anvendes anerkjente rammeverk og metodikk.

I løpet av 2021 har OBOS opprettet en egen stilling som leder for compliance på konsernnivå, og høsten 2021 ble det besluttet å innføre internrevisjon i OBOS for de delene av virksomheten som ikke allerede er omfattet av krav om dette. Utvalget har fått opplyst at anbudsrunder er i gang og at fire store revisjonsforetak er invitert til å gi tilbud på internrevisjon.

I forbindelse med bestemte saker har OBOS iverksatt særskilt granskning, se for eksempel KPMGs delrapport til styret i OBOS («Ulventransaksjonen») av 2. juni 2021.⁴⁴

4.9 OBOS' arbeid med strategi

Som nevnt i punkt 4.6.2 foran, hører det under styret å vedta OBOS' strategi. Videre er representantskapet som nevnt i punkt 4.5.4, involvert i arbeidet med OBOS' strategi.

OBOS' strategi for perioden 2021-2026 ble vedtatt av styret i OBOS høsten 2020. OBOS-konsernet jobber langsiktig med strategi og utvikling igjennom rullerende femårsstrategier. OBOS' strategi offentliggjøres gjennom årsrapporten og på OBOS' hjemmeside.⁴⁵

For Demokratiutvalgets arbeid har det vært av interesse å få kjennskap til hvordan arbeidet med OBOS' strategi faktisk foregår, og utvalget har derfor innhentet en beskrivelse av dette. I et notat datert 19. januar 2022 fra OBOS' konsernsjef skriver han om hvordan «strategiske spørsmål har vært og bør forankres i medlemsorganisasjonens øvrige organer utenfor styret». Han skriver at han har forsøkt

«... å oppsummere dette i et notat i en historisk kontekst med utgangspunkt i den tid undertegnede har vært konsernsjef. En gjennomgang av gammelt materiale viser også at administrasjonen har gjennomgått OBOS sin strategi med representantskapet også tidligere, blant annet ble OBOS strategi for perioden 2013-2015 behandlet på representantskapets seminar i 2013.

³⁹ OBOS' årsrapport 2020 s. 27.

⁴⁰ OBOS' årsrapport 2020 s. 153.

⁴¹ OBOS' årsrapport 2020 s. 152.

⁴² OBOS' årsrapport 2020 s. 146.

⁴³ OBOS' årsrapport 2020 s. 146.

⁴⁴ <https://nye.obos.no/dette-er-obos/nyheter/obos-gir-millionstotte-til-600-lag-og-foreninger/slik-konkluderer-den-omfattende-obos-granskningen/>

⁴⁵ Strategi for perioden 2021-2026 finnes på <https://nye.obos.no/bedrift/ir/arsrapport-2020/arsberetning-2020/strategi/>



Arkivfoto: OBOS

Det har vært en sentral målsetning for meg og styret å styrke samhandlingen med medlemsorganisasjonen i det strategiske arbeidet. Vi har lykket med noe, men ser at det i forhold til kommunikasjon nok ikke har vært godt nok ut mot den store medlemsmassen.

Samarbeidet med representantskapet om strategi har blitt stadig bedre dersom man ser det i et historisk perspektiv. Samtidig ser vi ytterligere forbedringspotensiale. Her har vi en god dialog med et mer aktivt representantskap om hvordan dette kan skje.

Konsernstrategi 2016-2021

I forbindelse med prosessen med vedtak av konsernets strategi i 2016 ble representantskapet tidligere involvert i prosessen blant annet gjennom diskusjon om de overordnede utfordringene for OBOS samt en drøfting av medlemsorganisasjonen i OBOS med fokus på kunde, medlem, eier og samfunnsaktør. De strategiske hovedutfordringene var en del av konsernsjefens redegjørelse for generalforsamlingen i april 2016, status for strategiarbeidet ble redegjort for på representantskapets møte i mai 2016 og strategien ble vedtatt i styret i juni 2016. Strategien har senere vært oppe og redegjort for på flere representantskapsmøter under konsernsjefens orienteringer og den vedtatte strategien ble også redegjort for av både styreleder og konsernsjef på generalforsamlingen 2017

Strategien for OBOS var videre redegjort for på generalforsamlingen i 2018 og 2019 under konsernsjefens orientering.

Konsernstrategi 2021-2026

Ved revideringen av strategien som ble gjort i 2020 ble ikke representantskapet involvert i samme grad som tilbake i 2016 da strategien i hovedsak var en videreføring av eksisterende strategi, men med en forsterking av den boligsosiale profilen gjennom økt bruk av boligkjøpsmodeller og økt satsing på boligbygging, tema representantskapet har vært svært opptatt av.

Representantskapet ble imidlertid orientert om arbeidet og foreløpige utkast til strategi på det digitale seminaret i februar 2020. Endelig vedtak ble gjort av styret i juni 2020. I generalforsamlingen 2020 ble det fra konsernsjef gitt en utfyllende redegjørelse for konsernets revidert strategi vedtatt av styret.

Det er en tradisjon for å gi rom for innspill og spørsmål i generalforsamlingene i OBOS, men denne anledningen har dessverre vært benyttet av svært få.

I lys av vårens demokratiarbeid og vedtak/diskusjoner i generalforsamlingen så også styret behov for ytterligere revisjon av konsernets strategi. Saken ble behandlet i representantskapet seminar i september 2021 og det inkom en rekke kommentar/innspill basert på utsendt strategimateriale. Representantskapets innspill var en del av beslutningsunderlaget for styrets endelige vedtak for revidert strategi i oktober 2021.

Medlemsetablering i Sverige

På representantskapsseminaret høsten 2016 var også OBOS sin videre strategi for Sverige et sentralt tema, herunder etablering av medlemsvirksomhet der. Det var bred enighet om at OBOS fortsatt skulle satse i Sverige, men noe ulike synspunkter på hvorvidt det var riktig å etablere medlemsvirksomhet der. Saken rundt etablering av medlemsorganisasjon i Sverige var igjen oppe på representantskapsseminaret i februar 2019 der blant annet gruppearbeidet gikk på hvilke vekstambisjoner man skulle ha og hvilke tilbud OBOS burde gi svenske medlemmer.

Medlemsetableringen ble også redegjort for under konsernsjefens orientering til generalforsamlingen både i 2019 og 2020. Lansering skjedde i november 2020.

Strategi i representantskapet for øvrig i perioden

På representantskapsseminaret i arbeidsåret 2017/18 var også strategi oppe som tema, med særlig fokus på innovasjon, profit & purpose og hvordan OBOS kan utvikle seg for å skape økonomiske verdier, merverdi for medlemmene og samfunnsnytte. Videre hadde seminaret stort fokus på OBOS sine planer knyttet til digitalisering.

Tema for seminaret 2018/2019 var både mobilitet, OBOS sin satsing i Sverige, boligsatsing rettet mot ungdommer med spesielle behov og boligmarkedet mm.

Tema for seminaret 2019/2020 var knyttet til boligpolitikk, arbeid med boligkjøpsmodeller, samarbeid med idretten, et gruppearbeid knyttet til søknader om samfunnsbidrag samt vurdering av ulike finansieringsløsninger for å gjøre inngangen til boligmarkedet enklere.

Tema for seminaret i 2020/2021 var ulike perspektiver på boligmarkedet og forslag til løsninger i boligpolitikken herunder gjennomgang av partienes boligpolitikk.

Ellers har rep.skapet løpende fått innsikt i konsernets oppfølging av strategien på ulike virksomhetsområder, enten gjennom konsernsjefens orienteringer eller gjennom de tema som har vært belyst.

Høsten 2021 fikk representantskapet forelagt seg to større saker av strategisk karakter i forkant av styrets behandling av sakene. Det ene gikk på strategi for samfunnsansvar og den andre knyttet seg til utvidet bruk av boligkjøpsmodeller. Et større materiale ble distribuert på forhånd og det ble avholdt gruppearbeid på begge temaer med konkrete innspill og vurderinger. Tiden ble noe knapp, men det var gode diskusjoner som gav nyttige refleksjoner inn mot administrasjonens og styrets videre behandling av sakene. Begge saker er siden sluttbehandlet i styret i desember 2021.

Det er en tydelig verdi av slik tidlig involvering i større strategiske saker og ambisjonen er å videreføre en slik tilnærming i det videre arbeid med fremtidige saker. Dette oppleves ikke å komme i konflikt med de styringsmessige ansvarsforhold etter loven, men bidrar til bedre forankring og styrker representantskapets rolle i medlemsdemokratiet.»

Oppgaven med å fastsette OBOS' strategi kan ikke fratas styret. Selv om generalforsamlingen ifølge bustadbyggjelagslova § 5-1 er boligbyggelagetets høyeste myndighet, må generalforsamlingen respektere den selskapsstrukturen som følger av bustadbyggjelagslova; generalforsamlingen kan ikke overta oppgaver som ifølge loven skal ligge hos et annet, lovbestemt selskapsorgan. Dette ville bety en ansvarspulverisering som loven ikke åpner for. I kraft av å være selskapets høyeste myndighet kan generalforsamlingen imidlertid gi instruks om bestemte spørsmål, herunder om strategiske spørsmål. Generalforsamlingen må dessuten treffe vedtaket hvis en strategiendring skulle medføre behov for å endre vedtektene, jf. bustadbyggjelagslova § 5-19. Et styre som gjør strategiske valg som ikke har støtte i OBOS' selskapsorganer, eller som ikke følger opp OBOS' fastsatte strategi, kan fjernes i henhold til vanlige regler. Det er opp til OBOS' organer å følge opp dette.

4.10. OBOS utdelinger til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak

Generalforsamlingen i OBOS vedtok i 2019 en vedtektsbestemmelse om at inntil 10 prosent av foregående års overskudd etter skatt kan gå til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige formål. Bestemmelsen i OBOS' vedtekter § 6a lyder slik:

«§ 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.»

Vedtektsbestemmelsen er i det vesentlige i tråd med bustadbyggjelagslova § 3-5 (3), som lyder slik:

«Til bomiljøtiltak og andre allmennyttige føremål kan generalforsamlinga vedta å setje av opp til ein tiandedel av årsresultatet etter at underskot frå tidlegare år er dekt. Det kan ikkje setjast av meir enn styret gjer framlegg om eller godtek.»

I lovforarbeidene heter det om hva slags formål som tildelinger dermed kan dekke:⁴⁶

«Bumiljøtiltak og allmenntilretteleggende formål kan oppfattast vidt. Det kan gjelde tiltak i område med tilknytte burettslag som kjem andelseigarane der til gode, men det kan òg gjelde andre tiltak, til dømes velferdstiltak for eldre, oppbygging av fond for ungdomsbustader, tilskot til organisasjonar m.m. Det kan vere tiltak som bustadbyggjelaget driv åleine eller i samarbeid med andre, til dømes kommunen.»

OBOS har fulgt opp bestemmelsen i vedtektene § 6a. I 2020 støttet OBOS «*livet mellom husene*» ved å bidra med 125 millioner kroner til samfunnsnyttige formål innen forskning og utvikling, kultur, idrett og miljø. Dette inkluderer også et større antall samarbeidsavtaler knyttet til samfunnsnyttige formål, ofte kombinert med direkte medlemsfordeler. OBOS har støttet store og små lokale aktiviteter der OBOS bygger boliger, med særlig vekt på tiltak som bidrar til gode bo- og oppvekstmiljøer for barn og unge. OBOS er opptatt av at alle skal ha like muligheter og bidrar derfor også i prosjekter som skal bekjempe utenforskap. Eksempler er Ezinne Athletics, Guttas Campus og MOT. I 2019 støttet OBOS også Kirkens Bymisjon med 1,2 millioner kroner og SOS-barnebyer med fem millioner kroner.

OBOS gir tilbake har også en egen søknadsordning for boligselskaper som ønsker å gjennomføre miljøtiltak, Støtte til miljøtiltak i borettslag og sameier. Blant annet har OBOS satt av ti millioner kroner årlig i støtte til boligselskaper som gjennomfører store ressursreducerende og energieffektiverende tiltak.

Under ordningen *OBOS gir tilbake* vedtok generalforsamlingen 2021 at OBOS skulle sette av 250 millioner kroner (50 millioner kroner årlig i fem år) til miljøtiltak i mer enn tusen OBOS-tilknyttede borettslag. Støtten er øremerket satsing på bomiljø-, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag som blir forvaltet av OBOS og kommer OBOS-medlemmer i nesten 100 000 boliger til gode.

Da Norge stengte ned i mars 2020 som følge av koronapandemien, valgte OBOS å stå ved alle inngått avtaler selv om de planlagte aktivitetene ble avlyst. Samtidig etablert OBOS en egen støtteordning – *OBOS Jubel* – på 40 millioner kroner for å bidra til at frivilligheten skulle kunne opprettholde aktivitetene selv om de falt utenfor de offentlige støtteordningene. Alle medlemmene i OBOS ble invitert til å sende inn forslag på hvem som skulle få penger fra OBOS Jubel, og det inkom 1 200 søknader om støtte til alt fra idrettsklubber til korps og teatergrupper. Hele 556 lag og foreninger i 39 kommuner fikk penger. Av potten gikk 25 millioner kroner til idretten, mens 15 millioner kroner ble fordelt på ulike kulturtilbud. OBOS har fortsatt ordningen i 2021.

På OBOS' generalforsamling i 2021 ble det i forslag 6.2.2.18 fra Sverre Landmark foreslått at OBOS' administrasjon skal utrede ordninger som skaper mer robuste rammer rundt utdelinger til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak etter OBOS' vedtekter § 6a. Forslaget ble vedtatt med de presiseringer som fulgte av styrets innstilling.

OBOS reviderte i 2021 sin samsfunnsansvarstrategi. Strategien var et tema for et av representantskapets møter høsten 2021 og innspillene og forslagene derfra ble tatt med inn i det videre arbeidet med strategien.

5. Den faktiske bakgrunnen for OBOS' demokratiprojekt

5.1 Innledning

I 2020 og 2021 var det et sterkere engasjement blant flere av OBOS' medlemmer enn det som hadde vært vanlig tidligere. Et resultat av engasjementet var en mobilisering først i 2020 og deretter opp mot og i forbindelse med generalforsamlingen i OBOS 2021.

Til generalforsamlingen 2021 ble det sendt inn til sammen 81 forslag fra i alt 20⁴⁷ forslagsstillere. Én forslagsstiller fremmet 23 av forslagene, mens to andre personer sto bak 11 forslag hver. Samtidig ble det stilt 19 spørsmål. Én person sto bak fem av spørsmålene. Omtrent halvparten av spørsmålene kom fra personer som også hadde fremmet forslag.

På bakgrunn av medlemsengasjementet og de innkomne forslagene og spørsmålene vedtok generalforsamlingen i 2021 som nevnt i kapittel 2 foran, å oppnevne et demokratiutvalg. Demokratiutvalgets mandat er gjengitt i punkt 2.1 foran.

Som bakgrunn for Demokratiutvalgets analyser og vurderinger vil utvalget si litt om hvordan det har oppfattet urolighetene i medlemsorganisasjonen. Som det fremgår av punkt 2.1 foran, ligger det utenfor Demokratiutvalgets mandat å granske OBOS' virksomhet, og Demokratiutvalget tar derfor i punkt 5.2 til 5.4 nedenfor ikke stilling til de saker eller synspunkter som omtales.

5.2. Økt medlemsengasjement i 2020 og 2021

En viktig begivenhet som hadde betydning for det økte medlemsengasjementet, var at konsernsjefen i OBOS i februar 2020 gikk ut offentlig og støttet utbygging av en ny E18 gjennom Bærum.⁴⁸ Dette ledet til at en del OBOS-medlemmer

⁴⁶ NOU 2000: 17 s. 85.

⁴⁷ Bak ett av forslagene sto det tre personer.

⁴⁸ <https://www.nettavisen.no/okonomi/obos-sjefen-er-krystallklar-ingen-ny-e18-ingen-fornebu/s/12-95-3423922994>

satte spørsmålstegn ved hvilket mandat OBOS' konsernsjef har til å ta stilling til denne typen spørsmål. En gruppe medlemmer oppfattet veiutbyggingen som et kontroversielt og politisk spørsmål, og ønsket å bruke medlemsdemokratiet til å hindre lignende utspill, eller i det minste sikre mer demokratisk innflytelse over hva slags standpunkter som offentlig blir tatt av ledelsen i OBOS. Det ble laget en Facebook-gruppe, kalt «Aksjonen Grønt OBOS», med 350 medlemmer, der blant annet denne problemstillingen ble diskutert.

Ettersom engasjementet var ferskt, rakk ikke de kritiske medlemmene å melde sitt kandidatur slik at de kunne stille til valg på delegertmøte. OBOS-medlemmet Benjamin E. Larsen organiserte da isteden en underskriftskampanje i forkant av generalforsamlingen i 2020, og han møtte opp på selve generalforsamlingen for å overrekke ca. 1 200 underskrifter fra medlemmer som var uenige i konsernsjefens støtte til utbygging av ny E18. Inntrykket hos de som hadde engasjert seg i prosessen, var at styret og ledelsen i OBOS ikke ønsket denne typen engasjement fra medlemmene.⁴⁹

Opp mot generalforsamlingen i 2021 var gruppen av kritiske medlemmer blitt større, i tillegg til at listen over kontroversielle spørsmål var blitt lenger. En rekke medieoppslag og en aktiv diskusjon på Facebook-gruppen, som etter hvert skiftet navn til «Et medlemsstyrt OBOS», resulterte i at flere medlemmer ga uttrykk for liten tillit til konsernledelsen.

De kanskje mest sentrale spørsmålene som av de kritiske medlemmene ble ansett som kontroversielle – i tillegg til E18-utbyggingen – kan særlig sammenfattes slik:⁵⁰

- 1) OBOS tok aktivt stilling til byggingen av et annet samferdselsprosjekt, byggingen av ny Manglerudtunnel.⁵¹
- 2) OBOS var i konflikt med ulike lokalmiljøer om planlagte utbygginger, blant annet på Manglerud⁵² og på Vålerenga.⁵³
- 3) OBOS hadde solgt et bygg på Ulven med leieboliger til en investorgruppe der OBOS' boligdirektør har slektninger på eiersiden.⁵⁴
- 4) En del borettslag opplevde at OBOS' forvaltningstjenester er høyt priset, har varierende kvalitet og blir markedsført overfor borettslagene på en utilbørlig måte.
- 5) OBOS hadde over lengre tid gitt en tidligere toppsjef eksklusive jaktrettigheter.⁵⁵

Også konsernsjefens lønnsnivå er blitt kritisert.⁵⁶ I tillegg skapte det en del reaksjoner at OBOS hadde lagt ut for salg en toppleilighet på Majorstua til 95 millioner kroner.⁵⁷ Dette førte til at en del medlemmer var sterkt kritiske til at OBOS satset på dyre boliger i andre prissegmenter og beregnet på en annen kjøpergruppe enn det OBOS tradisjonelt har vært forbundet med.

En del av kontroversen rundt OBOS knytter seg til at en gruppe medlemmer ønsket at OBOS skal være et alternativ til den kommersielle boligsektoren. Ifølge disse medlemmene ligger det i boligbyggelagsmodellen en mulighet for å ta beslutninger som ikke kun maksimerer overskuddet; det er mulig å sette andre mål for driften. Et slikt mål er for eksempel å bygge mer miljøvennlig enn det som er lovpålagt, eller å bidra til mer sosial boligbygging. En del medlemmer engasjerte seg derfor i forbindelse med generalforsamlingen fordi de ønsket å være med å påvirke hvilken retning OBOS skulle ha fremover.

En del OBOS-medlemmer har ønsket å bruke medlemsdemokratiet til å være med å bestemme hvordan OBOS skal bruke den fordelen OBOS har ved ikke å utbetale utbytte, slik blant annet aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper skal gjøre. Etter disse medlemmenes oppfatning brukes OBOS' posisjon primært til ekspansjon slik at OBOS ikke bare et bolig- og sparelag for Oslo, men også er til stede i store deler av Norge og i Sverige. Et forslag har derfor vært at OBOS årlig skulle overføre en større sum til en allmenntilgjengelig stiftelse istedenfor å prioritere ekspansjon.⁵⁸

Kritikken og uroen rundt OBOS våren 2021 ble fanget opp av media, og resulterte i en rekke oppslag i media. Uroen førte også til et omdømmefall for OBOS.

⁴⁹ <http://benjaminlarsen.net/blog/2021/06/noen-betraktninger-for-obos-generalforsamling-2021/?fbclid=IwAR35YLVCVZ6jhJK7Aq2Zyvn-PjxJOYBnNSRovJPtZ8hiCdoRnchuwDzqpvyQ>

⁵⁰ Bloggen til Benjamin Larsen.

⁵¹ <https://www.dagsavisen.no/debatt/2020/06/11/samferdselsprosjekter-skaper-positiv-byutvikling/>

⁵² <https://www.a0.no/obos-sier-de-ikke-vil-vare-en-bolle-men-det-slik-vi-opplever-dem/o/5-128-96133>

⁵³ <https://www.dagsavisen.no/oslo/nyheter/2020/01/07/sotakiosken-er-et-landemerke-pa-valerenga-na-lar-obos-den-forfalle/>

⁵⁴ <https://www.nrk.no/norge/familien-til-boligdirektoren-i-obos-ble-utleieinvestor-pa-ulven-1.15421804>

⁵⁵ https://www.nrk.no/norge/obos-ga-jaktrettigheter-til-ekssjef-_na-avsluttes-avtalen-1.15494535

⁵⁶ <https://vartoslo.no/daniel-kjorberg-siraj-obos/daniel-kjorberg-siraj-ma-beklage-til-medlemmene-sa-ma-han-ga-av-som-obos-sjef/304184>

⁵⁷ <https://www.nrk.no/norge/95-millioner-kroner-for-en-obos-leilighet-1.14334795>

⁵⁸ <https://www.dagsavisen.no/debatt/2020/06/11/samferdselsprosjekter-skaper-positiv-byutvikling/>

5.3 Generalforsamlingen 2021

Før generalforsamlingen i 2021 ble det mobilisert aktivt via Facebook-gruppen «Et medlemsstyrt OBOS», nå med 6 300 medlemmer. Resultatet var at rekordmange medlemmer meldte seg til delegertforsamlingen 24. mai 2021. Det ble valgt 370 ikke-boende delegerte (hvorav 343 faktisk deltok) til generalforsamlingen i 2021. Til sammenligning ble det valgt 54 ikke-boende delegerte (hvorav 39 faktisk deltok) til generalforsamlingen i 2020, se oversikten i punkt 4.3.3 foran.

Mobiliseringen skapte frykt for at en liten gruppe medlemmer kunne «kuppe» organisasjonen på generalforsamlingen og skape en situasjon som kunne skape en uoversiktlig og kaotisk situasjon for OBOS og dermed true virksomheten til boligbyggelaget, og være til skade for flertallet av OBOS-medlemmene. Et resultat av uroen var at ansatte i OBOS som også var OBOS-medlemmer, mobiliserte til delegertforsamlingen for å sikre seg plass på generalforsamlingen. Konsernsjefen oppfordret aktivt de ansatte til å melde seg som delegerte. Da dette ble kjent, fikk det mye oppmerksomhet blant andre OBOS-medlemmer og i media.⁵⁹

Kritikken gikk ut på at OBOS-ansatte var blitt særskilt orientert om muligheten til å delta på delegertmøtet, samtidig som resten av medlemsmassen opplevde å få sparsom informasjon om det samme møtet. Mange medlemmer opplevde dette som udemokratisk, og tolket dette som et forsøk fra OBOS-ledelsen på å hindre andre medlemmers aktive medbestemmelse. Det ble av flere oppfattet som at ledelsen ønsket å stoppe kritikken og «kuppe» generalforsamlingen ved hjelp av egne ansatte. Dette grepet fra konsernledelsens side var kanskje den enkeltbegivenheten som i størst grad skapte mistillit blant de kritiske medlemmene. Det resulterte også i flere forslag fra medlemmer om å frata ansatte muligheten til å være delegerte på generalforsamlingen. Disse forslagene kommenteres senere i utredningen, se punkt 7.4.5 nedenfor.

Gjennomføringen av selve delegertmøtet har også blitt kritisert. Det ble blant annet hevdet at OBOS ikke har rutiner som gjør det mulig å gjennomføre et slikt møte i tråd med vedtektene.⁶⁰ Kritikken gikk blant annet ut på at deltakerne på møtet blant annet ikke fikk anledning til å bestemme sin egen forretningsorden, og møteleder (dvs. leder av valgkomiteen – «store valgkomité») bestemte hvordan valget skulle gjennomføres og hvem som var valgbare, uten at valgkomiteens leders avgjørelser var hjemlet i vedtektene.

En del medlemmer har også vært kritiske til hvordan ikke-boende representanter blir valgt, og det har vært pekt på at det er korte frister og at rutinene ikke er gode nok for å involvere disse medlemmene. Flere av deltakerne på valgmøtet har gitt uttrykk for at de satt igjen uten følelsen av å være blitt skikkelig informert om hvordan de demokratiske prosessene i OBOS fungerer, og med en følelse av at ledelsen ikke ønsket medlemsengasjement, men snarere var redde for medlemmenes aktivisme. Dette bidro til å provosere mange til et sterkere engasjement.

Det har også vært anført at «store» valgkomités sammensetning strider mot grunnleggende organisasjonspraksis, ettersom den består av personer som sitter i representantskapet, organet den skal innstille til. Videre ble det kritisert at valgkomiteen innstilte på at enkelte av medlemmene i valgkomiteen skulle gjenvelges til representantskapet, i tillegg til at det ble innstilt på at medlemmer av valgkomiteen skulle gjenvelges til valgkomiteen.

Via Facebook-gruppen «Et medlemsstyrt OBOS» ble det også mobilisert for å finne kandidater som ønsket å stille til representantskapet. Forslagene ble imidlertid ikke fremmet i henhold til OBOS' foreskrevne prosedyre, men isteden fremmet direkte overfor generalforsamlingen som benkeforslag mot kandidater som valgkomiteen hadde innstilt på. Her ble forslagene nedstemt.

Som nevnt i punkt 5.1 foran, ble det fremmet en rekke forslag til generalforsamlingen. På generalforsamlingen i 2021 ble det fremsatt 81 forslag fra OBOS-medlemmer og delegerte. Forslagene ble enten behandlet på generalforsamlingen eller oversendt til Demokratiutvalget. I tillegg ble det stilt 19 spørsmål til styret, hvorav enkelte av spørsmålene hadde flere underspørsmål. Samtlige spørsmål ble besvart skriftlig av styret. Forslagene, spørsmålene og svarene utgjorde til sammen 90 trykksider, som ble fremlagt i forbindelse med generalforsamlingen.

5.4 Overordnet om synspunkter som har kommet frem

I punkt 5.1 foran har Demokratiutvalget nevnt antallet forslag som ble fremlagt på generalforsamlingen i 2021 og de spørsmål som ble stilt der. Demokratiutvalget har gjennomgått alle forslag og spørsmål. De forslagene som generalforsamlingen vedtok å oversende til Demokratiutvalget, er gjennomgått spesielt grundig, se kap. 6 og 7 nedenfor. På bakgrunn av de fremlagte forslag og de spørsmål som ble stilt, samt prosessen som er beskrevet i punkt 5.2 og 5.3 foran, har Demokratiutvalget på et overordnet plan oppfattet at blant annet følgende synspunkter har fremkommet fra medlemmene som hadde mobilisert i forbindelse med generalforsamlingen:

⁵⁹ <https://www.nrk.no/norge/ansatte-kan-fa-avgjorende-makt-etter-obos-sjefens-oppfordring-1.15462002>.

⁶⁰ <http://benjaminlarsen.net/blog/2021/06/noen-betraktninger-for-obos-generalforsamling-2021/?fbclid=IwAR35YLCVZ6jhJK7Aqk2Zyvn-PjxJOYBnNSRovJPtZ8hiCdoRnchuwDzqpvyQ>

- 1) Medlemmene ønsker å bli hørt og sett av OBOS' ledelse
- 2) Medlemmene ønsker mer informasjon fra OBOS' ledelse
- 3) Medlemmene ønsker innflytelse i OBOS, både på OBOS' rolle som samfunnsaktør, men også generelt
- 4) Medlemmene ønsker bedre valgordninger til generalforsamlingen og representantskapet
- 5) Medlemmene ønsker økt mangfold
- 6) Medlemmene ønsker økt transparens rundt gjennomføringen av generalforsamlingen
- 7) Medlemmene ønsker bedre gjennomførte delegertmøter (øke kunnskapsnivå for å øke medlemsdemokrati)
- 8) Medlemmene ønsker å øke representantskapets innflytelse
- 9) Medlemmene ønsker innflytelse på bruk av OBOS' overskudd

Flere av disse punktene har sammenheng med hverandre, og glir til dels over i hverandre.

Medlemsengasjementet i OBOS våren 2021 var mangefasettert, og det er vanskelig å fange opp alle nyanser og synspunkter. Ikke minst har det vært umulig for Demokratiutvalget å danne seg et bilde av hvor mange av de over en halv million OBOS-medlemmene som stiller seg bak kritikken. Demokratiutvalget antar at deler av misnøyen kan knyttes til situasjonen på boligmarkedet med høye boligpriser, og et ønske om at OBOS kunne bidra til å motvirke denne tendensen. De høye boligprisene i Oslo og situasjonen der vanlige lønnstakere har vanskelig med å få kjøpt seg en god bolig har skapt betydelig frustrasjon og en ny interesse for boligpolitikk. OBOS har en historie som Oslos største leverandør av nøkterne boliger, og det er ikke usannsynlig at noe av kritikken mot OBOS bunner i en opplevelse av at OBOS ikke lenger utgjør noe reelt alternativ til andre boligbyggere. Kritikken mot boligprosjekter i «luksusklassen», som det nevnte prosjektet på Majorstua, støtter trolig mot manges forestilling av OBOS som en «sosial» boligbygger og skaper hos mange en følelse av at OBOS har sviktet sitt opprinnelige formål.

Demokratiutvalget vil også nevne at kritikken som ble reist mot OBOS våren 2021, til dels også kom fra annet hold og på et helt annet grunnlag.⁶¹ Denne kritikken gikk grovt sagt ut på at OBOS er blitt for stort og for mektig, og at OBOS har en markedsrett som er samfunnsmessig uheldig fra et konkurransepolitisk perspektiv. Ettersom OBOS ikke betaler utbytte til sine andelseiere, får konsernet en sterk konkurransefordel i markedet sammenliknet med boligbyggere organisert som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap. I media ble det for eksempel argumentert for at OBOS burde gjøres om til et aksjeselskap eller en stiftelse. På generalforsamlingen ble det også fremmet forslag om å legge ned OBOS, et forslag som skapte en del uro hos blant annet OBOS-ansatte.⁶²

Demokratiutvalget har ikke oppfattet at denne type kritikk har stått sentralt i forbindelse med opprettelsen av utvalget, men finner den likevel verd å nevne fordi den illustrerer at uroen rundt OBOS var sammensatt og at kritikken langt ifra var unison.



Foto: Nadia Frantzen

⁶¹ Se for eksempel <https://finansavisen.no/nyheter/debattinnlegg/2021/07/04/7699483/alle-taper-pa-obos-unntatt-obos>

⁶² <https://hk-nytt.no/nyheter/obostillitsvalgt-frykter-for-arbeidsplassene-til-2600-kolleger-6.40.787780.22e9ddaf8c>

Del III.

Demokratiutvalgets analyser og vurderinger



6. Demokratiutvalgets overordnede vurderinger

6.1. Innledning

OBOS er en stor virksomhet der betydelige økonomiske og ideelle verdier er involvert. OBOS må operere innenfor et komplisert juridisk og økonomisk rammeverk og i tråd med samfunnsmessig aksepterte rammer. En del av de viktigste juridiske og økonomiske rammene er det redegjort for foran, se særlig punkt 3.5, 3.6 og 3.7. OBOS-medlemmene og deres rettigheter er behandlet i punkt 3.8. Alt dette må selvfølgelig prege OBOS' virksomhet og organiseringen av den.

Betydningen av de juridiske rammer for virksomheten må ikke overvurderes. Det er ikke gitt at OBOS til enhver tid bør benytte seg av den fleksibilitet som utgjøres av de juridiske rammene. Det er ikke alt som er lov å gjøre innenfor rammene av blant annet bustadbyggjelagslova, som det ville være fornuftig av OBOS å gjøre. Det faller imidlertid utenfor utvalgets mandat å «vurdere hvilken virksomhet OBOS skal drive, politiske spørsmål, granskning av eksisterende virksomhet eller lignende», jf. punkt 2.1 foran.

I kapittel 6 vil Demokratiutvalget først gjøre rede for forskjellige spørsmål knyttet til demokrati i samvirkeforetak generelt og OBOS spesielt, se punkt 6.2 til 6.4. Deretter vurderer utvalget selskapsstrukturen i OBOS på et overordnet plan, se punkt 6.5. Åpenhet og kommunikasjon med OBOS-medlemmene samt medvirkning utenfor OBOS' formelle styringsstrukturer utgjør viktige elementer i medlemsdemokratiet i OBOS, og gjennomgås i punkt 6.6 og 6.7. Endelig behandles kontrollmekanismer i OBOS og mulige regionale tiltak i punkt 6.8 og 6.9.

6.2. Demokrati i samvirkeforetak

6.2.1. Innledning

Som nevnt i punkt 3.6 foran, er OBOS et samvirkeforetak som er underlagt bustadbyggjelagslova. Samvirkeforetak kjennetegnes blant annet ved sin demokratiske oppbygning. Helt siden prinsippene for samvirkeorganisering første gang ble formulert på 1800-tallet, har demokrati vært et karakteristisk trekk ved samvirkeorganisasjoner. Den Internasjonale Kooperative Alliansen, som er en verdensomspennende paraplyorganisasjon for samvirkeforetak, vedtok høsten 1995 en definisjon av «samvirke» og et tilhørende sett med reviderte prinsipper og underliggende verdier. Demokrati inngår både i definisjonen av samvirke, i prinsippene og i verdiene, se nærmere punkt 6.2.2 og 6.2.3 nedenfor.

Som grunnlag for Demokratiutvalgets drøftelser av de konkrete spørsmål som omfattes av mandatet, er det behov for å presisere demokratibegrepet, slik det brukes i relasjon til samvirkeforetak av typen boligbyggelag, se punkt 6.2.2 nedenfor. På bakgrunn av medlemsdemokratiets fremtredende rolle og betydning i samvirkeforetak må det også redegjøres for de relevante samvirkeprinsippene og samvirkedefinisjonen, samt hvordan demokratiprinsippet ivaretas i bustadbyggjelagslova, se punkt 6.2.3 og 6.2.4. I punkt 6.2.5 gis det en systematisk oversikt over mulige tiltak som kunne tenkes for å styrke medlemsdemokratiet i OBOS. Oversikten danner grunnlaget for utvalgets øvrige vurderinger. De konkrete tiltakene vurderes imidlertid ikke her, men i andre deler av Demokratiutvalgets innstilling. I punkt 6.4 pekes det på enkelte særlige utfordringer ved medlemsdemokratiet i OBOS.

6.2.2. Demokratibegrepet

Med tanke på den videre drøftelsen er det behov for å presisere demokratibegrepet, slik det brukes i relasjon til samvirkeforetak av typen boligbyggelag.

Det finnes ingen entydig og allment akseptert definisjon av demokrati i samvirkeforetak, og Demokratiutvalgets innstilling er ikke plassen for større teoretiske utlegninger om demokratibegrepet i sin alminnelighet. Demokratiutvalget vil imidlertid peke på enkelte sentrale elementer i demokratibegrepet i relasjon til boligbyggelag, og utvalget vil i denne forbindelse fremheve følgende fem forhold som sentrale bestanddeler:

- Boligbyggelagets øverste organ – generalforsamlingen – skal primært være et andelseierorgan, slik at andelseierne, eventuelt ved sine representanter (delegerte), er sikret kontroll over lagets øverste myndighet.
- Alle andelseierne skal kunne være med å bestemme, enten direkte eller gjennom valg av representanter (delegerte). Dette betyr blant annet at andelseierne/delegerte må ha stemmerett, talerett og forslagsrett på generalforsamlingen.
- Den organisatoriske innflytelsen skal være rettferdig fordelt blant andelseierne. Samvirkeprinsippene tilsier at hver andelseier har én stemme.
- Ingen andelseiere skal alene kunne ha «bestemmende innflytelse», typisk gjennom flertallet av stemmene på generalforsamlingen eller i styret.
- Mindretallet må respektere flertallets beslutninger så langt de er lovlige. Et skjerpet flertallskrav gjelder for vedtektsendringer og enkelte andre vedtak av grunnleggende betydning.

Alle disse bestanddelene må foreligge for at et boligbyggelag skal ha et velfungerende demokrati. Fjernes ett av dem, kan det slå beina under medlemsdemokratiet.

Samtidig er tilstedeværelsen av de ovennevnte forholdene ingen garanti for et velfungerende demokrati, ettersom boliglagets og andelseiernes egen praksis er avgjørende. For å belyse dette kan det skilles mellom formelt og reelt demokrati.

Formelt demokrati foreligger dersom samvirkeforetaket har vedtekter, instruksjoner mv. som er i samsvar med en lovgiving basert på demokratiske prinsipper og som gir medlemmene stemmerett, møterett, forslagsrett og andre rettigheter som gjør at de kan være med på å styre og kontrollere foretaket. Med *reelt demokrati* menes at medlemmene har en reell mulighet til å utøve sine organisatoriske rettigheter, og at de faktisk gjør dette, slik at foretaket faktisk blir drevet i samsvar med demokratiske prinsipper. Formelt demokrati kan sies å være en forutsetning for reelt demokrati, men det er ikke ensbetydende med et reelt demokrati.

Skal medlemsdemokratiet fungere etter intensjonen, forutsetter det både tilrettelegging fra boligbyggelagets side og at andelseiere virkelig er engasjerte.

6.2.3. Samvirkeprinsippene

Samvirkeprinsippene er internasjonalt anerkjente, erfaringsbaserte, operasjonelle retningslinjer for hvordan samvirkeforetak bør organiseres. Det finnes ikke norsk lovgivning som direkte sier at samvirkeprinsippene er likestilt med norsk lov, men lovgivningen om samvirke bygger på samvirkeprinsippene.

Den Internasjonale Kooperative Alliansen formulerte i 1995 en definisjon av samvirke i tillegg til samvirkeprinsippene og samvirkeverdiene. Definisjonen lyder i norsk oversettelse slik:

«Et samvirke er en selvstyrt forening av personer som frivillig har sluttet seg sammen for å oppfylle sine felles økonomiske, sosiale og kulturelle behov og ønsker gjennom en felleseid og demokratisk styrt virksomhet.»

Samvirkedefinisjonen er bevisst gjort vid for å kunne favne om et mangfold av samvirkeorganisasjoner i mange land.

Utvalget har særlig merket seg at definisjonen krever at virksomheten skal være «demokratisk styrt». Hva som i denne sammenhengen menes med demokratisk styring, følger av demokratiprinsippet, se straks nedenfor.

At demokrati inngår i samvirkedefinisjonen, er et utslag av at Den Internasjonale Kooperative Alliansen alltid har ansett demokratisk styring som et karakteristisk trekk ved samvirkeforetak. Definisjonene av «samvirkeforetak» i samvirkelova, «bustadbyggjelag» i bustadbyggjelagslova og «burettslag» i burettslagslova oppstiller likevel ikke et krav om demokratisk organisering. Dette er imidlertid ikke uttrykk for at den norske lovgiveren anser demokrati som mindre viktig. Bakgrunnen er behovet for skarpe legaldefinisjoner, og at «demokratisk styrt» er lite egnet som rettslig avgrenskningskriterium. I den norske samvirkelovgivning er demokratiprinsippet i stedet ivare tatt gjennom enkeltbestemmelser i de respektive lovene. I punkt 6.2.4 nedenfor gis det en oversikt over hvordan demokratiprinsippet gjenspeiles i bustadbyggjelagslova.

Blant annet fordi prinsippet om demokratisk medlemskontroll er et av samvirkeprinsippene, er det av interesse for Demokratiutvalget å undersøke om dette og øvrige samvirkeprinsipper kan gi veiledning med hensyn til hvordan OBOS kan eller bør organiseres.

I norsk oversettelse lyder prinsippet om demokratisk medlemskontroll (2. samvirkeprinsipp) slik:

«Samvirkeforetak er demokratiske organisasjoner, kontrollert av medlemmene, som deltar aktivt i fastsettelsen av retningslinjer og beslutninger. Valgte representanter står til ansvar overfor medlemmene. I primærforetakene har medlemmene lik stemmerett – ett medlem, én stemme. Samvirkeorganisasjoner på høyere nivåer er også organisert på en demokratisk måte.»

Prinsippets viktigste funksjon er at det sier noe om maktfordelingen i organisasjonen ved å understreke at det er medlemmene som, gjennom sine tillitsvalgte, i siste instans har den avgjørende selskapskontrollen.⁶³ Videre slår prinsippet fast at maktutøvelsen skal skje etter demokratiske prinsipper og prosesser. Regelen om «ett medlem - én stemme» skal følges på organisasjonens primære nivå, blant annet ved valg av tillitsvalgte. En side av demokratiprinsippet er også at de valgte representantene er ansvarlige overfor medlemmene.

Prinsippet skal favne om et stort mangfold av samvirkeorganisasjoner, og det er derfor generelt formulert og overlater i stor grad til det enkelte samvirkeforetak å finne sin egen demokratiske form. Samvirkeforetaket skal organiseres demokratisk, men det nærmere innholdet i den demokratiske organiseringen bestemmes av organisasjonene selv.

Samvirkelovutvalget trakk følgende slutninger ut fra demokratiprinsippet:⁶⁴

«• Samvirkeselskapet skal ha et primærnivå, der maktfordelingsprinsippet skal være ett medlem – en stemme
• Prinsippet er ikke til hinder for at maktfordelingen følger andre prinsipper på høyere organisasjonsnivåer (for eksempel med vekting etter omfang av samhandling, antall medlemmer bak representantene, geografiske kriterier og lignende)

⁶³ NOU 2002: 6 s. 94.

⁶⁴ NOU 2002: 6 s. 94.

- At medlemmene skal ha den endelige kontrollen må bety at de, når det gjelder selskapets anliggende, formelt overstyrer andre aktører som for eksempel administrasjonen, myndighetene og eventuelle eksterne investorer.»

Utvalget vil også trekke frem tre andre samvirkeprinsipper som særlig kan ha betydning for demokratiarbeidet i OBOS.

Det første av disse tre samvirkeprinsippene er prinsipp nummer 1 om frivillig og åpent medlemskap. I NOU 2002: 6 Lov om samvirkeforetak⁶⁵ forklares dette prinsippet med at en samvirkeorganisasjon skal være

«åpen i betydning ikke-diskriminerende i forhold til kjønn, sosial klasse, rase, eller politisk og religiøs overbevisning. Samvirke har som mål eller verdi å overskride slike skiller gjennom å organisere folk for å fremme felles interesser».

Ifølge samvirkelovutvalget inneholder prinsippet klare organisasjonsstrategiske aspekter som blant annet gir

«en avgrensning og fokusering av organisasjonens virksomhet ved at det begrenser medlemskapet til de som kan nyttiggjøre seg organisasjonens service, og samtidig er villige til å akseptere medlemsansvaret. Et samvirkeselskap er altså etablert for et spesielt formål, en bestemt brukernytte. Dette er organisasjonens formål og eksistensberettigelse. I medlemsansvar ligger det at medlemmene skal aktivt bruke sin stemmerett, delta på møter, være lojale brukere av organisasjonens tjenester, og bidra med nødvendig kapital. Det avgrenser medlemskapet til de som har direkte nytte av dette formålet som brukere. Formålet avgrenser også i prinsippet antall medlemmer til det som er selskapsmessig optimalt, gitt den konkrete organisasjonens kapasitet. Organisasjonen skal fremme eksisterende medlemmers interesser på en mest mulig effektiv måte. Når medlemskapet samtidig er betinget av medlemmets villighet til å være lojal mot organisasjonens retningslinjer (for eksempel vedtektene) gir dette samvirkeformen et typisk selskapstrekk og -formål.»

Det andre samvirkeprinsippet som utvalget vil trekke frem, er prinsipp nr. 5 om utdanning, opplæring og informasjon, som i norsk oversettelse lyder slik:

«Samvirker sørger for utdanning og opplæring av medlemmer og tillitsvalgte, ledere og ansatte, slik at de kan bidra effektivt til utviklingen av sine organisasjoner. De informerer allmennheten - spesielt de unge og opinionsledere - om samvirkets særpreg og fordeler.»

Prinsippet handler om å spre kunnskap om samvirke både innad i organisasjonen og overfor omverdenen. I demokratisammenheng er det særlig informasjon overfor medlemmene som er viktig. Som et ledd i arbeidet med å utvikle medlemsdemokratiet kan det imidlertid også være behov for informasjon overfor tillitsvalgte, ledere og ansatte.

Det tredje prinsippet som utvalget vil fremheve, er prinsipp nr. 7 om samfunnsansvar:

«Samtidig med at det fokuseres på medlemmenes behov, arbeider samvirker for en bærekraftig utvikling av samfunnet gjennom retningslinjer som godkjennes av medlemmene.»

Selv om hovedformålet med et samvirkeforetak er å fremme medlemmenes interesser, tilsier prinsippet om samfunnsansvar at foretaket også bør arbeide for en bærekraftig utvikling av samfunnet. Medlemmenes interesser skal derfor ikke fremmes for enhver pris. Prinsippet er utslag av en tanke om at et samvirkeforetak har et formål som går ut over å ivareta interessene til de som er medlemmer til enhver tid. Enkelte samvirketekoretikere har fremhevet at samvirkeforetak har et todelt formål: å tjene både medlemmene og samfunnet.⁶⁶ Arbeid for å fremme samfunnsinteresser skal imidlertid være forankret i retningslinjer som er godkjent av medlemmene.

Relatert til OBOS kan prinsipp nr. 7 om samfunnsansvar ha betydning for spørsmålet om OBOS bør involvere seg i sosial boligbygging selv om det går utover OBOS' mulighet til å bygge flest mulig boliger for medlemmene, i hvilken grad OBOS bør engasjere seg i politiske spørsmål, byutvikling osv., og for spørsmålet om i hvilken grad OBOS' overskudd bør brukes til veldedige formål, lokale bomiljøtiltak, osv. I alle relasjoner tilsier samvirkeprinsippene at noen overordnede retningslinjer bør være forankret i medlemsmassen.

6.2.4. Ivaretagelse av demokratiprinsippet i bustadbyggjelagslova

Som nevnt i punkt 6.2.2 foran, ligger det ikke i definisjonen av «samvirkeforetak» i samvirkelova eller i definisjonen av «bustadbyggjelag» i bustadbyggjelagslova og «burettslag» i burettslagslova et krav om demokratisk organisering. Bustadbyggjelagslova har imidlertid flere bestemmelser som er utslag av demokratiprinsippet, og som skal sikre at alle boligbyggelag oppfyller visse minstekrav til demokratisk organisering.

Utvalget mener at særlig følgende paragrafer i bustadbyggjelagslova er viktige i et demokratisk perspektiv:

⁶⁵ NOU 2002: 6 s. 93.

⁶⁶ Tore Fjærtøft, Økonomiske medlemsrettar i samvirkeforetak, Oslo, 2014 s. 148-163.

- § 5-1 *Mynde*. Paragrafen slår fast at generalforsamlingen er øverste myndighet i laget. Dermed sikrer loven at et organ bestående av andelseiere har den øverste myndigheten.
- § 5-2 *Møterett. Fullmektig*. Paragrafen fastsetter utgangspunktet om at hver andelseier har rett til å møte i generalforsamlingen, enten selv eller ved fullmektig etter eget valg. Andelseieren kan også ha med seg én rådgiver, som vil ha talerett, men ikke stemmerett.
- § 5-3 *Delegerte*. I boligbyggelag med mer enn 500 andelseiere kan det fastsettes i vedtektene at andelseierne skal være representert ved delegerte (indirekte representasjon). Alle medlemmene har i så fall rett til å være med på å velge delegerte.
- § 5-4 *Røysterett*. Bestemmelsen slår fast prinsippet om at hvert medlem har én stemme, uavhengig av hvor mange andeler andelseieren eier.
- § 5-5 *Møterett og møteplikt for leiinga*. Bestemmelsen innebærer blant annet at daglig leder og styreleder har plikt til å delta på generalforsamlingen, mens øvrige styremedlemmer har rett til å delta. Bestemmelsen må ses i lys av § 5-15 om opplysningsplikt for ledelsen.
- § 5-11 *Rett til å få saker opp på generalforsamlinga*. Paragrafen gir andelseierne og utsendingene rett til å få saker opp på generalforsamlingen. Forutsetningen er at sakene er meldt skriftlig til styret innen nærmere angitte tidsfrister.
- § 5-15 *Opplysningsplikt for leiinga*. Andelseierne kan kreve at ledelsen på generalforsamlingen gir opplysninger om blant annet lagets økonomiske stilling og saker som skal behandles på generalforsamlingen.
- § 5-18 til 5-20 *Fleirtalskrav o.a.* Bestemmelsene slår fast flertallsprinsippet og at visse vedtak krever kvalifisert flertall, og dessuten gir andelseierne et vern mot myndighetsmisbruk.
- § 5-24 flg. *Granskning*. En andelseier eller en delegert kan fremsette forslag om granskning av stiftelsen eller forvaltningen av laget eller nærmere angitte omstendigheter knyttet til regnskapene.
- § 6-3 *Val av styremedlemmer*. Paragrafen slår fast prinsippet om at det i utgangspunktet er generalforsamlingen som skal velge medlemmer av styret, bortsett fra de ansattes representanter. Andelseiernes rett til å velge styremedlemmer kan legges til et representantskap eller et annet vedtektsfestet organ hvor andelseierne har flertallet, slik det er gjort i OBOS.

I kapittel 4 foran er OBOS' styringsstruktur relatert til de ovennevnte lovbestemmelsene.

6.3. OBOS i et demokratisk perspektiv

Vurdert på grunnlag av de punktene som omtalt i punkt 6.2 foran, er Demokratiutvalgets syn at OBOS utvilsomt tilfredsstillende kravene til å være formelt demokratisk.

Demokratiutvalgets overordnede oppfatning er dermed at OBOS er demokratisk organisert. Dette begrunnes med at OBOS som nevnt er et samvirkeforetak i form av et boligbyggelag og følger bustadbyggjelagslova på alle vesentlige punkter. Bustadbyggjelagslova inneholder flere bestemmelser som bidrar til å sikre at boligbyggelag som følger denne loven, også tilfredsstillende samvirkeprinsippet om at virksomheten skal være «demokratisk styrt», se punkt 6.2.4 foran. Ingen av Demokratiutvalgets funn i punkt 6 og 7 nedenfor i forbindelse med den nærmere vurdering av enkelthetene i OBOS' styringsstruktur er egnet til å endre konklusjonen om at OBOS utvilsomt tilfredsstillende kravene til å være formelt demokratisk.

Dette betyr imidlertid ikke at det ikke kan være rom for tiltak som styrker medlemsdemokratiet i OBOS både formelt og reelt. Bustadbyggjelagslova er ikke til hinder for at OBOS ved å utnytte det handlingsrom som loven åpner for, og innretter sin virksomhet på en måte som innebærer at medlemsdemokratiet styrkes.

Demokratiutvalget vil i tråd med sitt mandat (se punkt 2.1 foran) vurdere om det kan tenkes tiltak som vil innebære en reell styrking av medlemsdemokratiet i OBOS. Samtidig skal utvalget i henhold til mandatet arbeide for «å få frem en robust og fremtidsrettet styringsstruktur for et stort samvirkeforetak med bred medlemsmedvirkning». Ut fra mandatet er målet primært å utvikle demokratiet i OBOS for at boligbyggelaget skal bli bedre.

Det finnes ingen entydig og omforent oppskrift på hva som anses som godt demokrati i samvirkeforetak av den typen OBOS er. Dette har sammenheng med at samvirkeforetakene er vidt forskjellige mht. størrelse, drift, tradisjon og egenart, rettslig forankring, konkurransesituasjon mv. Det enkelte samvirkeforetak må derfor utvikle sitt medlemsdemokrati ut fra kjennetegnene ved vedkommende samvirkeforetak.

Demokratiutvalget vil vurdere både tiltak som forutsetter endringer i vedtekter og formell struktur, og tiltak som kan gjennomføres innenfor rammen av dagens organisering. Et eksempel på det siste er mer og bedre informasjon til andelseierne om deres demokratiske rettigheter og hvordan de kan utøve dem.

Medlemsdemokratiet i boligbyggelag kan tenkes styrket på en rekke forskjellige måter. Demokratiutvalget finner det formålstjenlig å skille mellom syv ulike hovedtyper av tiltak:

- 1) For det første kan man tenke seg *endringer i den formelle organisasjonsstrukturen*. Dette innebærer at man fjerner noen av dagens organer eller komitéer og/eller oppretter nye.
- 2) Et annet tiltak som har en viss tilknytning til det første tiltaket, kan være at *organenes oppgaver, eventuelt også myndighet, formelt eller reelt blir endret*.
- 3) For det tredje kan man tenke seg tiltak som går ut på å *endre organenes sammensetning, eventuelt å fastsette hvordan sammensetningen i nyopprettede organer skal være*.
- 4) For det fjerde kan man tenke seg tiltak som gjelder *saksbehandlingsreglene*, dvs. de reglene som gjelder for behandlingen av saker i de forskjellige organene eller komitéene i OBOS.
- 5) For det femte kan man tenke seg tiltak som gjelder *kommunikasjonen mellom OBOS og medlemmene*.
- 6) For det sjette kan *økt åpenhet om OBOS' virksomhet og OBOS' organer* tenkes å innebære en styrking av medlemsdemokratiet.
- 7) For det syvende kan medvirkning utenfor OBOS' formelle styringsorganer tenkes å innebære en styrking av medlemsdemokratiet.

De ulike tiltakene er imidlertid til en viss grad overlappende, og det har derfor heller ikke vært mulig for utvalget å drøfte hvert enkelt punkt for seg. Opplegget av Demokratiutvalgets vurderinger må også ses i sammenheng med at utvalget har måtte finne en hensiktsmessig struktur for å integrere alle forslagene som ble fremmet på generalforsamlingen, og som utvalget i henhold til mandatet skal behandle. Om og eventuelt hvordan de forskjellige tiltakene bør gjennomføres i OBOS, behandles derfor på ulike steder i Demokratiutvalgets utredning. Oversikten kan likevel tjene som en bakgrunn for utvalgets analyser og vurderinger av tiltak som bør vurderes i tilknytning til et styrket medlemsdemokrati. Sammendraget i kapittel 8 er imidlertid strukturert med utgangspunkt i den ovennevnte inndelingen.

6.4. Særlige utfordringer ved medlemsdemokrati i OBOS

I egenskap av å være et boligbyggelag er OBOS et samvirkeforetak som innenfor rammene av bustadbyggjelagslova og OBOS' vedtekter må forholde seg til samvirkeprinsippene som det er redegjort i punkt 6.2 foran. For OBOS blir oppgaven dermed tosidig: På den ene siden må OBOS oppfylle sitt formål om å bygge boliger for medlemmene og drive eiendomsforvaltning mv. På den andre siden må dette skje i tråd med prinsippene om demokratisk medlemskontroll og samvirkeprinsippene for øvrig.

Et velfungerende medlemsdemokrati forutsetter både at de formelle strukturer legger til rette for medlemsdemokrati, at lagets ledelse aktivt fremmer medlemsdemokratiet, og at andelseierne aktivt benytter seg av de mulighetene som loven og vedtektene gir for innflytelse og kontroll.

At andelseierne forutsettes å benytte seg av de mulighetene som loven og vedtektene gir for innflytelse og kontroll, må ses i sammenheng med blant annet samvirkeprinsipp nummer 2 om demokratisk medlemskontroll og samvirkeprinsipp nummer 1 om frivillig og åpent medlemskap. Som nevnt i punkt 6.2.3 foran, innebærer prinsippene blant annet at medlemmene deltar aktivt i fastsettelsen av retningslinjer og beslutninger, og at samvirkeforetak skal være innrettet mot de som kan nyttiggjøre seg organisasjonens service, og som samtidig er villige til å akseptere medlemsansvaret.

At andelseiere i samvirkeforetak kan sies å ha visse forpliktelser til aktiv deltakelse i foretaket, innebærer en forskjell mellom samvirkeforetak og aksjeselskaper/allmennaksjeselskaper. Generelt gjelder det ikke mange – om overhodet noen – forpliktelser for aksjonærer overfor aksjeselskaper/allmennaksjeselskaper etter at de har innbetalt aksjeinnskuddet. Verken aksje-loven eller allmennaksjeloven bygger på noen forutsetning om at aksjonærer skal delta aktivt i fastsettelsen av retningslinjer og beslutninger i selskapet. I samvirkeforetak vil forventningen om aktiv deltakelse variere fra foretak fra foretak, avhengig av hva slags type samvirkeforetak det er tale om.

OBOS' egenart har betydning for hva slags forventninger det er mulig å ha til OBOS-medlemmenes medlemsansvar.

Som nevnt i punkt 3.8.1 foran, har OBOS mer enn 531 000 medlemmer, og det er store forskjeller mellom medlemmene med hensyn til om de er boende eller ikke-boende, men også med hensyn til alder, familieforhold, inntekt og formue, geografisk tilhørighet mv. Innenfor hovedkategorien ikke-boende OBOS-medlemmer er det forskjell mellom de som er boligsøkende på kort, mellomlang eller lang sikt, eventuelt bare under bestemte forutsetninger kunne tenkes å være boligsøkende, og ikke-boende OBOS-medlemmer som er medlemmer av helt andre grunner enn muligheten til å skaffe seg en OBOS-bolig, jf. punkt 3.8.2 foran. Et særtrekk ved OBOS er at boligbyggelaget på samme tid er både et produksjonssamvirke og et konsumentssamvirke. For den enkelte som er OBOS-medlem over tid, vil det naturligvis skje endringer i medlemmets alder, men ofte også i familieforhold, boligplaner og -ønsker, inntekt og formue, og kanskje også i geografisk tilhørighet.

Med et så stort antall medlemmer som har så forskjellige interesser, kan det ikke oppstilles særlig store forventninger til at alle eller en større andel av medlemsmassen deltar aktivt i fastsettelsen av retningslinjer og beslutninger og for øvrig ivaretar et medlemsansvar. Behovet for innsikt i OBOS og generell kunnskap om boligbygging og OBOS' øvrige aktiviteter gjør dessuten at medlemmene har ulike forutsetninger for å ta ordet og delta i debattene. Historisk sett har interessen for å delta aktivt i styringen av OBOS vært konsentrert hos en nokså liten del av medlemmene, mens resten har forholdt seg passive.

En mulig årsak til at en større andel av medlemsmassen ikke engasjerer seg aktivt i fastsettelsen av retningslinjer og beslutninger i OBOS kan være at de er tilfredse med måten foretaket blir drevet på og derfor ikke ser grunn til å bruke tid og krefter på å utøve sine demokratiske medlemsrettigheter. Årsaken til medlemmenes passivitet kan imidlertid også være at de føler at de hver for seg har for liten reell påvirkningsmulighet til at de finner grunn til å engasjere seg, selv om de ikke er tilfreds med hvordan OBOS drives. Videre kan mangelen på kunnskap og informasjon bremse medlemsengasjementet hos medlemmer som ønsker å engasjere seg.

Forholdene i OBOS går rett inn i et klassisk demokratisk dilemma: avveiningen mellom antall og engasjement.

Et annet særtrekk ved OBOS er at boligbyggelaget driver en svært omfattende, sammensatt og komplisert økonomisk virksomhet på områder hvor konkurransen er sterk, se nærmere punkt 3.1 foran. For å forstå OBOS' virksomhet forutsettes det blant annet god kommersiell, økonomisk og juridisk innsikt.

For Demokratiutvalget har det for det første vært et mål å søke etter løsninger som ivaretar OBOS' formål og den virksomhet boligbyggelaget driver.

For det andre har det vært et mål å komme med forslag som imøtekommer OBOS-medlemmer som ønsker å engasjere seg i styringen av OBOS. Mange OBOS-medlemmer ønsker å involvere seg på det lokale plan gjennom engasjement i det enkelte borettslag. Det er imidlertid også flere medlemmer som ønsker å delta i styringen av OBOS gjennom OBOS' styrende organer (generalforsamlingen, representantskapet). Deltakelse i referansegruppen for Demokratiutvalget og OBOS-medlemmenes innspill direkte til utvalget er også eksempler på aktivt medlemsengasjement. Det samme er interessen for OBOS' generalforsamling 2021 og det store antallet forslag og spørsmål som ble fremmet for generalforsamlingen. Aktive medlemmer kan være en viktig ressurs for OBOS. Målet må være å kunne utnytte denne ressursen på en enda bedre måte.

For det tredje mener Demokratiutvalget at de løsninger som foreslås, også må ivareta hensynet til det store mangfoldet blant OBOS-medlemmene, og at det åpenbart er en lang rekke OBOS-medlemmer som ikke har noe ønske om å engasjere seg utover å betale medlemskontingenten. Det er viktig at også disse medlemmenes interesser blir ivaretatt.



Foto: Nadia Frantsen

6.5. Organisasjonsstrukturen i OBOS

En overordnet vurdering av organisasjonsstrukturen i OBOS forutsetter at søkelyset rettes mot både juridiske og ikke-juridiske forhold.

Et viktig forhold av ikke-juridisk art er at boligbyggelagetosidige natur stiller krav til kompetanse innen både forretningsdrift og medlemsdemokrati. For at OBOS skal være konkurransedyktig, må ledelsen være minst like profesjonell som ledelsen hos konkurrentene. Samtidig må ledelsen ha et bevisst forhold til medlemmene og demokratiske prosesser i organisasjonen, slik at samspillet mellom medlemmene og ledelsen blir best mulig. Dette stiller ikke bare krav til hvordan ledelsen håndterer relasjonen til medlemmene, men også til hvordan medlemmene utøver sin organisatoriske makt. OBOS' styrende organer bør arbeide målbevisst for at OBOS-medlemmene skal være en verdifull ressurs for OBOS.

Som nevnt i punkt 6.3 foran, kan endringer i den formelle organisasjonsstrukturen tenkes å være et tiltak for å forbedre medlemsdemokratiet i samvirkeforetak. Dette innebærer at man fjerner noen av dagens organer eller komitéer og/eller oppretter nye.

Adgangen til å gjøre endringer i OBOS' formelle organisasjonsstruktur begrenses av bustadbyggjelagslova, som fastsetter hovedtrekkene i det som er en obligatorisk selskapsstruktur i boligbyggelag, jf. punkt 4 foran. Demokrati i samvirkeforetak innebærer ikke at medlemmene må eller kan ta stilling til alle spørsmål. Det er styret som står økonomisk ansvarlig for OBOS' virksomhet, og styret kan holdes personlig ansvarlig for tap som oppstår. Dette tilsier at det må være samsvar mellom ansvar og myndighet.

Slik utvalget ser det, er det verken mulig eller ønskelig å gjøre grunnleggende endringer i den formelle organisasjonsstrukturen for å styrke medlemsdemokratiet i OBOS. Den formelle organisasjonsstrukturen bygger på hovedtrekk som er godt kjent i Norge, og den har viktige fellestrekk med organisasjonsstrukturen i andre typer sammenslutninger som det er naturlig å sammenlikne OBOS med. Den formelle organisasjonsstrukturen er heller ikke til hinder for de endringer som Demokratiutvalget har foreslått for å styrke medlemsdemokratiet i OBOS. Se imidlertid punkt 7.2 nedenfor, hvor enkelte endringer i OBOS' formelle organisasjonsstruktur vurderes nærmere.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning er representantskapet den viktigste arenaen for medlemsinnflytelse i OBOS. Representantskapets formelle oppgaver følger av OBOS' vedtekter § 13, se punkt 4.5.4 foran. Oppgavene er i første rekke å føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen, avgi uttalelse til generalforsamlingen om årsregnskapet og styrets forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap bør godkjennes, velge OBOS' styre med varamedlemmer (med unntak av ansattrepresentanter), samt innstille på valg av valgkomité for styrevalg og godtgjørelse til styremedlemmer, representantskapets medlemmer, kontrollkomité og revisor. Hvorvidt bustadbyggjelagslova er til hinder for at representantskapet også får andre oppgaver, vurderes i punkt 7.8.6 nedenfor. Her behandles spørsmålet om representantskapet kan gis beslutningsmyndighet i saker som gjelder OBOS' strategi på bekostning av styret. I tillegg de ovennevnte formelle oppgavene spiller representantskapet imidlertid i praksis en viktig rolle i forbindelse med styrets arbeid med OBOS' strategi, se punkt 4.9 foran og 7.8.6 nedenfor. Demokratiutvalget anser representantskapet som en velegnet arena for diskusjoner mellom OBOS' ledelse og medlemmene rundt strategiske veivalg. Utvalget anbefaler derfor at dette samarbeidet fortsettes og gjerne styrkes.

Generalforsamlingens myndighetsområde er gjennomgått i punkt 4.3.1 foran. Et spørsmål er om medlemsdemokratiet kan styrkes ved at flere saker løftes opp på generalforsamlingsnivå, dvs. at andelseierne blir orientert om eller blir bedt om å ta stilling til flere saker.

Som nevnt foran innebærer imidlertid demokrati i samvirkeforetak ikke at medlemmene må eller kan ta stilling til alle spørsmål. Selv om OBOS' generalforsamling er OBOS' høyeste myndighet, må organisasjonsstrukturen i OBOS respekteres.

Demokratiutvalget mener at en sak bør ha en viss betydning og generell interesse for at den skal bringes inn for generalforsamlingen. Bustadbyggjelagslova fastsetter at det er styret – og ikke generalforsamlingen – som har det overordnede ansvaret for å forvalte boligbyggelaget, og at det er daglig leder (konsernsjefen) som har det øverste ansvar for den daglige ledelsen. Videre er det etter bustadbyggjelagslova styret som fastsetter OBOS' strategi, jf. punkt 4.6.2 foran. Denne oppgaven kan ikke fratas styret, se punkt 4.9 foran. Som nevnt der har OBOS dessuten et representantskap som i praksis spiller en rolle i forbindelse med OBOS' strategiarbeid.

Det er dermed flere hensyn som tilsier varsomhet med at generalforsamlingen brukes til å behandle enkeltsaker som ikke har et prinsipielt tilsnitt eller som angår større deler av medlemsmassen. Ellers risikerer man at småsaker tar oppmerksomheten bort fra de store og prinsipielle sakene. Generalforsamlingen kan heller ikke brukes til å behandle saker som ifølge bustadbyggjelagslova ligger hos andre selskapsorganer.

Når dette er sagt, kan det tenkes å være rom for at generalforsamlingen i større grad enn tidligere blir involvert i viktige veivalg og utpensling av overordnede målsetninger for OBOS i kommende år. Utgangspunktet er imidlertid at styret som før må ha vidtgående beslutningsmyndighet og det overordnede ansvaret, blant annet på grunn av styrets oppgaver og ansvar. Videre må representantskapet som nevnt også i fremtiden spille en viktig rolle. Etter omstendighetene kan det

imidlertid være grunn til å vurdere om spørsmål av grunnleggende betydning for OBOS' virksomhet bør forankres i generalforsamlingen selv om bustadbyggjelagslova eller OBOS' vedtekter ikke krever det. Dette kan bidra til å minske avstanden mellom andelseierne og ledelsen, og det kan gi ledelsen trygghet for at den ikke er på kollisjonskurs med medlemmene.

6.6. Åpenhet og kommunikasjon med medlemmene

6.6.1. Innledning

Demokratiutvalget har i forbindelse med sitt arbeid erfart at enkelte mener at OBOS har et informasjons- og kommunikasjonsproblem, og at dette kan være en medvirkende årsak til lavt medlemsengasjement og medlemsinvolvering. Utvalget tar ikke stilling til hvorvidt slike utsagn er dekkende, men mener at åpenhet og kommunikasjon er et nøkkelpunkt i OBOS' arbeid med å utvikle medlemsdemokratiet.

Det synes som om OBOS gjør mye for å fremme åpenhet og god kommunikasjon med medlemmene. Noen av tiltakene er iverksatt etter generalforsamlingen i 2021. Utvalget har imidlertid ikke funnet det hensiktsmessig å se nærmere på hvordan OBOS kommuniserte før generalforsamlingen 2021. Utvalget går heller ikke inn på alle enkeltheter i de tiltak som er iverksatt etter generalforsamlingen. Det sentrale for utvalget er at OBOS' har styrket arbeidet med åpenhet og kommunikasjon i nyere tid, og at dette arbeidet fortsetter. OBOS gir selv uttrykk for at dialogen og kommunikasjonen med medlemmene er viktig, og det virker som om OBOS har intensivert sitt arbeid på dette feltet siden generalforsamlingen i 2021.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning er det ubetinget positivt at OBOS har intensivert sitt arbeid med åpenhet og kommunikasjon med medlemmene.

Å kommunisere om OBOS' omfattende og kompliserte virksomhet til en medlemsmasse på mer enn 530 000 medlemmer, kan være en stor utfordring. I denne forbindelse henviser Demokratiutvalget imidlertid til følgende samvirkeprinsipp, omtalt i punkt 6.2.3 foran:

«Samvirker sørger for utdanning og opplæring av medlemmer og tillitsvalgte, ledere og ansatte, slik at de kan bidra effektivt til utviklingen av sine organisasjoner. De informerer allmennheten - spesielt de unge og opinionsledere - om samvirkets særpreg og fordeler.»

Prinsippet handler om å spre kunnskap om samvirke både innad i organisasjonen og overfor omverdenen. I demokratisammenheng er det særlig informasjon overfor medlemmene som er viktig. Som et ledd i arbeidet med å utvikle medlemsdemokratiet kan det imidlertid også være behov for informasjon overfor tillitsvalgte, ledere og ansatte.

Demokratiutvalget vil derfor understreke viktigheten av at OBOS fortsetter arbeidet med åpenhet og kommunikasjon. Dette vil trolig kunne imøtekomme flere av de ønsker som fremkom i forbindelse med generalforsamlingen 2021.

Demokratiutvalget anbefaler at OBOS fortsetter å styrke arbeidet med åpenhet og kommunikasjon med medlemmene.

Til generalforsamlingen 2021 ble det fremmet flere forslag som gjaldt åpenhet og kommunikasjon, som ble oversendt Demokratiutvalget. I punkt 6.6.4 nedenfor gjennomgås disse forslagene.

6.6.2. Prinsippene for åpenhet

De viktigste argumentene for at OBOS bør tilstrebe størst mulig grad av åpenhet, er at dette kan gi legitimitet og bidra til større medlemsinvolvering. Systematisk og troverdig kunnskapsbygging og saklig redegjørelse for viktige beslutninger som OBOS har truffet, vil etter Demokratiutvalgets syn kunne bidra til å styrke tilliten mellom ledelsen og medlemmene og legge grunnen for aktiv medlemsinvolvering.

Argumenter som tilsier at åpenheten likevel ikke bør gå for langt, har for det første sammenheng med oppfyllelsen av OBOS' hovedformål, jf. punkt 4.2.4 foran om hovedformålet. Dette skal oppfylles innenfor et konkurranseutsatt marked, slik at forretningsmessige- og konkurransemessige hensyn tilsier hemmelighold i hvert fall om visse saker og prosesser.

For det andre må graden av åpenhet ses i lys av at forvaltningen av OBOS hører under OBOS' styre og – i noen grad – representantskapet, og verken bustadbyggjelagslova eller OBOS' vedtekter gir den enkelte andelseier noen rett til å ta direkte del i forvaltningen av OBOS eller i styrets eller representantskapets beslutningsprosesser. Både forretningsmessige hensyn og personvern hensyn innebærer begrensninger for hvilken type informasjon som kan gis til medlemmene.

Demokratiutvalget anbefaler på generelt grunnlag at OBOS bør tilstrebe størst mulig grad av åpenhet innenfor rammene av det som er lovlig og forsvarlig av forretningsmessige- og konkurransemessige hensyn, personvern hensyn og alminnelige krav til saksbehandlingen.

6.6.3. Hvordan bør informasjon gis og kommunikasjon foregå?

Kommunikasjon handler ikke bare om hva OBOS bør informere andelseierne om, men også om hvordan informasjonen skal gis og i hvilke kanaler. Kommunikasjon kan støtte opp under prinsippet om åpenhet når den bidrar til å at den

informasjonen som er åpent tilgjengelig, også blir forståelig. I et demokratiperspektiv er det viktig at medlemmene får relevant informasjon på en måte som gjør at det er lett å ta den til seg.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning må OBOS etterstrebe å formidle relevant og saklig informasjon på en etterrettelig måte. Slik Demokratiutvalget ser det, kan ryddig og nøktern kommunikasjon bidra til å skape legitimitet og styrke tilliten mellom medlemmene og ledelsen i OBOS. OBOS har mange informasjonskanaler til rådighet, og utvalget vil oppfordre OBOS til å bruke disse aktivt til å opplyse om OBOS' virksomhet og orientere om viktige avgjørelser.

Demokratiutvalget anser særlig OBOS-bladet og nettsidene som egnet for denne typen kommunikasjon.

OBOS-bladet har trykket informasjon om medlemsrettigheter og om hvordan man må gå frem for å stille til valg som delegat på generalforsamlingen og som kandidat til representantskapet. Den samme informasjonen er gitt i nyhetsbrevene som OBOS jevnlig sender ut til medlemmene og andre interesserte. Medlemmene er også blitt kontaktet direkte. I desember 2021 mottok alle medlemmer over 18 år en e-post eller brev om kandidatur til representantskapet. Brev ble sendt postalt til de som hadde reservert seg mot e-post. I begynnelsen av februar 2022 mottok alle medlemmer e-post eller brev med informasjon om hvordan de går frem dersom de ønsker å bli delegat til generalforsamlingen.

Utvalget har diskutert OBOS-bladet som kommunikasjonskanal. OBOS-bladet har vært utgitt siden 1947, og er Norges fjerde største magasin. Leserundersøkelser viser at bladet har høye lesertall og høy lesertilfredshet. Nettopp derfor er bladet, etter utvalgets syn, en egnet kanal for å styrke kommunikasjonen med medlemmene.

Utvalget anbefaler at OBOS gjennomfører en grundig leserundersøkelse blant medlemmene for å avdekke lesernes synspunkter, ønsker og forventninger til OBOS-bladet. Her bør leserne få spørsmål om hvilke temaer de er interessert i, og hva de vil lese mer eller mindre om. Det bør stilles konkrete spørsmål om hvorvidt leserne ønsker å lese mer om styringen av OBOS, det vil si om overordnede strategier og veivalg, om arbeidet i styret og representantskapet og i administrasjonen. Leserne bør få spørsmål om de også ønsker å lese reportasjer fra borettslag og boligområder. Det samme gjelder bolig- og byutviklingsstoff av mer overordnet karakter. Ønsker leserne flere artikler om boligpolitikk, by- og stedsutvikling, planleggingsprosesser og boligarkitektur? Er det ønske om mer stoff om temaer knyttet til bosetningsmønstre og demografiske forhold, sosial bærekraft, klima og areal- og transportplanlegging? OBOS er en samfunnsbygger i kraft av å være landets største boligbygger, og listen av temaer som er mer eller mindre direkte knyttet til boligbyggingen er nærmest utømmelig. Etter utvalgets syn bør OBOS etterstrebe å formidle fagkunnskap om disse temaene på en etterrettelig og interessevekkende måte. Utvalget vurderer OBOS-bladet og bladet Bolig & Miljø som særlig egnet for denne typen kommunikasjon og kunnskapsformidling.

Demokratiutvalget har videre vurdert om OBOS-bladet burde legges inn under redaktørplakaten. Utvalget har på dette punktet delt seg i et flertall og et mindretall. Etter flertallets oppfatning, vil det å legge OBOS-bladet under redaktørplakaten ikke nødvendigvis øke bladets kvalitet. OBOS-bladet brukes til markedsføring av boligprosjekter, tjenester og medlemsfordeler, og bladet vil uansett bli oppfattet som et talerør for OBOS. Flertallet overlater derfor vurderingen av om OBOS-bladet bør legges under redaktørplakaten til OBOS.

På OBOS' nettsider ligger det for tiden svært mye informasjon åpent tilgjengelig om OBOS og OBOS' virksomhet. Her har OBOS blant annet arbeidet med å styrke informasjonen om medlemsinnflytelsen. For eksempel har OBOS samlet informasjon om medlemsdemokratiet under fanen «Medlemspåvirkning». Under denne fanen gis det blant annet informasjon om representantskapet og en oversikt over hvem som er medlem av organet og informasjon om hvordan man selv kan melde sin interesse for å stille til valg. På hjemmesiden ligger det også informasjon om styret og om boligbyggelagets vedtekter. Demokratiutvalget anbefaler at OBOS fortsetter å informasjonen om medlemsinnflytelsene.

Demokratiutvalget har registrert at det ligger svært mye informasjon tilgjengelig på internettsidene til OBOS. Utvalget opplever at informasjonen til dels kan være vanskelig å finne frem i, og anbefaler at OBOS etterstreber å ha oversiktlige og ryddige nettsider. Informasjonen bør være lett å finne og lett å lese, enten det gjelder OBOS' virksomhet eller medlemsdemokratiet. Demokratiutvalget har merket seg at nettsidene mangler en søkefunksjon.

Demokratiutvalget vil også bemerke at en del av innholdet på nettsidene har karakter av markedsføring. Det er naturligvis både viktig og legitimt for OBOS å markedsføre sine boligprosjekter og tjenester. Demokratiutvalget anbefaler OBOS om å være bevisst på å holde en nøktern og saklig tone i informasjonen til medlemmene. Det bør gå tydelig frem om man leser en «markedsføringstekst» eller en informasjonstekst.

Spørsmålet om hvordan kommunikasjonen fra OBOS oppleves, ble tatt opp til diskusjon i ett av møtene med referansegruppen. Her kom det blant annet frem at «OBOS er god på markedsføring» og at flere opplever at OBOS først og fremst henvender seg til medlemmene som kunder. Mye av kommunikasjonen oppleves med andre ord som markedsføring. Disse medlemmene savnet en «reklamefri» kommunikasjon.

Utvalget anbefaler OBOS å fornye sin kommunikasjonsstrategi med mål om å styrke kommunikasjonen med medlemmene. Utvalget er kjent med at OBOS driver et omfattende kommunikasjonsarbeid. Det dreier seg på den ene siden om kommunikasjon rettet mot allmennheten, pressen og beslutningstakere. På den andre siden henvender OBOS seg til sine kunder med markedsføring av sine produkter og tjenester. Et tredje område for kommunikasjon gjelder medlemmene, og det er

dette området som utvalget har vurdert og anbefaler styrket. En fornyet strategi for kommunikasjonen med medlemmene bør utvikles i dialog med medlemmene og mellom medlemmene.

Etter utvalgets syn bør OBOS vurdere om det er mulig og hensiktsmessig å utvikle et digitalt forum for interaktiv samhandling mellom foretaket og medlemmene. Hensikten med en slik utvekslingsplattform bør være å skape et rom for «debatten om OBOS» i OBOS – et sted hvor medlemmene kunne diskutere seg imellom, hvor medlemmene kunne gjøre rede for sine synspunkter og få svar på sine spørsmål, og hvor ledelsen i OBOS både kunne «lodde stemningen» blant medlemmene og gi oppklarende informasjon om virksomheten.

OBOS kan også bruke sine kanaler til å formidle kunnskap om boligbygging og byutvikling. Det er stor interesse for bolig- og byutviklingsspørsmål blant medlemmene og i befolkningen generelt, og OBOS burde etter utvalgets syn bruke sin unike posisjon og sine mange kommunikasjonskanaler til å bygge kunnskap om den komplekse og kompliserte bransjen OBOS er en del av. Det er viktig at denne informasjonen fremstår som genuin kunnskapsformidling og ikke som mer eller mindre skjult reklame for OBOS' prosjekter eller tjenester. På samme måte kan de forskjellige kanalene brukes til å bygge kunnskap om OBOS som organisasjon og om styringsprinsippene og medlemsdemokratiet.

OBOS bør legge til rette for kommunikasjonen som kan gå begge veier, også fra OBOS-medlemmene til OBOS. OBOS-medlemmenes muligheter for å kommunisere og gi tilbakemeldinger til OBOS behandles nærmere i punkt 6.7 nedenfor i forbindelse med behandlingen av medvirkning utenfor OBOS' formelle styringskanaler. Her drøftes blant annet OBOS' bruk av dialogmøter, medlemsundersøkelser, medlemspanel, digital forslagskasse mv.

Merknad fra utvalgsmedlemmene Allgot og Boye:

Vi anbefaler at OBOS etablerer et kommunikasjonsutvalg. Dette utvalget skal gi råd til OBOS for å bedre kommunikasjonen. Det er viktig at brukerne av kommunikasjonen trekkes med i dette arbeidet. Utvalget bør bestå av representanter for OBOS kommunikasjonsavdeling og ha med et utvalg medlemmer og tillitsvalgte for å sikre relevans, involvering og forankring.

Vi anbefaler videre at OBOS-bladet styres etter redaktørplakaten, dvs. at OBOS-bladet har en redaktør på linje med den frie og uavhengige pressen i Norge. Dette vil sikre at stoffet i bladet blir orientert mot leserne og sikre fri meningsutveksling i OBOS-bladet. Det vil da bli et skille mellom det som er markedsføring/reklame og redaksjonelt stoff, noe som kommer leserne til gode. Prinsippet om fri og uavhengig presse er viktig i demokratier og OBOS-bladet vil øke sin tillit og troverdighet.

6.6.4. Nærmere om hva slags informasjon som OBOS bør gi

Åpenhet og kommunikasjon kan blant annet dreie seg om informasjon om hvordan man som andelseier kan utøve sine demokratiske rettigheter, blant annet om hvordan man skal gå frem for å komme med forslag til generalforsamlingen og for å bli valgt inn som utsending på generalforsamlingen eller som medlem av representantskapet. Det kan imidlertid også være tale om informasjon om aktuelle saker og OBOS' virksomhet mer generelt.

For å oppnå et aktivt medlemsdemokrati, er det uansett vel så viktig at medlemmene får god og balansert informasjon om saker som engasjerer dem, som at de får informasjon om sine demokratiske rettigheter.

Som nevnt i punkt 6.6.1 foran, ble det på OBOS' generalforsamling i 2021 fremmet en rekke forslag som tar sikte på økt åpenhet og kommunikasjon i OBOS.

Forslag 6.2.1.2.11 fra Jostein Starrfelt går blant annet ut på at det bør være større åpenhet om saksbehandlingen i styret. Forslaget er i sin helhet inntatt i vedlegget punkt 12 nedenfor. Forslaget innebærer for det første at alle møter i styret skal annonseres og agenda skal offentliggjøres i god tid før møtet med alle relevante dokumenter. For det annet foreslås det at et utfyllende referat fra styremøtet skal gjøres tilgjengelig på OBOS' hjemmesider senest én uke etter styremøtet. Forslaget begrunnes blant annet med at det vil øke medlemmenes mulighet til å engasjere seg i OBOS og for å påvirke.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning er det tungtveiende argumenter mot forslaget. Styret behandler ofte spørsmål av konkurransemessig art, og hvor selve styrebehandlingen ikke bør være offentlig. Offentliggjøring av dagsorden for styret og styreprotokoller vil lett komme i konflikt med konkurranse- og forretningsmessige hensyn. Det finnes ikke noe selskap som opererer i et konkurranseutsatt marked, som offentliggjør dagsorden for styret med «alle relevante dokumenter» for offentligheten. Det kunne være til stor skade for OBOS dersom det skulle gis informasjon om hvilke saker styret i OBOS arbeider med. Styrets protokoller er ikke offentlige dokumenter, men styrets interne arbeidsdokumenter for å dokumentere styrets beslutninger. Protokollene er ikke beregnet på eller egnet for alminnelig offentliggjøring, da de regelmessig vil inneholde taushetsbelagt, sensitiv eller forretningskritisk informasjon.

I tillegg kommer det at forvaltningen av OBOS' anliggende tilligger 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. Demokratiutvalget vil derfor fraråde at forslaget skulle bli vedtatt.

En mulighet kunne være å ha en åpen del og en lukket del av innkalling og styreprotokoller. Erfaringsmessig er dette imidlertid sjelden en god løsning. Den åpne delen av innkallingen og styreprotokollen gir da ikke noe dekkende bilde av styresakene og styrebehandlingen, og det er fare for at innkalling og styreprotokoller fra den åpne delen vil bli skrevet slik

at den har liten informasjonsverdi. Demokratiutvalget vil fraråde en inndeling i en åpen og en lukket del av innkalling og styreprotokoller.

Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.2.1.2.11 fra Jostein Starrfelt om sikre større åpenhet om saksbehandlingen i styret, ikke følges opp.

I forslag 6.2.1.2.10 fra Håvard Brekke foreslås det at flest mulig av OBOS' styringsdokumenter bør være tilgjengelig for alle medlemmer via OBOS' nettsider. Forslaget er inntatt i sin helhet i vedlegget punkt 11. Det fremgår ikke av forslaget om og eventuelt hvordan en ny bestemmelse om dette skulle innarbeides i OBOS' vedtekter. Forslaget begrunnes med at det er ønskelig at medlemmer og spesielt representantskapet, kjenner til strategidokumenter og andre viktige plandokumenter, referat fra generalforsamlinger etc.

Demokratiutvalget er i prinsippet enig i forslaget.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning bør OBOS' overordnede strategi kommuniseres tydelig til medlemmene, for eksempel på OBOS' nettsider eller i OBOS-bladet. På sine nettsider opplyser OBOS at en ny strategi for perioden 2021–2026 ble vedtatt høsten 2020, og at OBOS jobber langsiktig med strategi gjennom rullerende femårsstrategier, men uten å gi en presis beskrivelse av innholdet i strategien samlet sett eller si noe om prosessen. En samlet beskrivelse av strategien og informasjon om hvilke strategiprosesser OBOS følger bør skisseres her. I denne forbindelse kunne det også vært gitt opplysninger om at arbeidet med strategi er styrets ansvar.

Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.2.1.2.10 fra Håvard Brekke om at flest mulig av OBOS' styringsdokumenter bør være tilgjengelig for alle medlemmer via OBOS' nettsider, følges opp så langt dette lar seg gjøre av forretningsmessige og konkurransemessige hensyn. Se for øvrig punkt 7.8.6 hvor Demokratiutvalget vurderer representantskapets rolle i tilknytning til OBOS' strategi.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning bør medlemmene dessuten informeres særskilt om større endringer i OBOS' strategi som vurderes eller er vedtatt. Dette gjelder for det første viktige veivalg som angår OBOS' kjernevirksomhet («skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne»), jf. OBOS' vedtekter § 2 første ledd. For det annet gjelder det såkalt «annen virksomhet» som OBOS kan drive i henhold OBOS' vedtekter § 2 annet og tredje ledd. Et eksempel er her den styrkede satsingen på de boligsosiale modellene Bostart og Deleie, jf. punkt 4.4 foran. Som nevnt i punkt 3.8.2 foran, gjennomførte OBOS en spørreundersøkelse blant medlemmene omkring denne satsingen. Demokratiutvalget mener dette er en hensiktsmessig måte å involvere medlemmene i strategiprosesser på, og en god måte å forankre strategiprosessene hos medlemmene.

Videre mener Demokratiutvalget at alle dokumenter i sakene som behandles på generalforsamlingen, bør være tilgjengelig via OBOS' nettsider. Dette omfatter innkalling til generalforsamling med vedlegg, samt protokollen fra generalforsamlingen.

Innkalling til generalforsamling med vedlegg, samt protokollen fra generalforsamlingen er allerede tilgjengelig på OBOS' hjemmeside.⁶⁷ På generalforsamlingen i 2021 ble vedtektene endret slik at protokollen fra generalforsamlingen er «offentlig og arkiveres i 10 år lett tilgjengelig på OBOS' nettsider eller på annen hensiktsmessig måte», jf. vedtektene § 10 femte ledd.

I punkt 7.4.3 nedenfor foreslås utvalget at ordningen med elektronisk generalforsamling videreføres og styrkes. Tilgang til alle dokumenter i sakene som behandles på generalforsamlingen, er en naturlig bestanddel av dette forslaget.

På generalforsamlingen kom det også inn ytterligere to forslag knyttet til åpenhet og kommunikasjon.

I punkt 7.6 behandles forslag om å styrke informasjon og kunnskap som gis i forbindelse med valg av delegerte. Demokratiutvalget anbefaler her at OBOS utarbeider et opplæringsprogram særlig innrettet mot delegerte på generalforsamlingen, eventuelt at det utarbeides en informasjonspakke som er lett tilgjengelig på OBOS' nettsider, dersom dette ikke allerede finnes.

I punkt 7.8.9 behandles forslag om større åpenhet om saksbehandlingen i representantskapet. Demokratiutvalget anbefaler her at forslaget følges opp innenfor rammene av det som er forsvarlig av konkurransemessige hensyn og hensynet til den praktiske gjennomføringen av representantskapets møter.

6.7. Medvirkning utenfor OBOS' formelle styringsorganer

OBOS-medlemmene kan medvirke til styringen av OBOS gjennom delegerte på generalforsamlingen og sine valgte representanter i representantskapet. Denne formen for medvirkning er hovedtema for vurderingene i kapittel 7 nedenfor.

⁶⁷ <https://nye.obos.no/dette-er-obos/medlemsorganisasjonen/generalforsamlingen-2021/>

Medvirkning i OBOS kan imidlertid også bety mer enn deltakelse i det formelle medlemsdemokratiet. Det er mulig at medvirkning på andre arenaer kan være vel så viktig for meningsutveksling og interaksjon mellom OBOS-medlemmene og OBOS, og for at medlemmene skal kunne oppleve å bli hørt og sett som deltakelse i de formelle styringsorganene er.

Kommunikasjon med OBOS-medlemmene kan støtte opp under prinsippet om åpenhet ved at den bidrar til at informasjonen også blir forståelig. Gjennom kommunikasjon med OBOS-medlemmene kan OBOS' ledelse og administrasjon dessuten få verdifulle tilbakemeldinger utover de som kommer gjennom selskapsorganene.

Demokratiutvalget har reflektert over forskjellige muligheter for medvirkning utenfor OBOS' formelle styringsorganer.

Etter generalforsamlingen i 2021 har OBOS arrangert fire åpne dialogmøter der alle kan delta og komme med spørsmål og forslag.⁶⁸ Disse har vært åpne for alle interesserte, og det har vært mulig å sende inn spørsmål i forkant av møtene og å stille spørsmål underveis. Det har også vært holdt møter med representanter for styrene i OBOS-tilknyttede borettslag i flere regioner.

Demokratiutvalget ser positivt på at det gjennomføres slike møter, og anbefaler OBOS å fortsette arbeidet med å etablere dialog med medlemmene. Dette vil være et bidrag til systematisk og troverdig kunnskapsbygging i OBOS. Om åpne, digitale møter er den mest hensiktsmessige formen eller om det bør prøves ut andre former for interaksjon, bør vurderes fortløpende.

Høsten 2021 ble det opprettet «digital forslagskasse», hvor hvem som helst kan stille spørsmål og komme med forslag. Demokratiutvalget mener tiltaket er positivt.

Videre ble det opprettet et medlemspanel hvor deltakerne kan komme med innspill til OBOS' tjenester og produkter. Forbrukersamvirket Coop har også et slikt medlemspanel der medlemmene kan bidra med innspill og si sin mening om Coops ulike produkter og tjenester. Et medlemspanel kan være en «lavterskelmulighet» for medlemmene til å bli sett og hørt. Innspillene fra medlemspanelet vil gi ledelsen en viktig pekepinn om medlemmenes holdninger, ønsker og behov enten det er snakk om medlemstilbud, boligtyper og boligprosjekter eller andre tjenester innen for eksempel bank eller forvaltning. Et velfungerende medlemspanel som det er enkelt for medlemmene å være med i vil, slik Demokratiutvalget vurderer det, bidra til å minske avstanden mellom medlemmene og ledelsen.

Utvalget vil samtidig påpeke at også medlemmene må delta i slike fora dersom de har spørsmål og synspunkter og et ønske om å bli sett og hørt – uten deltakelse fra medlemmene blir det ikke noe reelt demokrati.

En annen viktig måte medlemmene kan være med å medvirke, er gjennom markedsundersøkelser/medlemsundersøkelser. Slike undersøkelser kan brukes til å kommunisere med et representativt utvalg av OBOS-medlemmene. Her innhenter OBOS medlemmenes syn på forskjellige spørsmål som angår OBOS' virksomhet eller medlemsforholdet. Flere slike markedsundersøkelser er omtalt i punkt 3.8.2 foran.

Sett i lys av den uro som førte frem til opprettelsen av Demokratiutvalget, anbefaler utvalget at OBOS igangsetter en omfattende og dyptpløyende medlemsundersøkelse i etterkant av generalforsamlingen 2022. Målet med undersøkelsen bør være å kartlegge OBOS-medlemmenes ønsker og interesser, både som medlemmer og som kunder, samt å få bedre kunnskap om hvem medlemmene er og deres preferanser. Opplegget bør inkludere både kvalitative og kvantitative undersøkelser, og det bør omfatte både dybdeintervjuer, forskjellige fokusgrupper etc. i tillegg til en bredt anlagt spørreundersøkelse. Demokratiutvalget er positiv til at OBOS bruker markedsundersøkelser aktivt i sin kommunikasjon med medlemmene.

Tre av forslagene som kom inn til generalforsamlingen 2021, gjaldt medvirkning i selve byggeprosessen og går på OBOS' rolle som boligbygger og byutvikler. Dette gjaldt forslag 6.2.1.2.13 fra Jostein, forslag 6.2.1.2.17 fra Matti Lucie Arentz og Johnny Gimmedstad og forslag 6.2.1.2.2 fra Clas Ola Høsøien. De to første forslagene går ut på at OBOS skal legge til rette for reell og tidlig medvirkning i planprosesser/reguleringssaker utover kravene i plan- og bygningsloven. I førstnevnte forslag fremgår det ikke hvordan økt medvirkning skal implementeres, men i forslag 6.2.1.2.17 fra Matti Lucie Arentz og Johnny Gimmedstad foreslås det å innta et tillegg om medvirkning i innledningen til vedtektene (preambelen), samt å gi en instruks fra generalforsamlingen til styret og ledelsen i OBOS. I forslag 6.2.1.2.2. fra Clas Ola Høsøien foreslås det også å innta et tillegg om medvirkning i preambelen. Forslagene er i sin helhet inntatt i vedlegget punkt 3, 14 og 18.

Som alle boligbyggere, må OBOS gjennomføre medvirkning i henhold til plan- og bygningsloven. Det finnes både generelle og spesielle medvirkningsbestemmelser i plan- og bygningsloven, og det finnes medvirkningsbestemmelser for alle planprosesser. I plan- og bygningsloven § 5-1 heter det at enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. OBOS er dermed forpliktet til å gjennomføre medvirkning i alle sine bolig- og utbyggingsprosjekter. Det er opp til den enkelte utbygger å legge til rette for medvirkning, men kommunene har et særskilt ansvar for å sikre at medvirkningsprosessen blir gjennomført. Medvirkning er med andre ord en forutsetning for at noe i det hele tatt blir bygd.

⁶⁸ <https://nye.obos.no/medlem/apne-medlemsmoter/>

To av forslagsstillerne etterlyser medvirkningstiltak utover det loven krever. OBOS gjør rede for sine medvirkningsopplegg på sine hjemmesider.⁶⁹ Her fremgår det at OBOS arbeider med å utvikle egne verktøy for medvirkning. På nettsiden gjør OBOS rede for forskjellige former for medvirkning som har vært tatt i bruk i forbindelse med konkrete utbyggingsprosjekter. Det dreier seg om folkemøter, workshops, gruppe- og dybdeintervjuer og skolebesøk. OBOS er i ferd med å utvikle en egen «medvirkningsskole», OBOS Medvirk, som handler om å utvikle medvirkningskompetansen internt i organisasjonen. Tanken er å komme frem til en medvirkningsmodell som kan tas i bruk i hele organisasjonen. Ifølge OBOS skal denne medvirkningsmodellen tas i bruk i utbyggingssaker over hele landet i løpet av 2022. Det synes derfor som om forslagsstillerens ønske om at OBOS i større grad skal legge til rette for medvirkning i selve byggeprosessene mv., i stor grad er ivaretatt.

Demokratiutvalget anbefaler at OBOS legger stor vekt på medvirkning fra medlemmenes side. Gode medvirkningsopplegg i konkrete byggesaker og i forbindelse med utbygging av større by- og boligområder kan være avgjørende for at medlemmene opplever å få sagt sin mening og at OBOS faktisk oppfylder sitt formål og virker til beste for medlemmene. Forskjellige medvirkningstiltak kan også styrke kommunikasjonen og forståelsen mellom medlemmene og OBOS. Boligbygging er komplekst, og gode medvirknings- og informasjonsopplegg i forbindelse med konkrete utbyggingsprosjekter kan bidra til å styrke kunnskapen om boligbygging og byutvikling hos medlemmene og i allmennheten. Gode medvirkningsprosesser kan etter Demokratiutvalgets oppfatning bidra til å styrke det reelle medlemsdemokratiet i OBOS.

Når det gjelder forslagene som går ut på å innta krav om medvirkning i innledningen til vedtektene (preambelen), vises det også til punkt 7.3.5 nedenfor hvor Demokratiutvalget uttaler at det ikke ser behov for å modernisere preambelen.

Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.2.1.2.13 fra Jostein, forslag 6.2.1.2.17 fra Matti Lucie Arentz og Johnny Gimmedstad og forslag 6.2.1.2.2 fra Clas Ola Høsøien om medvirkning i selve byggeprosessene og går på OBOS rolle som boligbygger og byutvikler, ikke følges opp. Demokratiutvalget anbefaler likevel at OBOS legger stor vekt på medvirkning fra medlemmenes side, og at OBOS fortsetter å styrke dette arbeidet.

Et tredje forslag om medvirkning som ble fremmet på OBOS' generalforsamling, var forslag 6.2.1.2.2 fra Clas Ola Høsøien om medvirkning ved utdelinger av midler til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige formål. Forslaget behandles nedenfor i punkt 7.11.3 nedenfor.

6.8. Kontrollmekanismer

I forbindelse med generalforsamlingen 2021 ble det reist spørsmål om OBOS har velfungerende og effektive kontrollmekanismer (se forslag 7.2.1.2.15 fra Andreas Lindrupsen).

Demokratiutvalget har i punkt 4.8 foran gitt en oversikt over OBOS' kontrollsystemer.

Demokratiutvalget konstaterer at OBOS har omfattende kontrollsystemer etter samme mønster som er vanlig for tilsvarende foretak. Demokratiutvalget har ingen indikasjoner på at disse kontrollsystemene ikke fungerer etter intensjonen. Utvalget har imidlertid ingen forutsetninger for å vurdere den konkrete kvaliteten på kontrollarbeidet utover å konstatere at rapporteringer synes å være i tråd med det som er vanlig for tilsvarende foretak.

6.9. Regionale tiltak

Som nevnt i punkt 3.7.1 foran, har OBOS medlemmer fra hele Norge og i Sverige. Flertallet av OBOS-medlemmene hører hjemme utenfor selve Oslo, og en stor del av OBOS' medlemsmasse befinner seg utenfor OBOS' tradisjonelle nedslagsfelt (Oslo-området). En majoritet av medlemmene bor imidlertid i Oslo og Viken, slik at det fortsatt er østlandsområdet som dominerer både når det gjelder medlemsmassen og aktiviteten til OBOS. Både av hensyn til OBOS og OBOS-medlemmene er det likevel viktig at OBOS-medlemmenes synspunkter regionalt kommer frem slik at de kan tas i betraktning av OBOS' styre og ledelse. Det er også viktig for OBOS å forstå eventuelle regionale utfordringer.

Som beskrevet i punkt 3.1 foran, skyldes den geografiske ekspansjonen i første rekke fusjoner mellom OBOS og andre boligbyggelag. OBOS har i dag følgende regionavdelinger: OBOS Bergen, OBOS Innlandet (Hamar), OBOS Østfold (Fredrikstad), OBOS Vestfold (Tønsberg), OBOS Rogaland (Stavanger), OBOS Nordvest (Ålesund) og OBOS Midt-Norge (Trondheim). Av disse er det bare trondheimskontoret som ikke ble opprettet som følge av en fusjon med et eksisterende boligbyggelag. Dette innebærer at OBOS allerede har en sterk regional tilstedeværelse. Etter Demokratiutvalgets oppfatning vil det være klokt å styrke den regionale tilstedeværelse på en hensiktsmessig måte.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning er den viktigste måten å fremme geografisk mangfold på at valgkomiteen («store valgkomité») i sin innstilling på delegerte til generalforsamlingen og representanter til representantskapet, legger vekt på å finne kandidater som vil gi bredde i den geografisk representasjon. Se for øvrig Demokratiutvalgets anbefaling i punkt 7.9.3 nedenfor om å utrede en instruks som skal ivareta mangfold.

⁶⁹ <https://nye.obos.no/ny-bolig/medvirkning/>

Spørsmålet er om OBOS kan og bør øke innsatsen på regionalt nivå ytterligere for på den måten å forbedre medlemsinnflytelsen og derigjennom å styrke OBOS.

En mulighet er å opprette regionale organer ettersom en stor del av medlemsmassen nå befinner seg utenfor OBOS' tradisjonelle nedslagsfelt (Oslo-området). Dette kan være organer hvor aktuelle spørsmål diskuteres, men det kan også være organer som har en rolle i forbindelse med valg av delegerte til OBOS' generalforsamling, eventuelt også ved valg av personer til andre organer eller komiteer. Demokratiutvalget støtter ikke tanken om å gjøre endringer i OBOS' styringsstruktur for å styrke den regionale medlemsinnflytelsen. Dette ville komplisere styringsstrukturen i OBOS, og det er usikkert om permanente, regionale organer kunne gis oppgaver som ville gjøre det interessant for regionalt forankrede OBOS-medlemmer å engasjere seg. Det er dessuten flere andre måter for OBOS å fange opp eventuelle regionale ulikheter og utfordringer.

For det første kan det jevnlig gjennomføres medlemsundersøkelser med regionale fokus. Demokratiutvalget støtter et slikt tiltak.

For det andre kan det etableres faste regionale fokusgrupper, der man under ledelse av kvalifiserte personer på en kvalitativ måte får fram medlemmenes behov. Etter Demokratiutvalgets oppfatning bør OBOS likevel heller satse på bredt anlagte fokusgrupper med medlemmer fra hele landet når det er snakk om overordnede spørsmål, og komplettere disse med lokale fokusgrupper i forbindelse med konkrete utbyggingsprosjekter.

En tredje mulighet er å etablere faste regionale forum/råd som har som oppgave å få til regionale dialoger/høringer. Etter Demokratiutvalgets oppfatning er heller dette ikke å anbefale. Demokratiutvalget mener det er usikkert om regionale fora kan fylles med meningsfullt innhold for medlemmene. I punkt 6.7 foran behandles Demokratiutvalget spørsmålet om medvirkning i byggesaker mv. Det må i så fall være medvirkning utover dette, men det vil være begrenset hvor stor innflytelse et slikt råd kan ha når det gjelder virksomheten i regionen i praksis. Dette har sammenheng med at OBOS ikke selv rår alene over boligbygging og byutvikling, men at dette skjer i samarbeid med politiske og administrative myndigheter lokalt som i mange spørsmål har det endelige ordet. I verste fall kan et slikt forum skape frustrasjon blant medlemmene.

For det fjerde kan OBOS etablere regionale råd/forum for styremedlemmer i borettslagene. Dette kan bidra til å fange opp interessene til boende innenfor regionen. Demokratiutvalget er kjent med at det normalt gjennomføres en rekke kurs og samlinger i regionene for tillitsvalgte i de lokale borettslagene. I 2020 og 2021 har disse kursene blitt gjennomført digitalt. Demokratiutvalget har fått opplyst at det høsten 2021 ble gjennomført seminarer for styremedlemmer i 8 byer. Demokratiutvalget anbefaler at praksisen med å arrangere fysiske kurs og samlinger i regionene, tas opp igjen etter at pandemien er over. OBOS bør vurdere om det skal mulighet for digital deltakelse for de som ønsker det. Dette vil gjøre det lettere for deltakerne å delta, men det kan bety at mye av det regionale poenget går tapt.

En femte mulighet er at OBOS legger opp til jevnlig regionale åpne medlemsmøter. For at dette skal fungere, må temaene være aktuelle og medlemsnære og medlemsmøtene må markedsføres godt.

Etter Demokratiutvalgets syn er likevel det viktigste OBOS kan gjøre for å fremme regional deltagelse, å sørge for å gjennomføre gode medvirkningsprosesser i forbindelse med utbyggingsprosjekter i regionene. OBOS Medvirk, som er omtalt i punkt 6.7 foran, bør gjennomføres i hele organisasjonen. I medvirkningsprosesser knyttet til konkrete, lokale tiltak, vil både boende og ikke-boende medlemmer få komme til orde med sine interesser og ønsker. Slike prosesser vil i praksis fungere som møteplasser mellom OBOS og medlemmene i regionene.

Demokratiutvalget er imidlertid ikke sikker på hvor sterk vektleggingen av det regionale perspektivet bør være. Det er ikke opplagt hvor stor betydning det regionale aspektet har. Dette gjelder særlig for de ikke-boende medlemmene. Utvalget antar at mange av OBOS-medlemmene er medlemmer ikke fordi de ønsker å kjøpe en bolig i den regionen de bor i akkurat nå, men fordi de vil ha mulighet til å bruke forkjøpsretten til å skaffe seg en OBOS-bolig i en hvilken som helst annen region. De fleste OBOS-boligene, ikke minst de brukte boligene, er i Oslo, og det er velkjent at Oslo-markedet er ekstra presset. Det er for eksempel sannsynlig at muligheten til å få innpass i Oslo-markedet i nær eller fjern fremtid er grunnen til at mange barn og unge over hele landet blir meldt inn i OBOS. Det er stor mobilitet blant de boende OBOS-medlemmene også, og et OBOS-medlem som for tiden bor i en OBOS-bolig et sted i landet, kan utmerket godt være vel så interessert i OBOS-boliger i andre deler av landet.

Det er også et åpent spørsmål hvor store de regionale interesseforskjellene egentlig er. De overordnede problemstillingene i byutviklingen – boligpriser, høyde, tetthet, boligtyper, uteområder, klima og bærekraft, vern av natur og eksisterende bebyggelse er de samme i byer over hele landet. Det er lite grunn til å tro at det er større enighet og interessefellesskap mellom OBOS-medlemmer i én region enn mellom OBOS-medlemmene nasjonalt. Lokale forhold kan best ivaretas og diskuteres i forbindelse med konkrete byggeprosjekter, som nevnt ovenfor.

Et annet poeng som taler imot å legge for stor vekt på den regionale tilhørigheten, er at mye av byggevirksomheten til OBOS ikke foregår i byene og gjennom bygging av borettslag, men i form av eneboliger og rekkehus bygd av OBOS Block Watne. I fremtiden vil også mange boliger bli tilbud OBOS-medlemmer gjennom Solon Eiendom. Både OBOS Block Watne og Solon Eiendom har en stor geografisk spredning på sine boligprosjekter, og særlig OBOS Block Watne bygger



utenfor de store byene. OBOS-medlemmer som bruker medlemskapet sitt til å sikre seg forkjøpsrett på et OBOS Block Watne-hus eller en bolig fra Solon Eiendom har neppe den samme tilhørigheten til en av OBOS' regioner eller interesse av å engasjere seg regionalt i OBOS. Å bruke mye ressurser på å bygge opp en regional tilhørighet som bare er av interesse og relevans for en begrenset gruppe medlemmer tjener ikke nødvendigvis medlemsdemokratiet.

6.10. Rettspolitiske vurderinger av bustadbyggjelagslova

Demokratiutvalget har diskutert om og eventuelt i hvilken grad utvalget skal vurdere muligheten for endringer av bustadbyggjelagslova og i hvilken grad utvalget i så fall skal peke på muligheter til forbedringer. Blant annet fordi det til dels dreier seg om grunnleggende og kompliserte spørsmål som under enhver omstendighet må vurderes av politiske myndigheter, vil Demokratiutvalget kun kort peke på enkelte spørsmål som har vært oppe til diskusjon:

- Skillet mellom boende og ikke-boende i bustadbyggjelagslova § 5-3.
- Kravet i bustadbyggjelagslova § 5-3 om at «Tilnærma like mange andelseigarar skal ha rett til å vere med på valet av kvar av dei delegerte».
- I hvilken grad borettslagene skal ha en form for «representasjonsrett» på generalforsamlingen i boligbyggelaget.
- Adgang til å stemme elektronisk for alle andelseiere.
- Adgang til å forhåndsstemme for alle andelseiere
- Valgkomitéen.

Noe av bakgrunnen for spørsmålene er utvalgets overordnede diskusjoner om skillet mellom boende og ikke-boende medlemmer, fordeling av delegerte på generalforsamlingen og delegertordningen i sin alminnelighet.

Et samlet utvalg mener det kan reises spørsmål om bustadbyggjelagslova er for rigid med tanke på å muligheten for å tilrettelegge for et optimalt medlemsdemokrati.

På bakgrunn av Demokratiutvalgets diskusjoner mener utvalget at OBOS bør vurdere om det er grunn til å ta opp blant annet de ovennevnte punktene med Kommunal- og moderniseringsdepartementet med tanke på en lovrevisjon.

7. Nærmere vurdering av OBOS' organisasjons- og styringsstruktur

7.1. Innledning

I kapittel 7 vil utvalget drøfte enkelte sider ved OBOS' organisering og styringsstruktur. Forslag som ble fremmet på generalforsamling i 2021, vil bli behandlet der de hører naturlig hjemme.

7.2. Endringer i den formelle organisasjonsstrukturen

I punkt 6.5 foran finnes Demokratiutvalgets overordnede synspunkter på organisasjonsstrukturen i OBOS. Her i dette punktet skal enkelte særspørsmål vurderes. I det følgende drøftes spørsmålene om OBOS bør ha en kontrollkomité og om det bør gjøres strukturelle endringer knyttet til «lille» og «store» valgkomité.

Representantskapet i OBOS velger i dag en kontrollkomité til å føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene og generalforsamlingens beslutninger. Demokratiutvalget har vurdert om kontrollkomitéen bør fjernes som et permanent organ, og at representantskapet heller oppnevner et gransknings- og kontrollorgan ved behov.

Kontrollkomitéer var vanligere tidligere i ulike former for næringsvirksomhet. Etter lovendring er kontrollkomité ikke lenger et obligatorisk organ i banker og forsikringselskaper. Det er derfor et spørsmål om OBOS egentlig trenger en permanent kontrollkomité.

Demokratiutvalget kan ikke se at medlemsdemokratiet vil bli styrket av at kontrollkomiteen fjernes. En sammenlikning med gjennomregulerte bransjer som bank og forsikring, som dessuten er underlagt et strengt kontrollregime fra Finanstilsynet, gir lite bidrag til å vurdere behovet for kontrollkomité i OBOS. Vurderingen av behovet for en kontrollkomité i OBOS må skje i lys av OBOS' egenart. Demokratiutvalget ser heller ikke at kontrollkomitéen kan erstattes av andre kontrollmekanismer. OBOS har riktignok omfattende kontrollsystemer, se punkt 4.8 foran. Men ingen av OBOS' øvrige kontrollordninger bidrar direkte til å styrke representantskapets kontrollfunksjon. Fjernes kontrollkomitéen, kan det svekke den demokratiske medlemskontrollen som skjer gjennom et kontrollorgan utpekt av representantskapet.

Demokratiutvalget går på denne bakgrunn ikke inn for å oppheve ordningen med kontrollkomité. Dersom OBOS skulle ønske å vurdere ordningen med kontrollkomité, bør det ikke forankres i demokratihensyn, men i stedet inngå i en bredere drøftelse av intern og ekstern kontroll av virksomheten. Se nærmere punkt 4.8 foran hvor det gis en oversikt over OBOS' kontrollsystemer.

Et annet spørsmål er om det kan tenkes strukturelle endringer som for eksempel at «lille valgkomité» fjernes og at «store valgkomité» også innstiller på valg av styremedlemmer.

Ordningen med to valgkomitéer har visstnok vært praktisert i OBOS i mange tiår. Ut fra alminnelige selskapsrettslige regler er det ikke tvilsomt at representantskapet, som etter vedtektene er tillagt retten til å velge boligbyggelagets styre, må kunne opprette et arbeidsutvalg som «lille valgkomité» for å legge til rette for styrevalget som representantskapet skal foreta.

Det er også reelle hensyn som taler for den to-delingen som OBOS har etablert. En slik deling støttes av tungtveiende praktiske hensyn. Avhengig av om det er snakk om å finne kandidater til styret eller representantskapet, vil det være behov for ulik kompetanse og forskjellig arbeidsmetodikk i tilnærmingen til kandidatene. Til styret i et konsern som OBOS, som driver variert næringsvirksomhet i milliardklassen, behøves det først og fremst kompetanse på næringsdrift og ledelse av store selskaper. Representantskapet skal på sin side ivareta de bredere medlemsinteressene, herunder interessene til både boende og boligsøkende medlemmer. Medlemmene av «lille valgkomité» bør derimot ha et bredt kontaktnett mot næringslivet og kompetanse om dette, mens «store valgkomité» i større grad krever kontaktnett og kompetanse mot borettslagene, politikken og organisasjonslivet. I tillegg kommer det at arbeidet i både «store» og «lille valgkomité» er svært tid- og arbeidskrevende, og at det kan være svært vanskelig å finne personer som har slik kompetanse som begge valgkomiteer samlet krever og dessuten tilstrekkelig tid til å delta i begge valgkomiteer på én gang. OBOS bør derfor opprettholde ordningen med to valgkomitéer: «store valgkomité» og «lille valgkomité».

Både i forhold til kontrollkomitéen og «lille valgkomité» er det dessuten en styrke for representantskapet at den har komitéer som gjør det lettere for representantskapet å fylle rollen som tilsynsorgan og innstille på styremedlemmer, godtgjørelse og nye medlemmer til representantskapet.

Enkelte andre spørsmål som gjelder OBOS' formelle organisasjonsstruktur, behandles andre steder i innstillingen. Spørsmålet om OBOS burde opprette regionale organer, er behandlet i punkt 6.9 foran. Spørsmålet om OBOS bør avvike ordningen med delegert møte, som det kanskje er mest naturlig å anse som en del av valgordningen for delegerte, behandles i punkt 7.5.1 nedenfor.

7.3 OBOS' virksomhet og rolle som samfunnsaktør

7.3.1. Innledning

Det følger uttrykkelig av Demokratiutvalgets mandat at utvalget ikke skal «vurdere hvilken virksomhet OBOS skal drive, politiske spørsmål, granskning av eksisterende virksomhet eller lignende».

I forbindelse med generalforsamlingen er det imidlertid både fremmet forslag og stilt spørsmål som omhandler OBOS' virksomhet og rolle som samfunnsaktør. Slik utvalget ser det, er mandatet ikke til hinder for at utvalget sier noe om yttergrensene for OBOS' virksomhet og rolle som samfunnsaktør, da dette er spørsmål som hører inn under OBOS' formålsbestemmelse, jf. punkt 4.2 foran.

7.3.2. OBOS adgang til å drive «annen virksomhet til beste for andelseierne»

OBOS' formål («virksomhetsformålet») fremgår av vedtektenes § 2. Vedtektsbestemmelsen er gjennomgått i punkt 4.2.4 foran. Som nevnt der, følger det direkte av ordlyden i formålsbestemmelsen at OBOS' formål er tredelt. Hovedformålet er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte, samt boligforvaltning. Videre angir vedtektene fire spesifiserte sideformål, nemlig å (i) motta til forvaltning sparemidler samt drive utlånsvirksomhet, (ii) tegne aksjer i «selskap som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket», (iii) forestå «oppføring av bygg og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne» og (iv) «drive eiendomsmedling». Endelig kan OBOS som et generelt sideformål ifølge vedtektene § 2 tredje ledd «drive annen virksomhet til beste for andelseierne».

Det er rekkevidden av den siste delen av formålsangivelsen i OBOS' vedtekter som skal omtales her. Denne delen av vedtektene har en viss sammenheng med bustadbyggjelagslova § 7-4, som inneholder en tilsvarende formulering. Samtidig krever bustadbyggjelagslova § 2-2 (1) nr. 3 at vedtektene som et minimum skal angi «kva verksemd laget skal drive i tillegg til hovudføremalet». Ifølge bustadbyggjelagslovas forarbeider er det «ikkje sagt meir om korleis verksemda skal beskrivast, men ein bør ikkje godta formuleringar som er så runde at dei reelt ikkje seier noko. Føresegna om at verksemd i tillegg til hovudføremalet skal nemnast i vedtektene, fører til at styret må leggje saka fram for generalforsamlinga som vedtektsendring før laget kan gje seg inn på verksemdsområde som ikkje er omfatta av vedtektene».⁷⁰

Juridisk litteratur synes ikke å ha lagt til grunn at det av bustadbyggjelagslova § 2-2 (1) nr. 3 følger særlige strenge begrensninger for hva slags virksomhet et boligbyggelag kan drive. *Lilleholt og Wyller* tar utgangspunkt i at «Kontrollen med at kravene til vedtektsfesting av tilleggsformål blir oppfylt, ligger i første rekke hos Foretaksregisteret».⁷¹ Dette stemmer for så vidt gjelder selve formuleringen av tilleggsformålet. Foretaksregisteret fører kontroll med at vedtektenes formuleringer tilfredsstillende kravene i lovgivningen. Derimot fører Foretaksregisteret ingen kontroll med at vedtektene gjenspeiler all virksomhet som OBOS faktisk driver, og heller ikke kontroll med at OBOS holder seg innenfor vedtektene. *Lilleholt og Wyller* skriver videre: «I prinsippet kan en andelseier ta opp spørsmålet og motsette seg at laget driver virksomhet som ikke er nevnt i vedtektene, men særlig praktisk er det ikke.»⁷² Prinsipielt er det imidlertid ikke tvilsomt at styret må holde seg innenfor vedtektene, jf. punkt 4.2.1 foran. Kravet om at vedtektene skal spesifisere tilleggsformålet, må ses i lys av dette. Andelseierne har krav på at boligbyggelagets styre holder seg innenfor vedtektenes formålsangivelse. Nettopp derfor er det viktig at vedtektene inneholder en tilstrekkelig presis angivelse av boligbyggelagets tilleggsformål. Det vedtektsbestemte formålet vil også begrense generalforsamlingens myndighet så lenge det ikke er tilstrekkelig flertall for å endre formålsangivelsen.

I KPMGs delrapport til styret i OBOS om «Ulventransaksjonen» av 2. juni 2021 ble det satt spørsmålstegn ved lovmessigheten av den delen av vedtektene som generelt sier at OBOS også kan «drive annen virksomhet til beste for andelseierne». I delrapporten heter det:

«Hva gjelder denne vedtektsbestemmelsens lovmessighet skal det påpekes at bustadbyggjelagslova ... [§ 2-2 annet ledd nr. 3] krever at sideformålene ikke kan være for vage ettersom det vil svekke andelseiernes forutberegnelighet over hvilken virksomhet som utøves i boligbyggelaget. I forarbeidene ... [NOU 2000: 17 side 82] er det fremhevet at formuleringene ikke kan være «så runde at dei reelt ikkje seier noko». Dette generelle sideformålet synes å gi andelseierne lite forutberegnelighet. At virksomheten skal være til beste for andelseierne er et gjennomgående krav som gjelder for alle spesifiserte sideformål. Alene gir ikke dette kravet selvstendig veiledning. Vi antar at dette generelle sideformålet er for vagt formulert, og i beste fall i randsonen av lovens presisjonskrav.»

Demokratiutvalget tar ikke stilling til om det generelle sideformålet i OBOS' vedtekter § 2 tredje ledd er for vagt formulert, og heller ikke utsagnet i KPMGs delrapport om at vedtektsbestemmelsen i beste fall er «i randsonen av lovens presisjonskrav».

Demokratiutvalget vil imidlertid presisere at hensynet til andelseiernes forutberegnelighet tilsier at OBOS har et særlig ansvar for å vurdere lovmessigheten av iverksettelse av alle slags tiltak som faller inn under OBOS' vedtekter § 2 tredje ledd. Vedtektenes formulering bør ikke betraktes som en tillatelse for OBOS' styre og ledelse til å iverksette alle slags tiltak.

7.3.3. OBOS' utenlandske virksomhet

I punkt 3.1 foran er det redegjort for hvordan den svenske virksomheten kom inn i OBOS. Saksbehandlingen i forbindelse med etableringen av en svensk medlemsorganisasjon er omtalt i punkt 4.9. Her er spørsmålet om det er i tråd med formålet i vedtektene at OBOS organiserer medlemsorganisasjoner utenfor Norges grenser. Spørsmålet ble tatt opp i forbindelse med OBOS' generalforsamling i 2021.

⁷⁰ NOU 2000:17 s. 82 og Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 213.

⁷¹ Lilleholt og Wyller s. 51.

⁷² Lilleholt og Wyller s. 51.

Ifølge OBOS' vedtekter § 2 er boligbyggelagets hovedformål som nevnt å skaffe boliger til «andelseierne», se punkt 4.2.4 og 4.2.5 foran. Vedtektene sier ikke noe om at det skal være norske andelseiere eller andelseiere innenfor et bestemt geografisk område. OBOS kan dermed ha svenske andelseiere, som kan være bosatt i Norge, Sverige eller et hvilket som helst annet land.

Videre er verken bustadbyggjelagslova eller OBOS' vedtekter til hinder for at OBOS driver virksomhet i Sverige med sikte på å skaffe medlemmene bolig eller forvalte bolig mv.

Når det gjelder det generelle spørsmålet om i hvilken grad bustadbyggjelagslova åpner for at et norsk boligbyggelag kan drive virksomhet i utlandet, gir ikke loven noe klart svar. Hos *Lilleholt og Wyller* heter det om dette:⁷³

«For øvrig bygger forarbeidene (prp. s. 213) på en forutsetning om at loven gjelder for boligbyggelag med forretningskontor her i riket. Loven er ikke til hinder for at laget driver virksomhet i utlandet, men hvis forretningskontoret blir flyttet til utlandet, må regelen helst være at laget må oppløses og stiftes på nytt i det nye landet. Se om tilsvarende spørsmål for aksjeselskap Aarbakke m.fl. s. 66–70 med videre henvisninger. Det er usikkert i hvilken grad det kreves reell tilknytning til riket, for eksempel i form av virksomhet eller utøvelse av ledelse, ut over at laget er registrert med forretningskontor i en norsk kommune. Utgangspunktet bør være at andelseiere og tillitsvalgte må etterleve de plikter som følger av loven, så lenge den formelle tilknytningen til riket består. Det er antakelig helt upraktisk at laget blir nektet å opprettholde den formelle tilknytningen til riket på det grunnlag at virksomhet og ledelse er lagt til utlandet. Hvilken tilknytning som kreves for at laget og andelseierne skal nyte godt av fordelene av at laget er en norsk sammenslutning, kan måtte avgjøres ved en tolkning av de bestemmelser det gjelder.

Loven gjelder ikke for sammenslutninger uten forretningskontor i riket, selv om de har samme formål som boligbyggelag og driver med tilsvarende virksomhet her i riket som norske boligbyggelag. Loven regulerer bestemte former for sammenslutninger, ikke bestemte typer av virksomhet, og loven gir heller ikke boligbyggelagene enerett til bestemte typer av virksomhet. Annen lovgivning regulerer adgangen for utenlandske foretak til å drive virksomhet her i riket og følgene av slik virksomhet, for eksempel i form av skatteplikt. Det kan nevnes at utenlandske foretak som driver næringsvirksomhet her i landet, skal registreres i Foretaksregisteret (foretaksregisterloven § 2-1 annet ledd).

Der det i lovgivningen er vist til boligbyggelag, må det avgjøres ved en tolkning av den enkelte bestemmelse om den omfatter bare norske boligbyggelag eller også tilsvarende utenlandske sammenslutninger. For eksempel gjelder særregelen i brl. § 8-11 om langvarige forretningsføreravtaler med borettslag etter sitt formål bare for norske boligbyggelag. Hvorvidt avtaler med tilknytning til utlandet, for eksempel avtaler mellom laget og en andelseier om kjøp eller leie av bolig i Spania, reguleres av norske regler, må avgjøres etter lovvalgsreglene for de forskjellige avtaletyper.»

Hovedinntrykket er at et norskregistrert boligbyggelag kan gå ganske langt i retning av å drive virksomhet i utlandet, men det går nok likevel en grense. Demokratiutvalget ser ingen grunn til å spekulere i hvor denne grensen går da OBOS uansett ligger klart innenfor grensen. Utvalget finner imidlertid grunn til å understreke at grensen etter OBOS' vedtekter ikke nødvendigvis er sammenfallende med hva som maksimalt kan tillates innenfor rammene av loven. Dette har sammenheng med at OBOS både historisk og for tiden har en klar forankring i Norge. Dersom medlemsorganisasjonen for eksempel skulle utvides til Tyskland med den følge at flertallet av medlemmene blir tyske, er dette et strategisk spørsmål som bør forankres i representantskapet i tråd med retningslinjene som er oppstilt i punkt 4.9 og 6.5. Det samme gjelder dersom OBOS skulle ønske å etablere en egen medlemsorganisasjon i for eksempel Tyskland.

7.3.4. OBOS som aktør og premissleverandør for samfunnsutviklingen

På generalforsamlingen i OBOS i 2021 ble det fremsatt et forslag om å stryke et punkt i innledningen (preambelen) til vedtektene, se forslag 6.2.1.2.1 fra Gerd Gran Andreassen som er presentert i vedlegget punkt 2 nedenfor. Bakgrunnen for forslaget er at det i innledningen til vedtektene står at «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». Denne setningen ønsker forslagsstilleren å stryke. Forslaget er blant annet begrunnet med at OBOS skal fokusere på å bygge og forvalte boliger på en god og kostnadseffektiv måte for sine medlemmer, men at OBOS ved å involvere seg i debatten om utbygging av E18 vest for Oslo, hadde opptrådt på en måte som ikke var til medlemmenes beste og heller ikke i tråd med det som er samfunnsøkonomisk lønnsomt.

Styret hadde følgende 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 virksomheten til OBOS. OBOS sitt standpunkt i E18-spørsmålet var ikke fordi man generelt var 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.»

⁷³ Lilleholt og Wyller s. 35.

Demokratiutvalgets vurdering er begrenset til spørsmålet om å stryke formuleringen om at OBOS skal være en viktig aktør for samfunnsutviklingen, eventuelt justere formuleringen.

Demokratiutvalget er enig med forslagsstilleren i at OBOS' primære formål er å bygge og forvalte boliger på en god og kostnadseffektiv måte for sine medlemmer. Dette er i tråd med formålsangivelsen i OBOS' vedtekter § 2.

Spørsmålet om samvirkeforetakene må være politiske nøytrale, har vært diskutert i Norge i en årrekke.⁷⁴ I en juridisk utredning fra 1930 fremhevet *Ragnar Knoph* at et samvirkeforetak står fritt til å arbeide for alle politiske saker som direkte vedrører kooperasjonen.

Problemet er hvor langt et samvirkeforetak kan kjempe for saker som ikke har med selve samvirkeforetaket å gjøre. Ifølge *Fjørtoft* er et hovedsynspunkt hos Knoph at det må legges vekt på hva slags samvirkeforetak det er tale om og hvordan vedtektene er utformet. I en voldgiftsdom fra 1972 (RG-1972-442) la voldgiftsretten til grunn at det lå innenfor formålet til Agder og Telemark Mjølkesentral at årsmøtet i melkesentralen hadde gitt et tilskudd på 20 000 kroner til Folkebevegelsen mot norsk medlemskap i Fellesmarkedet.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning bør OBOS i forbindelse med realisering av OBOS' vedtektsbestemte formål kunne ta stilling til ethvert spørsmål som har betydning for realiseringen av dette formålet. OBOS er en viktig samfunnsaktør i kraft av å være landets største boligbygger. Boligbygging og byutvikling er i stor grad politisk preget, fra reguleringsplaner, grøntområder, samferdsel, bærekraft osv. På den måten blir OBOS automatisk en aktør i samfunnsutviklingen. For OBOS skal det imidlertid ikke være et mål i seg selv å delta i samfunnsdebatten, men det kan etter omstendighetene være nødvendig i forbindelse med utøvelsen av virksomheten.

Derimot bør OBOS etter Demokratiutvalgets oppfatning utvise varsomhet med å ta standpunkt i saker av politisk eller samfunnsmessig karakter som ikke har betydning for realiseringen av OBOS' formål eller som har minimal betydning i denne sammenhengen. Dette gjelder særlig hvis standpunktene kan være kontroversielle blant medlemmene. En slik stillingstaken kan svekke OBOS som organisasjon og gå utover realiseringen av hovedformålet.

For å presisere at OBOS bør avstå fra å ta standpunkt til saker av politisk eller samfunnsmessig karakter som ikke har forbindelse med realiseringen av OBOS formål, foreslår Demokratiutvalget en endring av den aktuelle bestemmelsen i innledningen (preambelen) til vedtektene, se straks nedenfor.

Bestemmelsen må for øvrig justeres for å gjenspeile at OBOS har et annet geografisk nedslagsfelt enn ordlyden for tiden tyder på. Ordlyden tar blant annet ikke høyde for OBOS' virksomhet i Sverige.

Demokratiutvalget foreslår at bestemmelsen skal lyde:

«OBOS skal også være en viktig aktør og premissleverandør for samfunnsutviklingen innenfor sitt vedtektsbestemte formål og både i Oslo og på nasjonalt plan gjennom sin rolle som landets fremste boligbyggelag og medlemsorganisasjon geografiske nedslagsfelt.»

Når det gjelder øvrige vurderinger knyttet til OBOS' rolle som aktør og samfunnsleverandør, vises det til punkt 7.11 nedenfor om OBOS utdeling til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak.

7.3.5. Nærmere om innledning til vedtektene (preambelen)

På generalforsamlingen i OBOS i 2021 ble det fremsatt tre forslag knyttet til endring av innledningen til vedtektene (preambelen), se forslag 6.2.1.2.1 fra Gerd Gran Andreassen som er presentert i vedlegget punkt 2, forslag 6.2.1.2.2 fra Clas Ola Høvsøien som er presentert i vedlegget punkt 3 og forslag 6.2.1.2.17 fra Matti Lucie Arentz og Johnny Gimmestad som er presentert i vedlegget punkt 18 nedenfor.

Førstnevnte forslag fra Andreassen omhandler OBOS' rolle som aktør og premissleverandør for samfunnsutviklingen og er behandlet i punkt 7.3.4 foran. De to sistnevnte forslagene gjelder spørsmål knyttet til medvirkning og er behandlet i punkt 6.6.

Alle forslagene har til felles at de tar opp spørsmål om hva som skal fremgå av preambelen. Styret har kommentert at preambelen ikke er modernisert i tråd med den endring som er skjedd i OBOS' virksomhet de siste årene, se vedlegget punkt 2.

Etter Demokratiutvalgets syn må hovedinnholdet i preambelen fortsatt kunne sies å være betegnende for OBOS' virksomhet. Utvalget har vurdert om preambelen bør moderniseres, men har kommet til at dette neppe er hensiktsmessig. Etter utvalgets syn vil dette trolig medføre en diskusjon om OBOS' virksomhet, organisering og styringsstruktur, og som hører mer naturlig hjemme i en tilknytning til OBOS' strategi, jf. punkt 4.9 foran. Den rettslige betydningen av preambelen synes for øvrig å være noe uklar, ettersom innholdet mer bærer preg av intensjoner og prinsipper enn av klare føringer.

⁷⁴ Fjørtoft s. 147.

Demokratiutvalget vil også peke på at en modernisering, eventuelt mer detaljert regulering av blant annet OBOS' rolle som aktør og premissleverandør for samfunnsutviklingen, kan føre til at fremtidige diskusjoner knyttes opp mot den rettslige forståelse av vedtektene og deres betydning, fremfor en mer åpen og demokratisk diskusjon. Etter utvalgets syn forutsetter en endring av preambelen vedtak med to tredjedels flertall på generalforsamlingen i OBOS, jf. punkt 4.2.7 foran. Et slikt skjerpet flertallskrav kan i seg selv begrense OBOS' mulighet for å tilpasse seg samfunnsutviklingen, dersom man for eksempel skulle velge å foreta en mer detaljert regulering av OBOS' rolle som aktør og premissleverandør for samfunnsutviklingen i preambelen.

Demokratiutvalget ser på denne bakgrunn ikke behov for å modernisere preambelen. Etter utvalgets syn kan det reises spørsmål om innholdet i preambelen overhodet hører hjemme i vedtektene, men utvalget har ikke funnet tungtveiende grunner som tilsier at den bør fjernes. Utvalget kan heller ikke se at demokratiet styrkes ved å fjerne preambelen, eller at det i noen særlig grad vil fremme mandatets mål om «å få frem en robust og fremtidsrettet for et stort samvirkeforetak med bred medlemsmedvirkning».

Demokratiutvalget vil likevel foreslå at eierbegrepet i preambelen endres. I punkt 3.8.7 foran er det redegjort for den rettslige karakteristikken av medlemsrettighetene i OBOS. Det fremgår her at det rettslig sett ikke er dekning for å si at andelseiernes har eiendomsrett til OBOS, fordi andelseiernes økonomiske rettigheter er for begrenset til at en slik karakteristik er treffende. Andelseieren er derimot utvilsomt eiere av sin andel i OBOS. Andelseiernes eierskap knytter seg dermed til andelen og ikke til selve boligbyggelaget. Demokratiutvalget foreslår derfor at preambelens omtale av eierbegrepet skal lyde:

«– OBOS er som medlemsorganisasjon eid av sine medlemmer og forpliktet til å virke til fordel for disse medlemmene.
– Medlemmene som andelseiere og kunder, skal alltid stå i hovedfokus for alt OBOS' virke.»

7.4 Generalforsamlingens sammensetning

7.4.1. Fordeling av delegerte

Den nærmere fordelingen av delegerte er beskrevet i punkt 4.3.4 og 4.3.5 foran, hvor det blant annet fremgår at boende OBOS-medlemmer har rett til å velge ca. 44 prosent av antall delegerte, selv om de kun utgjør 18 prosent av medlemsmassen.

Som nevnt i punkt 4.3.5 foran, gir bustadbyggjelagslova § 5-3 (1) femte punktum noe fleksibilitet med hensyn til hvor mange andelseiere som skal stå bak hver delegert. Hvor langt denne fleksibiliteten rekker er imidlertid usikkert. Boligbyggelagsloven av 1960, som gjaldt da OBOS innførte den någjeldende fordelingen mellom boende og ikke-boende delegerte, ga større fleksibilitet enn gjeldende bustadbyggjelagslova.

Etter Demokratiutvalgets syn bør det være en målsetning at delegertordningen sikrer en generalforsamling som er representativ for medlemsmassen og som bidrar til et aktivt og velfungerende medlemsdemokrati. Etter utvalgets syn er dette ikke nødvendigvis sammenfallende med prinsippet i bustadbyggjelagslova § 5-3 (1) femte punktum om at det skal være tilnærmet like mange andelseiere som har rett til å være med på valget av hver av de delegerte.

Demokratiutvalget mener at fordelingen av delegerte i henhold til bustadbyggjelagslova § 5-3 (1) er for rigid når det gjelder muligheten for å sikre representasjon fra beboere som bor i borettslag med 30 eller færre andelseiere («små borettslag»). Som vist i punkt 4.3.4 foran, vil denne gruppen av andelseiere i 2022 kun være representert med 16 delegerte (av totalt 1553 delegerte), til tross for at de kommer fra totalt 466 borettslag. Av disse ligger 425 borettslag utenfor Oslo. Etter utvalgets syn harmonerer dette dårlig med lovforarbeidens uttalelser om at et formål bak delegertordningen er å sikre bredden av synspunkter og interesser i laget.

Demokratiutvalget mener derfor det er grunn til å se nærmere på om disse medlemmene bør sikres noe større representasjon. Se også punkt 6.9 hvor utvalget har drøftet ulike regionale tiltak. At de «små» borettslagene er tynt representert på generalforsamling, er noe som har kommet særlig på spissen etter OBOS' mange fusjoner fra 2010, jf. punkt 3.8.1 foran. Innenfor lovens ramme er det antakelig lite rom for å gi de boende ytterligere representasjon på bekostning av de ikke-boende. En annen mulighet er å gjøre en omfordeling av delegerte mellom boende i «små» og «store» borettslag, jf. OBOS' vedtekter første ledd nr. 1 og 2.

Demokratiutvalget har imidlertid kommet til at det ikke er hensiktsmessig på nåværende tidspunkt å foreslå noen endring av fordelingen av delegerte. Dette må også ses i lys av Demokratiutvalgets drøftelser i punkt 7.4.4 nedenfor av om det kan være behov for å sette et lavere «tak» for antall delegerte som kan delta på generalforsamling sett i lys av at OBOS bør innhente mer erfaring med avholdelse av elektronisk generalforsamling. Se også punkt 6.10 foran hvor Demokratiutvalget påpeker at det kan reises spørsmål om bustadbyggjelagslova er for rigid med tanke på å muligheten for å tilrettelegge for et optimalt medlemsdemokrati.

7.4.2. Vararepresentanter for delegerte

Ifølge OBOS' vedtekter § 8 skal det velges varamedlemmer for alle tre grupper med delegerte. For de ikke-boende er det imidlertid aldri blitt valgt vararepresentanter, ettersom det aldri har vært nok kandidater til å fylle de «faste» plassene. For de boende er det derimot vanlig at det velges vararepresentanter.

På bakgrunn av at antall delegerte i perioden 2015-2020 har variert mellom 81 og 154 personer, kan det synes som om ordningen med vararepresentanter ikke har hatt særlig stor betydning. På den annen side har ordningen med vararepresentanter i prinsippet til følge at de boende kan være representert på generalforsamlingen dersom den som opprinnelig er utpekt som delegert, blir forhindret.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning bør OBOS ikke fjerne ordninger som åpner for større deltakelse på generalforsamlingen.

Demokratiutvalget anbefaler at ordningen med vararepresentanter for delegerte videreføres.

7.4.3. Rett til å følge generalforsamlingen elektronisk

I 2021 ble generalforsamlingen avviklet elektronisk, og alle andelseiere kunne følge generalforsamlingen via en lenke på OBOS' nettsider. Dermed var generalforsamlingen i prinsippet åpen for alle OBOS-medlemmer som ønsket å følge den.

Demokratiutvalget anser en åpen elektronisk generalforsamling for å være et svært godt tiltak for å nå ut til «den bredere delen» av OBOS' medlemsmasse, og ikke kun de som er valgt som delegert. Se for øvrig punkt 7.7.1 nedenfor hvor Demokratiutvalget anbefaler at generalforsamlingen avholdes som et elektronisk møte.

Demokratiutvalgets anbefaler at OBOS viderefører en ordning som gjør det mulig for alle andelseiere å følge generalforsamlingen elektronisk.

Andseiere som følger generalforsamlingen elektronisk, gjør dette som en slags observatør uten rett til å tale eller stemme på generalforsamlingen.

Demokratiutvalget mener at det bør tilrettelegges for at det skal være enkelt for alle andelseiere i OBOS å følge generalforsamlingen. Dette bør for eksempel kunne skje uten at man må registrere seg i forkant av møtet. Demokratiutvalget har fått inntrykk av at løsningen som ble brukt på generalforsamlingen i 2021, hvor man kun måtte trykke på en lenke, var en god og enkel ordning.



Foto: Lars Petter Petterson

På bakgrunn av OBOS' store medlemsmasse kan det være store praktiske utfordringer ved å la alle andelseiere overvære fysiske generalforsamlinger. Demokratiutvalget mener derfor at andelseiernes rett til å følge generalforsamlingen kun kan være en rett til å delta elektronisk. Dette gjelder uansett hvordan generalforsamlingen ellers gjennomføres. Dersom generalforsamlingen avholdes som et fysisk møte, må møtet derfor «streames» via en lenke til observatørene.

For å sikre at ordningen etableres som en fast praksis, har Demokratiutvalget vurdert om andelseiernes rett til å følge generalforsamlingen bør fastslås i OBOS' vedtekter. Et argument for en slik vedtektsbestemmelse er at den slår fast et viktig prinsipp og viser at OBOS ønsker å legge til rette for et bredt medlemsdemokrati og sikre åpenhet om demokratiske prosesser.

Demokratiutvalget anbefaler at prinsippet om at alle andelseiere skal ha rett til å overvære generalforsamlingen i OBOS elektronisk, blir slått fast i OBOS' vedtekter.

Videre har Demokratiutvalget vurdert om alle OBOS-medlemmer skal ha rett til å få tilsendt lenke til møtet mv., eller om andelseierne selv må aktivt oppsøke dette. Demokratiutvalget opplever at OBOS allerede i dag informerer om generalforsamling på sine nettsider, gjennom nyhetsbrev, OBOS-bladet mv., og at også sakspapirene ligger offentlig tilgjengelig på OBOS' nettsider. Etter Demokratiutvalgets syn vil derfor en vedtektsbestemmelse om at alle andelseiere skal få informasjon om hvordan de kan følge generalforsamlingen elektronisk og at de skal få tilgang til saksdokumenter til generalforsamlingen, trolig allerede i dag være ivaretatt. Etter Demokratiutvalgets syn bør retten til å få informasjon likevel vedtektsfestes, fordi dette slår fast et viktig prinsipp og viser at OBOS ønsker å legge til rette for et bredt medlemsdemokrati og sikre åpenhet om demokratiske prosesser. Etter Demokratiutvalgets syn kan det ha en egenverdi at alle andelseiere skal få informasjon om hvordan de kan følge generalforsamlingen elektronisk og at de skal få tilgang til saksdokumenter til generalforsamlingen, fremgår uttrykkelig av OBOS' vedtekter.

Demokratiutvalget vil presisere at kravet om at alle andelseierne skal få tilgang til saksdokumenter til generalforsamlingen, kan oppfylles i tråd med bustadbyggjelagslova § 1-5. Informasjon til andelseierne om hvordan de kan følge generalforsamlingen elektronisk og få tilgang til saksdokumenter, kan derfor i praksis gis gjennom et nyhetsbrev. Se for øvrig punkt 7.5.4, hvor Demokratiutvalget har uttalt at medlemmer som har reservert seg mot å motta meldinger elektronisk, ikke har krav på å få tilsendt innkalling. OBOS-medlemmer som har reservert seg mot å motta e-post eller nyhetsbrev, har derfor ikke krav på å få informasjon i tråd med det ovenstående.

Demokratiutvalget anbefaler at det i OBOS' vedtekter inntas en ny bestemmelse som lyder:

«§ 7a Rett til å følge generalforsamling elektronisk

Alle andelseiere har rett til å følge generalforsamlingen elektronisk.

Alle andelseiere skal senest én uke før møtet få informasjon om hvordan de kan følge generalforsamlingen elektronisk og få tilgang til saksdokumenter til generalforsamlingen.»

7.4.4. Bør det fastsettes et lavere «tak» for antall delegerte som kan møte på generalforsamlingen?

I punkt 3.8.1 foran er det vist at antall medlemmer i OBOS har økt kraftig de siste 20 årene – fra 174 330 medlemmer i 2000 til dagens medlemstall på mer enn 530 000 medlemmer. I perioden er medlemsmassen blitt mer enn tredoblet. Som nevnt i punkt 4.3.5 har imidlertid antall andelseiere bak hver delegert vært uendret siden 1991. Dette har ført til at antall delegerte har økt betydelig. I 1991 kunne det møte 582 delegerte, mens på generalforsamlingen i 2022 kan det møte hele 1 553 delegerte. Det har med andre ord nesten skjedd en tredobling av antall delegerte.

Demokratiutvalget har diskutert hvorvidt det samlede antall delegerte kan bli så høyt at det kan være vanskelig å avholde generalforsamlingen på en forsvarlig måte. Dersom generalforsamlingen blir for stor, kan dette i seg selv være en demokratisk utfordring ved at generalforsamlingen ikke gir påvirkningsmulighet utover stemmegivningen.

En oversikt over antall fremmøtte delegater viser imidlertid at det hittil har vært stort avvik mellom hvor mange delegerte som kan møte, og hvor mange som faktisk møter. I perioden 2015-2020 var det mellom 81 og 154 delegerte som møtte på generalforsamlingen. I 2021, som var den første generalforsamlingen som OBOS holdt digitalt, møtte derimot hele 575 personer. Men selv dette store antallet er likevel bare litt over 1/3 av det totale antall delegerte som faktisk kunne møte. Se punkt 4.3.3 for mer detaljert oversikt over fremmøtte av delegerte.

Demokratiutvalget ser at det i fremtiden kan oppstå spørsmål om antall medlemmer som står bak hver delegert (delings-tallet) bør endres, slik at det i fremtiden blir flere medlemmer bak hver delegert.

Demokratiutvalget har imidlertid ikke funnet grunn til å foreslå en slik endring nå. Generalforsamlingen i 2021 var den første digitale generalforsamlingen i OBOS. Etter utvalgets syn bør OBOS få mer erfaring med avholdelse av generalforsamling, før OBOS endrer delings-tallet. Utvalget kjenner heller ikke til at antall delegerte på generalforsamlingen tilsier at det bør gjøres endringer.

Flertallet i Demokratiutvalget går derfor ikke inn for å redusere dagens antall delegerte på det nåværende tidspunkt. Flertallet erkjenner at en reduksjon i antallet vil lette gjennomføringen av generalforsamlingen. Flertallet mener imidlertid at det ikke vil styrke medlemsdemokratiet i OBOS at færre medlemmer får komme til orde og øve innflytelse over de vedtakene som skal treffes. Dagens ordning innebærer en mulighet for medlemspåvirkning som vil bli innskrenket dersom antallet på generalforsamlingen skulle reduseres.

Flertallet vil imidlertid ikke utelukke at det bør fastsettes et lavere «tak» for antallet delegerte enn dagens hvis det skulle vise seg over tid at antallet delegerte utgjør et hinder for utøvelsen av medlemsrettighetene. Vurderingen må da foretas ut fra blant annet de tekniske og juridiske rammer for generalforsamlingen som da måtte foreligge.

På denne bakgrunn anbefaler Demokratiutvalget at OBOS avventer med å fastsette et lavere «tak» for antall delegerte som kan møte på generalforsamling.

Merknad fra utvalgsmedlemmet Allgot:

Medlemstallet i OBOS har vokst og vokser mye. Det er som følge av dette en utfordring at antallet som kan møte på generalforsamlingen nå er mer enn 1 000 delegerte.

Et utvalgsmedlem anbefaler at det settes et tak på antall delegerte til generalforsamlingen.

Begrunnelsen for at det i hele tatt velges delegerte til generalforsamlingen, er nettopp å unngå at møtet blir svært krevende å håndtere og at diskusjonen uteblir.

Basert på erfaringer fra en rekke andre demokratier kan dette antallet være 250-300. Dette vil styrke demokratiet ved at generalforsamlingen vil få en størrelse som kan ha gode debatter og være håndterlig. Det vil også gjøre at de som velges som delegater sannsynligvis vil ha en større forpliktelse.

Generalforsamlingen er i dag et kortere kveldsmøte. For å sikre forsvarlig behandling av sakene på generalforsamlingen forslår derfor dette medlemmet at generalforsamlingen arrangeres på en lørdag med en tidsramme på 5-6 timer.

7.4.5. Ansattes rett til å være delegerte på generalforsamlingen

7.4.5.1. Innledning

På generalforsamlingen i OBOS 2021 ble det fremsatt to forslag om å begrense antallet ansatte andelseiere som kan være delegerte på OBOS' generalforsamling. Forslagene er presentert i vedlegget punkt 5 og 17 nedenfor. Demokratiutvalget har også fått innspill fra medlemmene som har gått i samme retning.

Forslagene er vurdert i juridiske betenkninger fra advokat dr. juris *Filip Truyen*, Wikborg Rein, og advokat *Georg Abusdal Engebretsen*, Wiersholm, begge av 10. juni 2021. Konklusjonen i begge betenkningene er at en slik vedtektsbestemmelse ville være ulovlig og dermed også ugyldig dersom den var blitt vedtatt.

Problemstillingen har nær sammenheng med spørsmålet om ansatte andelseiere kan ha stemmerett på generalforsamlingen.

7.4.5.2. Utgangspunktet

Det klare utgangspunkt er at alle andeler gir like rettigheter og plikter i boligbyggelag. Dette følger av bustadbyggjelagslova § 4-1 (1), som slår fast at «Alle andelar gir like rettar og plikter i laget, om ikkje anna følgjer av lova her». Løsningen er i tråd med aksjeloven § 5-2 (1). Ifølge bustadbyggjelagslovas forarbeider er det⁷⁵

«... fleire fordelar med å byggje på føresegnene i aksjelova. Aksjeselskapet er den viktigaste samanslutningsforma, og reglane i aksjelova er kjende av mange. Ved å ha mest mogleg like reglar for fleire samanslutningar kan ein oppnå at reglane blir betre innarbeidde i praksis. Vidare er det slik at aksjelovgjevinga er utvikla gjennom ei årrekkje, og lovmotiva er etter kvart innhaldsrike. Ein har ein omfattande rettspraksis kring aksjeselskap, og i litteraturen er aksjeselskapsrettslege spørsmål drøfta grundig både her i landet og i andre land. Den avklåringa og utpenslinga av rettsstoffet som ein får på det viset, kjem tolkinga av ei ny bustadbyggjelagslov til gode dersom føresegnene er nokolunde like. Utvalet har òg ut frå dette synspunktet valt å gje etter måten korte merknader til dei føresegnene som svarar til føresegnene i aksjelova.»

Bustadbyggjelagslova inneholder ingen lovbestemmelser som åpner for at andeler kan fratas retten til å møte som delegert på generalforsamlingen basert på hvem som eier dem. Utgangspunktet i bustadbyggjelagslova § 5-2 (1) er at «Alle andelseigarane har rett til å møte i generalforsamlinga». Dette er tilsvarende i aksjeselskaper, hvor aksjeloven § 5-2 (1) slår fast at «[a]ksjeeierne har rett til å delta på generalforsamlingen, enten selv eller ved fullmektig etter eget valg. Retten til å delta på generalforsamlingen kan ikke begrenses i vedtektene». Bustadbyggjelagslova § 5-2 (1) slår dessuten fast at «Møteretten kan ikkje avgrensast i vedtektene på anna vis enn det som går fram av § 5-3». Bustadbyggjelagslova § 5-3 omhandler delegerte. Den eneste muligheten for å innskrenke andelseiernes møterett er altså gjennom en vedtektsbestemt delegert-ordning.

⁷⁵ NOU 2000: 17 s. 89.

Både bustadbyggjelagslovas ordlyd og lovens system gir dermed klare holdepunkt for at verken ansatte eller andre andelseiere kan nektes å være delegerte på generalforsamlingen.

7.4.5.3. Bustadbyggjelagslova § 5-5 om «møterett og møteplikt for leiinga»

Det følger av bustadbyggjelagslova § 5-5 at styreleder og daglig leder har rett og plikt til å være til stede på generalforsamlingen.

Møterett og møteplikt på generalforsamlingen gir i seg selv ikke stemmerett på generalforsamlingen. Ifølge lovforarbeidene er det imidlertid ikke utelukket at styreleder og daglig leder kan ha stemmerett. I lovforarbeidene heter det om bustadbyggjelagslova § 5-5:⁷⁶

«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.»

Forarbeidene sier dermed eksplisitt at loven ikke til hinder for at styremedlem og daglig leder har stemmerett og velges som delegerte. Noe tilsvarende sies i juridisk litteratur. *Lilleholt og Wyller* skriver i relasjon til boligbyggeloven at «verken ansatte eller daglig leder har stemmerett med mindre de er andelseiere eller delegerte».⁷⁷ De forutsetter dermed at ansatte som er andelseiere eller delegerte har stemmerett. Både lovforarbeidene og juridisk litteratur forutsetter dermed åpenbart at ansatte kan velges som delegerte.

Bustadbyggjelagslova § 5-5, lovforarbeidene og juridisk litteratur gir således støtte for den løsningen som følger av bustadbyggjelagslova § 5-2, altså at ansattes rett til å delta på generalforsamlingen ikke kan begrenses.

7.4.5.4. Forutsetter bustadbyggjelagslova § 5-3 om delegerte at ansatte i boligbyggelag ikke kan velges?

Bustadbyggjelagslova § 5-3 (1) slår fast at det kan vedtektsfestes en delegert-ordning andelseierne skal være representert på generalforsamlingen gjennom delegerte. I så fall har hver delegert én stemme på generalforsamlingen, jf. bustadbyggjelagslova § 5-4 (1).

Begrunnelsen for regelen om at boligbyggelag kan vedtektsfeste en delegert-ordning, er ifølge lovforarbeidene at fremmøtet på generalforsamlingen «I store lag kan bli tilfeldig og lite representativt dersom alle andelseigarane kan møte, og det kan oppstå situasjonar der relativt få andelseigarar får ein urimeleg sterk innverknad på einskildsaker».⁷⁸ Vedtektsbestemmelser om representasjon gjennom delegerte skal ifølge bustadbyggjelagslova § 5-3 (1) fastsettes slik at tilnærmet like mange andelseiere skal ha rett til å være med på valgene av hver av de delegerte. I lovforarbeidene heter det imidlertid 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».⁷⁹

Uttalelsen i forarbeidene om at utformingen av vedtektene «bør ta omsyn til at generalforsamlinga helst skal syne breidda av synspunkt og interesser i laget» kan ikke gi grunnlag for å begrense de ansattes rett til å bli valgt som delegerte. Rettskildeverdien av en slik enkeltstående uttalelse er beskjeden, spesielt siden uttalelsen er kort og upresis og helt uegnet som grunnlag for stillingtaken til et så grunnleggende spørsmål som å innskrenke andelseiernes stemmerett.

Regelen i bustadbyggjelagslova § 5-3 (1) kan derfor ikke tjene som hjemmel for en regel om å begrense ansattes rett til å bli valgt som delegert.

7.4.5.5. Ville det være myndighetsmisbruk å vedta at ansatte i boligbyggelag ikke kan velges som delegert?

Som det fremgår av punkt 7.4.5.2 foran, gir bustadbyggjelagslova klare holdepunkter for at det ikke kan vedtektsfestes at ansatte ikke kan være delegerte. Drøftelsen nedenfor er derfor subsidiær og basert på (den etter utvalgets syn uriktige) forutsetningen om at bustadbyggjelagslova likevel ikke er til hinder for en slik vedtektsbestemmelse.

Spørsmålet er da om det ville være myndighetsmisbruk å treffe vedtak om at ansattes rett til å velges som delegerte blir begrenset. Forbudet mot myndighetsmisbruk er generelt omtalt i punkt 3.7 foran.

Bustadbyggjelagslova § 5-20 oppstiller et forbud mot blant annet vedtak av generalforsamlingen som er egnet til å medføre en urimelig forskjellsbehandling av andelseierne. Forbudet kan ikke fravikes uten samtykke fra samtlige berørte andelseiere.⁸⁰

⁷⁶ NOU 2017:17 s. 91.

⁷⁷ Lilleholt og Wyller s. 95.

⁷⁸ NOU 2007: 17 s. 90.

⁷⁹ NOU 2007: 17 s. 90.

⁸⁰ Lilleholt og Wyller s. 135-136.



Arkivfoto: OBOS

Ved vurderingen av om et vedtak medfører en urimelig forskjellsbehandling av andelseierne, skal det tas utgangspunkt i det etablerte selskapsforholdet.⁸¹ Det er dermed bustadbyggjelagslova sammenholdt med vedtektene i OBOS som er utgangspunktet for å vurdere om de fremsatte forslagene til vedtektsendringer innebærer en forskjellsbehandling av andelseierne og om denne forskjellsbehandlingen er urimelig.

Den nærmere vurderingen av om det foreligger myndighetsmisbruk, må foretas i forhold til hvert av forslagene om å begrense antallet ansatte andelseiere som kan være delegerte på OBOS' generalforsamling.

7.4.5.6. Forslag om å innføre en terskelverdi for hvor mange prosent av de delegerte som de ansatte kan utgjøre

Forslag 6.2.1.2.4 fra Benjamin E. Larsen går for det første ut på at vedtektene § 8 nr. 5 endres slik at ansatte i OBOS høyst kan utgjøre fem prosent av de delegerte til generalforsamlingen. Forslagsstillers begrunnelse var ikke oppgitt.

Det er ingen slik begrensning i dagens vedtekter, og forslaget medfører derfor at andelseiere som er ansatte må forholde seg til et «tak» som ikke gjelder for andre andelseiere. Forslaget innebærer derfor en forskjellsbehandling av andelseiere som er ansatte sammenliknet med øvrige andelseiere.

Ikke enhver forskjellsbehandling av andelseierne vil være i strid med bustadbyggjelagslova § 5-20 og dermed ulovlig. Som det fremgår direkte av lovteksten, må forskjellsbehandlingen være «urimelig». I dette ligger det både et krav om at forskjellsbehandlingen må være kvalifisert, og at forskjellsbehandlingen ikke er saklig begrunnet i lagets interesser. For at en forskjellsbehandling skal være lovlig, må den altså ha en saklig begrunnelse.

Vurderingen av hva som er en saklig begrunnet forskjellsbehandling, må ta utgangspunkt i hva som er best for boligbyggelaget og andelseierne. Som nevnt i vedlegget punkt 5 nedenfor, er begrunnelsen for forslaget 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 ikke være saklig grunn for en kvalifisert forskjellsbehandling mellom andelseiere. 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 utgjør dermed en viss skranke for de endringer som kan vedtas av generalforsamlingen med et flertall på to tredeler av de avgitte stemmer. Hensynet til den enkelte andelseiers minoritetsvern er gitt forrang.

Tilsvarende vil et økende engasjement for styringen av boligbyggelaget og organiseringen blant andelseiere som ikke er ansatte, kunne resultere i at det velges færre delegerte blant de ansatte over tid. Begge utfall er imidlertid utslag av

⁸¹ Filip Truyen, *Aksjonærens myndighetsmisbruk*, Oslo 2005 s. 100.

medlemsdemokratiet og graden av engasjement hos medlemsmassen. Som nevnt foran, er det ingen holdepunkter for å anta at lovgiver har forsøkt å regulere sammensetningen av delegerte ut over skillet mellom andelseiere i tilknyttede borettslag og øvrige andelseiere.

I tillegg kommer det at en innskrenkning av andelshavers rettigheter på grunn av et arbeidstakerforhold i foretaket fremstår som fremmed etter norsk rett. Dette gjelder ikke minst fordi det dreier seg om foretak som bygger på samvirkeprinsipper. Skulle det være en høy andel delegerte med bakgrunn som ansatte i boligbyggelaget, kan dette være en naturlig konsekvens av at andelseiere i kraft av å være ansatte i langt større grad er involvert og engasjert i driften av boligbyggelaget, sammenlignet med andelseiere uten samme tilknytning til driften. At ansatte skal kunne være engasjert i driften av virksomheten de er ansatt i, er basert på et prinsipp som har beskyttelse i Grunnloven § 110 annet ledd («Nærmere bestemmelser om ansattes medbestemmelsesrett på sin arbeidsplass fastsettes ved lov.»). Ansattes medbestemmelsesrett har vært utviklet i Norge helt siden tanken ble lansert i 1880-årene. I dag er bestemmelsene i aksjeloven og allmennaksjeloven om bedriftsforsamling i allmennaksjeloven § 6-35 flg. og aksjeloven § 6-35, samt ansattes rett til å velge styremedlemmer i aksjeloven/ allmennaksjeloven § 6-4 hjørnестener i reguleringen, hvor også bustadbyggjelagslova § 6-4 om «Rett for tilsette til å velje styremedlemmer» inngår. Selskapsloven § 2-9 viser at de ansatte også kan ha krav på representasjon i eiernes organ – «selskapsmøtet» – i ansvarlig selskap. På denne bakgrunn er det vanskelig å tenke seg tilfeller der en forskjellsbehandling som innebærer innskrenkning av ansattes rettigheter i OBOS, kan anses som saklig.

Konklusjonen blir derfor at om forslag 6.2.1.2.4 fra Benjamin E. Larsen skulle bli vedtatt, ville vedtaket være ugyldig fordi det er i strid med bustadbyggjelagslova § 5-20.

7.4.5.7. Forslag om at styremedlemmer, ansatte i ledende stilling og personer med styreverv i OBOS' selskaper ikke kan velges som delegerte

Forslag 6.2.1.2.4 fra Benjamin E. Larsen går også ut på at styret, ansatte i ledende stilling og personer med styreverv i OBOS' selskaper kan ikke velges som delegerte, og at valgkomiteen eventuelt skal stryke disse fra listene over delegerte. Forslagsstillers begrunnelse var ikke oppgitt.

Også dette er en forskjellsbehandling av andelseiere. Vurderingen av om forslaget er saklig, faller for en stor del sammen med det som står i punkt 7.4.5.6 foran, og det kan henvises til dette punktet.

Konklusjonen blir derfor at om forslag 6.2.1.2.4 fra Benjamin E. Larsen skulle bli vedtatt, ville vedtaket være ugyldig fordi det er i strid med bustadbyggjelagslova § 5-20.

7.4.5.8. Forslag om å opprette en ny kategori for ansatte som ikke er andelseiere

Forslag 6.2.1.2.16 fra Eivind Gramme går ut på at gruppen «andelseiere som ikke er tildelt bolig i tilknyttede borettslag», deles opp i to slik at den ene gruppen skal bestå av andelseierne som er ansatt i OBOS, og den andre av andelseiere som ikke er ansatt i OBOS. Forslagsstillers begrunnelse for forslaget er ikke oppgitt.

Et slikt forslag vil trolig være i strid med bustadbyggjelagslova § 5-3 (1) om delegerte. Ordningen med delegerte legger opp til et skille mellom boende og ikke-boende andelseiere, men ikke et skille mellom andre kategorier. Med tanke på spørsmålet om det kunne etableres andre kategorier, gjelder bustadbyggjelagslova § 4-1 (1) om at «Alle andelar gir like rettar og plikter i laget, om ikkje anna følger av lova her».

Videre vil forslaget åpenbart medføre forskjeller mellom personer i gruppen «andelseiere som ikke er tildelt bolig i tilknyttede borettslag». Sannsynligvis vil en slik vedtektsendring redusere stemmevekten for ikke-boende andelseiere som er ansatt i OBOS. Forslaget vil dermed medføre en forskjellsbehandling, som må vurderes i forhold til forbudet mot myndighetsmisbruk i bustadbyggjelagslova § 5-20.

Spørsmålet blir om forskjellsbehandlingen har en saklig begrunnelse. Her kan det henvises til det som står i punkt 7.4.5.6 foran om forslag 6.2.1.2.4 fra Benjamin E. Larsen.

Konklusjonen blir i tråd med dette at hvis forslag 6.2.1.2.16 fra Eivind Gramme skulle bli vedtatt, ville vedtaket være ugyldig fordi det strider mot både bustadbyggjelagslova § 5-3 og § 5-20.

7.4.5.9. Forslag om å frata styrets leder og daglig leder stemmerett på generalforsamlingen

Forslag 6.2.1.2.7 fra Benjamin E. Larsen om å endre § 10 tredje avsnitt i OBOS' vedtekter er omtalt i vedlegget punkt 8 nedenfor. Forslaget går ut på å frata styrets leder og daglig leder stemmeretten på generalforsamlingen selv om de skulle være valgt som delegerte. Ifølge forslagsstilleren var hensikten med forslaget å presisere at tillitsvalgte og lederen av administrasjonen plikter å være til stede, men ikke har stemmerett.

Som det fremgår foran, ville det være i strid med bustadbyggjelagslova om andelseiere ble fratatt stemmerett i forbindelse med generalforsamlingen. Dette gjelder også i forhold til styrets leder og daglig leder. Et vedtak om dette ville være ugyldig.

7.4.5.10. Skal konsernsjefen kunne oppfordre OBOS-medlemmer til å stille som delegerte?

I forlengelse av diskusjoner om ansattes rett til å stille som delegert på generalforsamlingen, har utvalget også diskutert om konsernsjefen skal kunne oppfordre grupper av OBOS-medlemmer til å stille som delegerte. Bakgrunnen for at temaet tas opp, er kritikken som ble reist etter konsernsjefens oppfordring til ansatte om å stille som delegert i forbindelse med generalforsamlingen i 2021, se punkt 5.3 foran.

Det ligger utenfor Demokratiutvalgets mandat å ta stilling til den konkrete episoden der konsernsjefen oppfordret de ansatte, se punkt 2.1 foran. Som det følger av Demokratiutvalgets mandat, skal utvalget ikke foreta noen gransking av virksomheten eller bestemte episoder. Demokratiutvalgets vurdering er derfor begrenset til å foreta en vurdering av om det på generelt grunnlag bør innføres en regel om at konsernsjefen ikke skal kunne oppfordre grupper av OBOS-medlemmer til å stille som delegert.

Et spørsmål er om det ville være i strid med bustadbyggjelagslova § 6-25 (1) om myndighetsmisbruk dersom konsernsjefen særskilt oppfordrer bestemte grupper av OBOS-medlemmer til å stille som delegerte. Forbudet mot myndighetsmisbruk er generelt omtalt i punkt 3.7 foran. Dessuten har forslaget stått sentralt i drøftelsene i punkt 7.4.5.1 flg. Ifølge bustadbyggjelagslova § 6-25 (1) må «Styret og andre som etter §§ 6-27 til 6-29 representerer laget, må ikke gjøre noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget». Regelen kommer til anvendelse på daglig leder, dvs. OBOS' konsernsjef.

Forutsetningen for drøftelsen er at alle OBOS-medlemmer er innkalt til møte for valg av delegerte i tråd med OBOS' vedtekter § 8. Alle OBOS-medlemmer har altså fått en innkalling som tilfredsstillkravene i bustadbyggjelagslova og OBOS' vedtekter. Spørsmålet er dermed om konsernsjefen kan gi en tilleggsoppfordring til grupper av OBOS-medlemmer om at de bør bruke stemmeretten sin.

Det avgjørende ved vurderingen blir om oppfordringen til OBOS-medlemmene om å stille som delegerte, fremmer OBOS' interesser og ikke særinteresser hos enkelte andelseiere, grupper av andelseiere eller andre.⁸²

Slik Demokratiutvalgets flertall ser det, vil det generelt være i OBOS' interesser at OBOS-medlemmene benytter seg av sine lov- og vedtektsfestede rettigheter i forbindelse med valg av delegerte. I et demokratiperspektiv er det utvilsomt positivt at OBOS-medlemmene engasjerer seg i forbindelse med generalforsamlingen i OBOS. Det skal derfor svært mye til før en oppfordring til OBOS-medlemmene om å bruke sine demokratiske rettigheter vil være myndighetsmisbruk.

Konsernsjefen skal ivareta hele OBOS og alle OBOS-medlemmenes felles interesser. Der konsernsjefen opplever at OBOS' og OBOS-medlemmenes felles interesser er truet, må han kunne søke å motvirke dette ved å oppfordre OBOS-medlemmene til å benytte seg av sine lov- og vedtektsfestede rettigheter til å delta på generalforsamlingen. Oppfordringen kan gi OBOS-medlemmene en særlig foranledning til å ta stilling til om det virkelig foreligger en trussel eller om konsernsjefens vurdering fremstår som uriktig. Og selv om OBOS-medlemmene skulle mene at det foreligger en trussel mot deres interesser, kan de vurdere om de anser trusselen så stor at de vil engasjere seg.

Så lenge konsernsjefen fremmer sin oppfordring for å ivareta OBOS' og OBOS-medlemmenes interesser, og innkalling til alle medlemmene for øvrig har skjedd på en lojal måte i henhold til bustadbyggjelagslovas og vedtektenes krav, må han i tillegg kunne rette en oppfordring til bestemte grupper av OBOS-medlemmene. En annen generell regel ville for eksempel ramme konsernsjefens oppfordring til andelseiere i bestemte distrikter om å delta i valget av delegerte for dermed å sikre en distriktsfordeling som gjenspeiler medlemsmassen.

Det kan nok likevel tenkes situasjoner der det ville være myndighetsmisbruk å rette en oppfordring til bestemte grupper av OBOS-medlemmene. En slik situasjon kunne typisk være der konsernsjefens oppfordring har svak tilknytning til OBOS' samlede interesser, men snarere konsernsjefens eller ledelsens egeninteresse, kostnadene forbundet med konsernsjefens oppfordring er betydelige, og konsernsjefens oppfordring var til skade for en større andel av OBOS-medlemmene.

Ved vurderingen har det også betydning at en regel om at konsernsjefen skulle være avskåret fra å oppfordre grupper av OBOS-medlemmene til å benytte seg av sine lov- og vedtektsfestede rettigheter i forbindelse med valg, ville være problematisk i forhold til ytringsfriheten som følger av Grunnloven § 100. Jo mer omfattende innskrenkninger av konsernsjefens ytringsfrihet som skulle etableres, desto mer problematisk ville det være i et ytringsfrihets-perspektiv.

Endelig ville et generelt forbud mot å oppfordre grupper av OBOS-medlemmene om å benytte seg av sine rettigheter i forbindelse med valg være vanskelig å avgrense både med hensyn til personkretsen og situasjonen for øvrig. Det ligger innenfor ansvarsområdet til OBOS' konsernsjef å organisere og gjennomføre valget, og i den forbindelse må han naturligvis snakke med medarbeiderne. Under enhver omstendighet er det vanskelig å se for seg at konsernsjefen skal være avskåret fra å komme med en oppfordring til personer som han møter direkte på tomannshånd eller i større grupper, om å benytte møte- og stemmeretten.

På denne bakgrunn vil Demokratiutvalgets flertall ikke anbefale at det innføres en generell regel om at om konsernsjefen ikke skal kunne oppfordre grupper av OBOS-medlemmer til å stille som delegerte.

⁸² Lilleholt og Wyller s. 204.

Flertallet har med dette ikke tatt tilling til om konsernsjefen bør henvende seg til utvalgte medlemsgrupperinger på den måten som det skjedde i 2021.

Merknad fra utvalgsmedlemmene Allgot og Boye:

I BBL § 6-25 står det:

«Misbruk av posisjon i selskapet o.a.

Styret og andre som etter §§ 6-27 til 6-29 representerer laget, må ikke gjøre noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.»

Forbudet mot myndighetsmisbruk springer ut av et likhetsprinsipp. Likhetsprinsippet går i korthet ut på at alle andelseiere faktisk skal stilles likt. Prinsippet bygger på hensyn som rettferdighet, rimelighet og ønsket om å unngå konflikter og tvister. Forbudet mot myndighetsmisbruk rammer imidlertid ikke enhver forskjellsbehandling av OBOS-medlemmer, men bare den forskjellsbehandlingen som er usaklig og uforholdsmessig. Det grunnleggende spørsmål er om handlingen er egnet til å støtte opp om OBOS' formål.

Konsernsjefen oppfordret ansatte som er medlemmer til å stille som delegerte på generalforsamlingen 2021. Han skrev til de ansatte:

«Obos er en medlemsorganisasjon og da er det stort engasjement rundt hvordan Obos skal drives i fremtiden.

Det er innkommet mange forslag til årets generalforsamling som vil kunne påvirke oss som organisasjon og bedrift i årene fremover. Husk at selv om du er ansatt i Obos, så har du som medlem fortsatt rett til å melde deg som kandidat til å være representant/delegert på generalforsamlingen som skal være den 22. Juni.»

Det er fint å oppfordre medlemmer til benytte sine rettigheter, men denne oppfordringen ble ikke gitt til alle medlemmene, kun til ansatte. Det er over 500.000 medlemmer i OBOS. Det er om lag 2500 ansatte. Hvor mange av disse som også er medlemmer, er ukjent.

Oppfordringen til denne gruppen av medlemmer var ikke begrunnet i OBOS formål og er derfor etter vårt syn usaklig. Det er derfor et fortsatt et spørsmål om konsernsjefens oppfordring var et brudd på paragraf 6-25. Uavhengig av om det var et vedtektsbrudd, ønsker mindretallet å slå fast at det var uheldig og et brudd på en allmenn forståelse av demokratiske prinsipper.

7.5. Valg av delegerte for ikke-boende medlemmer

7.5.1. Valg og utpeking av delegerte for ikke-boende medlemmer

I det følgende behandles kun delegertmøter for ikke-boende medlemmer, jf. OBOS' vedtekter § 8 første ledd nr. 3. Hvordan valg av delegerte foregår er nærmere i beskrevet i punkt 4.3.4 foran.

I OBOS-sammenheng synes det som om begrepet «delegertmøter» hovedsakelig anvendes i relasjon til kategorien ikke-boende OBOS-medlemmer, ettersom utpeking av delegerte på vegne av de boende skjer gjennom tilknyttede borettslag.

Som nevnt i punkt 4.3.4 foran, har det aldri vært behov for å faktisk gjennomføre et reelt valg av delegerte for de ikke-boende. Frem til nå synes derfor delegertmøtene å være overflødige i den forstand at alle som har meldt seg, har blitt valgt. Demokratiutvalget utelukker imidlertid ikke at det ved fremtidige generalforsamlinger kan være så mange som ønsker å stille som delegert, at det faktisk må skje en utvelgelse. Demokratiutvalget vil derfor drøfte hvordan delegerte bør utpekes.

Utvalget har i denne sammenhengen vurdert to spørsmål: Det ene spørsmålet er om de ikke-boende medlemmene også i fremtiden bør velge hvem som skal representere dem på generalforsamlingen, eller om dette i stedet bør avgjøres ved loddtrekning. Det andre spørsmålet er om OBOS i fremtiden bør arrangere egne møter for valg av delegerte for de ikke-boende, eller om dette bør gjøres på en annen måte. I det følgende drøftes spørsmålene i denne rekkefølgen.

Spørsmål om bruk av loddtrekning som utvelgelsesmetode oppstår bare dere det er flere kandidater enn de 875 delegerte som uansett er sikret plass i generalforsamlingen fra de ikke-boende.

Etter utvalgets syn må drøftelsen ta utgangspunkt i hva som er formålet med delegertordningen. Som nevnt i punkt 4.4.4 foran, er formålet dels å gjøre det praktisk mulig å gjennomføre generalforsamlingen i boligbyggelag med mange medlemmer, og dels å legge til rette for en bred representasjon av medlemmenes interesser. Loddtrekning kan i og for seg sies å ivareta begge disse formålene, gitt at de som melder sitt kandidatur, gjenspeiler medlemsmassen i rimelig grad. Loddtrekning er også lett å gjennomføre: Det er ikke nødvendig å arrangere valg møter eller å fastsette andre valgordninger, og kandidatene trenger ikke å bruke tid på å presentere seg og «drive valgkamp». Et tilfeldig utvalg kan også utjevne demografiske skjevheter som rase, religion, kjønn, etc.

Utvalget har likevel kommet til at det ikke vil anbefale en modell som innebærer at stemmegivning blir erstattet med loddtrekning. Slik utvalget ser det, vil en overgang til loddtrekning ikke innebærer en styrking av medlemsdemokratiet i

OBOS. Utvalget mener også at heller ikke hensynet til en robust styringsstruktur kan forsvare at medlemmene fratras en av sine mest grunnleggende demokratiske rettigheter: retten til å være med på å velge hvem som skal representere dem på generalforsamlingen.

Dersom det er flere som ønsker å være delegerte enn det er plass til, er det uansett grunn til å tro at flere av dem vil få det samme antall stemmer, slik at loddrekning eller andre kriterier (for eksempel ansiennitet eller geografisk tilhørighet) blir avgjørende dersom stemmetallet står likt. Loddrekning kan nok også etter omstendighetene være akseptabelt dersom dette er nødvendig for å få gjennomført valget.

Utvalget vil også fremheve at en ordning med stemmegivning anses for å være best i samsvar med samvirkeprinsippet om demokratisk medlemskontroll.⁸³ Videre kan det være rettslig problematisk å innføre loddrekning som primær fordelingsmekanisme, ettersom bustadbyggjelagslova § 5-3 (1) fjerde punktum fastsetter at det «skal veljast delegerte» (uthevet her) særskilt for andelseiere i tilknyttede borettslag og for øvrige andelseiere. Ordlyden taler for at medlemmene faktisk har en rett til å stemme, dvs. til å øve innflytelse over hvem som skal være delegerte. En slik tolkning har støtte i lovforarbeidene.⁸⁴

Neste spørsmål er hvordan medlemmenes valg av delegerte bør organiseres. Også denne drøftelsen er begrenset til å gjelde valg av delegerte for de ikke-boende medlemmene.

Etter Demokratiutvalgets syn er det ikke gitt at OBOS i fremtiden bør arrangere fysiske eller elektroniske møter for valg av delegerte til OBOS' generalforsamling. Et alternativ til å avholde valgmøter kan være å gjennomføre valg av delegerte for de ikke-boende som en digital avstemning etter en lignende modell som benyttes når samvirkelagene i Coop skal velge delegerte til årsmøtet i Coop Norge SA. Ved Coop-valget i 2022 ble det eksempelvis åpnet for digital stemmegivning fra 24. januar til og med 6. februar. Kandidatene ble blant annet presentert på Coops hjemmeside ved bilde, navn, alder, sted, kampsak og en kort individuell presentasjon. Medlemmene hadde dermed et relativt lite antall kandidater fra et begrenset geografisk område å velge mellom. Valget ble gjennomført på en forsvarlig måte, blant annet ved at deltakerne måtte logge seg inn ved bruk av BankID. Denne varianten for valg er med andre ord enkel og kan sikre en bred representasjon av medlemsinteresser. En ulempe er at den ikke åpner for meningsutveksling og kommunikasjon slik et møte gjør.

Coop-valget skiller seg fra OBOS' delegertvalg ved at det er et relativt lite antall kandidater å velge mellom. For eksempel er det i Coop Midt-Norge SA - Region Helgeland 7 kandidater som stiller til valg, mens det i Region Stor-Trondheim Nord er 18 kandidater. Til sammenligning er det i OBOS et betydelig antall delegerte som skal velges. Demokratiutvalget peker imidlertid på at dette kan løses ved at de stemmeberettigede kun trenger å avgi stemme på den eller de kandidatene de ønsker. Det er altså ikke noe krav om at de må stemme på like mange kandidater som antall plasser som skal velges. Man kan derfor relativt raskt «scrolle forbi» de man ikke ønsker å stemme på.

Demokratiutvalget mener derfor at OBOS bør vurderer en slik modell som Coop bruker. Stemmegivning som skjer på internett, kan tenkes å bidra til at flere engasjerer seg, fordi den enkelte kan gå inn og stemme når det måtte passe uten å måtte tenke på møtetidspunkter osv. Selve stemmegivningen kan også skje raskere enn når man må delta på et fysisk eller elektronisk møte der stemmene avgis. Videre fremstår det som unødvendig ressursbruk å arrangere egne valgmøter når



Foto: Nadia Frantsen

⁸³ Hans-H Münkner, *Co-operative Principles and Co-operative Law*, 2. utgave, 2015 s. 111.

⁸⁴ NOU 2000: 17 s. 90 og Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) s. 223.

normaltilfellet historisk har vært at alle blir valgt. Demokratiutvalget legger også vekt på at andre sammenlignbare samvirkeorganisasjoner har valgt en slik løsning. Det gir en ekstra trygghet at OBOS kan nyte godt av de erfaringene andre har gjort.

Demokratiutvalget mener derfor at OBOS' vedtekter bør endres, slik at det i fremtiden ikke blir arrangert egne møter for valg av delegerte for de ikke-boende. Demokratiutvalget antar at dette krever en endring i OBOS' vedtekter § 8.

Avslutningsvis peker Demokratiutvalget på at valgkomiteén skal innstille på valg av delegerte, jf. OBOS' vedtekter § 11 femte ledd. Det er derfor viktig at en eventuell ny valgordning utformes på en måte som gjør det tydelig for de stemmeberettigede hvem som er innstilt av valgkomiteén.

7.5.2. Utgivelse av protokoll med navnelister mv. om hvem som stiller som delegert

I forslag 6.2.1.2.18 fra Matti Lucie Arentz foreslås det å vedtektsfeste at de som stiller til valg på delegertmøtet, automatisk samtykker til å stå på en protokollført delegertliste med navn, kommune og e-postadresse (postadresse der e-post ikke foreligger). Delegertlisten skal automatisk distribueres til alle valgte delegerte etter gjennomført delegertmøte, som en del av protokollutsendelsen. Samtykker man ikke til dette, er man ifølge forslaget ikke valgbar. Forslaget begrunnes med at det vil gi økt transparense i valg av delegater til OBOS' generalforsamling.

Videre foreslås det å vedtektsfeste at det automatisk skal sendes ut protokoll med fullt navn på valgte delegerte innen syv virkedager etter delegertmøtet. Hvorfor fullt navn på delegerte skal sendes ut via protokoll, begrunnes ikke utover at «protokollen må bestå av mer informasjon om delegatene samt kontaklinformasjon.» Forslaget er i sin helhet inntatt i vedlegget punkt 19.

Forslagsstiller tar selv høyde for at håndtering av personopplysninger må skje i tråd med GDPR.

Et krav om at man må gi samtykke for å være valgbar, er i strid med bustadbyggjelagslova § 5-3. I henhold til bustadbyggjelagslova § 5-3 er det kun adgang til å fastsette vilkår for «korleis dei delegerte skal veljast», jf. annet punktum. Videre følger det av lovbestemmelsen at «Andelseigarar som ville hatt møterett etter § 5-2 første ledd, har rett til å vere med på valget». Se også punkt 4.3.4 foran hvor det er uttalt at «Utover dette oppstiller verken bustadbyggjelagslova eller OBOS' vedtekter nærmere krav til andelseiere for at de skal ha stemmerett eller skal kunne velges til delegerte. Slike begrensninger ville for øvrig ha vært rettslig problematiske».

Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.2.1.2.18 fra Matti Lucie Arentz om å innta et krav om samtykke for å være valgbar, ikke følges opp.

Når det gjelder spørsmål om hvorvidt OBOS kan sende ut protokoll med navnelister mv. etter delegertmøte, har utvalget delt seg i et flertall og mindretall

Flertallet mener at OBOS bør ikke sende ut slik informasjon av hensyn til den enkeltes personvern. Flertallet har ikke vurdert om utsendelse av personopplysninger kan avhjelpes med samtykke, utover at et slikt samtykke trolig av mange vil oppleves som lite reelt fordi de vil føle seg presset til å gi dette. Videre mener flertallet at OBOS har et selvstendig ansvar for å sikre den enkeltes behov mot å få personopplysninger utlevert, da mange trolig ikke kjenner til i hvilket stort omfang opplysningene kan bli distribuert osv. I OBOS tilfelle, må all informasjon som distribueres i praksis anses som offentlig informasjon. Distribusjon av personopplysninger, selv om den er lovlig, kan også i seg selv virke hemmende på demokratiet i OBOS, ettersom det kan være egnet til å heve terskelen for demokratisk deltakelse.

Forslagsstillers begrunnelse for hvorfor OBOS skal sende ut protokoll med navnelister mv., er som nevnt ikke oppgitt. Flertallet antar at forslaget er fremsatt ut ifra en tanke om at delegerte skal kunne kontakte hverandre i forkant av valget, for å diskutere ulike saker. En del av medlemmene vil trolig ha interesse av dette, men det kan heller ikke utelukkes at en stor del av medlemsmassen ikke ønsker å bli kontaktet. Flertallet mener det bør være frivillig om man ønsker å delta i diskusjoner mv., og frykter at denne frivilligheten kan fremstå som illusorisk dersom navnelister mv. publiseres offentlig. Flertallet ser også en mulighet for at slike kontaktlister kan benyttes for å presse og påvirke avstemminger, samt også for å presse enkelte til ikke å stille som delegert. Demokratiutvalget har fått opplyst at dette skjedde ved generalforsamlingen i 2021.

Flertallet mener at de som ønsker å organisere seg i forkant av generalforsamlingen, likevel har gode muligheter til å gjøre dette gjennom Facebook-grupper eller lignende. Facebook-gruppen «Et medlemsstyrt OBOS, som er omtalt i punkt 5.2 og 5.3 foran, er et slikt eksempel.

Demokratiutvalgets flertall anbefaler derfor at forslag 6.2.1.18 om utsendelse av protokoll med navnelister mv. fra Matti Lucie Arentz, ikke følges opp.

Flertallet viser for ordens skyld til at det i protokollen for generalforsamlingen skal legges ved en oversikt over hvem som har deltatt på generalforsamling, jf. bustadbyggjelagslova § 5-17 (2).

Forutsatt at det skal sendes ut protokoll med navneliste mv. fra delegertmøte, har utvalget drøftet hvordan slik utsendelse skal skje.

I forslag 6.2.1.2.18 fra Matti Lucie Arentz foreslås det også å vedtektsfeste at utsendelse av protokoll skal skje fortrinnsvis ved e-post, og der dette ikke foreligger, skal protokollen sendes med ordinær post. Forslaget begrunnes blant annet med at utsendelse av protokoll etter delegertmøtet i 2021 tok for lang tid, at man måtte etterspørre protokollen selv og at man heller ikke fikk den tilsendt ved direkte henvendelse til OBOS.

Demokratiutvalget viser her til hva som er sagt i punkt 7.5.4 om innkallingsmåte til delegertmøte. De samme hensynene kan også i stor grad gjøres gjeldende ved utsendelse av protokoll for delegertmøte.

Merknad fra utvalgsmedlemmene Allgot og Boye:

Utvalgets mindretall mener det er hensiktsmessig at det skrives referat fra delegertmøtet, og at referatet inkluderer navn på kandidatene som ble valgt på møtet. Referatet bør gjøres tilgjengelig for alle som deltok på møtet.

7.5.3. Frist for innkalling til delegertmøte

Demokratiutvalget viser innledningsvis til sitt forslag i punkt 7.5.1 om å innføre en ny ordning for valg av delegerte, og at det i den forbindelse er behov for nye regler i vedtektene. Drøftelsen nedenfor må ses i lys dette.

I forslag 6.2.1.2.5 fra Benjamin E. Larsen foreslås det å endre fristen for innkalling til delegertmøte. Forslaget er i sin helhet inntatt i vedlegget punkt 6.

Dagens regel er at styret innkaller til møter for valg av delegerte for ikke-boende andelseiere med minst én ukes varsel, jf. OBOS' vedtekter § 8 annet ledd første punktum. Ifølge forslaget bør fristen økes til minst to ukers varsel. Forslagsstillers begrunnelse for forslaget er ikke oppgitt.

Innkallingsfristen på én uke er i det vesentlige i tråd med normalregelen for innkalling til generalforsamlingen i boligbyggelag. Ifølge bustadbyggjelagslova § 5-10 (2) skal innkallingen sendes slik at den normalt skal være kommet frem senest én uke før generalforsamlingen skal avholdes hvis ikke vedtektene har fastsatt lengre frist. Samvirkelova § 46 (2) inneholder en tilsvarende regel for innkalling til årsmøte i samvirkeforetak. For innkalling til generalforsamling i aksjeselskap er regelen at innkallingen skal være sendt senest én uke før møtet skal holdes, om ikke vedtektene fastsetter en lengre frist, jf. aksjeloven § 5-10 (2).

Innkallingsreglene for innkalling til generalforsamling i borettslag er langt på vei de samme, men loven oppstiller også en maksimumsfrist. Innkalling til generalforsamling i borettslag «skal vere send minst åtte og høgst tjue dagar før møtet skal haldast», jf. borettslagslova § 7-6 (1). Maksimumsfristen er nok fastsatt for at innkallingen ikke skal komme så tidlig at andelseierne glemmer møtet.

Innkallingsreglene for innkalling til generalforsamling i allmennaksjeselskap avviker fra dette mønsteret. Ifølge allmennaksjeloven § 5-10 (2) skal innkalling til generalforsamlingen være sendt senest to uker før møtet skal holdes, om ikke vedtektene setter en lengre frist. For børsnoterte allmennaksjeselskaper kan minstefristen i visse tilfeller være hele 21 dager, jf. allmennaksjeloven § 5-11b (1). Forskjellen mellom innkallingsfristen etter aksjeloven og allmennaksjeloven må ses i lys av at allmennaksjeloven særlig tar sikte på selskaper med stor aksjespredning og mange aksjonærer.

Bustadbyggjelagslova er ikke til hinder for at innkallingsfristen forlenges utover én uke.

Det store antallet andelseiere i OBOS gjør at OBOS har visse fellestrekk ved allmennaksjeselskaper. Dette er et argument for å forlenge innkallingsfristen. Settes fristen til to uker, slik det er foreslått, vil det gi ikke-boende andelseiere lengre tid til å forberede seg til møtet. En økning av innkallingsfristen kan bidra til at andelseierne blir bedre informert om muligheten til å melde seg til valg som delegert og at flere andelseiere involverer seg i valget. Etter Demokratiutvalgets oppfatning vil dette være positivt for OBOS.

Et spørsmål er hvordan vedtektsbestemmelsen om innkallingsfrist bør utformes. Det er nærliggende at OBOS' vedtekter endres i tråd med regelen som gjelder for innkalling til generalforsamling i boligbyggelag. Samtidig bør det fastsettes en maksimalfrist etter mønster av borettslagslova § 7-6 (1) for å forhindre at innkallingen sendes så tidlig at andelseierne glemmer møtet. Bustadbyggjelagslova fastsetter innkallingsfristen med utgangspunkt i når innkallingen skal sendes. Dette gir et hensiktsmessig og konstaterbart tidspunkt. I praksis vil en økning til 14 dager med utgangspunkt i når innkallingen sendes, bety at innkallingsfristen økes noe utover én uke sammenliknet med dagens regel.

Etter Demokratiutvalgets syn kan det altså være hensiktsmessig å utvide innkallingsfristen slik at varsel skal sendes minst 14 dager og høyst 21 dager før møtet. I lys av forslaget i punkt 7.5.1 finner Demokratiutvalget det imidlertid ikke hensiktsmessig å foreslå en endring i OBOS vedtekter § 8 annet ledd.

7.5.4. Regler om innkallingsmåten

Demokratiutvalget viser innledningsvis til sitt forslag i punkt 7.5.1 foran om å innføre en ny ordning for valg av delegerte, og at det i den forbindelse er behov for nye regler i vedtektene. Drøftelsen nedenfor må ses i lys dette.

Både forslag 6.2.1.2.5 fra Benjamin E. Larsen og forslag 6.2.1.2.18 fra Matti Lucie Arentz inneholder forslag til endring av OBOS' vedtekter § 8 om innkallingsmåten til møter for valg av delegerte for ikke-boende andelseiere. Forslagene er i sin helhet inntatt i vedlegget punkt 6 og 19.

Dagens regel er at innkalling «skjer ved kunngjøring i OBOS-bladet, eller på annen egnet måte», jf. OBOS' vedtekter § 8 annet ledd annet punktum. Ifølge det ene forslaget bør innkalling skje «ved kunngjøring i OBOS-bladet, på e-post, og dessuten på annen egnet måte». Ifølge det andre forslaget skal det innkalles til delegertmøte i eget brev pr. post til alle boligsøkende medlemmer. Innkallingen 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. Den ene av forslagsstillerne har ikke begrunnet forslaget, mens den andre viser blant annet til behovet for «Økt transparens i valg av delegater til OBOS generalforsamling og bedre systemer og rutiner rundt informasjon og påmeldinger for disse».

Innkallingsmåten som nå følger av OBOS' vedtekter § 8 annet ledd annet punktum, er i tråd med bustadbyggjelagslova. Bustadbyggjelagslova § 5-10 (1) krever at andelseiere skal ha «skriftlig» innkalling til generalforsamlingen. Hos *Lilleholt og Wyller* står det følgende om hvordan bustadbyggjelagslova § 5-10 (1) skal forstås:

«Det er adgang til å sende innkallingen elektronisk (e-post e.l.) hvis vilkårene i § 1-5 er oppfylt. Derimot er det neppe adgang til bare å annonsere innkallingen i dagspressen eller bare kunngjøre den på lagets hjemmeside. En innkalling i et medlemsblad som sendes alle andelseiere, må derimot være tilstrekkelig.»⁸⁵

Regelen i bustadbyggjelagslova § 5-10 (1) følger samme mønster som finnes i annen lovgivning. Samvirke-lova § 46 (2) inneholder en tilsvarende regel for innkalling til årsmøte i samvirkeforetak. For innkalling til generalforsamling i aksjeselskap og allmennaksjeselskap er regelen at innkallingen skal være en «skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse», jf. aksjeloven/allmennaksjeloven § 5-10 (1). Med «skriftlig» henvendelse menes at innkallingen kan skje digitalt, jf. aksjeloven/allmennaksjeloven § 1-6 (2).

Borettslagslova inneholder en litt annen regulering, noe som har sammenheng med borettslagenes egenart. Ifølge borettslagslova § 7-6 (3) skal innkallingen som utgangspunkt skje ved at «Alle andelseigarar med kjend adresse skal ha skriftleg innkalling». Styret kan bestemme at innkallingen i så fall skal skje digitalt, men den enkelte andelseier kan motsette seg å bli innkalt digitalt, jf. borettslagslova § 1-6 (3). I vedtektene kan det fastsettes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte, jf. borettslagslova § 7-6 (3). Andelseiere som ikke bor i laget, skal uansett få skriftlig innkalling.

Som nevnt tilfredsstiller innkalling gjennom OBOS-bladet kravene i bustadbyggjelagslova, hvis den gis innenfor de ovennevnte frister. Forutsetningen er at innkallingen fremstår som en innkalling. Ren redaksjonell omtale vil ikke være tilstrekkelig. Etter Demokratiutvalgets oppfatning er det viktig at innkallingen fremstår som en innkalling. Dette kan gjøres ved hjelp av typografiske virkemidler.

Hvorvidt innkallingen bør sendes ut som et eget brev sammen med OBOS-bladet, er usikkert. På den ene siden kan dette gjøre det enda lettere å bli oppmerksom på innkallingen. På den annen side er det lett å forestille seg at et separat brev kan komme bort. Utsendelse av et separat brev har også en kostnadsside. OBOS har ca. 155 000 medlemmer som har reservert seg mot e-post. Å sende brev til disse koster i underkant av én million kroner i porto. Å sende brev til alle koster ca. 3,2 millioner kroner. Etter Demokratiutvalgets oppfatning er det ikke behov for en innkalling i separat brev så lenge innkallingen tilfredsstiller kravene som er nevnt foran.

Et spørsmål er om innkalling bør skje ved e-post, eventuelt ved bruk av e-post i tillegg til innkalling gjennom OBOS-bladet. Digital kommunikasjon må i tilfelle skje innenfor rammene av bustadbyggjelagslova § 1-5 (1) første og annet punktum, som etter endring ved lov 26. mars 2021 nr. 16 lyder slik:

«§ 1-5. Meldingar mv.

(1) Styret avgjer korleis meldingar og liknande til andelseigarane etter denne lova skal givast. Andelseigarane kan reservere seg mot å ta imot meldingar elektronisk.»

OBOS må respektere de andelseiere som har reservert seg mot digital kommunikasjon fra OBOS. Bruk av digital kommunikasjon vil dermed ikke kunne brukes overfor alle OBOS-medlemmer. Andelseiere som har reservert seg mot digital kommunikasjon, må få innkallingen på annen måte, for eksempel gjennom OBOS-bladet. Innkalling ved hjelp av e-post kan dermed ikke være eneste innkallingsmåte. Spørsmålet er om innkalling ved hjelp av e-post kan brukes i tillegg til innkallingen gjennom OBOS-bladet. Det kan kanskje hevdes at dette innebærer en forskjellsbehandling av OBOS-medlemmer som må nøye seg med innkalling gjennom OBOS-bladet. Det er imidlertid vanskelig å se at en slik forskjellsbehandling vil være urimelig. Ved å reservere seg mot elektroniske meldinger, må man være forberedt på at man ikke får tilleggsinformasjon som gis ved hjelp av e-post.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning er det tilstrekkelig at informasjon gis gjennom OBOS-bladet, e-post og nyhetsbrev. OBOS-medlemmer som har reservert seg mot å motta meldinger elektronisk, må være innforstått med at de ikke mottar

⁸⁵ Lilleholt og Wyller s. 112.

ytterligere informasjon om innkalling til generalforsamling. Demokratiutvalget anbefaler likevel ikke å gjøre endringer i OBOS' vedtekter § 8, da det allerede er adgang til å gjøre dette i tråd med bustadbyggjelagslova § 1-5.

7.5.5. Innkallingens innhold mv.

Demokratiutvalget viser innledningsvis til sitt forslag i punkt 7.5.1 om å innføre en ny ordning for valg av delegerte, og at det i den forbindelse er behov for nye regler i vedtektene. Drøftelsen nedenfor må ses i lys dette.

I forslag 6.2.1.2.5 fra Benjamin E. Larsen foreslås det nye regler om innkallingens innhold mv. Forslaget er i sin helhet inntatt i vedlegget punkt 6. Ifølge forslaget bør det for det første vedtektsfestes at innkallingen skal inneholde tid og sted for møtet. Forslaget er ikke begrunnet.

For generalforsamlingen følger det allerede av bustadbyggjelagslova § 5-10 (1) at «Alle andelseigarar med kjend adresse skal ha skriftleg innkalling som opplyser om tid og stad for møtet». OBOS' vedtekter inneholder derimot ikke noen slike regler verken for generalforsamlingen eller for valg av delegerte. Bustadbyggjelagslovas regel gjelder imidlertid for OBOS uten hensyn til om vedtektene sier noe om at innkallingen skal inneholde tid og sted for møtet.

Det er for øvrig et spørsmål om et varsel til andelseierne (delegerte) overhodet kan regnes som en innkalling hvis varselet ikke angir tid og sted for møtet. Det sier seg selv at en innkalling som etterlater tvil om tid og sted for møtet, er helt uegnet.

Skal det vedtektsfestes spesielt for valg av delegerte at innkallingen skal inneholde tid og sted for møtet, kan det være behov for å vedtektsfeste det samme for andre møter i OBOS' organer. Ellers kan det oppstå tvil om hvorfor dette er vedtektsfestet i noen sammenhenger, mens det samme ikke gjelder i andre tilfeller.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning er det ikke behov for en egen vedtektsbestemmelse om at innkallingen til valg av delegerte skal angi tid og sted for møtet. Dersom Demokratiutvalgets forslag i punkt 7.5.1 følges opp, vil det heller ikke lenger være snakk om å avholde noe «møte» for valg av delegerte.

Ifølge forslag 6.2.1.2.5 fra Benjamin E. Larsen bør det for det annet vedtektsfestes at innkallingen til møtet for valg av delegerte skal inneholde «dagsorden» for møtet. Forslaget er ikke begrunnet.

OBOS' vedtekter § 8 annet ledd første punktum pålegger styret å innkalle til «møter for valg av delegater». Det vil dermed fremgå allerede av innkallingen hva som er tema for møtet. Valgmøtet skal ikke behandle andre spørsmål. På denne bakgrunn er det etter Demokratiutvalgets oppfatning ikke behov for en uttrykkelig vedtektsbestemmelse om at dagsorden for møtet skal angis i innkallingen. Dersom Demokratiutvalgets forslag i punkt 7.5.1 følges opp, er det heller ikke behov for å angi noen dagsorden.

For det tredje ligger det i forslag 6.2.1.2.5 fra Benjamin E. Larsen at det skal vedtektsfestes at innkallingen skal inneholde «forretningsorden» for valg av delegerte.

Ettersom det hittil ikke har vært vanlig å fastsette en forretningsorden for valgmøtet av delegerte, må det først tas stilling til om OBOS' vedtekter bør etablere en plikt til å ha forretningsorden for valgmøtet. Tatt i betraktning at (1) valgmøtet kun har én sak å behandle, (2) reglene om stemmerett er enkle, dvs. at de som kan stemme er andelseiere som har tegnet andel før siste årsskifte, og at (3) alle som har meldt seg og som oppfyller de formelle kravene om å være andelseier, hittil har blitt valgt, er det etter Demokratiutvalgets oppfatning neppe behov for å fastsette en forretningsorden for valg av delegerte. På denne bakgrunn er det ikke behov for å vedtektsfeste at innkallingen skal inneholde «forretningsorden» for valg av delegerte. Dersom Demokratiutvalgets forslag i punkt 7.5.1 følges opp, er det heller ikke behov for å angi noen forretningsorden.

7.5.6. Instruks til styret og ledelsen i OBOS om påmeldingssystemer mv.

I tilknytning til forslag 6.2.1.2.18 fra Matti Lucie Arentz om å endre OBOS' vedtekter § 8 om delegertmøter, ble det også foreslått å gi en instruks til styret og ledelsen i OBOS. Forslaget er inntatt sin helhet i vedlegget punkt 19. Forslag til instruks fra generalforsamlingen til styret og ledelsen i OBOS lyder:

«OBOS går til anskaffelse av/utvikler et digitalt påmeldings- og registreringssystem som systematiserer og håndterer all nødvendig informasjon knyttet til påmeldinger samt personopplysninger iht. 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.»

Demokratiutvalget har fått opplyst at forslag 6.2.1.2.18 fra Matti Lucie Arentz om instruks allerede er ivaretatt av OBOS. Demokratiutvalget følger derfor ikke opp forslaget ytterligere.



Foto: Lars Petter Pettersen

7.6. Opplæring av delegerte

I forslag 6.2.1.2.18 fra Matti Lucie Arentz foreslås det å vedtektsfeste at delegertmøtet skal bestå av grundig og relevant informasjon om OBOS' styringsmodell og ansvarsforholdet mellom de ulike styrende organene. Videre skal medlemmenes mulighet for deltakelse i alle prosesser og styrende organer klargjøres. Forslaget er inntatt i sin helhet i vedlegget punkt 19.

Demokratiutvalget støtter intensjonene bak forslaget. En viktig forutsetning for et godt medlemsdemokrati er at medlemmene har tilstrekkelig kunnskap om OBOS' formål, virksomhet og styringsmodell, herunder ansvarsforholdet mellom de ulike styrende organer mv.

Etter utvalgets syn bør en slik «opplæring» imidlertid ikke utelukkende tilbys de ikke-boende, slik forslaget synes å legge opp til. Det kan muligens antas at boende OBOS-medlemmer har større kunnskap om OBOS' formål, virksomhet og styringsmodell, og dermed også har bedre forutsetninger for å bruke sin medlemsinnflytelse enn de ikke-boende. Etter utvalgets syn bør likevel begge grupper få tilbud om opplæring. Slik utvalget ser det, kan slik opplæring både heve kunnskapsnivået om OBOS og styrke kommunikasjonen og tillitsforholdet mellom medlemmene og ledelsen i OBOS, jf. punkt 6.6 foran.

Demokratiutvalget anbefaler at OBOS utarbeider et opplæringsprogram særlig innrettet mot delegerte på generalforsamlingen, eventuelt at det utarbeides en informasjonspakke som er lett tilgjengelig på OBOS' nettsider, dersom dette ikke allerede finnes.

Opplæringen kan skje i form av fysiske eller digitale møter eller gjennom e-kurs e.l., eventuelt en kombinasjon. Demokratiutvalget tar imidlertid ikke stilling til opplæringens form.

Målet med opplæringsprogrammet skal være å gi de delegerte et best mulig grunnlag for å utøve sine medlemsrettigheter. Opplæringsprogrammet bør tilbys til både boende og ikke-boende delegerte, men behøver ikke nødvendigvis begrenses til å være et tilbud for delegerte. Etter utvalgets oppfatning er det imidlertid ingen grunn til å innta en bestemmelse om slik opplæring i vedtektene. Dette er ikke en type spørsmål som naturlig hører hjemme i vedtektene for boligbyggelag.

7.7. Saksbehandlingsregler for generalforsamlingen

7.7.1. Fysisk eller elektronisk generalforsamling

Som nevnt i punkt 4.3.7 foran, bestemmer styret i det enkelte boligbyggelag hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. bustadbyggjelagslova § 5-6 (4). Styret kan bestemme at generalforsamlingen skal avholdes elektronisk.

Her er det også vist, at en forutsetning for elektronisk møte er at gjennomføringen er «forsvarleg». Innenfor denne rammen ligger forholdene i OBOS godt til rette for elektronisk gjennomføring av generalforsamlingen. Dette har blant annet sammenheng med at OBOS har en medlemsmasse som geografisk er spredt over store deler av Norge og også i utlandet, jf. punkt 3.8.1 om regional fordeling av OBOS medlemmer. Oversikten viser at bare 43 prosent av OBOS' medlemmer bor i Oslo. Selv om ytterligere 27 prosent av medlemmene bor i Viken, må dette likevel anses for å være så lang reisevei at det er lite sannsynlig at særlig mange fra denne delen av medlemsmassen vil delta på en fysisk generalforsamling. Men også reiseveien fra en del av Oslo til en annen del kan være stor for noen. Fysisk generalforsamling i Oslo favoriserer de som har kort reisevei, og kan i praksis føre til liten deltakelse fra medlemmer som hører hjemme andre steder i landet. Elektronisk gjennomføring av generalforsamlingen gjør det derimot mulig for OBOS-medlemmer som befinner seg fjernt fra et møtested i Oslo å delta i generalforsamlingen. Et system for gjennomføring av generalforsamlingen som bidrar til økt mangfold blant delegerte, er en styrke for medlemsdemokratiet i OBOS.

Demokratiutvalget har diskutert hvorvidt elektronisk generalforsamling kan medføre en svekkelse av demokratiet, ettersom medlemmene mister mulighet til å diskutere seg imellom «i gangene». Utvalget ser at det å møtes fysisk i seg selv kan ha en viktig verdi og i en viss grad føre til økt meningsutveksling for de som er til stede. Som nevnt i punkt 4.3.3 foran, har oppmøtet på generalforsamling i perioden 2015-2020 variert mellom 81 og 154 personer. Det er med andre ord en svært liten andel av OBOS' medlemsmasse som har vært engasjert i medlemsdemokratiet. I 2021, som var første gang OBOS holdt elektronisk generalforsamling, møtte derimot 575 personer. En viktig årsak til det høye oppmøtet er nok mobiliseringen som skjedde i forkant, jf. punkt 5.3 foran. Demokratiutvalget finner det imidlertid også sannsynlig at elektronisk gjennomføring kan ha vært en sentral medvirkende årsak.

Utvalgets flertall kan ikke se at avholdelse av elektronisk generalforsamling innebærer en svekkelse av medlemsengasjementet, snarere tvert imot.

Demokratiutvalget har diskutert om elektronisk generalforsamling er egnet til å diskriminere medlemmer som ikke har tilstrekkelig digital kompetanse til å benytte seg av digitale plattformer mv. For enkelte kategorier av medlemmer kan elektronisk generalforsamling kanskje føre til svekket engasjement og deltakelse. Hvis man ser hele medlemsmassen under ett, er utvalget imidlertid ikke i tvil om at elektroniske generalforsamlinger vil styrke medlemsdemokratiet i OBOS.

Etter flertallets syn bør hensynet til den brede medlemsmassen og større deltakelse på generalforsamlingen tillegges avgjørende vekt. Demokratiutvalget anbefaler derfor at OBOS fortsetter å gjennomføre generalforsamlingen som et elektronisk møte.

Velger OBOS likevel å avholde fysisk generalforsamling, bør delegerte få mulighet til å delta elektronisk.

Merknad fra utvalgsmedlem Boye:

Det er mange fordeler med å avholde generalforsamlingen digitalt, særlig fordi det øker tilgjengeligheten for medlemmer som bor langt unna Oslo. Samtidig har fysiske møter en stor verdi i at det bygger engasjement og eierskap til de demokratiske prosessene. Fysiske møter må derfor etterstrebes.

7.7.2. Innkalling til generalforsamling

Etter Demokratiutvalgets oppfatning bør bestemmelsen i OBOS' vedtekter om innkalling til generalforsamlingen justeres på enkelt punkter.

Ifølge bustadbyggjelagslova § 5-10 (2) skal innkalling til generalforsamlingen sendes slik at den normalt skal være kommet frem senest én uke før generalforsamlingen skal avholdes hvis ikke vedtektene har fastsatt lengre frist. Bustadbyggjelagslova tillater ikke at fristen settes kortere.⁸⁶ OBOS' vedtekter § 7 annet ledd bestemmer imidlertid at innkallingen skjer gjennom skriftlig varsel med saksdokumenter som sendes til de valgte delegerte med minst 8 dagers varsel.

Sendes innkallingen pr. post på fristens siste dag, skjer innkallingen i OBOS for sent; det er urealistisk at innkallingen da vil være kommet frem senest én uke før generalforsamlingen. Sendes innkallingen derimot med e-post, skjer den tidsnok.

Så lenge OBOS faktisk sender innkallingen slik at den normalt er kommet til de delegerte senest én uke før generalforsamlingen, kommer den tidsnok og er lovlig. Vedtektene bør imidlertid tilpasses bustadbyggjelagslovas krav til innkallingsfrist. Dette kan eventuelt gjøres ved at ordlyden i OBOS' vedtekter § 7 annet ledd endres slik at lovens ordlyd gjengis bokstavriktig.

Som nevnt i punkt 4.3.7 foran, har delegerte en ubetinget rett til å fremme forslag og spørsmål til generalforsamlingen hvis dette skjer gjennom skriftlig melding til styret i så god tid at spørsmålet kan tas med i innkallingen, jf. OBOS' vedtekter § 7 femte ledd og bustadbyggjelagslova § 5-11 (2). Reglene om innkalling til generalforsamlingen blir dermed viktige for om delegerte kan fremme forslag eller stille spørsmål til generalforsamlingen. Er innkallingen allerede sendt når delegerte har fremmet sitt forslag eller spørsmål overfor styret, skal det sendes ny innkalling dersom innkallingen kan komme frem senest én uke før generalforsamlingen skal avholdes, jf. bustadbyggjelagslova § 5-11 (2) annet pkt. Det siste fremgår ikke av OBOS' vedtekter. Når vedtektene bare gjengir en del av bustadbyggjelagslova § 5-11 (2), blir regelen vanskelig å utlede for lesere som ikke samtidig forholder seg til bustadbyggjelagslova. For å gjøre regelen lettere tilgjengelig, anbefaler Demokratiutvalget derfor at OBOS' vedtekter § 7 femte ledd suppleres med en regel som gjengir bustadbyggjelagslova § 5-11 (2) annet pkt.

Demokratiutvalget anbefaler at OBOS' vedtekter § 7 femte ledd lyder:

En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt skriftlig til styret innen 1. april. Delegerte har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Er innkallingen sendt, skal det sendes ny innkalling dersom den kan komme frem senest en uke før møtet skal holdes.»

Merknad fra utvalgsmedlemmene Allgot og Boye:

Generalforsamlingens viktigste rolle er å velge representantskapet. For å sikre en reell demokratisk prosess er det nødvendig å sikre at det eksisterer en reell mulighet for delegatene på generalforsamlingen å legge frem alternative forslag til valgkomiteens innstilling. Dette kan enten skje ved at kandidater som stiller benkeforslag får mulighet til å presentere seg selv under møtet. Alternativt kan korte presentasjoner av alle kandidater, både valgkomiteens innstilling og benkeforslagene, sendes ut til alle delegerte på generalforsamlingen før møtet. Det sistnevnte forutsetter at benkekandidater melder sitt kandidatur innen en gitt frist.

7.7.3. Flertallskrav ved personvalg

I forslag 6.2.1.2.6 fra Benjamin E. Larsen foreslås det å endre OBOS' vedtekter § 10 andre avsnitt om flertallskrav ved personvalg. Forslaget er inntatt i sin helhet i vedlegget punkt 7 nedenfor.

Forslaget går for det første ut på at det kreves et flertall av de avgitte stemmer dersom kun én person skal velges, og dersom ingen kandidat oppnår flertall, skal det gjennomføres en ny valgrunde mellom de to kandidater som fikk flest stemmer. Begrunnelsen for forslaget er at regelen skal sikre at det står et flertall bak kandidaten som blir valgt.

Hovedregelen i bustadbyggjelagslova § 5-18 (1) er at vedtak på generalforsamlingen krever flertall av de avgitte stemmer, dvs. mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Dette gjelder også ved valg. *Lilleholt og Wyller* kommenterer regelen slik:⁸⁷

«Hovedregelen om alminnelig flertall gjelder også ved valg og ansettelse. Er flere kandidater foreslått, må det derfor holdes omvalg mellom de to kandidatene som får flest stemmer, om ingen får mer enn halvparten i første

⁸⁶ Lilleholt og Wyller s. 113.

⁸⁷ Lilleholt og Wyller s. 131-132.

omgang. Men for slike valg åpner annet ledd for at *generalforsamlingen* selv kan *gjøre unntak*, dvs. for den enkelte avstemning eller for alle avstemninger av denne karakter på dette møtet. Unntak kan bare gå ut at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt – et *relativt* flertall er med andre ord tilstrekkelig. ... Det følger av tredje ledd at vedtektene kan fastsette *andre flertallskrav* enn det som følger av lovens regler.» (Uthevelser i originalen.)

Regelen i bustadbyggjelagslova § 5-18 (1) er en videreføring av den tidligere boligbyggjelagsloven (1960), som også inneholdt en regel om at det gjaldt et krav om alminnelig flertall ved valg. Likevel antok *Grini og Lilleholt* i relasjon til den tidligere boligbyggjelagsloven at «Ved valg må en likevel kunne godta at den som har fått flest stemmer, er valgt ... ».⁸⁸ Hva dette nærmere innebar, fremgår ikke av det de har skrevet.

OBOS har benyttet muligheten etter bustadbyggjelagslova § 5-18 (3) til å gjøre unntak fra hovedregelen i bustadbyggjelagslova § 5-18 (1) jf. (2) ved å vedtektsfeste regelen i OBOS vedtekter § 10 annet ledd. Den som får flest stemmer, er dermed valgt, jf. OBOS' vedtekter § 10 annet ledd. Styrets merknader til forslaget (se vedlegget punkt 7) er således ikke helt treffende. I tråd med bustadbyggjelagslova § 5-18 (2) annet punktum avgjøres valget i tilfelle stemmelikhet ved loddtrekning.

Etter Demokratiutvalgets syn vil en ordning som skissert av forslagsstiller, komplisere valgreglene unødige. OBOS' vedtekter har etablert en ordning som er praktisk og godt kjent. Praksisen er også i samsvar med regelen i aksjeloven § 5-17 (1) om alminnelig flertallskrav ved valg eller ansettelse.

Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.2.1.2.6 fra Benjamin E. Larsen om å endre flertallskravet i OBOS' vedtekter § 10 andre avsnitt, ikke følges opp.

Forslagsstiller har også foreslått at valg der mer enn én person skal velges, skal gjennomføres som preferansevalg etter Universitetet i Oslos regler. Det fremgår ikke direkte av forslaget hvilke regler som dermed skulle gjelde.

For Demokratiutvalget er det vanskelig å ha noen formening om hva som ligger i at valget skal «gjennomføres som preferansevalg etter Universitetet i Oslos regler». Uten nærmere undersøkelser lar det seg ikke gjøre å finne disse reglene. Det er under enhver omstendighet u hensiktsmessig å la OBOS' valgeregler bestemmes gjennom en henvisning til «Universitetet i Oslos regler». Dette gjør reglene vanskelig tilgjengelig og vanskelig å vedlikeholde i den forstand at OBOS må følge løpende med på om den andre institusjonen skulle endre sine regler på en måte som ville gjøre reguleringen u hensiktsmessig for OBOS. Uten særskilte endringer for OBOS, tilsier reguleringsteknikken at endringer i «Universitetet i Oslos regler» automatisk også ville få betydning for OBOS.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning er det generelt u hensiktsmessig å knytte OBOS' regler opp mot en annen institusjons regler gjennom en slik henvisning.

Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.2.1.2.6 fra Benjamin E. Larsen om å endre OBOS' vedtekter § 10 andre avsnitt i slik at det inntas en henvisning til Universitetet i Oslos regler om preferansevalg, ikke følges opp.

Merknad fra utvalgsmedlem Boye:

Det bør legges til grunn at forslagsstiller ikke faktisk har ment at det skal refereres direkte til Universitetet i Oslo sine vedtekter i OBOS sine vedtekter. Demokratiutvalget har ikke utredet Universitetet i Oslo sine vedtekter, og har derfor ikke tatt stilling til dette punktet utover å slå fast at forslaget slik det er fremmet ikke kan vedtas.

7.7.4. Frist for innsending av forslag til generalforsamlingen

I forslag 6.2.1.2.18 fra Matti Lucie Arentz foreslås det å vedtektsfeste at:

«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.»

Forslaget er inntatt i sin helhet i vedlegget punkt 19. Demokratiutvalget antar at forslaget dreier seg om fristen for når de delegerte senest må sette frem forslag som de ønsker at generalforsamlingen skal behandle.

Som nevnt i punkt 4.3.7 foran, følger fristen for forslag som skal behandles på generalforsamlingen, direkte av bustadbyggjelagslova. Forslag fra delegerte må sendes styret i så god tid at spørsmålet kan tas med i innkallingen, jf. bustadbyggjelagslova § 5-11 (2). Er innkallingen allerede sendt når delegerte har fremmet sitt forslag, skal det sendes ny innkalling dersom innkallingen kan komme frem senest én uke før generalforsamlingen skal avholdes, jf. bustadbyggjelagslova § 5-11 (2) annet pkt. I praksis innebærer dette at siste frist for delegerte til å sende styret forslag og spørsmål til generalforsamlingen, er ca. 10 dager før generalforsamlingen.⁸⁹ Den lovbestemte fristen kan ikke gjøres lengre.

⁸⁸ John Grini og Kåre Lilleholt, *Borettslovene*, Oslo 1983 s. 118.

⁸⁹ Lilleholt og Wyller s. 115.

Forslaget om at fristen for å fremme forslag skal settes til fire uker før generalforsamlingen finner sted, er derfor i strid med bustadbyggjelagslova.

Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.2.1.2.18 fra Matti Lucie Arentz om vedtektsfesting av tidsfrist for innsending av forslag til generalforsamling, ikke følges opp.

7.7.5. Forberedelse av forslag til generalforsamlingen

Verken bustadbyggjelagslova eller OBOS' vedtekter har regler om kvalitetssikring av forslag som fremsettes for behandling på generalforsamlingen.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning vil det fremme demokratiet i OBOS dersom det etableres en ordning som kan bidra til høyere kvalitet på forslagene som fremsettes for generalforsamlingen. Dette kan igjen heve kvaliteten på generalforsamlingens diskusjoner og vedtak, og dermed styrke medlemmenes reelle demokratiske påvirkning. I tillegg kan en slik ordning bidra til at forslagsstillers intensjoner bak forslaget blir ivaretatt og at forslaget får en mer presis og treffende utforming.

Demokratiutvalget anbefaler derfor at alle OBOS-medlemmer skal ha rett til bistand for å kvalitetssikre sine forslag som fremsettes for behandling på generalforsamlingen. Kvalitetskontrollen skal typisk avklare om forslaget er lovlig og om det er formulert på en tilstrekkelig tydelig måte, eventuelt bistå med omformulering slik at forslaget er bedre egnet for behandling på generalforsamlingen. Foreligger det flere liknende forslag når kvalitetskontrollen gjennomføres, er det også naturlig at dette påpekes slik at forslagsstillerne får mulighet til å koordinere forslagene. Forutsetningen er at dette er praktisk mulig å få til. Kvalitetskontrollen skal derimot ikke omfatte en vurdering av forslagens hensiktsmessighet.

Selv om et OBOS-medlem har meldt inn et forslag til kvalitetssikring, står medlemmet fritt til å fremme forslaget i sin opprinnelige form. En negativ vurdering i forbindelse med kvalitetssikringen er ikke til hinder for at medlemmet likevel kan fremme forslaget.

Ettersom det stadig er OBOS-medlemmets forslag, er det imidlertid også medlemmet som må være tilgjengelig for eventuelle spørsmål i forbindelse med kvalitetssikringen, følge opp med eventuell tilleggsinformasjon osv. Manglende oppfølging fra OBOS-medlemmets side kan bety at forslaget ikke blir kvalitetssikret. Det er OBOS-medlemmet som har risikoen for at forslaget kan gjennomgå kvalitetssikringen.

Demokratiutvalget har vurdert hvordan en slik kvalitetssikring bør gjennomføres. Systemet i dag er at forslag fremmes overfor styret innenfor de lovbestemte frister. Styret gjennomgår forslaget og avgir en begrunnet innstilling om forslaget bør vedtas eller forkastes. Styrets behandling skjer i tråd med vanlige saksbehandlingsregler for styrebehandling, noe som innebærer at saken er forberedt av konsernsjefen med bistand av OBOS' administrasjon. Forslaget oversendes deretter til representantskapet med styrets innstilling. Representantskapet gjennomgår forslaget og gir sin anbefaling eller fraråding. Forslaget behandles endelig i generalforsamlingen, som kan vedta eller forkaste det.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning skal kvalitetssikringen være et tilbud til medlemmer som trenger en «førstehjelp» til sine forslag. Hjelpen bør derfor begrenses til inntil én times faglig bistand. Kvalitetssikringen bør gjennomføres ved at representantskapets leder oppnevner en eller flere personer som skal gå gjennom innkomne forslag til generalforsamlingen og gi sine råd og anbefalinger. Behandlingen av forslag til generalforsamlingen forutsetter imidlertid ofte juridisk kompetanse, som representantskapet ikke nødvendigvis selv har.

En utfordring er at en kvalitetssikring som skissert over, forutsetter at forslaget må fremmes i god tid før generalforsamlingen. Ordningen må da tilpasses bustadbyggjelagslova § 5-11 som fastslår hva som er siste frist for å fremme forslag som skal behandles på generalforsamlingen, jf. punkt 4.3.7 foran. OBOS' ovennevnte prosedyre for behandling av forslag til generalforsamlingen må tilpasses de lovbestemte fristene. Tilbudet om kvalitetssikring gjelder derfor bare for de som melder inn sitt forslag i tilstrekkelig god tid før OBOS' normale prosedyre påbegynnes. Utvalget har ikke forutsetning for å si nøyaktig når siste frist for innmelding av forslag bør være.

Demokratiutvalget anbefaler at OBOS utvikler et tilbud som gir alle OBOS-medlemmer rett til bistand for å kvalitetssikre sine forslag til generalforsamlingen i tråd med prinsippene det er redegjort for i punkt 7.7.5.

7.8. Representantskapet

7.8.1. Innledning

Representantskapets leder har opplyst til Demokratiutvalget at hun mener at representantskapet

«... fungerer også godt med tanke på engasjementet blant medlemmene og viljen til å fylle rollen som representantskapsmedlem. Min opplevelse er at de som sitter i representantskapet har tatt et bevisst valg om å sitte der. De fleste er interesserte i boligpolitikk generelt og OBOS spesielt, leser OBOS- bladet, har sett oppfordringen om å melde interesse og har gjort det. Eller kommer fra et borettslag med et styre som har hatt et klart ønske om å innstille en fra eget borettslag. Vi har etablert gode samarbeidsrutiner for representantskapets ledelse og administrasjonen, herunder konsernsjef. Vi har også god kommunikasjon med styreleder og vi opplever å bli hørt og tatt på alvor.

Representantskapet blir involvert og konferert med, i den grad det er hensiktsmessig og mulig, når det gjelder veivalg og strategier. Spørsmålet er om dette burde bli ytterligere formalisert. Vi har nå en konsernsjef og en styreleder som er villige til å lytte, som er tilgjengelige for oss i representantskapets ledelse (og andre i representantskapet) og som ønsker å involvere representantskapet så godt det er mulig. Men dette kan jo endres når rollene fylles av andre personer.»

Dette bekrefter Demokratiutvalgets inntrykk av at representantskapet fungerer godt både som et redskap for medlemsinnflytelse, informasjonskanal til OBOS-medlemmer og organ for styringen av OBOS. Se også punkt 4.5.4 og 4.9 foran.

Demokratiutvalget anbefaler at OBOS viderefører og gjerne styrker praksisen med å bruke representantskapet aktivt i forbindelse med OBOS' virksomhet, for å forbedre medlemsinnflytelsen.

Representantskapet i OBOS har flere fellestrekk med bedriftsforsamlingen i aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper. Ordningen med bedriftsforsamling, som ble innført i 1972, har spilt en stadig mindre rolle i aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper, formentlig blant annet fordi den ikke har fungert særlig godt. Forutsetningene for at representantskapet skal fungere mye bedre enn bedriftsforsamlingen i aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper, er imidlertid absolutt til stede. Dette henger sammen med at representantskapet er et velegnet organ for å fremme OBOS-medlemmenes synspunkter og for å få frem det store spennet som er i interesser og bakgrunn hos medlemmene.

7.8.2. Antallet medlemmer i representantskapet

Som nevnt i punkt 4.5.2 foran, skal representantskapet i OBOS bestå av 47 medlemmer og 23 varamedlemmer. Generalforsamlingen skal velge 41 medlemmer og 17 varamedlemmer, mens de ansatte i OBOS og i OBOS' heleide datterselskaper har rett til samlet å oppnevne inntil seks medlemmer med seks varamedlemmer. Ettersom både medlemmer og varamedlemmer deltar i representantskapets møter, vil det til sammen være 70 medlemmer/varamedlemmer til stede forutsatt at alle møter.

Demokratiutvalget har diskutert om antallet medlemmer av representantskapet er passe eller om antallet bør økes, eventuelt reduseres. I denne forbindelse er det særlig tre hensyn som er sentrale:

1. Representantskapet bør være så stort at det kan gjenspeile mangfoldet blant OBOS-medlemmene, herunder den geografiske spredningen.
2. Så mange OBOS-medlemmer som mulig bør få ta del i styringen av OBOS gjennom representantskapet og få informasjonen som gis der, herunder være med på å velge styret.
3. Representantskapet bør ikke bli så stort at størrelsen på selskapsorganet er til hinder for at det kan fungere som et effektivt organ for kontroll og styring av OBOS.

Det har også betydning at representantskapet er et selskapsorgan hvor det i prinsippet kan stilles enkelte krav til medlemmene i motsetning til generalforsamlingen, hvor det ikke kan stilles noen krav til medlemmene (utover at de må respektere møteledelsen). Demokratiutvalget har dessuten fått opplyst at det tradisjonelt ikke har vært vanskelig å finne egnede personer som ønsker å bli valgt til medlem av representantskapet.

På forespørsel har representantskapets leder opplyst til Demokratiutvalget at hun ikke ser behov for å redusere antallet deltakere på representantskapets møter. Demokratiutvalget legger dette til grunn og går derfor ikke inn for en reduksjon av antallet.

Demokratiutvalget har ikke forutsetning for å si nøyaktig hvor stort antallet kan være før det går ut over representantskapets effektivitet, men utvalget vil bemerke at antallet i dag er så høyt at det neppe er grunn til å øke antallet særlig mye. Representantskapet og OBOS' ledelse bør selv vurdere om antallet bør økes. Dette må i tilfelle skje gjennom en vedtektsendring.

Demokratiutvalget går inn for å oppheve skillet mellom representantskapsmedlemmer og møtende varamedlemmer. Oppheves skillet, får representantskapet 70 fullverdige medlemmer. Dermed får flere OBOS-medlemmer delta i styringen av OBOS, herunder være med på å velge styret.

Oppheves skillet mellom representantskapsmedlemmer og møtende varamedlemmer, ser Demokratiutvalget ikke behov for at det skal være ytterligere varamedlemmer som møter fast. Varaordningen for representantskapets medlemmer bør med andre oppheves. Er det ønskelig at flere OBOS-medlemmer deltar i representantskapets møter, bør dette skje gjennom en økning av antallet fullverdige medlemmer.

Flertallet foreslår på denne bakgrunn at OBOS' vedtekter § 12 første ledd endres slik:

«OBOS skal ha representantskap. Representantskapet skal bestå av ~~47~~ 70 medlemmer og ~~23~~ varamedlemmer, hvorav ~~41~~ 58 medlemmer og ~~17~~ varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Av representantskapets valgte medlemmer skal ~~21~~ 30 medlemmer og ~~9~~ varamedlemmer være andelseiere som ikke har eller er tildelt bolig i tilknyttet borettslag, mens ~~20~~ 28 medlemmer og ~~8~~ varamedlemmer skal ha eller være tildelt slik bolig. ~~Varamedlemmer velges i nummerorden, hver innen sin gruppe.»~~



Foto: Anne Valeur

7.8.3. Ansatterepresentanter i representantskapet

Som nevnt i punkt 4.5.2 foran, har de ansatte i OBOS og i OBOS' heleide datterselskaper rett til samlet å oppnevne inntil seks medlemmer med seks varamedlemmer av representantskapet. Ettersom både medlemmer og varamedlemmer deltar i representantskapets møter, vil ansatterepresentantene til sammen ha 12 av 70 medlemmer/varamedlemmer til stede forutsatt at alle møter.

OBOS' ansatte er dermed underrepresentert i representantskapet sammenliknet med den forholdsmessige representasjon ansatte har i styrende organer i selskaper og stiftelser. I selskaper og stiftelser er de ansatte representert med ca. 1/3 av medlemmene av alle styrende organer. Ut fra representantskapets oppgaver og plassering i selskapsstrukturen er det nærliggende å sammenlikne representantskapet med bedriftsforsamlingen i aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper. Bedriftsforsamlingen skal alltid ha et medlemsantall som er delelig med tre, slik at de ansatte velger 1/3 av medlemmene.

Ordningen med ansatterepresentanter i representantskapet har sin bakgrunn i den tidligere boligbyggelagsloven av 1960 § 28 tredje ledd annet punktum, som lød slik: «Vedtektene kan også bestemme at de ansatte skal velge medlemmer og varamenn til representantskapet og fastsette regler for dette valg.» *Grini og Lilleholt* kommenterte bestemmelsen slik:⁹⁰

«– Adgangen til å gi ansatte representasjon i representantskapet ble innført i 1977. Loven fastsetter ikke noe maksimum, men det har åpenbart ikke vært meningen at de ansattes representanter skal utgjøre noe dominerende element. Representantskapet er i første rekke et kontrollorgan for medlemmene, og boligbyggelag har få ansatte og mange medlemmer. Gjennom mønstermateriellet har NBBL anbefalt at boligbyggelag med seks eller flere ansatte gir dem rett til å velge et medlem av representantskapet Ifølge vedtektene for OBOS har de ansatte rett til å velge seks (av 50).»

Ordningen med en underrepresentasjon for de ansatte i representantskapet har således en historisk bakgrunn, samtidig som det er opp til OBOS gjennom vedtektene å bestemme antallet ansatterepresentanter.

Etter flertallets oppfatning er det gode grunner som tilsier OBOS' ansatte bør få velge flere av representantskapets medlemmer når antallet medlemmer av representantskapet økes. Ved denne vurderingen vil et viktig moment være om de ansatte selv ønsker å utvide representasjon. Flertallet har ikke tatt standpunkt til hvor mange ansatterepresentanter det bør være i representantskapet.

Flertallet anbefaler at OBOS i samarbeid med de ansatte ser nærmere på hvor mange personer de ansatte skal ha i representantskapet.

⁹⁰ Grini og Lilleholt s. 95-96.

Merknad fra utvalgsmedlem Allgot:

Det er viktig og nyttig at ansatte deltar i representantskapet. Det er en naturlig del av bedriftsdemokratiet. Tilsvarende er de ansatte representert i styret i OBOS. Det er generalforsamlingen som velger representantskapet (41 og 17 vara). I tillegg velger ansatte 6 medlemmer og 6 vara av og blant de ansatte.

Jeg vil ikke anbefale at andelen ansatte skal økes i representantskapet. OBOS er ikke et AS, men et samvirke. Ordningen med ansatte i representantskapet har fungert i mange år og jeg er uenig i påstandene over om underrepresentasjon med henvisning til aksjeloven.

En økt ansattekvote vil øke innflytelsen til ansatte, men det vil ikke styrke demokratiet i OBOS. Det vil tvert imot gå på bekostning av medlemmenes innflytelse og redusere vanlige medlemmers muligheter til å bli valgt til representantskapet. I forslaget fra flertallet vil en økning av antall ansatte redusere antall plasser fra medlemmer som velges på generalforsamlingen. Jeg støtter at varaordningen opphører og at representantskapet øker fra 47 til 70. Hvis de ansatte skal ha samme representasjon som i dag, skal antallet økes fra 6 til 9.

Flertallet foreslår at OBOS skal se nærmere på hvor mange personer de ansatte skal ha i representantskapet. Jeg mener dette er et spørsmål som må avgjøres på generalforsamlingen som et forslag til ending av vedtektene og ikke kan overlates til andre organer i OBOS.

Jeg vil ikke anbefale at andelen ansatte skal økes, OBOS er ikke et AS, men et samvirke. En økt ansattekvote vil ikke styrke demokratiet i OBOS. Det vil derimot gå på bekostning av medlemmenes innflytelse og redusere vanlige medlemmers muligheter til å bli valgt til representantskapet.

7.8.4. Forholdet mellom antall boende og ikke-boende i representantskapet

Som nevnt i punkt 4.5.2 foran, skiller det i representantskapet mellom boende og ikke-boende medlemmer. Videre er det vist at de ikke-boende har flertall. Ordningen med at de ikke-boende skal ha flertall i representantskapet har tradisjon helt tilbake til OBOS' tidligste år, og lovgivningen bygger på dette.⁹¹

Spørsmålet er om det er grunn til å opprettholde skillet og eventuelt hvordan.

Etter Demokratiutvalgets syn må forholdet mellom boende og ikke-boende i representantskapet ses i lys av utvalgets uttalelser i punkt 3.8.3 og 6.10 foran om skillet mellom boende og ikke-boende. Demokratiutvalget har ikke funnet det hensiktsmessig å gå nærmere inn på fordelingen mellom boende og ikke-boende i representantskapet.

Demokratiutvalget anbefaler på nåværende tidspunkt at forholdet mellom antall boende og ikke-boende i representantskapet beholdes uendret.

7.8.5. Medlemmenes funksjonstid

Representantskapsmedlemmenes funksjonstid er to år, men gjenvalg kan skje, jf. OBOS' vedtekter § 12 tredje ledd. Verken bustadbyggjelagslova eller OBOS' vedtekter har regler om maksimal funksjonstid.

Demokratiutvalget har vurdert om det bør gjøres endringer i reglene om funksjonstiden.

Lengre funksjonstid kan bidra til kontinuitet i representantskapets arbeid. Dette kan kanskje være positivt hvis siktemålet er en robust styringsstruktur. På den annen side betyr lengre funksjonstid at representantskapsmedlemmer som ikke har interesse av å utøve vervet eller som av andre grunner fungerer dårlig, legger beslag på plassen i representantskapet for en lengre periode. Etter Demokratiutvalgets oppfatning bør det siste være avgjørende, slik at funksjonstiden fortsatt bør være to år.

Demokratiutvalget anbefaler at funksjonstiden for representantskapsmedlemmer valg av generalforsamlingen i OBOS' vedtekter § 12 tredje ledd fortsatt bør være to år.

Som en følge av forslaget i punkt 7.7.2 om å fjerne vararepresentanter i representantskapet (men øke antall faste medlemmer), foreslår Demokratiutvalget at ordlyden i OBOS' vedtekter § 12 tredje ledd endres tilsvarende:

«Representantskapsmedlemmer valgt av generalforsamlingen velges for et tidsrom på 2 år, ~~varamedlemmer for 1 år.~~
Medlemmer og ~~varamedlemmer~~ kan gjenvelges.»

Et annet spørsmål er om det bør fastsettes et maksimum antall ganger et representantskapsmedlem kan gjenvelges. Slike regler finnes i noe lovgivning, se for eksempel lov om Norges Bank og pengevesenet mv. (sentralbankloven) § 2-16 (2) om gjenvalg til Norges Banks representantskap. Det forekommer imidlertid nesten ikke at lovgivningen oppstiller slike regler for næringsvirksomhet.

⁹¹ NOU 2000: 17 s. 38.

Ved vurderingen av om det bør fastsette et maksimum antall ganger et representantskapsmedlem kan gjenvelges, står hensynet til kontinuitet mot hensynet til å motvirke «forgubbing» og at det kan utvikle seg en «representantskapsadel».

Som et utgangspunkt må det kunne legges til grunn at et representantskapsmedlem som ønsker gjenvalg, og som faktisk blir gjenvalgt, representerer kompetanse og engasjement som representantskapet og OBOS har nytte av. Dette tilsier at det ikke bør være faste regler om maksimum antall ganger et representantskapsmedlem kan gjenvelges. Det må imidlertid forventes at valgkomitéen («store valgkomité») avveier hensynet til kontinuitet mot behovet for å få inn nye personer som medlem av representantskapet, når den avgjør sin innstilling.

Demokratiutvalget har imidlertid fått opplyst at valgkomiteen har en praksis på at de ikke innstiller på gjenvalg når et medlem har vært valgt sammenhengende i en periode på 20 år. Etter utvalgets syn fremstår 20 år som noe lang tid, tatt i betraktning OBOS ekspansive medlemsvekst.

Etter Demokratiutvalgets syn er medlemmenes funksjonstid et moment som bør tas med i arbeidet med å fastsette en instruks for «store» valgkomité, jf. punkt 7.9.1 hvor det foreslås at «store» valgkomite skal utarbeide en instruks for sitt arbeid og at instruksjonen skal godkjennes av generalforsamlingen. Demokratiutvalget har derfor ikke funnet behov for å tallfeste konkret hvor lang funksjonstid medlemmene skal ha.

7.8.6. Representantskapets oppgaver og rolle

Nærmere regler om representantskapet følger av OBOS' vedtekter § 12 og § 13. Representantskapets oppgaver er beskrevet i punkt 4.5.4 foran. I punkt 6.5 skriver Demokratiutvalget at representantskapet er den viktigste arenaen for medlemsinnflytelse i OBOS, og at arbeidet med å involvere representantskapet som en velegnet arena for diskusjoner mellom OBOS' ledelse og medlemmene rundt strategiske veivalg bør fortsettes og gjerne styrkes.

Demokratiutvalget vil vurdere om representantskapets oppgaver og rolle bør utvides i tråd med forslag 6.2.1.2.8 fra Benjamin E. Larsen om å endre OBOS' vedtekter § 13 første avsnitt slik at bestemmelsen lyder (endringsforslaget er uthevet):

«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 generalforsamling.**»

Forslaget er i sin helhet inntatt i vedlegget punkt 9. Forslagsstillers begrunnelse for forslaget er ikke oppgitt. Styret hadde følgende merknader til forslaget:

«Forvaltningen av OBOS ligger formelt til styret. Dette følger av boligbyggelagsloven § 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 vidare «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 ... tilsidesettes og hvor ansvaret 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 inn under Demokratiutvalget å vurdere.»

Etter at forslaget var fremsatt og styret hadde kommet med sine merknader, ble forslaget vurdert i juridiske betenkninger fra advokat *Christian Fr. Wyller* av 31. mai 2021, advokat dr.juris *Filip Truyen*, Wikborg Rein, av 10. juni 2021 og advokat Ph.d. *Olav Perland*, Wiersholm, av 11. juni 2021. I betenkningen fra advokat *Wyller* var konklusjonen at han ikke var enig i «at forslaget om tilføyelse i vedtektenes § 13 første ledd, innebærer at styrets lovbestemte mandat overføres til representantskapet og at det derfor er ulovlig». *Truyen* konkluderte derimot med at et vedtak om å endre vedtektene i tråd med det ovennevnte forslaget, ville være ugyldig. *Perland* opplyser i sin betenkning at han hadde fått kjennskap til *Wyllers* utredning, og han tar uttrykkelig stilling til både *Wyllers* tolkning av forslaget og hans argumenter. *Perlands* konklusjon er «at det ikke er lovlig adgang til å beskjære styrets beslutningsmyndighet slik det er foreslått».

Vurderingen av om forslaget er lovlig, beror på hvordan forslaget må forstås.

Det saklige området for forslaget er angitt gjennom uttrykkene «spørsmål av stor strategisk betydning» og «kontroversielle politiske spørsmål». Formuleringene er høyst skjønnsmessige, og det er lett å tenke seg at det vil være uenighet om hva som må anses som «spørsmål av stor strategisk betydning» og «kontroversielle politiske spørsmål». Disse uklarhetene er det ikke behov for å gå inn på i denne forbindelse.

Det er derimot nødvendig å se nærmere på hva forslaget sier om hvem som skal ha beslutningsmyndigheten i «spørsmål av stor strategisk betydning» og «kontroversielle politiske spørsmål».

Formuleringen «Representantskapet skal ... bestemme lagets posisjon i spørsmål av stor strategisk betydning» trekker klart i retning av at det er representantskapet som har bestemmende innflytelse i de angitte spørsmål. Myndigheten skal åpenbart ikke ligge hos styret. Ordlyden tyder på at heller ikke generalforsamlingen skal ha myndighet til å bestemme i spørsmål av stor strategisk betydning. Denne tolkningen er kanskje likevel noe usikker, ettersom den må ses i lys av bustadbyggjelagslova § 5-1 om at «Generalforsamlinga har øvste myndet i laget». Det er uansett vanskelig å se for seg at generalforsamlingen skal kunne omgjøre representantskapets stillingtagen til «spørsmål av stor strategisk betydning».

Formuleringen om at representantskapet skal «ta stilling til kontroversielle politiske spørsmål, når behandlingen av disse ikke kan vente til neste generalforsamling» er noe vanskeligere å tolke. Forslaget kan imidlertid ikke oppfattes som at representantskapet bare for sin egen del skal ta stilling til slike spørsmål, altså bare selv gjøre seg opp en mening om spørsmålene. At representantskapet skal «ta stilling» til spørsmålene, kan bety at representantskapet skal uttale seg om spørsmålene eller at representantskapet skal treffe avgjørelsen i spørsmålene. Sammenhengen med siste del av setningen («når behandlingen av disse ikke kan vente til neste generalforsamling») tyder på at representantskapet skal ha bestemmende myndighet i «kontroversielle politiske spørsmål» hvis ikke generalforsamlingen kan utøve denne myndigheten. Forslaget sier dermed implisitt også noe om generalforsamlingens oppgaver.

Vurderingen av forslaget må skje på bakgrunn av bustadbyggjelagslova § 5-27 (2) om representantskapets oppgaver. Bestemmelsen lyder slik:

«Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets føremål blir fremja i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga, og elles utføre oppgåver som er fastsette i vedtektene.»

Representantskapets primære oppgaver er således å utøve tilsyn, jf. punkt 4.5.4 foran. Dette følger også av lovforarbeidene, hvor det heter at «eit eventuelt representantskap [skal] føre tilsyn med at lagets føremål blir fremja i samsvar med vedtekter og vedtak i generalforsamlinga».⁹²

Som det følger uttrykkelig av lovteksten, åpner den for at vedtektene kan bestemme at representantskapet skal «utføre oppgåver». Hvilke oppgaver det dreier seg om, skal være fastsatt i vedtektene. Lovteksten sier ikke noe om hva slags oppgaver som kan legges til representantskapet gjennom vedtektene. I lovforarbeidene heter det at «Vedtektene kan leggje andre oppgåver til representantskapet, om dei ikkje etter lova skal liggje til andre. Til dømes følgjer det av § 6-3 at val av styre-medlemmer kan leggjast til representantskapet».⁹³ Lovforarbeidene tilsier dermed en innskrenkende tolkning av lovteksten.

Synspunktet har også støtte i juridisk litteratur. Hos *Lilleholt og Wyller* heter det:⁹⁴

«Men det følger videre av annet ledd at representantskapet også kan tildeles andre oppgaver enn den lovfestede kontrolloppgaven, og adgangen synes å være fri. Dette representerer en vesentlig endring i forhold til tidligere rett,

⁹² NOU 2000: 17 s. 95 og Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 71.

⁹³ NOU 2000: 17 s. 95.

⁹⁴ *Lilleholt og Wyller* s. 160.

der loven bestemte hvilke oppgaver som lå til representantskapet, og dessuten slo fast at vedtektene ikke kunne legge andre oppgaver dit, jf. § 30 fjerde ledd i den gamle loven. Det var imidlertid antatt at representantskapet ikke kunne overlates oppgaver som førte til en beskjæring av andre organers myndighet, jf. Grini-Lilleholt s. 85, og det bør fortsatt gjelde. Det samsvarer også dårlig med en tilsynsrolle at representantskapet f.eks. skal kunne overta noen av styrets funksjoner.»

Avgrensningen mot oppgaver som «etter lova [ikke] skal liggje til andre», må ses i sammenheng med at lovforarbeidene påpeker at «Ein fare med å ha eit organ i tillegg til styre og generalforsamling, er at det kan kome opp kompetansestrid, men det har snauvt vore noko praktisk problem i bustadbyggjelag».⁹⁵ *Lilleholt og Wyller* er også inne på faren for kompetansestrid når de i sitatet foran henviser til behovet for å avgrense mot oppgaver som ligger innenfor andre organers oppgaver blant annet fordi det «samsvarer dårlig med en tilsynsrolle at representantskapet for eksempel skal kunne overta noen av styrets funksjoner».

Faren for kompetansestrid er velkjent i andre selskapsformer. I allmennaksjeloven § 6-37 (6) heter det således at «Andre beføyelser kan ikke legges til bedriftsforsamlingen uten at loven gir særlig hjemmel for det». Begrunnelsen er at bedriftsforsamlingen «ikke [skal] kunne gjøres til noe alminnelig «overstyre»».⁹⁶ *M.H. Andenæs m.fl.* skriver følgende om begrunnelsen: «Bakgrunnen er at slike [andre] beføyelser vil gå utover bedriftsforsamlingen som kontrollorgan, og gjøre den til et organ som selv trenger kontroll.»⁹⁷

Mye taler dermed for at representantskapet ikke kan tillegges oppgaver som ellers hører under andre selskapsorganer.

Styrets oppgaver er knyttet til forvaltningen av boligbyggelaget. Dette omfatter også å ta stilling til «spørsmål av stor strategisk betydning» og «kontroversielle politiske spørsmål». Styrets kompetanse på området er underlagt generalforsamlingens overordnede myndighet.

Det er vanskelig å se at forslag 6.2.1.2.8 fra Benjamin E. Larsen om å endre OBOS' vedtekter § 13 første avsnitt kan ha noen annen funksjon enn å begrense styrets, eventuelt generalforsamlingens kompetanse. Dermed er forslaget i strid med boligbyggelagsloven, og det kan ikke lovlig vedtas. Skulle forslaget bli vedtatt, ville den nye vedtektsbestemmelsen være ugyldig.

Selv om OBOS' strategi besluttes av styret i OBOS, bør representantskapet i praksis likevel spille en viktig rolle i det overordnede arbeidet med strategien, se punkt 4.9 foran. Etter Demokratiutvalgets oppfatning er det positivt at styret forankrer den overordnede strategien i representantskapet. Behandlingen i representantskapet kan gi viktige innspill til styret og bidra til at styrets arbeid med strategien skjer i tråd med medlemmenes interesser.

Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.2.1.2.8 fra Benjamin E. Larsen om å endre OBOS' vedtekter § 13 første avsnitt slik at det inntas en bestemmelse om at representantskapet skal bestemme lagets posisjon i spørsmål av stor betydning, ikke følges opp. Demokratiutvalget anbefaler likevel at OBOS' overordnede strategi forankres i representantskapet, jf. punkt 6.5 foran.

7.8.7. Bør representantskapet kunne uttale som om en hvilken som helst sak?

Som nevnt i punkt 7.8.1 foran, har representantskapet mange fellestrekk med bedriftsforsamlingen i aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper. Ifølge allmennaksjeloven § 6-37 (5) kan bedriftsforsamlingen «vedta anbefalinger til styret om hvilken som helst sak».

Etter Demokratiutvalgets oppfatning bør OBOS' vedtekter endres slik at det fremgår at representantskapet har tilsvarende rett som bedriftsforsamlingen i aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper. Dette gjør det også mulig for representantskapet å uttale seg om for eksempel «spørsmål av stor strategisk betydning» og «kontroversielle politiske spørsmål».

En slik endring vil etter Demokratiutvalgets oppfatning ikke støte an mot de lovmessige begrensningene som er omtalt i punkt 7.8.6 foran, idet den ikke griper inn i noe annet organs beslutningsmyndighet. En understreking av representantskapets rett til å uttale seg vil bety en styrking av representantskapets rolle.

Demokratiutvalget anbefaler at OBOS' vedtekter § 13 første ledd lyder:

«Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. **Representantskapet kan vedta anbefalinger til styret om hvilken som helst sak**»

7.8.8. Saksbehandlingsregler for representantskapet

Som nevnt i punkt 4.5.5 foran, avholder representantskapet fysiske møter 2 – 6 ganger pr. år.

Demokratiutvalget har vurdert om representantskapet bør avholde møtene fysisk, elektronisk eller som hybride møter. Argumenter til støtte for at møtene bør avholdes fysisk er at direkte kontakt mellom medlemmene av representantskapet

⁹⁵ NOU 2000: 17 s. 95.

⁹⁶ Tore Bråthen, *Selskapsrett*, 6. utgave, Oslo 2019 s. 216.

⁹⁷ *Andenæs* s. 373.

og mellom representantskapets medlemmer og OBOS styre og administrasjon i seg selv har verdi. Videre kan fysiske møter legge grunnlaget for bedre meningsutvekslinger blant de som er til stede. På den annen side kan deltakelse på fysiske møter by på spesielle utfordringer for representantskapsmedlemmer som har lang reisevei. Ifølge representantskapets leder finnes det eksempler på at representantskapsmedlemmer fra regioner som ligger fjernt fra Oslo-regionen, hvor møtene holdes, faller fra fordi deltakelse på representantskapsmøtene er for tidkrevende.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning bør representantskapet selv kunne bestemme om møtene skal avholdes som fysisk, elektronisk eller hybrid møte. Anbefalingen må også ses i sammenheng med forslaget i punkt 7.9.3 om å sikre økt (regionalt) mangfold.

Demokratiutvalget anbefaler at OBOS' vedtekter § 13 får et nytt 14. ledd som lyder:

«Representantskapets leder avgjør om representantskapsmøtene skal avholdes som et fysisk, elektronisk eller hybrid møte. Dersom møtet ikke avholdes som et fysisk møte, må representantskapets leder sørge for en forsvarlig gjennomføring.»

Forslag 6.2.1.2.9 fra Benjamin E. Larsen om å endre § 13 tiende ledd i OBOS' vedtekter er inntatt i sin helhet i vedlegget punkt 10 nedenfor. Forslaget gjelder flertallskrav ved representantskapets valg. Innholdsmessig er forslaget identisk med forslag 6.2.1.2.6 fra Benjamin E. Larsen om flertallskravet ved generalforsamlingens valg, som er omtalt i punkt 7.7.3 foran. Demokratiutvalget henviser til sin omtale under dette punktet.

7.8.9. Publisering av representantskapets møter

I forslag 6.2.1.2.12 fra Jostein Starrfelt foreslås det at alle møter i representantskapet skal annonseres og at agenda skal tilgjengeliggjøres offentlig i god tid før møtet med alle relevante dokumenter. Senest én uke etter alle representantskapsmøter skal et utfyllende referat gjøres offentlig tilgjengelig på OBOS' hjemmesider. Forslaget er inntatt i sin helhet i vedlegget punkt 13 nedenfor. Det fremgår ikke av forslaget om og eventuelt hvordan en ny bestemmelse om dette skal implementeres i OBOS' vedtekter.

Forslaget begrunnes med at medlemmenes mulighet til å engasjere seg i OBOS er avhengig av informasjon om pågående aktiviteter og relevante saker i besluttsende organer. Åpenhet omkring saker og møter i representantskapet er nødvendig for å sikre medlemmenes mulighet for å påvirke.

Demokratiutvalget tar utgangspunkt i at det er ønskelig med mest mulig åpenhet innenfor rammene av det som er forsvarlig av konkurransemessige hensyn og av hensyn til den praktiske gjennomføringen av representantskapets møter.

I utgangspunktet bør det etter Demokratiutvalgets oppfatning være mulig å etablere et system der representantskapets møter annonseres og agenda gjøres offentlig kjent. En utfordring ligger i at representantskapet kan få til behandling saker som ikke bør gjøres alminnelig kjent av konkurransemessige eller andre grunner. Den offentlige innkallingen kan derfor måtte utelate saker. Sakspapirer som er spesielt utarbeidet for representantskapet, bør derfor ikke publiseres. Demokratiutvalget antar imidlertid at dette tilhører sjeldenhetene, gitt at representantskapet er et kontrollerende og rådgivende organ som ikke i samme utstrekning som styret behandler sensitiv informasjon.

Demokratiutvalget anbefaler i tillegg at representantskapets leder skriver en kort omtale av hvert møte til publisering i OBOS-bladet og/eller på nettsidene. Dette kan sikre større åpenhet om representantskapet, bidra til å øke interessen for representantskapet og det kan tenkes å føre til større interesse for å være medlem av representantskapet.

I 2021 har OBOS på sin hjemmeside publisert protokollene fra alle representantskapets møter, slik at både sakene og vedtakene har vært angitt.⁹⁸ På dette punktet er forslaget således allerede et stykke på vei imøtekommet. Demokratiutvalget er positiv til den praksis som er etablert, og anbefaler at den videreføres.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning bør OBOS derimot ikke ha en regel om at «et utfyllende referat» fra representantskapet skal gjøres offentlig tilgjengelig på OBOS' hjemmesider. Representantskapet kan få informasjon som av forskjellige grunner ikke bør være åpent tilgjengelig for alle. Forslaget kan derfor ha konsekvenser i motsatt retning av formålet med mer åpenhet. En nærliggende konsekvens av forslaget være at styret ikke våger å utvikle en åpen og tillitsfull dialog med representantskapet om krevende strategiske saker. Demokratiutvalget støtter likevel intensjonen i forslaget, og mener at referatene bør være utfyllende så langt dette lar seg gjøre.

Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.2.1.2.12 fra Jostein Starrfelt som omhandler økt åpenhet om representantskapets møter, følges opp så langt det er mulig innenfor rammene av det som er forsvarlig av konkurransemessige hensyn og av hensyn til den praktiske gjennomføringen av representantskapets møter.

Et spørsmål, som kan være naturlig å ta opp i tilknytning til forslag 6.2.1.2.12 fra Jostein Starrfelt, men som ikke ligger i forslaget, er om representantskapets møter bør være åpne slik at medlemmene kan følge møtene elektronisk. Etter Demokrati-

⁹⁸ <https://nye.obos.no/dette-er-obos/medlemsorganisasjonen/representantskapet/protokoller>

utvalgets oppfatning kan slik åpenhet prege informasjonsutvekslingen og meningsutvekslingen på en negativ måte. Det er derfor ikke ønskelig at representantskapets møter skal gjøres løpende elektronisk tilgjengelig. Det kan imidlertid vurderes om utvalgte deler av møtene bør gjøres elektronisk tilgjengelig, typisk daglig leders orientering.

Demokratiutvalget anbefaler ikke på generelt grunnlag at møtene i representantskapet gjøres offentlig tilgjengelig elektronisk.

7.9. Valgkomiteén («store valgkomité»)

7.9.1. Innledning

Som nevnt i punkt 4.4, 4.5.6 og 7.2 foran, finnes det i OBOS to valgkomiteer: «store valgkomité» og «lille valgkomité». Dette punktet handler bare om «store valgkomité», dvs. valgkomiteén som har til oppgave å (1) innstille til neste års generalforsamling på valg av medlemmer og varamedlemmer til representantskapet, (2) foreta trekning av delegerte fra tilknyttede borettslag til generalforsamlingen, (3) innstille til representantskapet på godtgjørelse for styremedlemmer, representantskapets medlemmer, kontrollkomité og revisor og (4) innstille på neste års valgkomité.

7.9.2. Skal generalforsamlingen fastsette en instruks for «store valgkomité»?

I forslag 6.2.1.2.14 fra Andreas Lindrupsen foreslås det at generalforsamlingen skal instruere valgkomiteen. Forslaget er inntatt i sin helhet i vedlegget punkt 15 nedenfor. Forslaget har flere elementer. I dette punktet behandles kun spørsmålet om generalforsamlingen overhodet skal instruere «store valgkomité». Se nedenfor om øvrige momenter i forslaget.

Forslaget har tydeligvis tatt sikte på «store valgkomité», som altså har som en av sine oppgaver å innstille til neste års generalforsamling på valg av medlemmer og varamedlemmer til representantskapet. Slik forslaget og begrunnelsen og formulert, er det imidlertid noe uklart om det også tar sikte på «lille valgkomité». Som nevnt i punkt 7.9.1 foran, vurderer Demokratiutvalget her bare «store valgkomité».

Formelt kan generalforsamlingen som er boligbyggelagets høyeste myndighet, fastsette instruks for «store valgkomité». Ettersom valgkomiteen er et lovbestemt organ med en lovfastsatt oppgave, kan generalforsamlingens instruks imidlertid ikke være så spesifikk at den i realiteten setter valgkomiteén ut av spill. Instruks kan gis ad hoc eller som en generell instruks. Det er antakelig mest hensiktsmessig at det fastsettes en generell instruks. NUES-anbefalingen punkt 7 om at «Generalforsamlingen bør fastsette nærmere retningslinjer for valgkomiteen» later til å være basert på samme tankegang.

Slik Demokratiutvalget har oppfattet det, foreligger det allerede i dag en form for instruks for «store valgkomité». Denne instruksen er ikke formelt forankret i generalforsamlingen, men er utarbeidet mer som et internt styringsverktøy for valgkomiteen. Etter Demokratiutvalgets syn bør det være en instruks for valgkomiteén. Instruksen bør være forankret i det organ som velger valgkomiteén.

Demokratiutvalget anbefaler at «store valgkomité» tar initiativ og utarbeider en instruks for komiteens arbeid. Instruksen legges frem for generalforsamlingen til behandling og vedtakelse.

Forslag om at det skal utarbeides en instruks må ses i sammenheng med drøftelsene nedenfor som knytter seg til instruksens innhold.

7.9.3. Instruks til valgkomiteen om å vektlegge mangfold

I forslag 6.2.1.2.14 fra Andreas Lindrupsen foreslås det videre at generalforsamlingen skal instruere valgkomiteén til å legge betydelig vekt på at mangfoldet i medlemsmassen blir representert i valgte organer. Forslaget er inntatt i sin helhet i vedlegget punkt 15 nedenfor. I forslaget sies det ikke noe om hva som menes med mangfoldet i medlemsmassen.

Demokratiutvalget uttaler seg her bare om forslaget med henblikk på «store valgkomité».

En side av dette fremgår av OBOS' vedtekter § 12, hvor det er bestemt at av representantskapets 41 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». Kravene til sammensetningen av representantskapet skal sikre at hensynet til skillet mellom boende og ikke-boende OBOS-medlemmer ivaretas.

Når det gjelder «store valgkomité»s arbeid med innstillingen til generalforsamlingen i 2021 på medlemmer til representantskapet, finnes det visse opplysninger på OBOS' hjemmeside.⁹⁹ OBOS opplyser at «valgkomiteen har arbeidet fra november til mai og hver kandidat er nøye vurdert for å få et representantskap som gjenspeiler medlemsmassen så godt som mulig».

Ut fra valgkomiteéns innstilling synes det som om hensynet til mangfold er ivaretatt. Hensynet til en balansert kjønnsfordeling gjenspeiles ved at valgkomiteens innstilling til medlemmer/varamedlemmer av representantskapet var for de boende 10 menn og 8 kvinner, og for ikke-boende 7 menn og 13 kvinner. Blant de 21 medlemmene som ikke sto på valg,

⁹⁹ <https://nye.obos.no/dette-er-obos/medlemsorganisasjonen/representantskapet/>

var det 14 menn og 7 kvinner. Navnene på de foreslåtte/valgte medlemmene/varamedlemmene kan tyde på at personer med ulik etnisk bakgrunn er representert. Det synes også som om geografisk bakgrunn er hensyntatt selv om hovedtyngden av medlemmene kommer fra Oslo-området. Ut fra tilgjengelige opplysninger er det derimot ikke mulig å si noe om alderssammensetningen blant representantskapets medlemmer.

Av styrets innstilling til forslaget fremgikk det at det hadde inntrykk av at valgkomitéen er seg bevisst de mangfoldshensyn som forslagsstiller er opptatt av, samtidig som det ble påpekt at valgkomitéen er nødt til å avveie mange hensyn når det gjelder innstilling på valg til tillitsverv.

Demokratiutvalgets deler styrets inntrykk, og peker også på at det kan være andre hensyn enn mangfold som gjør seg gjeldende ved innstilling på valg av tillitsverv. Hensynet til mangfold må imidlertid kunne sies å være svært sentralt i OBOS, tatt i betraktning den store variasjonen i medlemsmassen, jf. punkt 3.8.1 og 3.8.2 foran. Mangfold er normalt et gode. Demokratiutvalget foreslår på denne bakgrunn at «store valgkomité» bør tilstrebe at valg av tillitsvalgte gjenspeiler medlemsmassen både med hensyn til geografi, kjønn, alder, etnisitet mv.

Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.2.1.2.14 fra Andreas Lindrupsen om at generalforsamlingen skal instruere valgkomiteen til å legge betydelig vekt på at mangfoldet i medlemsmassen blir representert i valgte organer, følges opp. Forslaget bør følges opp ved at det i instruks til «store valgkomité», fremgår at hensynet til mangfold bør tillegges vekt ved innstilling på valg av tillitsverv. Instruksjonen bør imidlertid begrenses til å slå fast det prinsipielle utgangspunktet, og den bør for eksempel ikke oppstille bestemte kvoter for hvem som kan sitte i representantskapet. Dette kan medføre at systemet blir for rigid, noe som kan svekke representantskapet som et organ som skal ivareta OBOS-medlemmenes interesser.

7.9.4. Begrunnelse for valgkomiteens innstilling

I forslag 6.2.1.2.14 fra Andreas Lindrupsen foreslås det at det skal rapporteres særskilt om valgkomiteens arbeid om mangfold i årsrapporten. Forslaget er inntatt i sin helhet i vedlegget punkt 15 nedenfor. Det sies ikke noe om hvor detaljert denne rapporteringen skal være.

Forslaget tar trolig sikte på «store valgkomité», og Demokratiutvalget behandler bare spørsmålet om eventuell begrunnelse for denne valgkomiteens innstilling.

Etter Demokratiutvalgets syn må det trekkes et klart skille mellom hvilke krav som skal stilles til begrunnelse, beroende på om det dreier seg om innstilling til representantskapet eller innstilling på hvem som bør velges som delegerte for ikke-boende, jf. OBOS' vedtekter § 11 fjerde og femte ledd.

Når det gjelder valgkomiteens innstilling på kandidater til representantskapet, mener Demokratiutvalget at prinsippene i NUES-anbefalingen punkt 7 om valgkomité bør følges så langt de passer. At valgkomitéen har arbeidet med sikte på at representantskapet skal gjenspeile medlemsmassen så godt som mulig, bør fremgå av forslagene som fremmes. Demokratiutvalget anbefaler at innstillingen skal begrunne forslaget om hver enkelt kandidat. Ved forslag om gjenvalg av medlemmer, bør innstillingen opplyse om hvor lenge kandidaten har vært medlem av representantskapet og om deltagelse i representantskapets møter.

Når det gjelder begrunnelse for valg av delegerte for ikke-boende, mener derimot Demokratiutvalget at det er tilstrekkelig at det gis én samlet begrunnelse for valgkomiteens innstilling. Demokratiutvalget mener det er urealistisk og lite hensiktsmessig å kreve at valgkomiteen skal lage en individuell begrunnelse for så mange delegater.

Etter Demokratiutvalgets syn er det ikke hensiktsmessig at begrunnelsen for de ulike innstillingene tas med i årsrapporten. Det sentrale må være at innstillingene legges frem for generalforsamlingen i forbindelse med valgene. Ved valg av delegerte for ikke-boende, er det imidlertid tilstrekkelig at begrunnelsen legges frem i etterkant av valget, da det ikke er praktisk mulig å få lagt innstillingen frem for generalforsamlingen i forkant av valget.

Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.2.1.2.14 fra Andreas Lindrupsen om at det skal rapporteres særskilt om valgkomiteens arbeid om mangfold i årsrapporten, ikke følges opp. Demokratiutvalget anbefaler derimot at valgkomiteen skal utarbeide en eller flere begrunnelser for de innstillinger valgkomiteen gjør. Begrunnelsene skal legges frem for generalforsamlingen i forkant av valgene, men med unntak av for valg av delegerte for ikke-boende. Denne begrunnelsen må legges frem for generalforsamlingen i etterkant av valget.

7.9.5. Sammensetning og godtgjørelse for «store valgkomité»

Som nevnt i punkt 4.4 foran, følger det av OBOS' vedtekter § 11 at valgkomitéen skal bestå av åtte medlemmer og to varamedlemmer. Demokratiutvalget har ikke registrert noe ønske om å endre antallet. Etter Demokratiutvalgets oppfatning må antallet gjenspeile «store valgkomité» arbeidsbelastning, samtidig som komitéen bør ha et antall medlemmer som gjør at den kan arbeide effektivt og godt for å oppfylle sine oppgaver. Demokratiutvalget antar at antallet medlemmer av valgkomitéen er fornuftig hensett til komitéens oppgaver. Det fremmes derfor ikke forslag om å endre antallet medlemmer/varamedlemmer av «store valgkomité». Skulle komitéens arbeidsbelastning øke, for eksempel i forbindelse med at det blir vesentlig flere kandidater til delegertplassene, må OBOS sørge for å tilpasse størrelsen på valgkomitéen.

OBOS' vedtekter § 11 bestemmer også at tre av valgkomitéens valgte medlemmer og ett varamedlem må være boende andelseiere, mens fire medlemmer og ett varamedlem må være ikke-boende andelseiere. Det åttende medlem av valgkomitéen med varamedlem oppnevnes av styret. Som nevnt i punkt 4.4 foran, sier vedtektene ikke noe om hvilken kategori dette medlemmet må tilhøre. Vedkommende kan være styremedlem, men behøver ikke å være det. Det er heller ikke noe krav om at medlemmet må være andelseier.

Demokratiutvalget har ikke registrert noe ønske om å endre sammensetningen av valgkomitéen. Sett i lys av valgkomitéens oppgaver, synes sammensetningen å være hensiktsmessig.

Demokratiutvalget anbefaler ikke at det gjøres endring av valgkomitéens sammensetning.

NUES punkt 7 anbefaler for det første at generalforsamlingen skal «velge komiteens leder og medlemmer». Det fremgår imidlertid ikke av OBOS' vedtekter at generalforsamlingen velger valgkomitéens leder, og dette er visstnok heller ikke gjort. Etter Demokratiutvalgets oppfatning bør generalforsamlingen velge valgkomitéens leder. OBOS' vedtekter § 11 bør endres for å gjenspeile dette.

Demokratiutvalget anbefaler at OBOS' vedtekter § 11 første ledd lyder:

«Etter innstilling fra foregående års valgkomité, velger generalforsamlingen en valgkomité på 7-6 medlemmer, valgkomitéens leder og 2 varamedlemmer. Et åttende medlem med varamedlem oppnevnes av styret.»

NUES punkt 7 anbefaler videre at generalforsamlingen skal «fastsette komiteens godtgjørelse». Det fremgår imidlertid ikke av OBOS' vedtekter at generalforsamlingen fastsetter valgkomiteens godtgjørelse. Det synes imidlertid som om dette gjøres, og det ble i hvert fall gjort på generalforsamlingen i 2021. Demokratiutvalget anbefaler at OBOS' vedtekter endres slik at de gjenspeiler praksis i OBOS.

Demokratiutvalget anbefaler at OBOS' vedtekter § 11 fjerde ledd lyder:

«Komitéen innstiller til neste års generalforsamling på valg av medlemmer og varamedlemmer til representantskapet. Komitéen innstiller til representantskapet på godtgjørelse til representantskapets medlemmer, valgkomiteen, styret og kontrollkomitéen, før forslaget legges fram for generalforsamlingen.»

7.9.6. Kan valgkomiteen innstille på seg selv?

Valgkomiteen skal som nevnt i punkt 4.4 foran, innstille til generalforsamlingen på forslag til medlemmer av ny valgkomité. Det endelige valget av ny valgkomité foretas av generalforsamlingen.

Spørsmålet er om valgkomitéen bør kunne innstille på gjenvalg av ett, flere eller alle medlemmene av neste års valgkomité (bortsett fra medlemmet som utpekes av styret). Det kan synes som om bustadbyggjelagslova § 5-16 første ledd bygger på en forutsetning om at dette kan skje.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning bør det ikke oppstilles regler som er til hinder for dette. En annen regel kunne vanskeliggjøre valgkomitéens arbeid og medføre at verdifull kompetanse og erfaring går tapt. Det er snakk om et organ som har bistand til generalforsamlingen som en av sine fremste oppgaver. Generalforsamlingen må selv kunne ta standpunkt til om den ønsker bistand fra hele eller deler av den samme valgkomitéen også for det kommende året. Skulle retten til å innstille på medlemmer av valgkomitéen legges til et annet selskapsorgan, ville det både være i strid med bustadbyggjelagslova § 5-16 (1) og medføre mer kompliserte regler om valg i OBOS.

Demokratiutvalget anbefaler at OBOS bygger på forutsetningen i bustadbyggjelagslova § 5-16 (1) slik at valgkomitéen skal kunne innstille på seg selv som nye medlemmer av valgkomitéen.

Et annet spørsmål er om valgkomitéens medlemmer bør kunne innstille på seg selv om delegert ved valg av ikke-boende. Tatt i betraktning at det er snakk om inntil 875 delegerte, synes det lite betenkelig at valgkomitéen innstiller på seg selv. Det har en egenverdi at valgkomitéens medlemmer spiller en aktiv rolle i medlemsdemokratiet som delegert på generalforsamlingen.

Demokratiutvalget anbefaler at valgkomitéen skal kunne innstille på seg selv som delegert ved valg av ikke-boende.

Det tredje spørsmålet er om valgkomitéen skal kunne innstille på seg selv til medlem av representantskapet. Blant annet på grunn av representantskapets sentrale rolle, bør medlemmer av valgkomitéen ikke kunne innstille på seg selv. Kandidater til representantskapet bør ikke kunne bruke valgkomitéen til å fremme sitt kandidatur. Konsekvensen er at personer som ønsker å bli valgt til medlem av representantskapet, ikke kan være medlem av valgkomitéen.

Demokratiutvalget anbefaler ikke at valgkomitéen skal kunne innstille på seg selv ved valg til representantskapet.

Merknad fra utvalgsmedlemmene Allgot og Boye:

At sittende valgkomite innstiller på neste års valgkomite, og dermed kan innstille på seg selv er uheldig. Det er mer hensikts-

messig at representantskapet, ved representantskapets ledelse, får i oppdrag å innstille på neste års valgkomite. Dersom en slik endring er brudd på dagens lovverk bør dette oversendes Kommunal – og moderniseringsdepartementet for utredning.

7.10. Styrets sammensetning

I forslag 6.2.1.2.3 fra Andreas Lindrupsen foreslås det å gjøre en tilføyelse til OBOS' vedtekter § 15 annet avsnitt om at minimum to av styrets medlemmer skal bo i et OBOS-borettslag. Forslaget er i sin helhet inntatt i vedlegget punkt 3 nedenfor. Forslagsstilleren begrunner forslaget med at styret i liten grad representerer de personer som bor i boligene som OBOS bygger, ettersom kun to av ti styremedlemmer har bostedsadresse i Oslo, og ingen av styrets medlemmer bor i en OBOS-leilighet.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning må forslaget ses i lys av OBOS' virksomhet og styringsstruktur, jf. punkt 3.1, 3.3 og 4 foran.

Styret i OBOS har ansvaret for forvaltning og tilsyn av en svært omfattende og sammensatt virksomhet, jf. punkt 3.1 oran. For et styre som har slike oppgaver, er det helt andre kvalifikasjoner og egenskaper enn bolig i et OBOS-borettslag i Oslo, som er viktige for at styret kan ivareta OBOS-medlemmenes interesser på best mulig måte, jf. punkt 4.5.4 foran. Representantskapet bør kunne velge de kandidater som er best egnet til å være styremedlemmer i OBOS, uavhengig av om de bor i et OBOS-borettslag. Det er naturligvis ikke til hinder for at representantskapet velger styremedlemmer som bor et OBOS-borettslag.

Til forslagsstillerens uttalelse om at styret i liten grad representerer de personer som bor i boligene som OBOS bygger, vil Demokratiutvalget bemerke at OBOS' virksomhet ikke er begrenset til Oslo, jf. punkt 3.3. foran. Personer med bostedsadresse i Oslo utgjør for øvrig under halvparten av OBOS' medlemmer, jf. punkt 3.8.1 foran.

Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.2.1.2.3 fra Andreas Lindrupsen om å gjøre en tilføyelse til OBOS' vedtekter § 15 annet avsnitt om at minimum to av styrets medlemmer skal bo i et OBOS-borettslag, ikke følges opp.

7.11. OBOS' utdelinger til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak

7.11.1. Innledning

OBOS' utdelinger til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak er beskrevet i punkt 4.10 foran.

7.11.2. I hvilken grad skal OBOS utdele midler til allmennyttige formål?

I forslag 6.2.1.2.2 fra Clas Ola Høsøien foreslås det at OBOS' vedtekter § 6a endres slik at den lyder:

§ 6a Utdeling fra laget

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.

Forslaget er i sin helhet inntatt i vedlegget punkt 3. Forslagsstillerens begrunnelse for forslaget er ikke oppgitt.

I sin merknad til forslaget skrev styret blant annet at OBOS alltid har vært «lydhøre 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 skrev også at det anså «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».

Demokratiutvalget støtter styrets innstilling på dette punktet. Skillet mellom bomiljøtiltak og andre allmennyttige formål ligger allerede i vedtektene. Forslaget rokker ikke ved dette skillet, men uttrykket «i noen grad» er såpass uklart at det ikke er egnet som kriterium for å bestemme hvor mye som bør gå til hvert av de to formålene.

Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.5.4.5.5 fra Clas Ola Høsøien om å endre OBOS' vedtekter § 6a slik at det bare «i noen grad» kan gis støtte til allmennyttige formål, ikke følges opp.

7.11.3. Dialog og medvirkning om fordeling av midler

I forslag 6.2.1.2.2 fra Clas Ola Høsøien foreslås det å endre OBOS' vedtekter § 6a slik at det inntas et krav om «dialog og medvirkning om hva som kan være gode tiltak». Forslaget er inntatt i sin helhet i vedlegget punkt 3.



Demokratiutvalgets prinsipielle utgangspunkt er at OBOS i så stor grad som mulig bør tilstrebe dialog og medvirkning, jf. punkt 6.5 og 6.6 foran. Dette gjelder også i spørsmål om utdeling av midler til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak.

I punkt 4.10 er det vist at OBOS' generalforsamling i 2021 vedtok å utrede ordninger som skaper mer robuste rammer rundt utdelinger til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak etter OBOS' vedtekter § 6a.

Videre er det vist at OBOS i 2021 reviderte sin samsfunnsansvarstrategi. Strategien var tema for et av representantskapets møter høsten 2021 og innspillene og forslagene derfra ble tatt med inn i det videre arbeidet med strategien. I denne strategien inngår også OBOS' arbeid med utdelinger til bomiljøtiltak og andre allmennyttige formål. Etter Demokratiutvalget syn er det positivt at OBOS trekker representantskapet inn i dette arbeidet. Det synes derfor som om forslagsstiller ønske om at det skal «legges til rette for dialog og medvirkning om hva som kan være gode tiltak», i stor grad er fulgt opp. Demokratiutvalget viser for øvrig til hva som er sagt i punkt 7.8.6 og 7.8.7 om representantskapets oppgaver og rolle.

Demokratiutvalget anbefaler at forslag 6.5.4.5.5 fra Clas Ola Høsøien om å innta i OBOS' vedtekter § 6a et krav om «dialog og medvirkning om hva som kan være gode tiltak», ikke følges opp i påvente av nærmere utredning. Demokratiutvalget anbefaler at OBOS fortsetter å trekke representantskapet inn i arbeidet med spørsmål knyttet til utdelinger til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak.

7.11.4. Bør OBOS etablere en stiftelse til å forestå fordeling av støtte?

Et spørsmål er om OBOS bør etablere en stiftelse til å beslutte hvem som skal motta støtte. Forslag 6.2.2.18 fra Sverre Landmark som ble behandlet på OBOS' generalforsamling i 2021, var inne på denne muligheten.

Modellen er kjent fra sparebankene, som i en del tilfeller har organisert sine tildelinger til lokalmiljøet gjennom sparebankstiftelser.¹⁰⁰ En sparebankstiftelse som benytter årets overskudd til gaver og allmennyttige formål, skal ifølge finansforetaksloven § 12-26 (3) «legge vekt på å fremme utviklingen i områder hvor den kapitalen som er tilført stiftelsen da den ble opprettet, er frembrakt, eller til avsetning til et gavefond med samme formål». Sparebankstiftelsene kan tjene som modell for hovedtrekkene i en stiftelse opprettet av OBOS for å ivareta utdelinger.

¹⁰⁰ <https://no.wikipedia.org/wiki/Sparebankstiftelse>

Det ville dermed bli stiftelsen – og ikke OBOS – som treffer beslutningen om hvilke tiltak som skal prioriteres som støttemottakere, og OBOS kan ikke kritiseres for stiftelsens prioriteringer. Stiftelsen kan bygge opp et miljø som på en profesjonell måte skal forvalte stiftelsens kapital og forestå utdelingene og oppfølgingen av dem, herunder vurdere om utdelingene har hatt tilsiktet effekt.

Det kanskje viktigste argumentet for å la støtte skje gjennom en stiftelse, er at det årlige støttebeløpet kan holdes på et stabilt nivå over tid, og at støtte også kan gis i år når OBOS' økonomiske resultat skulle tilsi at støtte ikke kan gis eller at støttebeløpet bør ligge på et lavt nivå.

I tillegg til de lovbestemte kravene bør stiftelsens vedtekter spesifisere vilkårene for å gi støtte, for eksempel at støtte bare kan gis til tiltak/tildelinger som skal styrke OBOS' rolle som samfunnsansvarlig aktør gjennom bidrag til utvikling/ innovasjon innenfor bolig- steds- og byutviklingsområdet, samt gjennom samarbeide med og tilskudd til frivillighet, kultur, idrett og miljø.

Støtten måtte i så fall vedtas overført til stiftelsen av OBOS i forbindelse med fastsettelsen av OBOS' regnskaper.

Demokratiutvalget ser at det kan ha sine fordeler å opprette en stiftelse som skal treffe beslutninger om økonomiske tildelinger som skriver seg fra OBOS. Utvalget er imidlertid ikke overbevist om at fordelene med å kanalisere støttemidlene gjennom en stiftelse overstiger ulempene i form av ekstra kostnader og økt byråkrati. Videre kan utvalget ikke se at en slik løsning vil styrke medlemsdemokratiet i OBOS.

Demokratiutvalget vil derfor ikke komme med noen anbefaling om at det opprettes en stiftelse for utdelinger av midler til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige formål, men anbefaler at OBOS vurderer om dette kan være en hensiktsmessig løsning i arbeidet med å utrede ordninger som skaper mer robuste rammer rundt utdelinger til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak etter OBOS' vedtekter § 6a.

7.12. Forslag om å igangsette et organisasjonsutviklingsprosjekt

I forslag 6.2.1.2.15 fra Andreas Lindrupsen og i forslag 6.2.1.2.21 fra Benjamin E. Larsen og Siri Hellvin Stav foreslås det å igangsette organisasjonsutviklingsprosjekter i OBOS. Forslagene er i sin helhet inntatt i vedlegget punkt 16 og 20.

Lindrupsen begrunner forslaget blant annet med at «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».

Larsen og Stav begrunner forslaget blant annet med at det er «vesentlig at OBOS' ledelse sørger for å ha trygg forankring for kontroversielle veivalg, og at medlemsorganene utøver god styring overfor boligbyggelagets administrasjon». Videre uttaler forslagsstillerne at de er «bekymret for om strukturen i medlemsorganene bygger opp under en reell involvering av medlemmene og potensielle medlemmer i politikktutviklingen» og at de «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».

Etter Demokratiutvalgets syn har utvalget fulgt opp forslagsstillerens intensjon, ettersom utvalgets overordnede mål har vært «å få frem en robust og fremtidsrettet styringsstruktur for et stort samvirkeforetak med bred medlemsmedvirkning», jf. punkt 2.1 om mandatet. Demokratiutvalget mener at det i stor grad har bidratt til dette. Det vises til kapittel 8 for en samlet oversikt over Demokratiutvalgets forslag. I lys av dette, bør OBOS avvente med å igangsette et nytt organisasjonsprosjekt.

Demokratiutvalget anbefaler på denne bakgrunn at forslag 6.2.1.2.15 fra Andreas Lindrupsen og forslag 6.2.1.2.21 fra Benjamin E. Larsen og Siri Hellvin Stav om å igangsette et organisasjonsutviklingsprosjekt i OBOS, ikke følges opp.

I tilknytning til forslag 6.2.1.2.21 Benjamin E. Larsen og Siri Hellvin Stav om å igangsette et organisasjonsutviklingsprosjekt i OBOS, foreslås det også at muligheten for direktevalg av medlemmer av styret og representantskapet skal utredes. Med direktevalg menes en valgordning der de stemmeberettigede selv stemmer på kandidater til en representativ forsamling eller til et embete (en stilling).

Som nevnt i styrets merknader til forslaget, tillater bustadbyggjelagslova ikke direktevalg av verken medlemmer av styret eller representantskapet.

Demokratiutvalget anbefaler derfor at forslag 6.2.1.2.21 fra Benjamin E. Larsen og Siri Hellvin Stav om å utrede muligheten for direktevalg av medlemmer av styret og representantskapet, ikke følges opp.



8. Oversikt over Demokratiutvalgets forslag

8.1. Innledning

Demokratiutvalget vil i det følgende gi en kort oversikt over utvalgets viktigste forslag. Oversikten bygger fullt ut på utvalgets forslag og vurderinger i kapittel 6 og 7 foran. Det er i disse kapitlene det nøyaktige innholdet av forslagene og vurderingene finnes. Ved eventuell motstrid er det teksten i kapittel 6 og 7, og altså ikke formuleringene i kapittel 8, som er uttrykk for Demokratiutvalgets syn. Begrunnelsene og vurderingene for forslagene finnes også i kapittel 6 og 7.

Forslagene og vurderingene i kapittel 6 og 7 bygger på de faktiske og rettslige rammene for OBOS' styringsstruktur som er beskrevet i kapittel 3 og 4. Som det fremgår i disse kapitlene, driver OBOS en omfattende virksomhet der betydelige økonomiske og ideelle verdier er involvert. OBOS må operere innenfor et komplisert juridisk og økonomisk rammeverk og innenfor samfunnsmessig aksepterte rammer. Disse rammene innebærer naturlig nok begrensninger for hva Demokratiutvalget kan foreslå, og utvalgets forslag og vurderinger må ses i lys av dette.

I tråd med mandatet tar Demokratiutvalgets sikte på å fremme forslag som skal gi en robust og fremtidsrettet styringsstruktur for et stort samvirkeforetak med bred medlemsinvolvering. Målet har primært vært å utvikle demokratiet i OBOS for at boligbyggelaget skal bli bedre. Se nærmere beskrivelse av mandatet i punkt 2.1.

Forslagene fra Demokratiutvalget tar sikte på å ivareta og balansere tre hovedformål: (1) legge til rette for løsninger som ivaretar OBOS' formål og den virksomhet boligbyggelaget driver, (2) legge til rette for OBOS-medlemmers ønske om å delta i styringen av OBOS og (3) ivareta interessene til det store mangfoldet av OBOS-medlemmer, herunder de som ikke har noe ønske om å engasjere seg. Se mer om noen særlige utfordringer ved medlemsdemokratiet i OBOS i punkt 6.4.

I mandatet er det særlig nevnt at utvalget skal gi en uavhengig vurdering av nærmere angitte forslag fremsatt på generalforsamlingen i 2021. Forslagene som ble oversendt Demokratiutvalget, er behandlet der de systematisk hører hjemme i kapittel 6 og 7. En oversikt over forslagene og hvor det enkelte forslaget er behandlet i innstillingen, finnes i vedlegget.

Demokratiutvalgets overordnede oppfatning er at OBOS er demokratisk organisert, se nærmere punkt 6.3. Dette utelukker imidlertid ikke at kan være rom for tiltak som styrker medlemsdemokratiet i OBOS både formelt og reelt. Demokratiutvalget har vurdert tiltak som forutsetter endringer i vedtekter og formell struktur, og tiltak som kan gjennomføres innenfor rammen av dagens organisering.

OBOS har i 2021 allerede iverksatt flere tiltak for å styrke medlemsinvolveringen. For beskrivelse av slike tiltak, se blant annet punkt 6.1, 6.6.3, 6.6.4, 6.7 og 7.1.

Demokratiutvalget har i kapittel 8 valgt å inndelegge forslagene i syv kategorier:

- 1) Formell organisasjonsstruktur
- 2) Organenes oppgaver
- 3) Organenes sammensetning
- 4) Saksbehandlingsregler
- 5) Kommunikasjonen mellom OBOS og medlemmene.
- 6) Åpenhet om OBOS' virksomhet og OBOS' organer
- 7) Medvirkning utenfor OBOS' formelle styringsorganer

For en nærmere presentasjon av bakgrunnen for de ulike kategoriene, se punkt 6.3 om OBOS i et demokratisk perspektiv.

Det presiseres at oversikten i kapittel 8 over Demokratiutvalgets forslag til endringer ikke er uttømmende. Innstillingen inneholder dessuten en rekke anbefalinger knyttet til praksis som bør opprettholdes og vurderinger av forslag som ikke anbefales fulgt opp. Disse forslagene nevnes i kapittel 8 kun dersom utvalget mener det er særlig grunnlag for det. Der ett eller flere utvalgsmedlemmer har hatt særmerknader, blir dette påpekt.

8.2. Formell organisasjonsstruktur

Demokratiutvalget anbefaler ikke at det gjøres grunnleggende endringer i den formelle organisasjonsstrukturen. OBOS bør med andre ord beholde dagens ordning med generalforsamling, «store valgkomité», representantskap (med tilhørende underkomitéer) og styre. Demokratiutvalget har spesielt vurdert om det skal gjøres strukturelle endringer knyttet til kontrollkomité og forholdet mellom «lille» og «store» valgkomité, men kan ikke se at medlemsdemokratiet vil bli styrket av eventuelle endringer. Se vurderingen av OBOS' formelle organisasjonsstruktur i punkt 6.5 og 7.2.

Demokratiutvalget har videre vurdert om det bør opprettes regionale organer, se punkt 6.9. Utvalget anbefaler ikke å gjøre endringer i OBOS' styringsstruktur ved å opprette regionale organer. Dette vil blant annet komplisere styringsstrukturen i OBOS, og det er usikkert om permanente, regionale organer kan gis oppgaver som gjør det interessant for regionalt forankrede OBOS-medlemmer å engasjere seg. Lokale forhold kan best ivaretas i forbindelse med konkrete byggeprosjekter.

8.3. Organenes oppgaver

Etter Demokratiutvalgets oppfatning er representantskapet den viktigste arenaen for medlemsinnflytelse i OBOS. Representantskapets oppgaver bør videreføres og styrkes. Dessuten bør OBOS styrke den rollen som representantskapet i praksis spiller som arena for kontakt mellom OBOS' styre og administrasjon. Utvalget har vurdert dette samspillet blant annet i tilknytning til styrets arbeid med OBOS' strategi. Se nærmere punkt 4.9, 6.5 og 7.8.6.

Demokratiutvalget anbefaler at OBOS fortsetter å trekke representantskapet inn i arbeidet med spørsmål knyttet til utdelinger til bomiljøtiltak og andre samfunnsnyttige tiltak. Se nærmere punkt 7.11.3. For å understreke representantskapets viktige rolle og rett til å uttale seg, anbefaler Demokratiutvalget at det vedtektsfestes at representantskapet skal ha rett til å vedta anbefalinger til styret om hvilken som helst sak. Se nærmere punkt 4.9, 6.5 og 7.8.7.

Demokratiutvalget mener at en sak bør ha en viss betydning og generell interesse for at den skal bringes inn for generalforsamlingen. Utvalget har her tatt utgangspunkt i at bustadbyggjelagslova fastsetter at det er styret – og ikke generalforsamlingen – som har det overordnede ansvaret for å forvalte boligbyggelaget, og at det er daglig leder (konsernsjefen) som har det øverste ansvaret for den daglige ledelse. Etter omstendighetene kan det imidlertid være grunn til å vurdere om spørsmål av grunnleggende betydning for OBOS' virksomhet bør forankres i generalforsamlingen selv om bustadbyggjelagslova eller OBOS' vedtekter ikke krever det. Se nærmere punkt 6.5.

I tilknytning til organenes oppgaver, har Demokratiutvalget kommet med enkelte generelle anbefalinger knyttet til OBOS' virksomhet og rolle som samfunnsaktør. I denne forbindelse foreslås det enkelte vedtektsendringer av presiserende art. Demokratiutvalget har også pekt på enkelte forhold som krever særskilt oppmerksomhet fra OBOS' styre og ledelse. Se nærmere punkt 7.3.

Demokratiutvalget anbefaler videre at det i OBOS' vedtekter tydeliggjøres at OBOS i forbindelse med realisering av OBOS' vedtektsbestemte formål, skal kunne ta stilling til ethvert spørsmål som har betydning for realiseringen av dette formålet. Når det derimot gjelder å ta standpunkt i saker av politisk eller samfunnsmessig karakter som ikke har betydning for realiseringen av OBOS' formål, eller som har minimal betydning i denne sammenhengen, anbefaler Demokratiutvalget at OBOS utviser varsomhet. Se nærmere punkt 7.3.4.



Foto: Nadia Frantsen

8.4. Organenes sammensetning

Demokratiutvalget anbefaler å styrke representantskapets sammensetning ved å skille mellom representantskapsmedlemmer og møtende varamedlemmer oppheves. Dette vil øke antall fullverdige medlemmer i representantskapet til 70 medlemmer. Utvalget tar ikke stilling til om antallet bør økes ytterligere. Se nærmere punkt 7.8.2.

Flertallet i Demokratiutvalget anbefaler at OBOS i samarbeid med de ansatte ser nærmere på omfanget av representasjonen fra de ansatte i representantskapet. Utvalgsmedlemmet Allgot har her en særmerknad. Se nærmere punkt 7.8.3.

Demokratiutvalget anbefaler at prinsippet om at alle andelseiere skal ha rett til å overvære generalforsamlingen i OBOS elektronisk, blir slått fast i OBOS' vedtekter. Se nærmere punkt 7.4.3.

Videre anbefaler Demokratiutvalget at både generalforsamlingen og representantskapet settes sammen slik at det ivaretar hensynet til OBOS store variasjon og bredde i medlemsmassen. Mangfold er normalt et gode. Demokratiutvalget anbefaler at «store valgkomité» tilstreber at valg av tillitsvalgte gjenspeiler medlemsmassen både med hensyn til geografi, kjønn, alder, etnisitet mv. Se nærmere punkt 7.9.3.

Demokratiutvalget mener det er grunn til å se nærmere på om andelseiere i borettslag med 30 eller færre andelseiere («små borettslag»), bør sikres noe større representasjon i generalforsamlingen. Se nærmere punkt 7.4.1. Utvalget har vurdert om det bør fastsettes et «tak» for antallet delegerte på generalforsamlingen, men fremmer ikke forslag om dette. Utvalgsmedlemmet Allgot har her en særmerknad. Se nærmere punkt 7.4.4.

På OBOS' generalforsamling kom det inn flere forslag som går ut på å begrense ansattes rett til å stille som delegert på generalforsamling. Demokratiutvalget har vurdert samtlige forslag og konkluderer med det er rettslige hindre for at forslagene kan vedtas. Se nærmere punkt 7.4.5.

8.5. Saksbehandlingsregler

Demokratiutvalget anbefaler at OBOS utarbeider et nytt elektronisk valgsystem for valg av delegerte for ikke-boende medlemmer, etter en lignende modell som benyttes når samvirkelagene i Coop skal velge delegerte til årsmøtet i Coop Norge SA. Se nærmere punkt 7.5.1.

Utvalget har vurdert saksbehandlingsreglene for delegertmøtene, men anbefaler ikke endringer i lys av forslag om nytt elektronisk valgsystem. På dette punktet har utvalgsmedlemmene Allgot og Boye en særmerknad. Se nærmere punkt 7.5.

Flertallet anbefaler at OBOS fortsetter å gjennomføre generalforsamlingen som et elektronisk møte. Utvalgsmedlem Boye har her en særmerknad. Se nærmere punkt 7.7.1.

Demokratiutvalget gjennomgår reglene om innkalling til generalforsamlingen og foreslår en mindre endring av vedtektene, se nærmere punkt 7.7.2. Utvalgsmedlemmene Allgot og Boye har her en særmerknad.

Demokratiutvalget anbefaler at OBOS utvikler et tilbud som gir alle OBOS-medlemmer rett til bistand for å kvalitets-sikre forslag til generalforsamlingen. Demokratiutvalget skisserer samtidig enkelte prinsipper som bør følges ved en slik prosedyre. Se nærmere punkt 7.7.5.

Etter Demokratiutvalgets oppfatning bør det vedtektsfestet at representantskapets leder kan avgjøre om representantskapets møte skal avholdes som fysisk, elektronisk eller hybrid møte. Forslaget må ses i sammenheng med forslaget om å ivareta hensynet til mangfold. Se nærmere punkt 7.8.8.

Demokratiutvalget anbefaler en rekke saksbehandlingsregler knyttet til «store valgkomité». For det første anbefaler utvalget at generalforsamlingen skal fastsette en instruks for «store valgkomité». Se nærmere punkt 7.9.2. For det andre anbefaler utvalget at instruksjonen skal inneholde en regulering av krav til mangfold ved valg av tillitsvalgte. Se nærmere punkt 7.9.3. For det tredje anbefaler Demokratiutvalget at «store valgkomité» skal gi en begrunnelse for valgkomiteens innstilling. Se nærmere punkt 7.9.4. For det fjerde kommer Demokratiutvalget med en anbefaling knyttet til sammensetningen av «store valgkomité» og at vedtektene bør gjenspeile at generalforsamlingen fastsetter godtgjørelsen til «store valgkomité». Se nærmere punkt 7.9.6. For det femte kommer Demokratiutvalget med en rekke anbefalinger om i hvilken grad medlemmer av valgkomiteen kan innstille på seg selv ved valg. På dette punktet har utvalgsmedlemmene Allgot og Boye en særmerknad. Se nærmere punkt 7.9.6. For det sjette anbefaler Demokratiutvalget at «store» valgkomite foreslår en regulering knyttet til funksjonstid for medlemmer i representantskapet. Se nærmere punkt 7.8.5.

8.6. Kommunikasjon mellom OBOS og medlemmene

OBOS' har styrket arbeidet med åpenhet og kommunikasjon i nyere tid. Demokratiutvalget anbefaler at OBOS fortsetter å styrke arbeidet med åpenhet og kommunikasjon med medlemmene. Se nærmere punkt 6.6.1.

Demokratiutvalget anbefaler på generelt grunnlag at OBOS bør tilstrebe størst mulig grad av åpenhet innenfor rammene av det som er lovlig og forsvarlig av forretningsmessige- og konkurransemessige hensyn, personvern hensyn og alminnelige krav til saksbehandlingen. Se nærmere punkt 6.6.2.

Med sikte på å styrke tilliten mellom medlemmene og ledelsen i OBOS, kommer Demokratiutvalget med en rekke anbefalinger om hvordan informasjon bør gis og hvordan kommunikasjon bør foregå. Utvalgsmedlemmene Allgot og Boye har her en særmerknad. Se nærmere punkt 6.6.3 og 6.6.4.

I tilknytning til valg av delegerte og avholdelse av generalforsamling anbefaler Demokratiutvalget at OBOS utarbeider et opplæringsprogram særlig innrettet mot delegerte på generalforsamlingen, eventuelt at det utarbeides en informasjons-pakke som er lett tilgjengelig på OBOS' nettsider, dersom dette ikke allerede finnes. Opplæringsprogrammet bør tilbys til både boende og ikke-boende delegerte, men behøver ikke nødvendigvis begrenses til å være et tilbud for delegerte. Se nærmere punkt 7.6.

8.7. Åpenhet om OBOS' virksomhet og OBOS' organer

Demokratiutvalget anbefaler på generelt grunnlag at OBOS bør tilstrebe størst mulig grad av åpenhet innenfor rammene av det som er lovlig og forsvarlig av forretningsmessige- og konkurransemessige hensyn, personvern hensyn og alminnelige krav til saksbehandlingen. Se nærmere punkt 6.6.2.

Demokratiutvalget anbefaler mest mulig åpenhet om representantskapets møter, i den grad det er forsvarlig av konkurransemessige hensyn og hensynet til den praktiske gjennomføringen av møtene. Blant annet anbefaler Demokratiutvalget at representantskapets leder skriver en kort omtale av hvert møte til publisering i OBOS-bladet og/eller på OBOS' nettsider. Se nærmere punkt 7.8.9.

Demokratiutvalget anbefaler at alle dokumenter i sakene som behandles på generalforsamlingen, bør være tilgjengelig via OBOS' nettsider og at det bør gjøres særskilt oppmerksom på dette. Dette gjelder innkalling til generalforsamling med vedlegg, samt protokollen fra generalforsamlingen. Se nærmere punkt 6.6.4 og 7.4.3

8.8 Medvirkning utenfor OBOS' formelle styringsorganer

Demokratiutvalget peker på at medvirkning utenfor OBOS' formelle styringsorganer kan være spesielt viktig for meningsutveksling og interaksjon mellom OBOS-medlemmene og OBOS. Demokratiutvalget anbefaler at OBOS legger stor vekt på medvirkning fra medlemmenes side. Utvalget anbefaler at OBOS fortsetter å gjennomføre dialog-møter. Videre anbefaler Demokratiutvalget at OBOS forsetter med bruk et medlemspanel hvor deltakerne kan komme med innspill til OBOS' tjenester og produkter og «digital forslagskasse», og at OBOS igangsetter en omfattende og dyptpløyende medlemsundersøkelse i etterkant av generalforsamlingen 2022. Med henblikk på byggeprosjekter anbefaler Demokratiutvalget at OBOS styrker arbeidet med å utvikle gode medvirkningsprosesser i alle regionene. Se nærmere punkt 6.7.

Demokratiutvalget kommer med en rekke anbefalinger knyttet til regional medvirkning, herunder at det opprettes lokale fokusgrupper i forbindelse med konkrete utbyggingsprosjekter. Se nærmere punkt 6.9.

8.9 Rettspolitiske vurderinger av bustadbyggjelagslova

Demokratiutvalget har diskutert om og eventuelt i hvilken grad utvalget skal vurdere muligheten for endringer av bustadbyggjelagslova og i hvilken grad utvalget i så fall skal peke på muligheter til forbedringer. Et samlet utvalg mener det kan reises spørsmål om bustadbyggjelagslova er for rigid med tanke på å muligheten for å tilrettelegge for et optimalt medlemsdemokrati. Utvalget peker på spørsmål som hele, deler eller enkeltmedlemmer av utvalget mener at OBOS bør vurdere å ta opp med lovgiver. Se nærmere punkt 6.10.

Vedlegg



Forslag fremsatt på generalforsamlingen juni 2020

1. Innledning

Til generalforsamlingen i OBOS den 22. juni 2021 var det fremsatt en rekke forslag til endringer i OBOS' vedtekter mv.

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:

Styrets forslag om overføring av sak 6.2.1.2.1 – 6.2.1.2.18 og 6.2.1.2.21 til Demokratiutvalget ble godkjent med 357 mot 117 stemmer.

Det dreier seg om følgende forslag:

- 6.2.1.2.1. Forslag fra Gerd Gran Andreassen om å stryke et punkt i innledningen til vedtektene.
- 6.2.1.2.2. Forslag fra Clas Ola Høsøien om endring av vedtektene § 6 a med mer.
- 6.2.1.2.3. Forslag fra Andreas Lindrupsen om å gjøre tillegg til vedtektene § 15
- 6.2.1.2.4. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre § 8 i OBOS' vedtekter.
- 6.2.1.2.5. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre § 8 nest siste avsnitt i OBOS' vedtekter
- 6.2.1.2.6. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre § 10 andre avsnitt i OBOS' vedtekter
- 6.2.1.2.7. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre § 3 tredje avsnitt i OBOS' vedtekter
- 6.2.1.2.8. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre § 13 første avsnitt i OBOS' vedtekter
- 6.2.1.2.9. Forslag fra Benjamin E. Larsen om å endre § 13 tiende avsnitt i OBOS' vedtekter
- 6.2.1.2.10. Forslag fra Håvard Brekke om publisering av OBOS' styringsdokumenter
- 6.2.1.2.11. Forslag fra Jostein Starrfelt om publisering av OBOS' styringsdokumenter
- 6.2.1.2.12. Forslag fra Jostein Starrfelt om publisering av representantskapets møter
- 6.2.1.2.13. Forslag fra Jostein Starrfelt om medvirkning i reguleringsaker
- 6.2.1.2.14. Forslag fra Andreas Lindrupsen om mangfold i valgte organer
- 6.2.1.2.15. Forslag fra Andreas Lindrupsen om mangfold i valgte organer
- 6.2.1.2.16. Forslag fra Eivind Gramme om å begrense medlemsrettigheter for enkelte medlemmer
- 6.2.1.2.17. Forslag fra Matti Lucie Arentz og Johnny Gimmestad om medvirkning
- 6.2.1.2.18. Forslag fra Matti Lucie Arentz om vedtektsendring, delegert møte mm
- 6.2.1.2.21. Forslag fra Benjamin Endré Larsen og Siri Hellvin Stav om å igangsette et organisasjonsutviklingsprosjekt for OBOS.

Forslagene er behandlet foran der de systematisk hører hjemme. Se de enkelte forslagene nedenfor, for konkret angivelse av hvor de er behandlet.

2. Forslag 6.2.1.2.1 fra Gerd Gran Andreassen om å stryke et punkt i innledningen til vedtektene

Gerd Gran Andreassen har foreslått å stryke et punkt i innledningen (preambelen) til vedtektene. Etter forslaget skulle innledningen dermed lyde slik (strøket punkt er markert):

Vedtekter for OBOS BBL

- OBOS' vedtekter, vedtatt på generalforsamlingen 25. april 2005, og med endringer vedtatt på generalforsamlingen 20. april 2009, 18. januar 2010, 15. april 2013, 28. april 2014 og 14. mai 2019. Vedtektene bygger på boligbyggelagsloven av 6. juni 2003 og erstatter tidligere vedtekter for OBOS vedtatt på generalforsamling 26. mai 1961.
- OBOS er et boligbyggelag etter boligbyggelagsloven av 6. juni 2003 - 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.
- Gjennom å utnytte medlemsfellesskapets styrke, skal OBOS fremforhandle avtaler innenfor ulike livsområder som til enhver tid skal være blant de beste i markedet og som medlemmene ellers ikke ville kunne få på egenhånd.
- For å kunne være en sterk medlemsorganisasjon også i fremtiden, skal OBOS drives på en profesjonell og kostnadseffektiv måte i alle ledd. OBOS skal tilstrebe å være best på kvalitet og kundeservice innenfor de områder man engasjerer seg.
- 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.

Forslagsstiller hadde begrunnet forslaget slik:

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.

Styret hadde følgende 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 virksomheten til OBOS. OBOS sitt standpunkt i E18-spørsmålet var ikke fordi man generelt var 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.

Representantskapet ga tilslutning til styrets innstilling.

Styret innstilte på at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling. Styrets innstilling ble tatt til følge.

Forslaget er behandlet i punkt 7.3.4 foran.

3. Forslag 6.2.1.2.2 fra Clas Ola Høsøien om endring av vedtektene § 6 a med mer

Clas Ola Høsøien har foreslått at innledningen (preambelen) til vedtektene gis en tilføyelse. Etter forslaget skulle siste avsnitt i innledningen dermed lyde slik (tilføyelsen er uthevet):

OBOS skal også være en viktig aktør og premisleverandør 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.

Clas Ola Høsøien har videre foreslått endringer i vedtektene § 6a som uthevet nedenfor:

§ 6a Utdeling fra laget

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.

Forslagsstillers begrunnelse for forslaget er ikke oppgitt.

Styret hadde følgende merknader til forslaget:

Styret har forståelse for motivasjonen bak forslaget. Når det gjelder realiseringen av OBOS sine 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 lydhøre 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.

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styret innstilte på at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling. Styrets innstilling ble tatt til følge.

Forslaget til endring av vedtektene § 6a er behandlet i punkt 6.7 og 7.11.2 foran. Forslaget til endring av innledningen (preambelen) til vedtektene er behandlet 7.3.5 foran.

4. Forslag 6.2.1.2.3 fra Andreas Lindrupsen om å gjøre tillegg til vedtektenes § 15

Andreas Lindrupsen har foreslått å gjøre en tilføyelse til vedtektenes § 15 annet avsnitt (tilføyelsen uthevet):

§ 15 Styret

Laget skal 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. Varamedlemmer valgt av de ansatte innkalles kun når det er styremedlemmer valgt av de ansatte som skal erstattes.

Valgperioden for styremedlemmer, herunder styreleder, og varamedlemmer er 1 år. **Minimum to av styrets medlemmer skal bo i et OBOS borettslag.**

Representantskapet velger styreleder og 5 medlemmer med ett varamedlem. Blant og av de ansatte i OBOS og i selskaper hvor OBOS eller heleide datterselskaper av OBOS eier samtlige aksjer, kan det samlet velges inntil 3 medlemmer, eller opptil en tredjedel av styremedlemmene med varamedlemmer. Styret velger selv nestleder. Hvis de ansatte ikke ønsker å oppnevne forannevnte medlemmer, velges disse av representantskapet.

Styrets leder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

Forslagsstiller hadde begrunnet forslaget slik:

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.

Styret hadde følgende 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.

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styret innstilte på at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling. Styrets innstilling ble tatt til følge.

Forslaget er behandlet i punkt 7.10 foran.

5. Forslag 6.2.1.2.4 fra Benjamin E. Larsen om å endre § 8 i OBOS' vedtekter

Benjamin E. Larsen har foreslått at vedtektene § 8 Delegerte får et nytt punkt 5 og at tidligere punkt 5 blir nytt punkt 6. Vedtektene § 8 Delegerte (nytt) punkt 5 skulle lyde:

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.

Forslagsstillers begrunnelse var ikke oppgitt.

Styret hadde følgende 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 at det derfor ikke kan 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 fratar 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, framfor å anse dette som et problem som skal begrenses gjennom vedtektene. Styret mener snarere det bør være en ambisjon å få så mange medlemmer som mulig til å engasjere seg i virksomheten framfor 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 tolknings-situasjoner 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 sammenhengen 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.

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styret innstilte på at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling. Styrets innstilling ble tatt til følge.

Forslaget er behandlet i punkt 7.4.5.6 foran.

6. Forslag 6.2.1.2.5 fra Benjamin E. Larsen om å endre § 8 nest siste avsnitt i OBOS' vedtekter

OBOS' vedtekter § 8 om delegerte fastslår at andelseierne representeres på generalforsamlingen etter regler som fremgår av bestemmelsen. Benjamin E. Larsen har foreslått at vedtektene § 8 nest siste avsnitt endres, slik at bestemmelsen skulle lyde (endringer uthevet):

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 var ikke oppgitt.

Styret hadde følgende 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 forslaget 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 e-post, noe som er problematisk både fordi en slik bestemmelse etter styrets oppfatning ikke bør knyttes opp til en bestemt teknologi (i dette tilfellet e-post), 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 og 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 vedtektsfestes 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 egne forslag om utredning av hvordan medlemsdemokratiet i OBOS kan styrkes.

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styret innstilte på at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling. Styrets innstilling ble tatt til følge.

Forslaget om å fastsette frist for innkalling til delegermøte er behandlet i punkt 7.5.3 foran. Forslaget om å fastsette regler for innkallingsmåte er behandlet i punkt 7.5.4 foran. Forslaget om å fastsette regler om innkallingens innhold er fastsatt i punkt 7.5.5 foran.

7. Forslag 6.2.1.2.6 fra Benjamin E. Larsen om å endre § 10 andre avsnitt i OBOS' vedtekter

OBOS' vedtekter § 10 omhandler møteledelse og avstemning på generalforsamlingen. Benjamin E. Larsen har foreslått at vedtektene § 10 andre avsnitt endres, slik at bestemmelsen skulle lyde (endringer uthevet):

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.

Forslagsstiller hadde begrunnet forslaget slik:

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.

Styret hadde følgende 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 uhensiktsmessig komplisert. Styret i OBOS vil dessuten fraråde at vedtektenes kobles opp mot en annen organisasjons regler, her UiO's interne regler. Dette fordi OBOS i så tilfelle indirekte vil 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 mener eventuelle endringer mest hensiktsmessig er av de forhold som bør utredes og underkastes en helhetlig behandling i Demokratiutvalget.

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styret innstilte på at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling. Styrets innstilling ble tatt til følge.

Forslaget er behandlet i punkt 7.7.5 foran.

8. Forslag 6.2.1.2.7 fra Benjamin E. Larsen om å endre § 10 tredje avsnitt i OBOS' vedtekter

Benjamin F. Larsen har fremmet forslag om at OBOS' vedtekter § 10 Møteledelse og avstemning endres. Det er snakk om å endre bestemmelsens tredje avsnitt, som skal lyde slik (strøket tekst er markert):

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.

Forslagsstiller hadde begrunnet forslaget slik:

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

Styret hadde følgende merknader til forslaget:

Styret viser til sine merknader til forslag knyttet til andre forslag om å begrense ansattes medlemsrettigheter. 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 habilitetsbestemmelser, 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.

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styrets innstilling om at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling, ble tatt til følge.

Forslaget er behandlet i punkt 7.4.5.8. foran.

9. Forslag 6.2.1.2.8 fra Benjamin E. Larsen om å endre § 13 første avsnitt i OBOS' vedtekter

Benjamin E. Larsen har fremmet forslag om at OBOS' vedtekter § 13 Representantskapet skulle få en ny setning i første avsnitt, slik at første avsnitt ville lyde slik (endringer uthevet):

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 generalforsamling.**

Forslagsstillers begrunnelse var ikke oppgitt.

Styret hadde følgende 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 vidare «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 inn under Demokratiutvalget å vurdere.

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styrets innstilling om at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling, ble tatt til følge.

Forslaget er behandlet i punkt 7.8.6 foran.

10. Forslag 6.2.1.2.9 fra Benjamin E. Larsen om å endre § 13 tiende ledd i OBOS' vedtekter

Benjamin F. Larsen har fremmet forslag om at OBOS' vedtekter § 13 Representantskapet skulle endres i tiende avsnitt slik at bestemmelsen ville lyde slik (ny tekst uthevet):

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 var ikke oppgitt.

Styret hadde følgende 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 indirekte vil 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.

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styrets innstilling om at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling, ble tatt til følge.

Forslaget er omtalt i punkt 7.8.8 foran.

11. Forslag 6.2.1.2.10 fra Håvard Brekke om publisering av OBOS' styringsdokumenter

Håvard Brekke har fremmet forslag om publisering av OBOS' styringsdokumenter. Det fremgår ikke av forslaget om og eventuelt hvordan en ny bestemmelse om dette skulle implementeres i OBOS' vedtekter.

Forslaget lyder slik:

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

Forslagsstiller hadde begrunnet forslaget slik:

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

Styret hadde følgende 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 sin 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 framkommer at styret er enig i forslaget, og i tillegg vil henstille administrasjonen om 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.

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styrets innstilling om at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling, ble tatt til følge.

Forslaget er behandlet i punkt 6.6.4 foran.

12. Forslag 6.2.1.2.11 fra Jostein Starrfelt om publisering av OBOS' styringsdokumenter

Jostein Starrfelt har fremmet forslag om publisering av OBOS' styringsdokumenter. Det fremgår ikke av forslaget om og eventuelt hvordan en ny bestemmelse om dette skulle implementeres i OBOS' vedtekter.

Forslaget lyder slik:

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.

Forslagsstiller hadde begrunnet forslaget slik:

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.

Styret hadde følgende 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 forretningssensitiv 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.

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styrets innstilling om at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling, ble tatt til følge.

Forslaget er omtalt i punkt 6.6.4 foran.

13. Forslag 6.2.1.2.12 fra Jostein Starrfelt om publisering av representantskapets møter

Jostein Starrfelt har fremmet forslag om publisering av representantskapets møter. Det fremgår ikke av forslaget om og eventuelt hvordan en ny bestemmelse om dette skulle implementeres i OBOS' vedtekter.

Forslaget lyder slik:

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.

Forslagsstiller hadde begrunnet forslaget slik:

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.

Styret hadde følgende 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.

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styrets innstilling om at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling, ble tatt til følge.

Forslaget er behandlet i punkt 7.8.9 foran.

14. Forslag 6.2.1.2.13 fra Jostein Starrfelt om medvirkning i reguleringssaker

Jostein Starrfelt har fremmet forslag om medvirkning i reguleringssaker. Det fremgår ikke av forslaget om og eventuelt hvordan en ny bestemmelse om dette skulle implementeres i OBOS' vedtekter.

Forslaget lyder slik:

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.

Forslagsstillers begrunnelse er ikke angitt.

Styret hadde følgende 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 som myndighetene 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 disseprosessene. 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 oversendes til Demokratiutvalget.

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styrets innstilling om at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling, ble tatt til følge.

Forslaget er behandlet i punkt 6.7 foran.

15. Forslag 6.2.1.2.14 fra Andreas Lindrupsen om mangfold i valgte organer

Andreas Lindrupsen har fremmet forslag om mangfold i valgte organer. Forslaget er formentlig ikke tenkt implementert i OBOS' vedtekter.

Forslaget lyder slik:

Generalforsamlingen instruerer 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.

Forslagsstiller hadde begrunnet forslaget slik:

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.

Styret hadde følgende merknader til forslaget:

Styret har forståelse for motivasjonen bak forslaget. Styret er enig i at det er ønskelig at valgte organer gjenspeiler mangfoldet i medlemsmassen og samfunnet for øvrig. Styret mener dette er forhold som bør vurderes i forbindelse med det demokratiutvalget som styret har foreslått. Styrets inntrykk er også at valgkomiteen er seg bevisst de mangfoldshensyn som forslagsstiller er opptatt av. 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.

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styrets innstilling om at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling, ble tatt til følge.

Forslaget består av flere elementer. Forslaget om å fastsette en instruks er behandlet i punkt 7.9.2 foran. Forslaget om mangfold i valgte organer er behandlet i punkt 7.9.3 foran. Forslaget om at det skal rapporteres i årsrapporten er behandlet i punkt 7.9.4 foran.

16. Forslag 6.2.1.2.15 fra Andreas Lindrupsen om mangfold i valgte organer¹⁰¹

Andreas Lindrupsen har fremmet forslag om en gjennomgang av OBOS' organisasjonsstruktur. Forslaget er åpenbart ment som en instruks fra generalforsamlingen og ikke tenkt implementert i OBOS' vedtekter. Forslaget lyder slik:

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.

Forslagsstiller hadde begrunnet forslaget slik:

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 framgår 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.

Styret hadde følgende merknader til forslaget:

I forbindelse med det Demokratiutvalget 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.

¹⁰¹ Overskriften er hentet fra innkallingen til generalforsamling i OBOS 2021 punkt 6.

Det er et spørsmål om overskriften kan være en feilskrift da overskriften ikke gjenspeiler forslaget.

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

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styrets innstilling om at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling, ble tatt til følge.

Forslaget er behandlet i punkt 7.12 foran.

17. Forslag 6.2.1.2.16 fra Eivind Gramme om å begrense medlemsrettigheter for enkelte medlemmer

Eivind Gramme har fremmet forslag om å begrense medlemsrettigheter for enkelte medlemmer. Som bakgrunn for forslaget skriver forslagsstilleren:

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.

Forslaget lyder slik (ny tekst er uthevet):

§ 8 Delegerte

Andelseierne representeres på generalforsamlingen ved delegerte som velges etter følgende regler:

1. Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger hvert år 1 delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.
2. Andelseiere i tilknyttede borettslag med 30 eller færre andelseiere, velger hvert år 1 kandidat med varamedlem til å bli trukket ut som delegert. Valgkomiteen trekker ut 1 delegert blant kandidatene for hver påbegynte 500. andelseier.
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. **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. Kun andelseiere som har tegnet andel før siste årsskifte, har stemmerett ved valg av delegerte.
5. Delegerte og varamedlemmer må velges blant andelseierne.

Styret innkaller til møter for valg av delegater nevnt i pkt. 3 over med minst en ukes varsel. Innkalling skjer ved kunngjøring i OBOS-bladet, eller på annen egnet måte. Det kan holdes møter for grupper av andelseierne oppdelt etter deres innmeldingsdato. Hver andelseier har maksimalt en stemme.

Valget av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder til neste valg. De delegertes navn må være styret i hende senest 21 dager før generalforsamlingen. Alle delegerte innkalles til generalforsamlingen med skriftlig varsel som angitt i § 7.

Forslagsstiller hadde ikke begrunnet forslaget utover det som innledningsvis står om bakgrunnen.

Styret hadde følgende 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 sannsynlighet 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.

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styrets innstilling om at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling, ble tatt til følge.

Forslaget er behandlet i punkt 7.4.5.7 foran.

18. Forslag 6.2.1.2.17 fra Matti Lucie Arentz og Johnny Gimmestad om medvirkning

Matti Lucie Arentz (delegert for de boligsøkende) og Johnny Gimmestad (delegert for andelseierne i Etterstad Øst borettslag) har fremmet forslag om medvirkning. Forslaget går ut på både en endring av vedtektene og en instruks fra generalforsamlingen.

Vedtektsendringen gjelder tilføyelse av nytt punkt til innledningen (preambelen) til vedtektene, som ifølge forslaget skal lyde slik (ny tekst er uthevet):

- OBOS' vedtekter, vedtatt på generalforsamlingen 25. april 2005, og med endringer vedtatt på generalforsamlingen 20. april 2009, 18. januar 2010, 15. april 2013, 28. april 2014 og 14. mai 2019.
- Vedtektene bygger på boligbyggelagsloven av 6. juni 2003 og erstatter tidligere vedtekter for OBOS vedtatt på generalforsamling 26. mai 1961.
- OBOS er et boligbyggelag etter boligbyggelagsloven av 6. juni 2003
- 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.
- Gjennom å utnytte medlemsfellesskapets styrke, skal OBOS fremforhandle avtaler innenfor ulike livsområder som til enhver tid skal være blant de beste i markedet og som medlemmene ellers ikke ville kunne få på egenhånd.
- For å kunne være en sterk medlemsorganisasjon også i fremtiden, skal OBOS drives på en profesjonell og kostnadseffektiv måte i alle ledd. OBOS skal tilstrebe å være best på kvalitet og kundeservice innenfor de områder man engasjerer seg.
- OBOS skal også være en viktig aktør og premisseleverandør for samfunnsutviklingen både i Oslo og på nasjonalt plan gjennom sin rolle som landets fremste boligbyggelag og medlemsorganisasjon
- ***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.»

Forslaget til instruks fra generalforsamlingen til styret og ledelsen i OBOS lyder slik:

OBOS skal umiddelbart starte arbeidet for reell og tidlig medvirkning i planprosesser/reguleringssaker 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 gode byer 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.

Forslagsstiller hadde begrunnet forslaget slik:

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

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. FN's 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 globale partnerskap 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 gode løsninger
- 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 fram 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 oppe 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?

Styret hadde følgende 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.

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styrets innstilling om at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling, ble tatt til følge.

Forslaget er i all hovedsak behandlet i punkt 6.7 foran, men er også kort nevnt i punkt 7.3.5 om innledning til vedtektene (preambelen).

19. Forslag 6.2.1.2.18 fra Matti Lucie Arentz om økt transparens i valg av delegerte til OBOS generalforsamling og bedre systemer og rutiner rundt informasjon og påmeldinger for disse

Matti Lucie Arentz (delegert for de boligsøkende) har fremmet forslag som skal gi økt transparens i valg av delegerte til OBOS generalforsamling og bedre systemer og rutiner rundt informasjon og påmeldinger for disse. Forslaget går ut på både en endring av vedtektene og en instruks fra generalforsamlingen.

Vedtektsendringen gjelder vedtektenes «§ 8 Delegerte» som skal få et nytt punkt 6 med fem underpunkter lydende (ny tekst er uthevet):

§ 8 Delegerte

Andelseierne representeres på generalforsamlingen ved delegerte som velges etter følgende regler:

1. Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger hvert år 1 delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.
2. Andelseiere i tilknyttede borettslag med 30 eller færre andelseiere, velger hvert år 1 kandidat med varamedlem til å bli trukket ut som delegert. Valgkomiteen trekker ut 1 delegert blant kandidatene for hver påbegynte 500. andelseier.
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.
4. Kun andelseiere som har tegnet andel før siste årsskifte, har stemmerett ved valg av delegerte.
5. Delegerte og varamedlemmer må velges blant andelseierne.
6. *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.

Styret innkaller til møter for valg av delegater nevnt i pkt. 3 over med minst en ukes varsel. Innkalling skjer ved kunngjøring i OBOS-bladet, eller på annen egnet måte. Det kan holdes møter for grupper av andelseierne oppdelt etter deres innmeldingsdato. Hver andelseier har maksimalt en stemme.

Valget av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder til neste valg. De delegertes navn må være styret i hende senest 21 dager før generalforsamlingen.

Forslaget til instruks fra generalforsamlingen til styret og ledelsen i OBOS lyder slik:

OBOS går til anskaffelse av/utvikler et digitalt påmeldings- og registreringssystem som systematiserer og håndterer all nødvendig informasjon knyttet til påmeldinger samt personopplysninger iht. 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.

Forslagsstiller hadde begrunnet forslaget slik:

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

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 fram 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 eget brev pr. post til alle boligsøkende medlemmer, ikke kun 700 tilfeldig uttrukke medlemmer.

Styret hadde følgende 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 forslagene som er framsatt i anledning generalforsamlingen og underkaster disse en helhetlig vurdering. Styret anbefaler ikke at det fattes delvedtak, uten at disse er satt inn i en større sammenheng og forsvarlig utredet på forhånd.

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

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styrets innstilling om at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling, ble tatt til følge.

Forslaget inneholder mange elementer. Forslag om utgivelse av protokoll er behandlet i punkt 7.5.2 foran. Forslag om regler om innkallingsmåten er behandlet i punkt 7.5.4 foran. Forslag om instruks til styret og ledelsen i OBOS er behandlet i punkt 7.5.6 foran. Forslag om opplæring av delegerte er behandlet i punkt 7.6 foran. Forslag om innsendelse av forslag til generalforsamlingen er behandlet i punkt 7.7.6 foran.

20. Forslag 6.2.1.2.21 fra Benjamin E. Larsen og Siri Hellvin Stav om å igangsette et organisasjonsutviklingsprosjekt i OBOS

Benjamin E. Larsen og Siri Hellvin Stav har fremmet følgende forslag:

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 direkte demokratiske 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 engasjerte medlemmene til debatt om sitt arbeid.»

Forslagsstillerne hadde begrunnet forslaget slik:

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 politikktviklingen. 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.

Styret hadde følgende merknader til forslaget:

Styret viser til styrets eget forslag om Demokrati prosjektet som en mener dekker forslagsstillers intensjoner. Det er 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. Det legges stor vekt på synspunktene fra representantskapet 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 1343 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 enkelte av utredningstema som forslagsstillerne løfter opp kan med fordel bli overført til Demokratiutvalget for videre utredning.

Representantskapet ga sin tilslutning til styrets innstilling.

Styrets innstilling om at forslaget skulle overføres Demokratiutvalget for utredning og behandling, ble tatt til følge.

Forslaget er behandlet i punkt 7.12 foran.

