

# **DEMOKRATIKOMMITTÉNS RAPPORT**

Rapport från en kommitté som tillsattes av OBOS årsstämma  
den 22 juni 2021

Oslo 15 februari 2022

## Innehåll

Innehåll .....	2
DEL I .....	6
INLEDNING.....	6
1. Disposition och innehåll .....	7
2. Kommitténs mandat, sammansättning och arbete .....	9
2.1 Mandatet .....	9
2.2 Kommitténs sammansättning .....	13
2.3 Referensgruppen .....	15
2.4 Kommitténs arbete.....	16
DEL II .....	17
BAKGRUND.....	17
3. Om OBOS.....	18
3.1 OBOS verksamhet .....	18
3.2 OBOS historia.....	19
3.3 Angående OBOS bostadsbyggande.....	25
3.4 Nya modeller för bostadsköp.....	26
3.5 Ekonomi m.m. ....	27
3.6 Rättslig ram för OBOS verksamhet.....	28
3.7 Likabehandling och maktmissbruk.....	30
3.8 OBOS-medlemmarna och deras rättigheter.....	31
4. OBOS styrningsstruktur.....	42
4.1 Inledning.....	42
4.2 Angående OBOS stadgar.....	43
4.3 Årsstämma .....	52
4.4 Valberedningen ("stora valberedningen").....	64
4.5 Representantskapet .....	65
4.6 Styrelsen .....	71
4.7 Anställdas rätt att vara representerade i OBOS styrande organ .....	73
4.8 Översikt över OBOS kontrollsystem.....	74
4.9 OBOS strategiarbete .....	76

4.10	OBOS utdelning av medel till satsningar på boendemiljö och andra samhällsnyttiga initiativ .....	79
5.	Bakgrunden till OBOS demokratiprojekt .....	80
5.1	Inledning .....	80
5.2	Ökat medlemsengagemang 2020 och 2021 .....	81
5.3	Årsstämman 2021 .....	83
5.4	En övergripande beskrivning av framkomna synpunkter .....	84
DEL III	.....	86
DEMOKRATIKOMMITTÉNS ANALYSER OCH BEDÖMNINGAR	.....	86
6.	Demokratikommitténs övergripande bedömningar .....	87
6.1	Inledning .....	87
6.2	Demokrati i kooperativa företag .....	87
6.3	OBOS ur ett demokratiskt perspektiv .....	93
6.4	Särskilda utmaningar för medlemsdemokratin i OBOS .....	94
6.5	Organisationsstruktur i OBOS .....	97
6.6	Öppenhet och kommunikation med medlemmarna .....	99
6.7	Delaktighet utanför OBOS formella beslutsorgan .....	106
6.8	Kontrollmekanismer .....	109
6.9	Regionala åtgärder .....	109
6.10	Rättspolitisk utvärdering av bustadbyggjelagslova .....	112
7	Närmare bedömning av OBOS organisations- och styrningsstruktur .....	112
7.1	Inledning .....	112
7.2	Förändringar i den formella organisationsstrukturen .....	112
7.3	OBOS verksamhet och roll som samhällsaktör .....	114
7.4	Årsstämmans sammansättning .....	120
7.5	Val av delegater för icke-boende medlemmar .....	133
7.6	Utbildning av delegater .....	143
7.7	Regler för ärendehantering på årsstämman .....	144
7.8	Representantskapet .....	150
7.9	Valberedningen ("stora valberedningen") .....	162
7.10	Styrelsens sammansättning .....	168
7.11	OBOS utdelningar till satsningar på boendemiljö och andra samhällsnyttiga initiativ .....	169
7.12	Förslag om att initiera ett organisationsutvecklingsprojekt .....	171

8	Översikt över demokratikommitténs förslag .....	172
8.1.	Inledning .....	172
8.2.	Formell organisationsstruktur .....	174
8.3.	Organens uppgifter .....	174
8.4.	Organens sammansättning .....	175
8.5.	Regler för ärendehantering .....	176
8.6.	Kommunikation mellan OBOS och medlemmarna.....	177
8.7.	Öppenhet om OBOS verksamhet och OBOS organ.....	177
8.8.	Delaktighet utanför OBOS formella beslutsorgan.....	178
8.9.	Rättspolitisk utvärdering av bustadbyggjelagslova .....	178
	BILAGOR.....	180
	Förslag som lades fram på årsstämman i juni 2020.....	181
1.	Inledning .....	181
2.	Förslag 6.2.1.2.1 från Gerd Gran Andreassen om att stryka en punkt i stadgarnas inledning .....	181
3.	Förslag 6.2.1.2.2 från Clas Ola Høsøien om ändring av § 6 a med mera i stadgarna 182	
4.	Förslag 6.2.1.2.3 från Andreas Lindrupsen om att göra ett tillägg till § 15 i stadgarna .....	183
5.	Förslag 6.2.1.2.4 från Benjamin E. Larsen om att ändra § 8 i OBOS stadgar.....	185
6.	Förslag 6.2.1.2.5 från Benjamin E. Larsen om att ändra § 8, näst sista stycket i OBOS stadgar .....	186
7.	Förslag 6.2.1.2.6 från Benjamin E. Larsen om att ändra § 10, andra stycket i OBOS stadgar .....	187
8.	Förslag 6.2.1.2.7 från Benjamin E. Larsen om att ändra § 10, tredje stycket i OBOS stadgar .....	188
9.	Förslag 6.2.1.2.8 från Benjamin E. Larsen om att ändra § 13, första stycket i OBOS stadgar .....	188
10.	Förslag 6.2.1.2.9 från Benjamin E. Larsen om att ändra § 13, tionde stycket i OBOS stadgar .....	189
11.	Förslag 6.2.1.2.10 från Håvard Brekke om publicering av OBOS styrdokument 190	
12.	Förslag 6.2.1.2.11 från Jostein Starrfelt om publicering av OBOS styrdokument 191	
13.	Förslag 6.2.1.2.12 från Jostein Starrfelt om publicering av representantskapets möten 192	

14.	Förslag 6.2.1.2.13 från Jostein Starrfelt om delaktighet i regleringsfrågor.....	192
15.	Förslag 6.2.1.2.14 från Andreas Lindrupsen om mångfald i valda organ .....	193
16.	Förslag 6.2.1.2.15 från Andreas Lindrupsen om mångfald i valda organ .....	194
17.	Förslag 6.2.1.2.16 från Eivind Gramme om att begränsa medlemsrättigheterna för vissa medlemmar .....	195
18.	Förslag 6.2.1.2.17 från Matti Lucie Arentz och Johnny Gimmedstad om delaktighet 196	
19.	Förslag 6.2.1.2.18 från Matti Lucie Arentz om ökad öppenhet vid val av delegater till OBOS årsstämma och bättre system och rutiner kring information och anmälningar av dessa .....	198
20.	Förslag 6.2.1.2.21 från Benjamin E. Larsen och Siri Hellvin Stav om att inleda ett organisationsutvecklingsprojekt inom OBOS.....	201

DEL I.

INLEDNING

## 1. Disposition och innehåll

Demokratikommitténs rapport består av tre delar och en bilaga.

Del I innehåller en redogörelse för kommitténs mandat, kommitténs och referensgruppens sammansättning och kommitténs arbete. Del II innehåller den faktiska och rättsliga bakgrunden till kommitténs bedömningar och del III innehåller kommitténs analyser och bedömningar.

Del II kapitel 3 innehåller först och främst en beskrivning av OBOS verksamhet, historia, bostadsbyggande, finanser och övergripande rättsliga ramar, samt en översikt över vilka OBOS-medlemmarna är och deras rättigheter.

I kapitel 4 redogörs det därefter för OBOS styrningsstruktur. Inledningsvis behandlas OBOS stadgar. OBOS har tre huvudorgan: årsstämman, representantskapet och styrelsen. Dessa organ behandlas separat. Vidare omnämns årsstämmans valberedning ("stora valberedningen"), kontrollkommittén och valberedningen för att förbereda representantskapets val av styrelse osv. ("lilla valberedningen").

I kapitel 5 del II beskrivs slutligen det ökade medlemsdeltagandet i 2020 och 2021 som bakgrund för OBOS demokratiprojekt.

I del III om demokratikommitténs analyser och bedömningar redogör kommittén först i kapitel 6 för sina övergripande bedömningar och vad de grundar sig på. I detta kapitel granskar kommittén inledningsvis olika frågor som rör demokrati i kooperativa företag och OBOS, se punkterna 6.2 till 6.4. Demokratikommittén behandlar därefter OBOS bolagsstruktur på ett övergripande plan, se punkt 6.5. Öppenhet och kommunikation med OBOS-medlemmarna, samt delaktighet utanför OBOS formella styrningsstrukturer, utgör viktiga delar av medlemsdemokratin i OBOS, och detta ses över i punkterna 6.6 och 6.7. Kontrollmekanismer i OBOS och eventuella regionala åtgärder behandlas därefter i punkterna 6.8 och 6.9. Som avslutning i punkt 6.10 nämns vissa rättsliga politiska frågor som har diskuterats i demokratikommittén.

I kapitel 7 behandlar demokratikommittén olika sidor av OBOS organisations- och styrningsstruktur. I punkt 7.2 diskuteras frågan om enstaka möjliga ändringar av OBOS formella organisationsstruktur utöver den övergripande bedömningen i punkt 6.5. Därefter diskuteras OBOS verksamhet och roll som samhällsaktör, bland annat frågor som rör OBOS stadgar, se punkt 7.3. I punkt 7.4 diskuteras ett antal frågor som rör årsstämmans sammansättning, bland annat fördelningen av delegater, rätten att följa årsstämman elektroniskt, huruvida ett lägre "tak" ska fastställas för hur många delegater som får delta på årsstämman och OBOS-anställdas rätt att ha delegater på årsstämman. I punkt 7.5 diskuteras valsystemet av delegater för icke-boende, inklusive förslag till ett nytt elektroniskt valsystem. I punkt 7.6 föreslås ett utbildningsprogram som är särskilt inriktat mot delegater på årsstämman. Regler för ärendehantering vid årsstämman diskuteras i punkt 7.7, inbegripet om

fysisk eller elektronisk årsstämma ska hållas, regler för kallelsen och regler för kvalitetssäkring av de förslag som har lagts fram för behandling på årsstämman. Representantskapet behandlas i punkt 7.8. Bland de frågor som diskuteras här ingår antalet medlemmar i representantskapet, antalet företrädare för de anställda, ledamöternas mandattid, representantskapets uppgifter och roll, regler för ärendehantering och frågor som rör offentliggörande av representantskapets möten. I punkt 7.8 diskuteras reglerna för ”stora valberedningen”, bland annat om en instruktion ska fastställas för valberedningens arbete och vad den ska innehålla. Slutligen diskuteras styrelsens sammansättning i punkt 7.10, OBOS utdelning av medel till satsningar på boendemiljö i punkt 7.11 och förslag om att inleda ett organisationsprojekt i OBOS i punkt 7.12.

Kapitel 8 ger en översikt av demokratikommitténs förslag. Översikten bygger på granskningen i kapitel 6 och 7.

Bilagan innehåller en översikt av de förslag som har överlämnats till demokratikommittén för granskning från årsstämman i OBOS den 22 juni 2021. Förslagen behandlas systematiskt under den del de hör till. Se de enskilda förslagen för mer information om var de behandlas.



## 2. Kommitténs mandat, sammansättning och arbete

### 2.1 Mandatet

Kommitténs mandat fastställdes vid OBOS årsstämma den 22 juni 2021. Som bakgrund till utnämningen av kommittén med mera, anges det i styrelsens förslag till årsstämman:

#### **”6.1.1 Ett demokratiprojekt**

##### **Förslaget:**

Styrelsen föreslår att alla demokratifrågor gällande Kooperationens affärsverksamhet ska få en ordentlig utredning inom det som kallas Demokratiprojektet. Detta ska ge medlemmarna ett grundligt diskussions- och beslutsunderlag till årsstämman 2022.

##### **Styrelsens motivering:**

OBOS har funnits i över 90 år. Under dessa år har både organisationsformen och företagets verksamhet ständigt utvecklats. OBOS har förändrats en hel del sedan det startades som en bostadskooperation utan betydande medel, grundat av byggarbetare i Oslo. I dag är det en öppen medlemsorganisation med miljardsättning och över 514 000 medlemmar i Norge och Sverige.

OBOS har under de senaste fem åren tagit betydande steg för att koncentrera verksamheten kring sina kärnområden, och har under de senaste tio åren byggt lika många hem för sina medlemmar som OBOS gjorde under 50-, 60- och 70-talen sammanlagt.

Styrelsen anser att det är av avgörande betydelse att medlemsdemokratin i OBOS utvecklas i takt med den övriga verksamheten. Styrelsen vill underlätta för och bidra till att OBOS får ännu mer aktiva och engagerade medlemmar som bidrar till att säkra och stärka framtidens OBOS.

OBOS bedriver en betydande näringsverksamhet med över 2 500 anställda och en total balansräkning på runt 100 miljarder norska kronor. Vi har juridiska och faktiska skyldigheter och begränsningar gällande ansvar både gentemot myndigheter, långivare, samarbetspartners och kunder. OBOS har många viktiga hänsynstaganden och uppgifter som måste tas tillvara. Utveckling och drift av OBOS måste ske inom den ram som fastställs genom lagstiftning, bolagets egna stadgar och andra ramar för god bolagsverksamhet.

Utöver detta måste bolaget behandla regleringsfrågor som bland annat rör konkurrensrättsliga regler, och minoritetsskydd i samband med olika medlemsgruppernas intressen och rättigheter enligt boligbyggelagsloven.

Dessa villkor avgör också hur och vad bolagets styrande organ får ändra vad gäller bolagets form, organisation, stadgar och praxis.

Många av de förslag som har lagts fram skulle var för sig, och inte minst tillsammans, få stora och oöverskådliga konsekvenser för OBOS medlemsdemokrati, konkurrenskraft och möjligheter att bygga bostäder överallt där OBOS har medlemmar. De reser komplicerade och komplexa frågor, även juridiskt.

Det är inte praktiskt möjligt att på ett konsekvent sätt överväga alla förslag inför årsstämman, varken separat eller tillsammans. Det finns inte heller tid under årsstämman för fullständiga diskussioner om varje förslag.

Styrelsen anser därför att det är rätt att alla förslag behandlas vidare i en öppen och grundlig process. Varje enskilt förslag måste få den utredning som det förtjänar, samtidigt som de bedöms i sin helhet, tillsammans med andra förslag, idéer, möjligheter och utmaningar. Det måste göras professionellt och objektivt, men med djup kunskap om – och bred erfarenhet från – hela OBOS.

#### Kommitténs mandat

Detta är tänkt att vara en professionell kommitté som ska leverera ett objektivt och solitt kunskapsunderlag. Kommittén ska utarbeta rättsliga och ekonomiska förutsättningar och tillhandahålla professionellt baserad rådgivning för ökat demokratiskt inflytande i OBOS. Det är upp till OBOS organ att bestämma riktningen inom de ramar som kommittén definierar.

Kommittén fastställs av styrelsen, eftersom det är styrelsen som enligt lag ansvarar för föreningens ledning enligt lagstiftning och stadgar. Det föreslagna mandatet inrättas samtidigt för att se till att kommittén arbetar självständigt, fritt och enhetligt i professionella frågor.

Projektet ska genomföras med extern styrning, externa yrkesresurser, OBOS-medlemmar och personal. Hela bredden av OBOS medlemmar ska involveras genom en referensgrupp.

Kommittén ska arbeta i ca sex månader. Kommitténs rapport ska offentliggöras när den överlämnas till styrelsen, så att alla sitter med samma objektiva underlag för vidare arbete och givande diskussioner.

Mandatet för Demokratiprojektet är att skapa en robust och framåtblickande styrningsstruktur för ett stort kooperativt företag med brett medlemsdeltagande. Det bör innehålla en analys av hur de nuvarande styrnings- och kontrollorganen är sammansatta och fungerar. Kommittén måste granska relevant lagstiftning, stadgar, andra relevanta Kooperationer, övervägande av OBOS huvudsakliga syfte, representation från olika gruppmedlemmar, valsystem och deltagande. Det är viktigt att OBOS har förutsägbara ramvillkor, en struktur som lämpar sig för intensiv konkurrens på fastighetsmarknaden samt starka och kompetenta styrande organ som kan skydda affärsverksamheten och dess strategi på ett tillfredsställande och korrekt sätt, och samtidigt främja medlemskollektivets gemensamma intressen på ett balanserat sätt som är i linje med bolagets syften och stadgar

Den professionella kommittén ska alltså behandla alla styrningsaspekter hos ett kooperativt företag. Det omfattar bland annat:

- Andelsägarnas/medlemmarnas engagemang och inflytande i styrningen av verksamheten, med målet att öka medlemsengagemanget.
- De olika bolagsorganens funktioner och roller som underlag för en bedömning av OBOS styrningsmodell mot andra relevanta jämförbara företag i Norge och internationellt.
- En oberoende bedömning av alla inlämnade förslag till årsstämman om förbättringar och ändringar av styrningsmodellen.

- Att ta hand om den stora ekonomiska verksamhet som OBOS driver, med 2 500 anställda, 12–15 miljarder norska kronor i omsättning, tusentals anställda i värdekedjan och tiotals miljarder norska kronor i skulder. Inklusivt att säkerställa att värdena förvaltas väl för framtida generationers medlemmar och full konkurrenskraft på relevanta marknader, bland annat för att säkerställa ett högt bostadsbyggande för medlemmarna, förutsägbar drift och förtroende från partner, kunder och banker.

Uppdraget är inte att överväga vilka verksamhet OBOS ska bedriva, eller att bedöma politiska frågor, granska befintlig verksamhet och liknande.

#### Kommitténs sammansättning

Det har varit viktigt för styrelsen att se till att demokratikommittén kan verka oberoende av befintliga styrningsstrukturer i OBOS. Det innebär att varken styrelsen eller representantskapet kan företrädas i kommittén. Detta är för att säkerställa att de råd som ges bygger på en så objektiv och professionell grund som möjligt.

Ett sådant projekt måste ledas av en oberoende men professionellt mycket kvalificerad resursperson.

**Professor Tore Bråthen** är en mycket lämplig ordförande för kommittén. Professor Bråthen har varit chef för Institutt for rettsvitenskap og styring vid Handelshøyskolen BI i 12 år. Han har varit en del av forskningen vid BI Senter for Stiftelser och är professor II vid Universitetet i Tromsø. Han är en av landets ledande auktoriteter inom bolagsrätt och verksamhetsstyrning. Han har dessutom bred erfarenhet av att leda kommittéer och utreda komplicerade områden. Utöver detta vill styrelsen ha en stark facklig kompetens, både från den teoretiska och praktiska sidan. Därför har styrelsen föreslagit att kommittén ska ha ytterligare 2–3 rent professionella resurser.

Styrelsen har föreslagit att den ena blir **Tore Fjørtoft**, som är partner i advokatbyrån Schjødt. Fjørtoft är den enda som har doktorsexamen inom kooperativ lagstiftning i Norge och anses vara landets främsta expert på detta. Han föreläser i bolagsrätt vid Det juridiske fakultet vid Universitetet i Oslo. Fjørtoft har varit både juridisk rådgivare vid Justisdepartementet och ordförande för och ledamot av rättsliga kommittéer.

Styrelsen har också föreslagit **Hanne Refsholt** som ledamot i kommittén. Refsholt har lång och varierad erfarenhet från ekonomiska föreningar, medlemsorganisationer och andra typer av kooperativ där ägarstyrningen är både viktig och komplicerad. Refsholt har varit koncernchef i Tine och är styrelseordförande för Oslo Röda Korset och Sintef. Hon är också styrelseledamot i Tankesmien Agenda. Refsholt tillför ett utifrån-perspektiv till kommittén, men också djup kunskap om utveckling, omjustering och delaktighet i ägarkoopertiv.

Om det finns behov av ytterligare en professionell resurs, för att komplettera arbetet inom områden som inte omfattas av de ovanstående, kan kommitténs ordförande utse ytterligare en medlem.

Kommittén kommer vidare att ha ytterligare **2 medlemsresurser**. De ska representera vanliga medlemmars erfarenheter, perspektiv och önskingar. Dessa utses av representantskapet på

uppdrag av OBOS medlemskollektiv. I linje med målen om oberoende kan dessa ledamöter inte ingå i representantskapet. Vilka kvalifikationer ledamöterna bör ha i övrigt avgörs av representantskapet.

Utöver detta är det naturligt att **1 resurs från företagets anställda** har en plats i kommittén. De anställdas anspråk på delaktighet i processer som är väsentliga för deras arbetsituation beskrivs både i arbetsmiljölagen och avtalsregler, samt har ett långt prejudikat inom norskt arbetsliv. Dessutom besitter anställda unik expertis om verksamheten. Personen i fråga ska inte vara en del av styrelsen, koncernledningen eller representantskapet. Det är överenskommet med de anställda att om deras föredragna kandidat till kommittén också är styrelseledamot i OBOS, så avgår denne från kommittén av ovannämnda skäl, och en annan ledamot väljs bland de anställda som inte sitter i OBOS styrelse.

Kommittén har egen sekreterare.

Det är samtidigt mycket viktigt att hela medlemskapets bredd hörs och förstås. Styrelsen har därför också föreslagit att en referensgrupp ska inrättas som skyddar detta. Mer om det nedan.”

### **När det gäller representantskapet involvering, den större referensgruppen och behandlingen av kommitténs rapport, anges det i styrelsens förslag till årsstämman:**

”Representantskapet, som representerar alla medlemmar och väljs demokratiskt på årsstämman, utser en större referensgrupp. Denna grupp hålls uppdaterad med projektets utveckling. Referensgruppen ska vara direkt involverad i arbetet och sammanträda med den professionella kommittén, få insyn i kommitténs tänkande, ge sitt eget bidrag och delta i diskussionerna med den professionella kommittén.

Referensgruppen ska ha ett representativt urval av OBOS-medlemmar åtminstone inom: Geografisk tillhörighet, förhållandet mellan boende och bostadssökande, ålder och kön. Representantskapet ska själv delta i referensgruppen med upp till 25 % av sina ledamöter. Referensgruppen leds av representantskapets ordförande och vice ordförande.

När den professionella kommitténs rapport överlämnas till styrelsen ska den samtidigt offentliggöras. Det kommer att utgöra en solid och professionell grund för ytterligare diskussioner, översyner, förslag och riktningsval för hela OBOS medlemskollektiv.

Styrelsen kommer att diskutera rapporten, dess bakgrundsbeskrivningar, slutsatser och motiveringar med representantskapet och få deras synpunkter innan styrelsen framför sina förslag till årsstämman 2022.

Kommittén levererar sin rapport till styrelsen. Rapporten görs också allmänt tillgänglig. Utifrån kommitténs rapport utarbetar styrelsen sitt förslag på ändringar som läggs fram för beslut på årsstämman 2022.”

### **Styrelsens förslag till beslut och beslutet lyder:**

**”Förslag till beslut:**

Styrelsen uppmanas att initiera ett demokratiprojekt enligt ovan och med mandat, professionell kommitté och referensgrupp enligt beskrivningen däri.

**Beslut:**

Godkänd av 374 mot 57 röster.”

Sammanlagt har sju förslag för mandatändringar lagts fram.

Ett förslag från Bjørnar Allgot gick ut på att stryka orden ”inom de inskränkningar som kommittén har utarbetat” i första stycket i punkten om kommitténs mandat. Första stycket i punkten om kommitténs mandat bör, enligt förslaget, alltså lyda (strykt text är markerad):

”Kommitténs mandat

Detta är tänkt att vara en professionell kommitté som ska leverera ett objektivt och solitt kunskapsunderlag. Kommittén ska utarbeta rättsliga och ekonomiska förutsättningar och tillhandahålla professionellt baserad rådgivning för ökat demokratiskt inflytande i OBOS. Det är upp till OBOS organ att bestämma riktningen ~~inom de ramar som kommittén definierar.~~”

Förslagsställarens resonemang var att kommittén inte kan begränsa vad OBOS organ kan besluta. Styrelsen sa sig vara överens med förslagsställaren och stödde förslaget. På grund av ett förbiseende lades förslaget ändå inte fram på årsstämman, och därför antogs det inte.

Betydelsen av detta förbiseende får inte överdrivas. Det är oavsett helt korrekt att en kommitté som ”Demokratiskommittén” inte kan inskränka den auktoritet som enligt lag och stadgar ligger hos OBOS organ. Mandatet ska alltså tolkas som om orden ”inom de inskränkningar som kommittén har utarbetat” inte stod med.

Inget av de andra ändringsförslagen antogs.

I ett e-postmeddelande den 31 oktober 2021 från OBOS chefsjurist, advokat Terje Sjøvold, anges att rapporten ska vara klar för överlämnande till styrelsen den 15 februari 2022.

## 2.2 Kommitténs sammansättning

Styrelsens förslag till demokratikommitté antogs, som nämnts, av årsstämman med 374 mot 57 röster. Årsstämmans beslut innehåller också föreskrifter för kommitténs sammansättning.

Den 22 juni 2021 valde årsstämman följande ledamöter till kommittén:

- Tore Bråthen, professor dr.juris Handelshøyskolen BI (ordförande)
- Tore Fjørtoft, advokat Ph.d. Advokatfirmaet Schjødt
- Hanne Refsholt, tidigare koncernchef för Tine, ordförande i styrelsen, ledamot i styrelsen

Dessa ledamöter presenterades i styrelsens förslag till årsstämman i samband med utnämningen av kommittén, se punkt 2.1. Hanne Refsholt är dessutom styrelseordförande i Oslo Røde Kors, NMBU och Hoff SA, samt styrelseledamot i Sintef, VOW ASA, Røde Kors och Tankesmien Agenda.

Kommitténs ordförande fick befogenhet att utse ytterligare en professionell resurs. Kommitténs ordförande utsåg i samråd med kommittén

- Stine Winger Minde, lektor på högskolan Business School BI

Stine Winger Minde har en magisterexamen i rättspraxis från Universitetet i Oslo. Hon är särskilt kunnig om corporate governance-debatten i Norge eftersom hon i flera år har varit sekreterare i för Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES). Dessutom har Stine arbetat mycket med ”den tredje sektorn”, som OBOS faller inom. Hon har erfarenhet av offentligt kommittéarbete.

Kommittén skulle även ha en ledamot utsedd av och från de anställda. Denna medlem blev

- Anne-Kristine Kronborg, arkitekturhistoriker, OBOS.

Anne-Kristine Kronborg är arkitekturhistoriker och har arbetat med bostadshistoria och bostadspolitikens historia under många år. Hon har skrivit böcker om OBOS historia och Oslos stadplaneringshistoria, samt många artiklar på olika bostadshistoriska teman. Anne-Kristine håller regelbundet föredrag, föreläser och leder stadsvandringar om stads- och bostadshistoria, och ligger också bakom podcasten Hjemlensel. För närvarande arbetar hon på en doktorsavhandling vid Arkitektur- og Designhøgskolen i Oslo, vars ämne är relationen mellan arkitektur och politik under mellankrigstiden. Anne-Kristine är anställd på OBOS kommunikationsavdelning och har till uppgift att leda och sprida OBOS historia. I demokratikommittén representerar hon de anställda.

Slutligen skulle kommittén ha två medlemsresurser, som utsågs av representantskapet. Dessa kommittémedlemmar skulle, enligt årsstämmans beslut, representera vanliga medlemmars erfarenheter, perspektiv och önskningar. För att garantera deras oberoende fick de inte ingå i representantskapet. Vid representantskapets möte den 16 september 2021 utsåg representantskapet följande ledamöter till kommittén:

- Bjørnar Allgot
- Ebba Boye

Bjørnar Allgot (boende medlem) är lärare med utbildning i personaladministration och organisationsutveckling. Han har lång erfarenhet av att leda en stor, frivillig

hälsoorganisation, Kooperationer, idrottsförbund och stiftelser. Bjørnar har deltagit i medlemsorganisationer och demokratiska sammanhang i hela sitt liv. Han har många års erfarenhet som ordförande i OBOS-bostadsrättsföreningar, och har deltagit i många offentliga kommittéer.

Ebba Boye (icke-boende medlem). Ebba är utbildad ekonom och grundare och tidigare chef för Rethinking Economics Norge. Hon är styrelseledamot i flera organisationer och företag, samt författare och kolumnist. Hon har engagerat sig i diskussionen om företagets roll i samhället, och i synnerhet behovet av alternativa, icke-kommersiella former av ägande. Hon har bland annat skrivit rapporter om bostadspolitik och cirkulär ekonomi.

Kommitténs sekreterare har varit

- Karoline Jakobsen, jurist Brækhus Advokatfirma DA

Karoline Jakobsen har en magisterexamen i rättspraxis från Universitetet i Tromsø. Som jurist vid Brækhus Advokatfirma DA bistår hon i frågor som rör fastighetsutveckling, fastighetstransaktioner, uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler samt andra frågor inom fastighetsrätt.

### 2.3 Referensgruppen

Vid sitt möte den 19 oktober 2021 valde representantskapet en referensgrupp med 25 personer. Referensgruppen hade följande medlemmar:

#### Boende

- Grete Berdal, 63, Oslo, seniorrådgivare strategi och ledning, norska Röda Korset
- Tore Beitveit, 53, Oslo, sektionschef för ekonomi, IT och förvärv i Oslo Havn KF
- Kjersti Sjaatil, 45, Oslo, chef för forskningsadministration
- Andreas Gruvstad Larsen, 34, Fredrikstad, ämnesansvarig
- Anja Otterstrøm, 36 år, Bergen, ingenjörskonsult
- Erlend des Bouvrie, 54 år, Oslo, folkrättsjurist
- Janne Sætereng, 55, Oslo, busschaufför
- Jon Anders Harby, 44, Hamar, projektledare
- Reidun Kværnerbråten, 44 år, Oslo, avdelningschef

#### Bostadssökande

- Harald Dørum, 65, Oslo, egenföretagare
- Henning Michael Heitmann, 47, Asker, advokat, egenföretagare
- Hedda Marie Bakken, 23 år, Oslo, student med deltidsarbete
- Carl A. Christiansen, 63 år, Bærum, advokat
- Vibeke Nyheim, 53 år, Kolbotn, verksamhetschef
- Synnøve Slettum-Landvik, 44 år, Løten, förskollärare

- Erik Eriksen, 48, Oslo, HR-chef koncern i Sporveien AS
- Per Øyvind Voie, 37 år gammel, Oslo, vateproduktion
- Torill Johnsen, Nordre Land, projektledare
- Jonas Fjørtoft, 23, Bergen, student, lærare, butiksanställd

Direktval till ordföranden i representantskapets referensgrupp

- Cathrine Mannsaaker (ordförande i representantskapet. Bostadssökande)
- Jon Elvenes (vice ordförande i representantskapet. Boende)

Representantskapet

- Hege Aarethun (bostadssökande), 50 år, Bergen, rådgivare
- Ellen Stavseth (bostadssökande), 42 år, Ålesund, arbetssökande
- Bente Krogstad (bostadssökande/anställd), 53 år, Enebakk, redovisningskonsult
- Vidar Haugan (boende), 44 år, Oslo, politiker och rådgivare

#### 2.4 Kommitténs arbete

Kommittén har haft 11 möten, varav ungefär hälften digitalt. Kommittén har träffat OBOS ordförande, verkställande direktör, chefsjurist och ordförande i representantskapet.

Dessutom har kommittén haft fyra möten med referensgruppen. Kommitténs ordförande har dessutom haft några förberedande möten med referensgruppens ledning. Ledamöterna i referensgruppen gavs också möjlighet att lämna synpunkter direkt till demokratikommittén.

Under sitt arbete har demokratikommittén fått värdefulla bidrag från referensgruppen. Ledamöterna i referensgruppen har också kunnat lämna synpunkter direkt till demokratikommittén, och denna möjlighet har några medlemmar i referensgruppen använt sig av. Varken referensgruppen som helhet eller enskilda medlemmar i referensgruppen har dock något ansvar för kommitténs rapport.

Genom OBOS kanaler har kommittén bjudit in alla OBOS medlemmar till att komma med bidrag till demokratikommittén. I samband med inbjudan påpekas det att förslagen måste ligga inom demokratikommitténs mandat för att kommittén ska kunna behandla dem. Förslag kan skickas via e-post till demokratikommitténs sekreterare. Kommittén har mottagit tre bidrag direkt från ledamöterna. Två av bidragen låg inte inom kommitténs mandat och överlämnades därför till OBOS för vidare behandling.

Kommittén har haft löpande kontakt med OBOS chefsjurist Terje Sjøvold i frågor som rör OBOS verksamhet och praxis.



DEL II.

BAKGRUND

### 3. Om OBOS

#### 3.1 OBOS verksamhet

OBOS BBL är Norges största bostadsbyggare och en av Nordens största bostadsbyggare. På Kapitals lista över Norges 500 största bolag 2020 är OBOS-koncernen nr 51.<sup>1</sup>

Juridiskt sett är OBOS ett kooperativt företag som är organiserat som en bostadskooperation.

OBOS är Norges största bostadskooperation med mer än 530 000 medlemmar. OBOS har även verksamhet och medlemsorganisation i Sverige, med över 12 000 medlemmar. Den svenska medlemsorganisationen bildades 2020. OBOS-koncernen har ca 2 500 anställda, varav runt 1 000 i Sverige.

OBOS verksamhet är organiserad inom följande affärsområden:

- Bostadsutveckling
- Förvaltning och rådgivning
- Kommersiella fastigheter
- Bank, försäkring och bostadsförsäljning
- Digitala tjänster

Verksamheten drivs genom mer än 20 dotterbolag.

Bostadsbyggandet i Norge sker genom dotterbolagen OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu och OBOS Block Watne. OBOS har också ett betydande bostadsbyggverksamhet i Sverige. Det svenska bostadsbyggandet sker genom dotterbolagen OBOS Nya Hem, OBOS Kärnhem och OBOS Sverige. I december 2021 köpte OBOS 49,5 % av aktierna i Solon Eiendom Holding ASA. Framtida bostäder som byggs av Solon Eiendom kommer att säljas med förköpsrätt för OBOS-medlemmar. OBOS har en marknadsandel på ca 25–30 % av bostadsbyggandet i Norge.

OBOS förvärvade Block Watne 2014. Block Watne är en anrik hustillverkare med en historia som sträcker sig tillbaka till 1870-talet. Efter andra världskriget byggdes Block Watne upp till att bli en av landets största hustillverkare av nyckelfärdiga hus. Där OBOS traditionellt har stått för urbant bostadsbyggande med kvarter och olika typer av radhus och småhus i bostadsrättsföreningar och samägande, har Block Watne i första hand tillhandahållit enfamiljshus. I dag bygger OBOS Block Watne både enfamiljshus och radhus i byar och mindre städer. Förvärvet av Block Watne skedde gradvis, och 2011 blev OBOS den största aktieägaren i det som då hette BWG Homes ASA. År 2014 förvärvade OBOS hela företaget och införlivade det i OBOS-koncernen. I dag är OBOS Block Watne ett helägt dotterbolag till OBOS. Motiveringen till förvärvet var möjligheten att erbjuda medlemmarna ett större och mer varierat utbud av bostäder. I BWG Homes ingick även de svenska varumärkena

---

<sup>11</sup> <https://kapital.no/rapportasjer/2021/06/17/7691018/norges-500-storste-bedrifter-er-en-viktig-temperaturmaler>

Kärnhem, Smålands-Villan och Myresjöhus, som OBOS alltså också blev ägare till. Detta var början på OBOS verksamhet i Sverige. OBOS har överlämnat bostadsproduktionen till dessa företag. OBOS verksamhet i Sverige sker i dag genom dotterbolagen OBOS Sverige, OBOS Kärnhem och OBOS Nya Hem, och bedrivs under varumärkena OBOS, Smålandsvillan och Myresjöhus. År 2020 intensifierade OBOS bostadsbyggandet i Sverige och etablerade samtidigt en medlemsorganisation i Sverige. Ett antal medlemsförmåner erbjuds alltså även i Sverige, inklusive förköpsrätt till nya bostäder. Medlemsförmåner i Norge och Sverige, inklusive rätten till förköpsrätt, är tillgängliga för alla medlemmar.

OBOS verksamhet omfattar även bostadsrättsföreningar och samägande, tekniska konsulttjänster inom bygg- och anläggningsverksamhet, kommersiella fastigheter och strategiska aktieinvesteringar. OBOS Boligforvaltning förvaltar för närvarande mer än 5 000 bostadsbolag med ca 260 000 bostäder. OBOS har dessutom en koncession att bedriva finansverksamhet och bostadsförsäljning under överinseende av Finanstilsynet. Denna verksamhet är både avsedd att komplettera de tjänster som bostadsköparna står inför och stärka finansieringen av ytterligare bostadsbyggande.

## 3.2 OBOS historia

### 3.2.1 Inledning

OBOS grundades 1929, under namnet OOB – Oslo og Omegn Bolig- og Sparelag. Det huvudsakliga syftet var detsamma då som nu – att tillhandahålla bostäder för medlemmarna. Men i övrigt har stora förändringar skett under de mer än 90 år som OBOS har varit verksamt. OBOS är och har alltid varit en organisation i ständig förändring. Inte minst har ramarna kring bostadsbyggandet förändrats, och OBOS verksamhet har förändrats i takt med politiska och ekonomiska förhållanden i det övriga samhället. OBOS har naturligtvis påverkats av förändringar i bostadspolitik. Dessa förändringar har delvis varit mycket omfattande, och som OBOS historia visar har OBOS roll och arbetssätt förändrats i enlighet med detta.

### 3.2.2 De fem kapitlen i OBOS historia

OBOS historia kan delas in i fem kapitel.

Det första kapitlet började på 1930-talet. Denna tidsperiod var en orienteringsfas, både vad gäller bostadspolitik och kooperativt bostadsbyggande. Bostadsbyggandet följde i huvudsak marknadsmässiga villkor, utan effektiva subventioner eller stödsystem, men både politiker, regering och bostadsbyggare letade efter nya system och arbetssätt. Bostäder höll på att bli en politisk fråga.

Det andra kapitlet var efterkrigstiden fram till slutet av 1970-talet. Efter andra världskriget rådde det stor politisk enighet om att bostadsbyggande var en politisk fråga. Att förse befolkningen med bra bostäder till ett rimligt pris sågs som ett samhällsansvar. Bostadspolitik blev en av grundpelarna i välfärdsstaten, och en subventionerad och strikt

reglerad bostadssektor byggdes upp. Här gick bostadskooperationen in i rollen som ett bostadspolitiskt verktyg och hade ett nära samarbete med Husbanken och landets kommuner.

Det tredje kapitlet var perioden från slutet av 1970-talet till 1987. Under 1970-talet var den reglerade bostadssektorn under stort tryck. Subventioneringen av bostadsbyggandet var kostsamt, och dessutom förlorade många av regleringarna sin legitimitet. Under första hälften av 1980-talet skedde en gradvis men omfattande liberalisering av bostadssektorn. Prisregleringen och omsättningskontrollen upphörde och subventionerna försvann. Avregleringen av bostadsmarknaden innebar att efterkrigstidens bostadspolitik övergavs. Parallellt med att bostadssektorn avreglerades skedde en avreglering av kreditmarknaden och andra sektorer. De stora samhällsförändringar som inträffade på 1980-talet förklaras ofta med beskrivningen att en ”högervåg” drog fram över landet. För bostadskooperationer hade dessa förändringar stora konsekvenser.

Det fjärde kapitlet omfattar åren 1988–1994. 1980-talet blev ett turbulent årtionde som slutade i en djup ekonomisk kris. Bostadsmarknaden kollapsade och bostadsbyggandet och bostadsomsättningen minskade fram till 1994. OBOS och andra bostadskooperationer drabbades av stora förluster och riskerade att gå i konkurs. För OBOS och andra bostadskooperationer blev detta en period då man på allvar började anpassa sig och förbereda sig för aktörskap på en konjunkturkänslig, konkurrenskraftig och riskfylld marknad.

Det femte kapitlet sträcker sig från 1994 till i dag. Den bostadsmarknad vi har i dag formades på 1990-talet. När bostadsbyggandet återupptogs igen efter krisen var det uppenbart att ramarna kring bostadsbyggande och stadsutveckling var helt annorlunda än tidigare. OBOS anpassade sig till den nya verkligheten där bostadskooperationer inte längre skulle fungera som bostadspolitiska verktyg i partnerskap med myndigheterna, utan som kommersiella bostadsutvecklare. Verksamheten utvidgades och professionaliserades och OBOS utvecklades till att bli dagens koncern med en egen bank och en rad dotterbolag och affärsverksamheter inom förvaltning, bostadsförsäljning, kommersiella fastigheter och konsulttjänster.

### *3.2.3 Hur OBOS startade*

Oslo og Omegn Bolig- og Sparelag grundades som sagt 1929. Bakgrunden var att ett antal yrkesgrupper inom byggarbetsförbundet året innan hade bildat ett eget byggföretag – Bygningsarbeidernes Boligproduksjon (BB). Idén bakom OOB, som organiserades som en öppen medlemsorganisation, var att sälja och förvalta de bostäder som BB skulle bygga, samt att organisera bostadssökande och ta hand om deras sparpengar. Det första bostadsprojektet i regi av BB och OOB byggdes på Etterstad och färdigställdes 1931.

OBOS var inte det första kooperativa byggföretaget som etablerades i landet, men blev det första som lyckades skapa kontinuitet i kooperativt bostadsbyggande. Tidigare försök till kooperativt bostadsbyggande hade endast lett till enskilda projekt. OOB grundades enligt en ny modell som kom från svenska bostadskooperationer. Den gick ut på att separera på

moderbolaget, som skulle stå för teknik och byggande, och de färdiga bostadsprojekten, som blev egna företag men förvaltades av moderbolaget. Syftet var att göra det möjligt för moderbolaget att kontinuerligt förverkliga nya bostadsprojekt. I dag är norska bostadskooperationer fortfarande i stort sett organiserade på det här sättet – som bostadskooperationer med anslutna bostadsrättsföreningar.

För att förhindra att moderbolaget skulle bestämma sig för att upphöra med bostadsbyggandet, skrevs det in i stadgarna att det skulle finnas en så kallad övervikt av bostadssökande medlemmar i bolagets representantskap, det vill säga medlemmar som inte hade tilldelats bostäder i ett av dotterbolagen ("icke-boende medlemmar"). Bakgrunden till detta beskrivs i punkt 3.8.3 nedan.

Det planerade samarbetet mellan BB och OOBBS fungerade inte som avsett, och redan 1932 började OOBBS agera som självständig byggherre och initierade bostadsprojekt på egen hand.

På 1930-talet fanns det inga subventioner och inga effektiva stödsystem. Situationen påminde på många sätt om den nuvarande bostadsmarknaden. Avsaknaden av bra kreditavtal hämmade bostadsbyggandet och gjorde dessutom OBOS-bostäderna alltför kostsamma för stora befolkningsgrupper. Köparna av OBOS-bostäder på 1930-talet tillhörde mestadels den lägre medelklassen och skiktet med de bäst betalda yrkesarbetarna. Det fanns en mycket stor bostadsbrist i Oslo under mellankrigstiden, men de som behövde det som mest hade inte råd att betala depositionen som krävdes för att bli ägare till en kooperativ bostad.

År 1935 ingick OOBBS ett partnerskap med Oslos kommun, och bytte namn till OBOS (Oslo Bolig- og Sparelag). Kommunen gick in med 100 000 i andelskapital och fick representanter i styrelsen. Bakgrunden var att Oslos kommun ville avveckla sitt eget bostadsbyggande, som upplevdes som kostsamt, mödosamt och ineffektivt, och i stället samarbeta med det kooperativa företaget. Från och med 1935 fungerade OBOS officiellt som Oslos kommuns byggnadsorgan. Omorganisationen och förstärkningen av OBOS på 1930-talet skedde mot bakgrund av stadens behov av ett professionellt organ för bostadsbyggande. Kommunen stöttade OBOS genom att garantera bygglånen. Det var nödvändigt för att finansiera bostadsbyggandet, men det gjorde inte bostäderna billigare. Det fanns fortfarande inga effektiva subventioner. Däremot förvärvade Oslos kommun ett stort antal bostäder från OBOS, till viss del hela bostadshus, och hyrde ut dessa till sina egna bostadsbehövande. I slutet av 1930-talet upprättade OBOS och Oslos kommun dessutom ett system som innebar att köpare kunde betala inlåningen i OBOS lägenheter med avdrag. Detta var den tidens motsvarighet till "leie til eie"-konceptet, se mer information om OBOS Deleie i punkt 3.4. Den moderna norska bostadskooperationen uppstod på 1930-talet, och representerade ett nytt sätt att organisera bostadsbyggandet på, med bostadsrättsföreningsmodellen som en ny form av bostadsägande.

### 3.2.4 Byggandet av välfärdsstaten

Efter andra världskriget byggdes en helt ny bostadssektor upp. Det otvivelaktigt viktigaste elementet i denna sektor var Norske Stats Husbank, som skapades 1946. Husbanken skulle finansiera bostadsproduktionen och var under hela efterkrigstiden statens främsta verktyg för att öka bostadsproduktionen och höja bostadsstandarden.

År 1946 grundades också NBBL, Norske Boligbyggelags Landsforbund. Detta lade grunden för ett rikstäckande kooperativt bostadssamarbete. Enbart under 1946 grundades ca 50 bostadskooperationer runt om i landet. De organiserades enligt OBOS-modellen.

Husbanken, bostadskooperationerna och landets kommuner utgjorde tillsammans ett effektivt bostadspolitiskt maskineri. Det fanns en tydlig fördelning av roller och ansvarsområden: Husbanken finansierade bostadsbyggandet, kommunerna fördelade tomter, och bostadskooperationer byggde, distribuerade och förvaltade bostäderna. OBOS och de andra bostadskooperationerna gick därmed in i rollen som bostadspolitiska verktyg. Syftet var att förse befolkningen med det som kallades för bostäder av en socialt sund standard till en socialt sund kostnad. Detta konkretiserades i följande tumregel: Hushållskostnaderna skulle inte överstiga 20 % av en genomsnittlig industriarbetarlön.

Bostäderna som bostadskooperationerna byggde, kunde inte säljas fritt. Nya bostäder tilldelades medlemmarna enligt anciennitetsprincipen och enligt en rumsnorm som skulle säkerställa en rättvis fördelning av den bristvara som bostäder var. Rumsnormen säkerställde bland annat att lägenheter med tre och fyra rum reserverades för familjer med barn, medan ensamboende länge förpassades till enrumslägenheter. Bostadskooperationer fungerade enligt självkostnadsprincipen, och insättningen utgjorde skillnaden mellan de verkliga byggkostnaderna och lånet från Husbanken. Begagnade hem ”lämnades tillbaka” till OBOS för en summa som motsvarade den ursprungliga insättningen, justerat enligt en ränta som fastställdes av Prisdirektoratet. OBOS förmedlade vidare bostaden, återigen enligt anciennitet och till ett fast pris. Prisregleringen var fastställd i husleieloven, och rumsnormen och andra bestämmelser var politiska beslut och fastställda i bland annat Husbankens regler och ramar. Det var med andra ord inte ramar som OBOS själv hade fastställt eller utvecklat.

Bostadspolitiken blev en av stöttepelarna i välfärdsstaten, och det var genom uppbyggnaden av denna reglerade och subventionerade bostadssektor som ägarlinjen, det vill säga ambitionen att så många människor som möjligt skulle ges möjlighet att köpa sig en bra bostad, blev officiell politik. Under hela efterkrigstiden var det bostadsbrist i Oslo. Kön med bostadssökande i OBOS var lång, och många stod i kö i årtal för att tilldelas en bostad. Det gällde både nya och äldre OBOS-bostäder. Under denna period låg OBOS bakom byggandet av helt nya stadsdelar som Lambertseter, Oppsal, Manglerud, Ammerud, Tveita, Romsås, Furuset och Hovseter.

### 3.2.5 *Det stora släppet*

Under 1980-talet genomgick det norska samhället stora förändringar. Bostadssektorn var en av de platser där detta syntes tydligast. Efterkrigstidens bostadspolitiska apparat avvecklades kort sagt under 1980-talet. Den reglerade bostadssektorn ersattes gradvis av en fri bostadsmarknad.

Avregleringen av bostadsmarknaden skedde dock inte över en natt eller utan förvarning. Redan på 1970-talet hade ett missnöje med systemet ökat, främst med prissättnings- och omsättningsregleringen. Priserna på äldre hem hölls låga. De som ville byta bostad upplevde att de fick oproportionerligt lite för den gamla. Prisregleringen av egenägda bostäder upphävdes 1969. Det uppstod alltså två parallella bostadsmarknader – en reglerad och en oreglerad. Detta upplevdes av väldigt många som orättvist. Detta missnöje kom inte minst från bostadskooperationerna, dvs. från medlemmar som bodde i bostadsrätt och upplevde att omsättningskontrollen hindrade deras bostadskarriär.

I början av 1980-talet steg byggpriserna kraftigt, och Husbankens lån höll inte jämna steg med de ökade byggkostnaderna. Resultatet blev att insatsen på bostadsrätter steg så mycket att vanliga familjer inte längre hade råd att köpa sig en OBOS-bostad. För första gången efter 1945 fick OBOS problem med försäljningen av nybyggda bostäder.

Efter valet 1981 bildade partiet Høyre regering, med Kåre Willoch som statsminister. Löftena om en ny bostadspolitik var en av anledningarna till att Høyre vann så stort stöd i valet.

Den 1 september 1982 blev ett vägskäl i den norska bostadspolitikens historia. Då upphävdes prisregleringen på andelslägenheter och bostäder i fristående bostadsrättsföreningar. Prisregleringen för bostadsrätter, som i OBOS, upphävdes däremot inte. Men tarifferna var så uppskruvade att prisregleringen i många fall i praktiken sattes ur funktion. Det blev dock ingen prisexplosion, för kreditmarknaden var fortfarande reglerad, och tillgången på lån var mycket begränsad för vanliga bostadsköpare. Detta förändrades däremot radikalt genom att kreditmarknaden också avreglerades i mitten av 1980-talet. Resultatet blev en mycket kraftig pris- och skuld tillväxt.

Samtidigt som byggkostnaderna steg och prisregleringen delvis upphävdes förändrades Husbankens roll. Från att ge allmänt stöd till bostadsproduktionen gick Husbankens roll över till mer selektiva åtgärder. Husbanken övergick kort sagt till att bli ett socialpolitiskt verktyg med fokus på missgynnade personer på bostadsmarknaden, såsom äldre, studenter, flyktingar eller andra som inte har lyckats finansiera en bostad på egen hand. Prisregleringen på tomter upphävdes också, och i Oslo övergav kommunen sin aktiva tomtpolitik. Det vill säga, Oslos kommun slutade dela ut tomter till bostadsbyggarna. Bostadsbyggare fick därefter förvärva tomter själva, till marknadspris.

Alla dessa förändringar tillsammans kan lätt beskrivas som en total förändring av bostadssektorn och ett farväl till efterkrigstidens bostadspolitik. Det rådde stor osäkerhet om framtiden för bostadskooperationer, och bostadspolitik blev mycket debatterad. För

bostadskooperationerna var förändringarna dramatiska. OBOS och de andra kooperationerna hade i mer än trettio år fungerat som bostadspolitiska verktyg i nära samarbete med Husbanken och kommunerna. Nu upplöstes denna treenighet, och bostadskooperationerna var tvungna att praktiskt taget återuppfinna sig själva.

### *3.2.6 Kris och ny bostadsmarknad*

I oktober 1987 inträffade en börskrasch i New York. Effekterna av den spred sig snabbt, även till Norge, och blev inledningen till en internationell ekonomisk kris. I Norge rasade oljepriserna och arbetslösheten steg. Räntorna var skyhöga, banker gick i konkurs och bostadsmarknaden kollapsade. Bostadsbyggandet stannade upp helt och priserna för äldre lägenheter störtade. År 1988 avvecklades prisregleringen på nästan alla äldre lägenheter i OBOS.

OBOS hade stora problem med försäljningen av redan färdigställda bostäder, och byggde praktiskt taget inga nya. År 1992 byggde OBOS 88 lägenheter, 1993 endast 33. År 1995 hade siffran stigit till 95. Mellan 1989 och 1993 förlorade OBOS 300 miljoner norska kronor på sitt bostadsbyggande. Situationen var kritisk. OBOS hade inte lagt undan något kapital under efterkrigstiden, då verksamheten drevs enligt självkostnadsprincipen. För 1991, det värsta krisåret, hade OBOS ett överskott på bara 536 000 norska kronor.

Bostadsmarknaden började hämta sig igen 1994. Det var då den nuvarande bostadsmarknaden tog form på allvar. I OBOS lades verksamheten om. Nyckelorden blev professionalisering och spridning av ansvar och risk. Bostadsbyggandet, förvaltningen, bostadsomsättningen, kommersiella fastigheter, konsulttjänster och gradvis bankverksamheten organiserades i egna dotterbolag enligt det system som vi ser i dagens OBOS-koncern. OBOS Nye Hjem AS, OBOS Prosjekt AS, OBOS Eiendomsforvaltning AS, OBOS Eiendomsmeglere AS, OBOS Eiendom AS och OBOS-banken osv., uppstod alla i kölvattnet av dessa stora omvälvningar och kriser. Dotterbolagen skulle agera på samma villkor och på samma sätt som andra aktörer i branschen.

1995 togs de allra sista prisregleringarna bort. Därmed kunde alla äldre bostäder omsättas fritt. Dagens regler för förköpsrätt, enligt vilka OBOS-medlemmen med längst anciennitet kan ta över köpet, infördes efter att prisregleringen upphörde. För nya bostäder övergavs självkostnadsprincipen. Idén om att en bostadskooperation skulle fungera som en kommersiell aktör krävde en stor omjustering både i och kring bostadskooperationen, och det var först år 2000 som ordet marknadspris togs i bruk. OBOS hade som uttalad ambition att utvecklas till en fullserviceorganisation och en attraktiv medlemsorganisation. Att förhandla om goda medlemserbjudanden blev en del av verksamheten.

Förändringarna inom bostadssektorn var bara en del av de stora samhällsförändringarna under 1990-talet, som också innebar att energimonopolet och telefonimonopolet avskaffades. El, telefon och bostäder hade alltså blivit varor på en marknad och inte längre välfärdsförmåner. Att Norge gick med i EES ändrade också spelreglerna. Det var exempelvis



inte längre möjligt för kommunerna att dela ut billiga tomter till utvalda bostadsbyggare utan vidare, vilket hade praktiserats under efterkrigstiden.

### 3.2.7 Avslutning

När man tittar på OBOS historia ser man att OBOS har förändrats i takt med ramvillkoren och samhällsförhållandena. Det har skett flera stora omvälvningar av bostadspolitiken sedan 1929, och dessa har alltid haft stora konsekvenser för OBOS verksamhet.

Många anser kanske att perioden mellan 1945 och 1980 är bostadskooperationens guldålder. Det var under denna period som OBOS agerade som ett bostadspolitiskt verktyg och var det organ som i Oslo inledde det sociala bostadsbyggandet. Men det pågick med statliga pengar och på kommunala tomter enligt dåtidens bostadspolitik. Andra lokala bostadskooperationer, även de som i dag ingår i OBOS, fungerade på samma sätt i sina respektive kommuner.

Historiskt sett har OBOS fungerat som en privat bostadsutvecklare på en ”fri” marknad i två omgångar – på 1930-talet då organisationen grundades och från slutet av 1980-talet. Med andra ord har bostadskooperationen visat sig kunna uppfylla sitt syfte – att förvärva bostäder till medlemmarna – under förändrade ramvillkor.

### 3.3 Angående OBOS bostadsbyggande

Antalet bostäder som byggs av OBOS har ökat kraftigt under årens lopp. Mellan 1980–1990 producerade OBOS 8 300 bostäder, mellan 1990–2000 producerades 2 134 bostäder och mellan 2000–2010 producerades 6 329 bostäder. OBOS totala bostadsbyggande för perioden 2011–2020 uppgår till 24 400 bostäder, varav 15 300 bostäder i Norge och 9 100 i Sverige. Under de senaste fem åren har OBOS byggt 17 100 bostäder, varav 10 000 i Norge. OBOS har därmed byggt fler bostäder under de senaste fem åren än vad som byggdes mellan 1980 och 2010. Under de senaste åren har OBOS varje år haft mellan 4 000 och 5 000 bostäder under uppförande.

OBOS-koncernen började bygga 3 530 bostäder år 2020, och samma år färdigställdes 2 992 bostäder i företag som ägs eller delägs av OBOS.

År 2020 sålde OBOS-koncernen totalt 3 633 bostäder (brutto), vilket var en ökning med 7 % från 2019. Av detta var 58 % av försäljningen (2 177 bostäder) i Norge, medan 42 % (1 516 bostäder) såldes i Sverige. OBOS-koncernen påbörjade 3 530 bostäder år 2020, och av detta uppgick OBOS andel till 3 206 bostäder. Detta är en ökning med 16 % från 2019. I slutet av 2020 hade OBOS-koncernen sammanlagt 5 642 bostäder i produktion. Av detta uppgick OBOS andel till 4 837 bostäder. Det är en ökning på 13 % jämfört med slutet av 2019.

Enligt OBOS årsrapport 2020 slutförde projekt i bland annat Oslo, Bærum, Sola, Molde och Sverige under 2020. För närvarande har OBOS nya bostäder för försäljning i Oslo, Viken (Jessheim, Ås, Lørenskog, Lillestrøm, Sandvika, Fornebu, Fredrikstad), Vestland (Os, Bergen), Innlandet (Hamar), Rogaland (Stavanger), Trøndelag (Trondheim, Stjørdal), Møre

och Romsdal (Ålesund), Vestfold (Tønsberg, Nøtterøy). 2021 hade OBOS planerade byggprojekt i Oslo, Viken (Fornebu, Ski, Lillestrøm, Kløfta), Vestland (Bergen, Sandsli), Innlandet (Ringsaker, Hamar), Rogaland (Sandnes, Stavanger) Trøndelag (Trondheim, Stjørdal). Møre och Romsdal (Ålesund) och Vestfold och Telemark (Tønsberg).

Verksamheten är i stark tillväxt och OBOS bostadsbyggande har fördubblats under de senaste fem åren. Från 2016 till i dag har OBOS byggt mer än 10 000 bostäder i Norge, vilket är ungefär en fördubbling jämfört med motsvarande föregående period. Omsättningen år 2020 var ca 12 246 miljoner norska kronor. Värdet på OBOS tomtinvesteringar har ökat under samma period från ca 1 miljard till över 22 miljarder norska kronor, vilket är ett resultat av stora investeringar i nya tomter och företag inom bostadsbyggande. Enbart 2020 tecknades avtal om köp av tomter med ett värde på över sex miljarder norska kronor, vilket säkrar ca 6 000 nya bostäder.

#### 3.4 Nya modeller för bostadsköp

Sedan 2018 har OBOS utvecklat de nya modellerna för bostadsköp OBOS Bostart och OBOS Deleie. Dessa modeller har en större social ansats, och syftet med dem är att göra det lättare att komma in på bostadsmarknaden för en större grupp bostadssökande. En del av bakgrunden till att OBOS Deleie och OBOS Bostart har utvecklats är att analyser visade att OBOS med tiden skulle få sämre förmåga att förvärva bostäder till många medlemmar om inget gjordes för att underlätta vägen in på bostadsmarknaden. Sedan 2018 har 1 000 bostäder erbjudits med bostadsmodellerna OBOS Deleie och OBOS Bostart. 2021 var utbudet 700–800 bostäder. Styrelsen framhöll under 2021 vid flera tillfällen att OBOS vill stärka satsningen på de alternativa modellerna för bostadsköp i framtiden. Den efterföljande utvecklingen har bekräftat detta.

OBOS Bostart lanserades 2018 och innebär att köparen får ett reducerat pris på boendet (10–15 % under marknadspriset) på villkor att OBOS har rätt (men inte skyldighet) att köpa tillbaka bostaden till det ursprungliga försäljningspriset plus eventuell procentuell värdeökning. OBOS har återköpsrättigheter för att förhindra att någon spekulerar på systemet.

OBOS Deleie, som lanserades 2020, innebär att köparen måste köpa minst hälften av hemmet och hyra resten av OBOS. Köparen kan gradvis köpa mer av bostaden, för att så småningom äga den helt och hållet. I systemet finns det dock inget krav på att en köpare ökar sin andel.

Systemen är inte behovsprövade. De kan användas av alla OBOS-medlemmar oavsett ålder, inkomst, förmögenhet eller livssituation.

En utmaning för OBOS med både OBOS Deleie och OBOS Bostart är att systemen binder kapital. Om OBOS exempelvis bygger 100 bostäder och säljer dem på vanligt sätt kan OBOS omedelbart investera 100 % av sina försäljningsintäkter i att utveckla nya bostäder. Om OBOS å andra sidan producerar 100 delägda bostäder (som exempelvis ägs 50/50 av OBOS

och köparen), får OBOS bara 50 % i inkomst som omedelbart kan investeras i nya bostäder, medan resten av kapitalet är knutet till andelarna i delägda bostäder under lång tid. OBOS Deleie och OBOS Bostart ger därmed mindre kapital för att investera i byggbranschen och mer kapital bundet i fastigheter. Bostadserbjudanden genom OBOS Deleie och OBOS Bostart kan därmed innebära att OBOS övergripande bygger färre bostäder. Det finns också vissa rättsliga utmaningar med systemen.

Trots ovanstående utmaningar med OBOS Deleie och OBOS Bostart överväger OBOS om den långsiktiga ambitionsnivån för modellerna för bostadsköp med en större social ansats bör höjas ytterligare. Som en provisorisk målnivå siktar OBOS på att kunna tillhandahålla 1 000 bostäder årligen senast 2026.

Det faller utanför demokratikommitténs mandat att överväga om ytterligare satsningar på OBOS Deleie och OBOS Bostart kan strida mot OBOS lagstadgade syfte.

I december 2021 meddelade Oslos kommun bildandet av ett nytt företag: Oslobolig. Företaget är ett samarbete mellan Oslos kommun, Bane Nor Eiendom, fastighetsinvesteraren NREP och OBOS. Företaget ska erbjuda bostäder till förstagångsköpare och andra som har misslyckats med att köpa bostad på egen hand. Bostäder ska erbjudas enligt leie- til-eie-principen, enligt OBOS Deleie-modellen. Bostäderna kommer att behövsprövas. Eftersom OBOS äger en fjärdedel av bolaget kommer medlemmarna i OBOS att få förköpsrätt på 25 % av bostäderna. Systemet strider alltså inte mot OBOS syfte, vilket är att tillhandahålla bostäder för sina medlemmar.

### 3.5 Ekonomi m.m.

Enligt OBOS årsredovisning för 2020 uppgick OBOS vinst för 2020 till 3 224 miljoner norska kronor (jämfört med 3 737 miljoner norska kronor 2019).<sup>2</sup> Resultatet efter skatt uppgick till 3 021 miljoner norska kronor (jämfört med 3 415 miljoner norska kronor 2019). OBOS-koncernens totala intäkter uppgick till 12 246 miljoner norska kronor (jämfört med 14 924 miljoner norska kronor 2019). Det totala kapitalet i slutet av året uppgick till 97 915 miljoner norska kronor (jämfört med 90 992 miljoner norska kronor 2019).

Eget kapital i OBOS-koncernen uppgick till 29 112 miljoner norska kronor (jämfört med 25 979 miljoner norska kronor 2019). Eget kapital per den 31 december 2020 var 29,7 % (jämfört med 28,6 % i slutet av 2019). Värdejusterad total balansräkning uppgick till 110 141 miljoner norska kronor (jämfört med 101 141 miljoner norska kronor i slutet av 2019).

OBOS moderbolags hade i 2020 en vinst efter skatt på 2 874,3 miljoner norska kronor (jämfört med 3 201,7 miljoner 2019). Moderbolagets årliga vinst överfördes i sin helhet till annat eget kapital, vilket ledde till att OBOS eget kapital stärktes med motsvarande belopp.

---

<sup>2</sup> 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](https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1618577523/Investor%20Relations%20%28IR%29/PDF-er/Obos2020_web.pdf).

Efter överföringen hade OBOS moderbolag ett eget kapital på 16 379,6 miljoner norska kronor. Detta gav en kapitalkvot på 74,9 % per den 31 december 2020.

OBOS eget kapital ger OBOS ett stabilt fundament för att bedriva verksamheten enligt stadgarna, se punkt 4.2.4 nedan.

### 3.6 Rättslig ram för OBOS verksamhet

#### 3.6.1 Inledning

OBOS omfattas av norsk lagstiftning och måste därför naturligtvis handla enligt lagar och förordningar. Eftersom OBOS bedriver omfattande verksamhet innebär detta att OBOS måste följa ett brett spektrum av lagar inom olika samhällsområden. För demokratikommittén finns det ingen anledning att gå in på alla dessa regler. En lag har dock en särställning, nämligen bustadbyggjelagslova. Denna lag hänvisas det till separat i punkt 3.6.2 nedan och därutöver hänvisas det till denna lag under hela rapporten. På grund av ämnets betydelse behandlas dock kravet i bustadbyggjelagslova om likabehandling och förbud mot maktmissbruk redan i punkt 3.7 nedan. Andra lagar och förordningar som är relevanta för demokratikommitténs arbete nämns där de är relevanta.

#### 3.6.2 Bustadbyggjelagslova och OBOS stadgar

Bustadbyggjelagslova anger ramarna för OBOS verksamhet, kapital och organisation. Lagen har samma innebörd för OBOS som aksjeloven har för aktiebolag. Bustadbyggjelagslova har regler om bland annat vilken typ av verksamhet som bostadskooperationer måste bedriva för att vara bostadskooperationer. Lagen har också regler om vad bostadskooperationer får ha för verksamhet. Bustadbyggjelagslova har även regler om bland annat kapital i bostadskooperationer, andelsägares rättigheter och skyldigheter i samband med ägarbyte, årsstämma och ledning av bostadskooperationer, revision och upplösning av bostadskooperationer. De övergripande ramarna för bostadskooperationer följer av denna lag.

OBOS måste i sin verksamhet och ägarstyrning dessutom hantera sina egna stadgar.

Enligt bustadbyggjelagslova måste alla bostadskooperationer ha stadgar. Stadgarna måste vara inom de ramar som följer av bustadbyggjelagslova. Vad som står i stadgarna är absolut avgörande för vad bostadskooperationer kan göra och hur verksamheten ska skötas. Detta gäller även för OBOS. Beskrivningen av syftet i OBOS stadgar är exempelvis styrande för OBOS årsstämma och representantskap, styrelse och administration. Varken årsstämma eller representantskap, styrelse eller administration får besluta att OBOS ska bedriva någon annan verksamhet än den som anges i beskrivningen av syftet, och verksamheten måste anpassas så att syftet kan uppnås på bästa möjliga sätt. (Årsstämman får dock ändra stadgarna om den sker i enlighet med reglerna om ändringar av stadgarna, se punkt 4.2.7 nedan.)

§ 2-2 i bustadbyggjelagslova fastställer minimikrav för vad stadgarna ska innehålla. Bland annat ska stadgarna för bostadskooperationer ha bestämmelser om bolagsnamn och vilken typ av verksamhet bostadskooperationen ska bedriva utöver sitt huvudsakliga syfte (enligt vad

som följer av § 1-1 i bustadbyggjelagslova , se punkt 4.2.4 nedan). Bustadbyggjelagslova anger inte uttryckligen vad som annars kan fastställas i stadgarna, men stadgarna måste oavsett ligga inom ramen för de bestämmelser i bustadbyggjelagslova som är ofrånkomliga. Stadgarna gäller tills de ändras av årsstämman med den majoritet och det förfarande som krävs för att ändra stadgarna. OBOS stadgar behandlas i detalj i punkt 4.2 nedan.

Som framgår nedan gör demokratikommittén en bedömning av OBOS i förhållande till både bustadbyggjelagslova och OBOS stadgar. I sin granskning följer demokratikommittén i stort sett det mönster som kommittén först redogör för i reglerna som följer av bustadbyggjelagslova, eftersom dessa regler utgör den yttre ramen för vad stadgarna kan fastställa. Därefter beskrivs OBOS stadgar och hur de förhåller sig till bustadbyggjelagslova.

Som kommer att framgå innehåller bustadbyggjelagslova inte någon närmare vägledning för vissa punkter, medan reglerna för OBOS endast finns i OBOS stadgar. Detta kan vara fullständigt oproblematiskt rent principiellt. På andra punkter finns inga närmare regler i OBOS stadgar, så lösningar måste förankras direkt i bustadbyggjelagslova. Även detta är principiellt fullständigt oproblematiskt.

### *3.6.3 Principer för ägarstyrning och bolagsledning*

Den norska rekommendationen om ägarstyrning och bolagsledning (NUES-anbefalingen) ska bidra till att bolag som är noterade på reglerade marknader i Norge (börsnoterade bolag) har ägarstyrning och bolagsledning som klargör rolldelning mellan aktieägare, styrelse och daglig ledning utöver vad som följer av lagstiftningen.<sup>3</sup> God ägarstyrning och bolagsledning tros stärka förtroendet för bolagen och bidra till största möjliga värdeskapande över tid, till nytta för aktieägare, anställda och andra intressenter. Rekommendationen ska bidra till att stärka förtroendet för bolagen bland aktieägarna, kapitalmarknaden och hos andra intressenter. Goda relationer med samhället och de intressenter som berörs av verksamheten anses också vara av betydelse för bolagen.

NUES-rekommendationen är utformad med tanke på börsnoterade bolag, dvs. först och främst börsnoterade publika aktiebolag (ASA). För sådana bolag är NUES-rekommendationen inte obligatorisk, men efterlevnaden av rekommendationen ska ske på grundval av en ”följ eller förklara”-princip (”comply or explain”).

Enligt NUES-rekommendationen kan rekommendationen ”även vara lämplig för onoterade bolag med spridda ägarandelar och där aktierna är föremål för regelbunden omsättning”. Detta hänger nog ihop med att med NAES-rekommendationen avspeglar åsikter om vilka det råder tillräckligt bred enighet om.

OBOS är inte ett börsnoterat bolag och inte heller ett företag med den typen av spritt ägarskap som innebär att NUES-rekommendationen använder frasen. Icke desto mindre har OBOS ”valt att ha principerna i rekommendationen som grundlag för hur OBOS utövar av

---

<sup>3</sup> <https://nues.no/eierstyring-og-selskapsledelse/>

ägarstyrning och bolagsledning i den mån det är relevant för verksamheten”.<sup>4</sup> OBOS ansluter sig därmed till uppfattningar som det finns en bred enighet om i det norska näringslivet och samhället i övrigt. Eftersom OBOS är ett kooperativt företag är dock vissa delar av NUES-rekommendationen mindre relevanta, medan andra delar inte är relevanta överhuvudtaget.

### 3.7 Likabehandling och maktmissbruk

Både hänsynen till OBOS verksamhet och medlemmarna tillvaratas i viss utsträckning genom bustadbyggjelagslovas regler om likabehandling och förbud mot maktmissbruk.

Bustadbyggjelagslova innehåller ett allmänt förbud mot beslut på årsstämman som leder till en orimlig särbehandling av andelsägarna, eller som ger några orimliga fördelar på bekostnad av andelsägarna eller bostadskooperationen. Förbudet mot maktmissbruk av årsstämman har sin juridiska förankring i § 5-20 i bustadbyggjelagslova, som lyder:

”§ 5-20. Maktmissbruk

Årsstämman får inte anta något som ger vissa andelsägare orimliga fördelar till nackdel för andra andelsägare eller verksamheten.”

Denna lagstadgade bestämmelse motsvarar § 5-21 i aksjeloven och är ett antagande (”kodifikation”) av en allmän bolagsrättslig princip som § 4-1 (1) punkt tre i bustadbyggjelagslova ger uttryck för (”Alle andelar gir like rettar og plikter i laget, om ikkje anna følgjer av lova her”). Ett annat lagstadgat förbud mot maktmissbruk med motsvarande ordalydelse finns i 55 § i samvirkelova.

Bustadbyggjelagslova innehåller ett liknande förbud mot beslut som utgör maktmissbruk. Förbudet mot maktmissbruk av styrelsen har sin juridiska förankring i bustadbyggjelagslova 6-25 (1) § , som lyder:

”§ 6-25. Missbruk av ställning i företaget o.a.

(1) Styrelsen och andra som företräder verksamheten i enlighet med § 6-27 till § 6-29 får inte göra något som ger vissa andelsägare orimliga fördelar till nackdel för andra andelsägare eller verksamheten.”

Förbud med motsvarande ordalydelse återfinns också i exempelvis § 90 (1) i samvirkelova, och § 6-28 (1) i aksjeloven.

Förbudet mot maktmissbruk utgår bland annat från en jämlikhetsprincip. Jämlikhetsprincipen går i korthet ut på att alla andelsägare faktiskt ska vara jämlika. Principen bygger på hänsyn som rättvisa, rimlighet och viljan att undvika konflikter och tvister. Förbudet mot maktmissbruk omfattar dock inte all särbehandling av OBOS-medlemmar, utan endast särbehandling som är osaklig och oproportionerlig. Förbudet omfattar alltså normalt sett inte

---

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



exempelvis anciennitetsregler eller beslut om att vissa byggprojekt ska prioriteras framför andra eller beslut på årsstämman där en grupps åsikt inte får genomslagskraft.

Det kan vara svårt att avgöra vad som omfattas av förbudet mot maktmissbruk. Formuleringen i bustadbyggjelagslova 5-20 § och 6-25 § ger inte ett fullständigt konkret svar på huruvida maktmissbruk förekommer, men av lagtexten framgår det att en diskretionär övergripande prövning måste göras. Den grundläggande frågan är om beslutet är lämpligt för att stödja OBOS syfte i enlighet med stadgarna, se punkt 4.2.4 nedan. Om syftet att bygga bostäder för medlemmarna osv. främjas genom ett beslut av styrelsen eller representantskapet, kan man anta att beslutet står sig, även om det faktiskt innebär en särbehandling av andelsägarna. Om beslutet å andra sidan inte är motiverat i OBOS syften är det sannolikt att beslutet strider mot förbudet mot maktmissbruk.

Utifrån styrelsens förbud mot maktmissbruk enligt bustadbyggjelagslova 6-25.1 § har *Lilleholt och Wyller* förklarat att bestämmelsen är ett uttryck för att styrelsen och andra som agerar för verksamhetens räkning ska sträva efter att främja bostadskooperationens intressen – inte vissa andelsägares, andelsägargrupper eller andras intressen.<sup>5</sup>

Ett exempel på beslut som skulle strida mot förbudet mot maktmissbruk härrör från ett förslag som har lanserats i den offentliga debatten. Kort sagt gick förslaget ut på att OBOS ska omstruktureras så att ”Oslo får mer nytta av OBOS miljarder” och att omstruktureringen skulle ske genom att inrätta en fond som särskilt skulle gynna Oslo- och Oslo-medlemmar i OBOS. Det finns dock ingenting i OBOS stadgar som föreskriver att OBOS särskilt ska tillgodose Oslo eller Oslo-medlemmar i OBOS, se punkterna 4.2.4 och 4.2.5 nedan. Om OBOS hädanefter systematiskt skulle se till att ”Oslo får mer nytta av OBOS miljarder” och att omstruktureringen ska ske genom att inrätta en fond som särskilt skulle gynna Oslo och Oslos OBOS-medlemmar, vilket har hävdats i den offentliga debatten, skulle det innebära en olaglig särbehandling mellan OBOS-medlemmar i Oslo och medlemmar på andra håll i landet. Ett annat exempel kan vara ett beslut om att styrelseledamöterna och representantskapet ska ha anknytning till Oslo. Med tanke på att majoriteten av OBOS medlemmar inte bor i Oslo och endast 43 % av medlemmarna bor i Oslo, skulle ovannämnda beslut innebära en orimlig överföring av värden eller inflytande till Oslo och OBOS-medlemmar i Oslo. En tredje typ av beslut som under omständigheterna kan omfattas av förbudet mot maktmissbruk är beslut som innebär en överföring av värden eller inflytande från icke-boende till boende medlemmar eller vice versa.

### 3.8 OBOS-medlemmarna och deras rättigheter

#### 3.8.1 Vilka är OBOS-medlemmarna?

OBOS hade per den 31 december 2021 totalt 531 033 medlemmar. Av dessa bor knappt 12 000 i Sverige. Det stora antalet medlemmar innebär bland annat att nästan var tionde person i Norge är medlem i OBOS. Medlemstillväxten i OBOS är stor, och har varit det under flera år. Särskilt under de senaste 20 åren har antalet medlemmar ökat kraftigt – från 174 330

<sup>5</sup> Kåre Lilleholt och Christian Fr. Wyller, *Borettslovene*, andra utgåvan, Oslo 2018 s. 204.

medlemmar år 2000 till nuvarande medlemsantal. Under perioden har medlemskollektivet mer än tredubblats.

En del av medlemstillväxten under de senaste tio åren beror på att flera mindre bostadskooperationer har slagits samman med OBOS. Detta gäller bostadskooperationer i Fredrikstad, Tønsberg, Hamar och Elverum, Ålesund, Bergen och Jæren. I stort sett var detta bostadskooperationer som före fusionen saknade kapital för att uppfylla sitt lagstadgade syfte. Genom fusionerna blev medlemmarna i dessa bostadskooperationer OBOS-medlemmar på samma villkor som andra OBOS-medlemmar. Fusionerna har inte bara inneburit att OBOS har fått fler medlemmar, utan också att dess medlemmar är mer spridda över stora delar av landet än tidigare. Medlemskapet i OBOS har visserligen alltid varit tillgängligt för alla, oavsett bostad och var i landet man bor. Fusionerna har dock lett till att en större del av medlemskollektivet har intressen i bostadsbyggande och bostadsförvaltning utanför Oslo och Osloregionen. Även om översikten nedan visar att OBOS-medlemmarna fortfarande bor i östra Norge är OBOS inte längre något Oslofenomen – varken när det gäller medlemskollektiv, byggverksamhet eller bostadsförvaltning.

Så här var OBOS medlemmar geografiskt fördelade år 2021:

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

Det stora medlemskollektivet på över en halv miljon människor utgör både en styrka och en utmaning för OBOS, eftersom ett så stort medlemskollektiv är komplext och mångsidigt, se mer i punkt 6.4 nedan. Dessutom kan mängden medlemmar ha betydelse för medlemsengagemanget och förhållandet mellan ledningen och medlemmarna. Den information som OBOS har om sina medlemmar visar att OBOS-medlemmarna representerar ett tvärsnitt av befolkningen. Punkterna nedan ger vissa hållpunkter när det gäller medlemskollektivet. Informationen har hämtats från OBOS medlemsregister och från en undersökning som genomfördes med ett representativt antal OBOS-medlemmar i mars 2021:

- OBOS-medlemmarna består av ungefär lika många kvinnor och män.
- OBOS har flest medlemmar i åldern 25 till 54 år. Detta motsvarar den normala fördelningen i befolkningen.



- Dess medlemmar är jämnt fördelade när det gäller inkomstnivå. Det finns ingen inkomstgrupp som är tydligt överrepresenterad bland OBOS-medlemmarna, varken i den övre eller nedre delen av inkomstskalan. Medlemsundersökningar tyder dock på att inkomstnivån är något högre bland OBOS-medlemmarna än i den totala befolkningen. Detta gäller både nationellt och lokalt i Oslo.
- OBOS har medlemmar över hela landet, men det finns ändå regionala varianter. 70 % av medlemmarna bor i Oslo och Viken. 43 % bor i Oslo.
- Rätten till förköpsrätt anges som den huvudsakliga medlemsförmånen och det viktigaste skälet till att vara medlem i OBOS.
- 50 procent av medlemmarna använder de övriga medlemsförmånerna.
- OBOS har medlemmar som täcker alla livsfaser och hushållstyper. ”Singelhushåll”, ”par utan barn” och ”medelålders par” utgör dock de största livsfasgrupperna. Majoriteten av OBOS-medlemmarna bor i lägenhet, och hälften av dessa bor i en OBOS-bostadsrätt. Antalet OBOS-medlemmar som bor i en OBOS-bostadsrätt utgör 18 % av medlemskollektivet. Detta motsvarar ca 100 000 medlemmar. Det innebär att mer än 400 000 medlemmar inte bor i OBOS bostadsrätter (”icke-boende OBOS-medlemmar”). Några av dessa OBOS-medlemmar letar säkert efter en OBOS-bostad, men majoriteten gör troligtvis inte det – åtminstone inte för tillfället, men kanske i framtiden.
- Många har fått OBOS-medlemskap i present, ofta när de föddes eller vid högtider under tonåren. Det finns därför många barn och ungdomar bland de icke-boende medlemmarna. Detta är medlemmar, som av naturliga skäl inte äger en OBOS-bostad (även om det är mycket möjligt att de bor i en OBOS-bostad med sin familj), använder medlemsförmånerna eller deltar i OBOS styrande organ. År 2021 var 8 % av medlemskollektivet under 18 år. Man måste anta att den stora majoriteten av dessa OBOS-medlemmar inte själva har ansökt om medlemskap, utan har fått medlemskapet i present eller har anmälts av föräldrar eller andra.

### 3.8.2 Medlemmarnas intressen

OBOS huvudsyfte är enligt stadgarna att förvärva bostäder för ägarna genom bostadsrättsföreningar eller på annat sätt, samt att förvalta bostäder för andelsägarna, se närmare punkt 4.2.4 nedan. Stadgarna anger också att OBOS är skyldig att agera till gagn för sina medlemmar. Med detta stora och mångsidiga medlemskollektiv blir frågan vad det i praktiken innebär. Vilken typ av bostäder ska OBOS förvärva och förvalta? Och vilken typ av verksamhet är till gagn för medlemmarna? Vad vet OBOS om medlemmarnas önskemål, behov och intressen och om vilka förväntningar medlemmarna har på OBOS medlemskap och OBOS?

OBOS genomför regelbundet marknadsundersökningar för att få reda på medlemmarnas önskemål, preferenser och nöjdhetsgrad. Medlemsstatistiken och resultaten av dessa undersökningar bekräftar vad som framhålls i punkt 3.8.1, nämligen att OBOS medlemskollektiv är mycket komplex.

I ett så stort och mångsidigt medlemskollektiv kommer det att finnas många olika och delvis motstridiga önsknings, mål, behov och intressen. Det dikterar återhållsamhet när det gäller att kalla OBOS-medlemmarna för en intressegrupp.

Det komplexa medlemskollektivet utgör en utmaning för styrningen av OBOS och medlemsdemokratin, se punkt 6.4 nedan. Detta innebär också att OBOS skiljer sig från de flesta andra medlemsorganisationer och kooperativa företag.

Jämför man med medlemsorganisationer som exempelvis ett politiskt parti eller ett idrottsförbund är skillnaden uppenbar. Det finns skäl att förvissa sig om att alla medlemmar i ett visst politiskt parti har ett gemensamt intresse för politiken och att de är någorlunda överens om vilka värderingar som bör ligga till grund för samhällsutvecklingen. På samma sätt som de som anmäler sig till en idrottsförening ofta är mycket olika, har de troligtvis ett gemensamt intresse för den sport som drivs av den idrottsförening de har gått med i, som de delar med de andra medlemmarna i detta idrottsförbund.

Det finns flera andra stora kooperativa företag i Norge som OBOS delar drag med, men det är stora skillnader mellan OBOS och andra kooperativa företag. Ett exempel är Tine SA, mjölkböndernas kooperativ. Mjölkbönder är långt ifrån någon homogen grupp, men det finns ändå anledning att anta att de har en gemensam, grundläggande önskan om att få de produkter de producerar sålda, och att detta är skälet till att de är medlemmar i Kooperationen. Det är svårt att hitta någon motsvarande grundläggande intressegemenskap bland OBOS-medlemmarna. De över en halv miljon OBOS-medlemmarna har inte samma värderingar, politiska åsikter, fritidsintressen eller ekonomiska intressen. Bristen på gemensamma grundläggande mål och förenande motivation gör också att OBOS-medlemmarna inte utövar medlemskollektivets rätt att kämpa tillsammans för ett mål. Inom de olika medlemsgrupperingarna – exempelvis boende och icke-boende – kan det dock finnas en högre grad av intressegemenskap.

Det måste finnas en anledning till att mer än en halv miljon människor väljer att vara medlem i OBOS. Den marknadsundersökning som utförs av OBOS kan ge en fingervisning angående vad som engagerar medlemmarna.

Sedan 2012 har OBOS genomfört en större medlemsundersökning varje vår. Syftet med undersökningen är att kartlägga användningen av och nöjdheten med medlemsförmånerna. Under de senaste åren har undersökningen genomförts av feedbackplattformen Netigate, och den sker via e-post till ett representativt urval av medlemmarna. Underlaget är 8 000 OBOS-medlemmar. I undersökningen mäts användningen av medlemsförmåner mellan olika medlemsgrupper. Deltagarna tillfrågas om vilka medlemsförmåner de eventuellt sakar, hur nöjda de är med sitt medlemskap och om de skulle rekommendera OBOS-medlemskap till andra. En öppen fråga ställs också om vad OBOS kan förbättra för att göra medlemmarna mer nöjda med sitt medlemskap. Dessutom genomför OBOS varje höst en undersökning om kundnöjdhet. Den utförs av analysföretaget EPSI per telefon, med ett representativt urval av medlemmar. Undersökningen mäter medlemmarnas upplevda valuta för pengarna, erfaren

produkt- och tjänstekvalitet, förväntningar på medlemskap i OBOS och bilden av OBOS. Även här ställs en öppen fråga om vad OBOS kan göra för att förbättra medlemsprogrammet och ge medlemmarna ett högre upplevt värde av sitt medlemskap.

Siffror från de undersökningar som genomfördes 2021 visar att 69 procent av de tillfrågade säger att förköpsrätten är den främsta orsaken till deras medlemskap. Av de tillfrågade uppgav 19 procent att de är medlemmar eftersom de bor i en OBOS-bostadsrätt. Resterande 12 procent angav medlemsförmånerna som skäl. En intressant insikt är att det finns skillnader mellan åldersgrupperna. Betydelsen av förköpsrätt minskar med åldern. Bland de som tillfrågades i åldersgruppen 18–24 år listade 79 procent förköpsrätten som det främsta skälet till att vara medlem. I åldersgruppen 75+ var det 55 procent som angav förköpsrätt som huvudorsak. Samtidigt som den äldsta åldersgruppen var minst intresserad av förköpsrätt var det denna åldersgrupp som hade flest medlemmar bosatta i OBOS-bostadsrätter – över 30 procent. Intresset för övriga medlemsförmåner fördelades jämnt mellan åldersgrupperna.

Även om det inte är mer än 12 procent som anger medlemsförmåner som det främsta skälet till att anmäla sig till OBOS, visar undersökningarna att omkring 50 procent av medlemmarna använder medlemsförmånerna. Sex procent av de tillfrågade hade dessutom gett bort ett eller flera gåvomedlemskap under de senaste tolv månaderna. Av dessa svarade 92 procent att det var förköpsrätten och möjligheten för mottagaren av gåvomedlemskapet att komma in på bostadsmarknaden som var skälet till att ge medlemskap i OBOS som gåva.

Insikterna från medlemsundersökningarna kan tyda på att önskan att kunna utnyttja förköpsrätt för att köpa en ny eller begagnad OBOS-bostad vid en eller annan tidpunkt livet är något som många OBOS-medlemmar delar.

Förköpsrätten gäller för alla OBOS-bostäder, både nya och äldre. Under första halvåret 2021 tillämpades förköpsrätt vid en av tre försäljningar av äldre bostäder.

Frågan om vilken typ av bostäder OBOS ska bygga har dykt upp i den offentliga debatten. Baserat på det faktum att OBOS syfte är att förvärva bostäder åt medlemmarna, och att dess medlemmar representerar ett tvärsnitt av befolkningen, kan man hävda att OBOS måste bygga bostäder av alla slag och i alla prisklasser för att uppfylla sitt syfte. Det framgår inte av OBOS stadgar att OBOS har ett särskilt ansvar för att bygga bostäder för vissa medlemsgrupper, exempelvis för dem med lägst inkomst eller som av andra skäl har svårt att få sina bostadsbehov täckta, se punkt 4.2.6 nedan. De nya systemen OBOS Bostart och OBOS Deleie, skisserade i punkt 3.4, är exempel på hur OBOS utvecklar nya modeller av bostadsägande för att kunna erbjuda bostäder till ännu fler av medlemmarna.

För att förstå hur medlemskollektivet i OBOS ställer sig till sådana system genomförde OBOS en separat enkätundersökning hösten 2021. Syftet var att klargöra medlemmarnas inställning till huruvida OBOS skulle satsa mer på sådana alternativa köpmodeller – om nödvändigt även på bekostnad av den totala byggvolymen. Frågan som ställdes var: ”Ska OBOS hjälpa fler människor att äga sina egna bostäder via lösningar som Bostart och Deleie,

eller bygga mest möjliga bostäder för sina medlemmar?” Undersökningen skickades till ett slumpmässigt urval av medlemmar. Det togs hänsyn till kön, åldersgrupper och geografi för att tillgodose kravet på representativitet. Antalet tillfrågade var 3 344. Resultatet av undersökningen visade att en majoritet på 56 procent av dem som svarade vill att OBOS ska erbjuda mest möjliga bostäder med Deleie och Bostart i stället för att bygga så många bostäder som möjligt. Endast 21 procent ansåg att det var rätt för OBOS att bygga så många bostäder som möjligt. De återstående 24 procenten ville inte ta ställning till hur OBOS bör prioritera. Omkring 72 procent av de tillfrågade uppgav däremot att de var positiva till program som OBOS Deleie och OBOS Bostart.

Undersökningen tyder på att även om medlemskollektivet är komplext och i praktiken efterfrågar bostäder av alla slag och i alla prisklasser, har många OBOS-medlemmar en önskan om att OBOS ska utveckla system för de medlemmar som kan ha svårt att ta sig in på den vanliga bostadsmarknaden. År 2021 beslutade OBOS styrelse att stärka satsningen på sådana bostadsköpmodeller, se punkt 3.3 och 3.4.

Undersökningen av OBOS-medlemmarnas inställning till alternativa köpmodeller skiljer sig från de vanliga marknads- och kundundersökningar som OBOS regelbundet genomför, eftersom den i högre grad tar hänsyn till medlemmarnas uppfattning när det gäller ett mer principiellt val.

OBOS genomför också kontinuerligt olika typer av utredningar och delaktighetsprogram i förbindelse med särskilda utvecklingsärenden och bostadsprojekt. Detta är delvis delaktighet som plan- och byggningsloven kräver av OBOS, och delvis delaktighetsprogram som OBOS själv utvecklar, se vidare punkt 6.7 nedan.

OBOS-medlemmarna träffas och relaterar till OBOS på många olika sätt. Man kan köpa en OBOS-bostad och ha ett kundförhållande med OBOS och exempelvis OBOS-banken. Man kan vara styrelseledamot i en OBOS-bostadsrättsförening och ha kontinuerlig kontakt med förvaltningsavdelningen för OBOS. Man kan delta på årsstämman eller vara medlem i representantskapet i egenskap av boende eller icke-boende medlem. Eller så kan man vara medlem och samtidigt anställd i OBOS eller i ett av de många företag där OBOS har ägarintressen. Detta gör medlemmarnas relation till OBOS extra komplex.

### *3.8.3 Skillnaden mellan boende och icke-boende OBOS-medlemmar*

I OBOS styrande organ görs åtskillnad mellan boende och icke-boende medlemmar. Detta härstammar från 1931, då systemet för val av delegater till årsstämman inrättades, och uppdelningen mellan boende och icke-boende medlemmar skrevs in i stadgarna. Bakgrunden var dåliga erfarenheter från tidigare försök till kooperativt bostadsbyggande.

De första försöken till kooperativt bostadsbyggande i Oslo skedde mot slutet av 1800-talet. I början av 1900-talet grundades också flera kooperativa byggföretag. Gemensamt för dessa företag var att de inte lyckades skapa kontinuitet i bostadsbyggandet. Byggverksamheten

upphörde alltid efter att företagen hade byggt ett visst antal bostäder. I vissa fall berodde det på att bolagets medlemmar inte hade något intresse av att fortsätta bostadsbyggandet så snart de själva hade fått sina bostadsbehov täckta. Ett exempel är Bislet Kooperative Byggeselskap og Boligforening, som grundades 1927. Målet här var kontinuerligt bostadsbyggande, men efter att bolaget hade förverkligat fyra bostadsprojekt utnyttjade de medlemmar som redan fått bostäder sin majoritet på årsstämman till att stoppa byggverksamheten. Med andra ord, när OBOS bildades två år senare fanns det en klar uppfattning om att det borde finnas en majoritet av så kallade bostadssökande medlemmar i de styrande organen.

Det viktigaste greppet för att säkerställa ett kontinuerligt bostadsbyggande var dock själva systemets åtskillnad mellan bostadskooperationer och bostadsrättsföreningar, där bostadskooperationen projekterar och bygger bostäder, organiserar dem som oberoende företag och lämnar över dem till andelsägarna. Bosatta OBOS-medlemmar är alltså andelsägare i sina respektive bostadsrättsföreningar.

Detta har viktiga konsekvenser för medlemsdemokratin. Andelsägarna måste ta ansvar för bostadsrättsföreningarnas styrelser, och det är genom bostadsrättsföreningarnas årsstämmor, tack vare frivilligarbete och genom olika välfärdsåtgärder som den aktiva medlemsdemokratin i Kooperationen äger rum. Själva bostadskooperationen har från mellankrigstiden målmedvetet byggts upp som en professionell verksamhet, vars främsta uppgift har varit att förverkliga nya bostadsprojekt. I bostadskooperationen säkras medlemmarnas inflytande genom årsstämman och representantskapet. De boende och icke-boende har därför på flera sätt haft olika status och intressen i bostadskooperationen. Därför har det också uppfattats som viktigt att skydda båda gruppernas intressen. Icke-boende har dock betraktats som en mer sårbar grupp, vilket har lett till en skev fördelning av antalet delegater och ledamöter i representantskapet och den stora valberedningen.

Skillnaden mellan boende och icke-boende har också införts i lagstiftningen sedan boligbyggelagsloven från 1960. Senare diskuteras skillnaden flera gånger i statliga dokument. I NOU 1974: 6, konstateras det att eftersom bostadskooperationer har två huvuduppgifter, att bygga bostäder för bostadssökande medlemmar och att förvalta färdiga byggnader, har bostadskooperationen fått två grupper av andelsägare med olika intressen.<sup>6</sup> Dessutom sägs det att:

”Bostadsägarna har inget direkt intresse av fortsatt bostadsbyggande, medan detta å andra sidan är absolut avgörande för de bostadssökande och även för verksamhetens framtida tillväxt. För att försäkra sig om att bostadsrättsägarnas intressen inte blir alltför dominerande, har den nuvarande lagen bestämmelser om en viss minsta representation för bostadssökande. Lagen möjliggör även för viss uppdelning av beslutsfattanderätten. Frågan är om detta ger tillräcklig garanti för kontinuerligt bostadsbyggande och om de två grupperna har en rimlig rätt att påverka inom sina särskilda intresseområden.”<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> NOU 1974: 6 s. 63.

<sup>7</sup> NOU 1974: 6 s. 63.

Det anges också att skillnaden kan ha betydelse för funktionsfördelningen mellan de två grupperna av andelsägare, inklusive valet av förtroendevalda, men att det anses vara mycket värdefullt att bostadskooperationen bevaras som en bostadskooperativ förening.

Funktionsfördelningen får därför inte leda till en uppdelning av bostadskooperationen.

Liknande uttalanden återfinns också i senare offentliga handlingar, men det finns också bevis för mindre hårda uppfattningar om motsägelserna mellan grupperna och behovet av att skilja mellan grupperna. Kommittén återkommer till detta i punkt 6.10 nedan.

Icke-boende medlemmar hänvisas ofta till som ”bostadssökande” medlemmar. Enligt kommitténs uppfattning är detta något missvisande, eftersom man måste anta att en betydande del av denna andel av medlemmarna inte aktivt söker bostad, åtminstone inte hela tiden. I bustadbyggjelagslova används varken begreppet icke-boende eller bostadssökande, utan uttrycket ”dei andre andelseigarane”, se § 5-3 (1) punkt 5 i bustadbyggjelagslova. Kommittén finner beteckningen ”bostadssökande” som vilseledande och beteckningen ”de andra andelsägarna” som tung, och har därför valt att använda formuleringen ”icke-boende” medlemmar.

Så här fördelar sig boende och icke-boende OBOS-medlemmar geografiskt år 2021:

Fylke	Totalt antal medlemmar	Andel boende	Andel icke-boende
Oslo	228 437	35 %	65 %
Viken	143 018	5 %	95 %
Innlandet	34 947	22 %	78 %
Vestfold och Telemark	32 982	16 %	84 %
Vestland	30 283	27 %	73 %
Rogaland	17 336	21 %	79 %
Møre och Romsdal	10 699	22 %	78 %
Trøndelag	8 198	3 %	97 %
Agder	5 493	2 %	98 %
Troms och Finnmark	3 067	3 %	97 %
Nordland	2 253	2 %	98 %
(Utland)	1 998	12 %	88 %
Svalbard	65	22 %	78 %
(Saknas)	12		
<b>Totalt</b>	<b>518 788</b>		

#### 3.8.4 OBOS medlemsvillkor

De nuvarande medlemsvillkoren för OBOS antogs av OBOS representantskap den 3 juni 2020 och trädde i kraft den 1 augusti samma år. Medlemsvillkoren har detaljerade regler om medlemskap i OBOS, överföring av medlemskap, beräkning av anciennitet, medlemskostnader, medlemsförmåner, OBOS förmånsprogram, förköpsrätt vid försäljning av

nya och äldre bostäder, ägarbegränsningar, personuppgifter och integritet, uppsägning av medlemskap i OBOS, ändringar och ikraftträdande.<sup>8</sup>

I händelse av motsägelser finns det obestridliga regler i bostadbyggjelagslova och annan lagstiftning samt OBOS stadgar som har förtur framför medlemsvillkoren. Demokratikommittén känner inte till förekomsten av en sådan motsägelse.

### 3.8.5 Medlemsrättigheterna

Medlemskap i OBOS ger vissa medlemsrättigheter. Medlemsrättigheterna har sina rötter i bostadbyggjelagslova, OBOS stadgar och medlemsvillkoren för OBOS.

Medlemsrättigheter innebär för det första att OBOS medlemmar har

- (1) Prioritet vid köp av nya OBOS-bostäder och i vissa fall tomter från OBOS,
- 2) förköpsrätt för äldre bostäder, och
- (3) tillgång till OBOS förmånsprogram.

För det andra ger medlemskapet i OBOS också rätt att utöva vissa organisatoriska rättigheter enligt stadgarna för bostadbyggjelagslova och OBOS stadgar, se punkt 3.8.6 nedan.

Förköpsrätten är den största medlemsförmånen i OBOS. Som nämnt i punkt 3.8.2 uppger 69 procent av dem som tillfrågades i en 2021 medlemsundersökning att förköpsrätt är huvudskälet till att de är medlemmar i OBOS. Förköpsrätt kan användas i samband med köp av både nya och äldre OBOS-bostäder.

När ett nytt bostadsprojekt ska säljas hålls försäljningsmöten där alla intresserade registrerar sig. Nya bostäder säljs till fast pris. Förköpsrätt utövas så att OBOS-medlemmar får välja bostad före icke-medlemmar, och den som har längst anciennitet får välja först. Det innebär att förköpsrätt och OBOS-anciennitet har stor betydelse i bostadsprojekt där det finns stor konkurrens om bostäderna och flera vill köpa samma bostad. Bostäder som inte säljs på försäljningsmötet öppnas för försäljning enligt principen ”först till kvarn”. Förköpsrätten gäller på samma sätt för nya Block Watne-hem.

För äldre bostäder ger förköpsrätten OBOS-medlemmar rätt till att träda in vid det högsta budet och överta ett köp till det pris som säljaren redan har accepterat. Förutsättningen är att man har längre OBOS-anciennitet än den ursprungliga anbudsgivaren, och att man har anmält om förköp vid en utfärdad tidsfrist. Om fler OBOS-medlemmar registrerar sig, är det den med längst anciennitet som får bostaden. Dessutom finns det en intern förköpsrätt i bostadsrättsföreningar som tillåter OBOS-medlemmar som redan är andelsägare i bostadsrättsföreningen att gå före andra OBOS-medlemmar när bostäder i

---

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

bostadsrättsföreningen bjuds ut till försäljning. Förköpsrätten gäller endast bostäder i OBOS-anslutna bostadsrätter. Det gäller inte för äldre hus i Block Watne eller andra egenägda bostäder som byggs och säljs av OBOS.

Medlemskap i OBOS kan överföras mellan makar, samboboende, syskon, barn, barnbarn och föräldrar och andra släktingar i rakt upp- eller nedåtgående linje. Den som övertar medlemskapet får dock inte längre anciennitet än sitt eget födelsedatum. Detsamma gäller för dödsfall och arv. OBOS-medlemskap kan överföras i samband med bostadsköp, men den som redan äger en OBOS-bostad kan inte överföra sitt eget medlemskap till någon annan.

Förköpsrätten används ofta. År 2021 var 60 procent av dem som anmälde sitt intresse för nya bostäder redan OBOS-medlemmar, men OBOS har inga siffror på hur många av dem som faktiskt använde förköpsrätten när de köpte nya bostäder.

När det gäller försäljning av äldre bostäder och användningen av förköpsrätt har OBOS uppgett följande siffror: 8 032 äldre OBOS-bostäder såldes 2021, och förköpsrätt användes i 30 procent av försäljningen. Sammanlagt rapporterades 23 000 förköpsanmälningar i samband med försäljningen av dessa bostäder. Det finns alltså en betydande konkurrens även mellan OBOS-medlemmarna om äldre bostäder.

OBOS förmånsprogram innebär att OBOS ser till att förhandla om förmåner, som rabatter och erbjudanden hos olika varu- och tjänsteleverantörer, för sina medlemmars räkning. Innehållet i OBOS förmånsprogram varierar över tid. För närvarande ger förmånsprogrammet rabatter på kulturerbjudanden, semester, försäkringar, samt inbyggd och lös egendom till bostads- och fritidshus.

### *3.8.6 Medlemmarnas organisatoriska rättigheter*

Att vara medlem i OBOS ger rätt att utöva organisatoriskt inflytande i OBOS genom OBOS årsstämma inom vissa specificerade rättsliga ramar. Den rättsliga ramen följer av bustadbyggjelagslova och OBOS stadgar. Stadgarna för OBOS ligger inom ramen för de ramar som upprättats genom bustadbyggjelagslova, så att OBOS-medlemmarna har alla förvaltningsrättigheter som följer av bustadbyggjelagslova.

Enligt bustadbyggjelagslova har andelsägare i bostadskooperationer tre huvudtyper av rättigheter som kan utövas på årsstämman. Andelsägarna har

- yttrande- och förslagsrätt, se bustadbyggjelagslova § 5-2,
- rösträtt, i enlighet med § 5-4 i bustadbyggjelagslova, och
- rätt att begära att ärenden behandlas på årsstämman samt rätten att ställa frågor på årsstämman, se § 5-11 och § 5-15 i bustadbyggjelagslova.

I bostadskooperationer med mer än 500 andelsägare kan det vara fastslaget i stadgarna att andelsägare ska företrädas av delegater på årsstämman, se § 5-3 i bustadbyggjelagslova. Om



så är fallet har andelsägarna inte rätt att delta på årsstämman om de inte är delegater, men endast andelsägare kan väljas som delegater. Andelsägarnas rättigheter på årsstämman måste utövas genom ett delegatsystem. Detta är systemet i OBOS, se OBOS stadgar punkt 8, som närmare omtalas i 4.3.3 nedan. Boende OBOS-medlemmar kan ställa upp för val som delegater till årsstämman genom deras bostadsrättsförening, medan icke-boende OBOS-medlemmar har rätt att kandidera till val som delegater för den icke-boende medlemskategorin, se 8 § första stycket i OBOS stadgar.

Delegater för icke-boende OBOS-medlemmar väljs genom ett separat valmöte ("delegatmöte"), se 8 § andra stycket i OBOS stadgar. Mer information finns i punkt 4.3.4 nedan. Delegatmöte för val av delegater till årsstämman 2021 hölls den 13 april samma år. Vid delegatmötet 2021 valdes 370 ledamöter till delegater, vilket var en kraftig ökning jämfört med tidigare år.

Även om andelsägarnas rättigheter på årsstämman måste utövas genom ett delegatsystem var årsstämman 2021 i princip öppen för alla OBOS-medlemmar och andra som ville följa den. Detta år genomfördes årsstämman elektroniskt och alla andelsägare kunde följa årsstämman online.

Alla OBOS-medlemmar har rätt att marknadsföra förslag och ställa frågor som ska presenteras eller besvaras på årsstämman, se närmare punkt 4.3.7 nedan. OBOS-medlemmarnas rätt att framföra förslag och ifrågasätta årsstämman gäller oavsett om OBOS-medlemmarna väljs som delegater. Även delegater (som måste vara OBOS-medlemmar) kan framföra förslag och frågor till årsstämman. Både OBOS-medlemmarnas och delegaternas rätt att framföra förslag och ställa frågor måste utövas inom en viss tidsfrist före årsstämman. Tidsfristen följer av § 7 femte stycket i OBOS stadgar, och § 5-11 i bostadsbyggjelagslova.

Alla medlemmar i OBOS är i princip valbara som ledamöter av representantskapet, se i detalj punkt 4.5.3 nedan.

### *3.8.7 Den juridiska beskrivningen av medlemsrättigheterna inom OBOS*

OBOS-medlemmar är ägare till en andel i OBOS BBL. De är alltså andelsägare. Som andelsägare i OBOS har OBOS-medlemmarna bland annat de medlemsrättigheter som beskrivs i punkt 3.8.4 och 3.8.5.

OBOS-medlemmarna har däremot ingen rätt till OBOS förmögenhet. I enlighet med § 6a punkt 3 i stadgarna delar OBOS inte ut avkastning. Om OBOS blir upplöst har medlemmarna i OBOS rätt att återkräva sin medlemsdeposition på 300 norska kronor, under förutsättning att OBOS långgivare har fått sina fordringar täckta, se § 10-9 (3) i bostadsbyggjelagslova. Eventuella överskott utöver detta ska, enligt § 10-9 (3) i bostadsbyggjelagslova, användas till allmännyttiga syften som är till gagn för bostadsbyggande där Kooperationen har haft sin huvudsakliga verksamhet". Det finns inte heller någon annan möjlighet för OBOS medlemmar att få tillgång till OBOS nettovärden.

Som anges i punkt 4.2.7 kan medlemmarna i OBOS (genom delegater) på årsstämman i princip besluta att ändra stadgarna med 2/3 majoritet av de lämnade rösterna. § 1-1 (1) i bustadbyggjelagslova utgör emellertid en saklig yttre gräns för de typer av lagändringar som årsstämman kan anta. Om årsstämman vill ändra stadgarna så att OBOS huvudsyfte inte längre ska vara ”att förvärva bostäder för andelsägarna genom bostadsrättsföreningar eller på annat vis, och att hantera bostäder för andelsägarna”, innebär det att OBOS kan upplösas. Om så är fallet träder bustadbyggjelagslovas och stadgarnas regler om upplösning i kraft, se föregående avsnitt. Detta ger som sagt inga rättigheter till OBOS nettoförmögenhet (efter att borgenärerna har täckts), utan endast rätten att få sin medlemsdeposition återbetald.

I praktiken används lite olika beteckningar om andelsägarens position i bostadskooperationen. I inledningen (”preambeln”) till OBOS stadgar kallas andelsägare för ägare av OBOS, se punkt 7.3.5 nedan. Det kallas de även i medlemsvillkoren för OBOS BBL och på många platser på OBOS webbplats. Det finns dock ingen täckning för att säga att andelsägarna har äganderätt till OBOS. Andelsägarens ekonomiska rättigheter är för begränsade för att en sådan beskrivning ska vara träffande. Andelsägaren är däremot ägare till sin andel i OBOS. Andelsägarnas äganderätt är därmed kopplad till andelen, inte själva bostadskooperationen. Konsekvensen av andelsägarnas äganderätt till medlemsandelen är andelsägarnas organisatoriska och ekonomiska medlemsrättigheter.

## 4 OBOS styrningsstruktur

### 4.1 Inledning

Bustadbyggjelagslova har närmare regler om styrningsstrukturen för bostadskooperationer. Kompletterande regler för OBOS återfinns i OBOS stadgar.

Som framgår nedan har OBOS tre huvudorgan:

- 1) Årsstämma
- 2) Representantskapet
- 3) Styrelsen

För att bland annat förbereda årsstämmans val av ledamöter och suppleanter i representantskapet ska årsstämman utse majoriteten av ledamöterna i en valberedning (”stora valberedningen”).

För att förbereda representantskapets beslut utser representantskapet bland annat en kontrollkommitté.

De tre ovan nämnda huvudorganen behandlas separat nedan, se punkterna 4.3, 4.5 och 4.6. Vidare hänvisas till årsstämmans valberedning (”stora valberedningen”), se punkt 4.4. I samband med översynen av representantskapet beskrivs den av representantskapets utgångna

kontrollkommitté och valberedningen som förbereder för representantskapets val av styrelse osv. ("lilla valberedningen"), se punkterna 4.5.6 och 4.5.7. Först ska dock OBOS stadgar beskrivas, se punkt 4.2.

## 4.2 Angående OBOS stadgar

### 4.2.1 Inledning

OBOS verksamhet måste ske inom ramen för OBOS stadgar så länge de inte strider mot bostadsbyggjelagslova. Stadgarna finns tillgängliga på OBOS webbplatser.<sup>9</sup>

Att OBOS verksamhet måste ske inom ramen för OBOS stadgar innebär att OBOS organ måste förhålla sig till vad som följer av stadgarna. OBOS styrelse, representantskap och årsstämma måste respektera stadgarna och får inte fatta beslut som strider mot stadgarna. Om OBOS årsstämma genom allmän majoritet skulle fatta ett beslut som strider mot stadgarna, ogiltigförklaras beslutet och resultatet är detsamma som om beslut inte hade fattats. Och om OBOS styrelse fattar ett beslut i strid med stadgarna eller underlåter att följa föreskrifter i stadgarna, kan styrelsen bli ersättningsskyldiga för OBOS förluster till följd av styrelsens handlingar som strider mot stadgarna. OBOS styrelse får inte heller följa OBOS representantskaps eller årsstämmas beslut om beslutet strider mot OBOS stadgar, se § 6-25 (2) i bostadsbyggjelagslova. OBOS årsstämma får dock besluta om ändringar av stadgarna. Under villkor att reglerna för ändringar av stadgarna följs. Förfarandet som ska följas vid ändringar av stadgarna hänvisas till i punkt 4.2.7 nedan.

En analys av de rättsliga ramarna för stadgar för bostadskooperationer och innehållet i OBOS stadgar finns i KPMG:s delrapport till OBOS styrelse om "Ulventransaksjonen" den 2 juni 2021. Rapporten finns tillgänglig på OBOS webbplats.

### 4.2.2 Allmänt om ramen för stadgar för bostadskooperationer enligt boligbyggjelagslova

En bostadskooperation är enligt § 1-1 (1) i bostadsbyggjelagslova ett kooperativt företag vars huvudsyfte är att genom bostadsrättsföreningar eller på annat vis förvalta bostäder för andelsägarna.

I bestämmelsen fastställs vad som är huvudsyftet med kooperativa företag. Samtidigt innebär detta att det är det primära syftet som avgör om en förening ska betraktas som en bostadskooperation. För att det ska vara en bostadskooperation som omfattas av bostadsbyggjelagslova, får företaget därför inte ha stadgar med ett annat huvudsyfte än att erhålla bostäder för andelsägarna genom bostadsrättsförening eller på annat sätt, eller förvalta bostäder för andelsägarna. Dessutom måste den faktiska verksamheten ligga inom denna lagstadgade ram.

---

<sup>9</sup> [OBOS-vedtekter-vedtatt\\_220621\\_2021pdf.pdf \(cloudinary.com\)](#) (inte uppdaterad med de ändringar som antogs på årsstämman 2021).

Som framgår direkt av § 1-1 (1) i bostadbyggjelagslova, är det huvudsakliga syftet i bostadskooperationer dubbelt:

a) Förvärva bostäder för andelsägare. Detta kan ske genom bostadsrättsföreningar, som traditionellt har varit den vanligaste organisationsformen. Bostadskooperationer kan dock även förvärva bostäder till medlemmarna på annat sätt, vanligtvis genom ägarbostäder (både ägarsektioner och enfamiljshus).<sup>10</sup> För mer information, se direkt nedan om § 7-1 i bostadbyggjelagslova, om de olika sätt på vilka bostadskooperationer kan förvärva bostäder till andelsägare.

b) Förvalta bostäder för andelsägare. Detta görs vanligtvis för bostadsrättsföreningar eller delägarskap, men det kan också göras för enskilda andelsägare eller husägarföreningar osv., där medlemmarna är andelsägare i bostadskooperationen.<sup>11</sup>

Även om § 1-1 (1) i bostadbyggjelagslova uppger att dess huvudsakliga syfte ska vara att förvärva bostäder för andelsägarna genom bostadsrättsföreningar eller på annat vis, samt att förvalta bostäder för andelsägarna, råder det ingen tvekan om att bostadskooperationen endast behöver bedriva en av dessa aktiviteter.

Inom ovanstående huvudsyfte ryms all nödvändig verksamhet i samband med bostadskooperationens arbete med att förvärva och förvalta bostäder för andelsägarna.

§ 7-1 i bostadbyggjelagslova anger de olika sätt som bostadskooperationer kan förvärva bostäder för andelsägare. Detta kan ske genom

- ”1. avtal med andelsägarna om att uppföra eller avyttra bostäder som är kopplade till eller ska vara förknippade med andel i bostadsrättsföreningar,
2. avtal med andelsägarna om att uppföra eller avyttra andra bostäder,
3. avtal med andelsägarna om att hyra ut bostad,
4. andra avtal med andelsägarna om rätten till bostad,
5. stadgar eller avtal om förköpsrätt eller annan lösningsrätt till bostad för andelsägare i bostadskooperationen.”

I samband med KPMG:s delårsrapport till styrelsen för OBOS om ”Ulventransaksjonen” var en viktig punkt att etablering av förköpsrätt till andelsägare också anses omfattas av detta huvudsyfte, se § 7-1 (1) punkt 5 i bostadbyggjelagslova.

Bostadbyggjelagslova fastställer breda ramar för bostadskooperationens frihet att ha andra sidosyften. Enligt bostadbyggjelagslova § 7-4 är bestämmelserna i bostadbyggjelagslova kap. 7 inte till för att förhindra bostadskooperationen från att bedriva annan verksamhet som gagnar andelsägarna. Utifrån detta kan bostadskooperationen bedriva verksamhet av annat

---

<sup>10</sup> Lilleholt och Wyller s. 33.

<sup>11</sup> Lilleholt och Wyller s. 33.

slag som både riktas mot andelsägarna och andra.<sup>12</sup> I lagmotivet anges att hänsyn till andelsägarnas bästa säkerställs så länge bostadskooperationen kan tjäna på verksamheten.<sup>13</sup> Sidosyftet får inte heller utövas i större utsträckning än det huvudsakliga syftet.<sup>14</sup>

Enligt bostadsbyggjelagslova § 2-2 (1) nr 3, ska bostadskooperationens verksamhet anges som det lagstadgade syftet, och bostadskooperationens verksamhet måste vara förenligt med detta syfte. Enligt lagmotivet får sidosyftet inte anges genom formuleringar ”som är så vaga att de egentligen inte säger något”.<sup>15</sup> Ett exempel på en mer upplysande formulering är att kooperationen ska bedriva ”fastighetsförmedling”.

Syftet i OBOS stadgar behandlas i punkterna 4.2.4 och 4.2.5 nedan.

#### 4.2.3 OBOS nuvarande stadgar

OBOS stadgar är utformade i linje med bostadsbyggjelagslova.

OBOS nuvarande stadgar antogs ursprungligen vid OBOS årsstämma den 25 april 2005. Stadgarna ersätter tidigare stadgar för OBOS antagna av årsstämman den 26 maj 1961.

De nuvarande stadgarna antogs som en del av anpassningen till det då förestående ikraftträdandet av boligbyggjelagsloven (norsk lagstiftning gällande bostadskooperationer från den 6 juni. 2003 nr 38) i augusti 2005. Senare har vissa ändringar av stadgarna antagits på årsstämmorna den 20 april 2009, 18 januari 2010, 15 april 2013, 28 april 2014, 14 maj 2019 och 22 juni 2021. Denna översyn grundar sig på stadgarna så som de finns tillgängliga på OBOS webbplats.

Stadgarna för OBOS, utöver inledningen (”preambeln”), har följande bestämmelser:

- § 1 Bostadskooperationens namn och organisationsform
- § 2 Syfte
- § 3 Andelar och andelsägare
- § 4 Överlåtelse av andelar
- § 5 Uppsägning eller uteslutning av OBOS
- § 6 Tilldelning av bostäder
- § 6 Utdelning från OBOS
- § 7 Årsstämma
- § 8 Delegater
- § 9 Punkter som ska behandlas vid den ordinarie årsstämman
- § 10 Mötets ledning och röstning
- § 11 Valberedning

---

<sup>12</sup> NOU 2000: 17 s. 107.

<sup>13</sup> Odelstingsprop. nr 30 (2002–2003) s. 45, Tore Fjørtoft, *Norsk Lovkommentar til bustadbyggjelagslova*, [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no), not 386 och Lilleholt och Wyller s. 34.

<sup>14</sup> NOU 2000: 17 s. 107 och Odelstingsprop. nr 30 (2002–2003) s. 45 och 211.

<sup>15</sup> NOU 2000: 17 s. 82. Lilleholt och Wyller s. 51 fördjupar denna synpunkt, och skriver att det blir för vagt med en bestämmelse om att kooperativet ”ska främja andelsägarnas bostadsintressen” e.l.

- § 12 Representantskapet
- § 13 Representantskapets uppdrag och befogenheter
- § 14 Kontrollkommittén
- § 15 Styrelsen
- § 16 Styrelsens uppdrag och beslut
- § 17 Revision
- § 18 Upplösning
- § 19 Ändringar av stadgarna

#### 4.2.4 OBOS lagstadgade syfte

Syftet med bestämmelserna i § 2 i OBOS stadgar är som följer:

”§ 2 Syfte

OBOS huvudsyfte är att förvärva bostäder för andelsägarna genom bostadsrättsföreningar eller på annat sätt, samt att förvalta bostäder för andelsägarna.

OBOS syftar dessutom till att:

1. ta emot och förvalta sparpengar samt att bedriva utlåningsverksamhet
2. teckna andelar eller aktier i aktiebolag som bedriver verksamhet av betydelse för bostadskooperationen
3. utföra konstruktion och/eller förvaltning av byggnader för andras räkning än andelsägarnas
- 4) och bedriva bostadsförsäljning

Kooperationen kan också bedriva annan verksamhet som är fördelaktig för andelsägarna.”

Som framgår direkt av ordalydelsen i bestämmelsen är syftet trefaldigt genom bestämmelserna i första, andra och tredje stycket:

- (1) OBOS huvudsyfte är att förvärva bostäder för andelsägarna genom bostadsrättsföreningar eller på annat sätt, samt att förvalta bostäder för andelsägarna. OBOS stadgar innehåller här en ren återgivning av definitionen av bostadskooperationer i § 1-1 (1) i bostadsbyggjelagslova, se punkt 4.2.2 och punkt 4.2.5 nedan för mer information.
- (2) Fyra sidosyften specificeras ytterligare, nämligen att förvalta sparpengar och låna ut pengar (nr 1), att teckna aktier i ”företag som bedriver verksamhet av betydelse för bostadskooperationen” (nr 2), stå för att “bygga och/eller förvalta byggnation för andra än andelsägarnas räkning” (nr. 3) och ”bedriva bostadsförsäljning” (nr 4). Stadgarna är här i huvudsak en återgivning av § 1 (2) i bostadsbyggjelagslova, se i detalj punkt 4.2.2 och punkt 4.2.5 nedan.
- (3) Som allmänt sidosyfte kan kooperativet även bedriva annan verksamhet som är fördelaktig för andelsägarna”.

Formuleringen om att OBOS också kan ”bedriva annan verksamhet som är fördelaktig för andelsägarna” är identisk med § 7-4 i bostadbyggjelagslova (förutom att den lagstadgade bestämmelsen är på nynorska). Den lagstadgade bestämmelsen är en vidareutveckling av § 1 andra stycket bokstav a) i boligbyggelagsloven från 1960, där det fastställs att en bostadskooperation också kan ha som syfte att organisera och förvalta andra åtgärder som tjänar andelsägarnas boendeintressen”. I lagmotivet till nuvarande lag anges det att departementet kom fram till att:<sup>16</sup>

”... slutsatsen att bostadskooperationer bör tillåtas att även bedriva annan verksamhet, så länge denna verksamhet är underordnad det som är tänkt att vara huvudsyftet.

Departementet påpekar att OBOS har rätt i att bostadskooperationen kan ha tilläggsyften, utan att behöva reglera detta ytterligare.

Departementet vill för egen del tillägga att om lagen uttömmande skulle räkna upp vilken verksamhet en bostadskooperation får bedriva, skulle detta lägga ogynnsamma band på verksamheten när det gäller att anpassa behoven allteftersom tiden går. Departementet håller med kommittén om att annan verksamhet bör regleras direkt i den lag som reglerar den aktuella verksamheten, däribland egedomsmeklarlova. Om bostadskooperationen ska bedriva verksamhet som kräver auktorisation eller tillstånd, gäller dessa krav även för bostadskooperationen, om inte annat följer av tillämplig specifik lagstiftning.

Departementet föreslår efter detta att bostadskooperationen kan bedriva annan verksamhet – utan att detta närmare regleras – så länge denna verksamhet är underordnad i förhållande till huvudsyftet. Departementet förutsätter dock att all verksamhet som bostadskooperationer ska bedriva ska vara för andelsägarnas bästa. Om en bostadskooperation ska erbjuda företagsledningstjänster till andra måste det bero på att verksamheten kan dra nytta av det. Detsamma måste gälla om bostadskooperationen vill erbjuda tjänster åt kommunen eller andra.”

Som framgår av lagmotivet innebar den nuvarande formuleringen en utvidgning av ramen för vilken typ av annan verksamhet en bostadskooperation kan bedriva.

Bestämmelsen i § 2 tredje stycket i OBOS stadgar erhöll sin nuvarande form genom beslut på årsstämman den 25 april 2005. I samband med bestämmelsen anges det i ärendeförklaringen för årsstämman bland annat:

”Ordalydelsen i § 2 har valts för att säkerställa att stadgarna inte uppfattas som en begränsning av OBOS rätt att bedriva olika former av affärsverksamhet beroende på vad som anses vara till gagn för medlemmarna. Det är viktigt att ha ett dynamiskt regelverk eftersom tid och utveckling kräver att engagemang i nya affärsområden, inklusive sådana som man för närvarande inte har någon översikt över.”

---

<sup>16</sup> Odelstingsprop. nr 30 (2002–2003) s. 45.

#### 4.2.5 Fastställande av tolkningen av syftesbestämmelsen i OBOS stadgar

Som framgår av punkt 4.2.4 är bestämmelsen i § 2 i OBOS stadgar helt eller i allt väsentligt en återgivning av den nuvarande eller tidigare bostadsbyggjelagsloven. Utgångspunkten för tolkningen av stadgarna är då att stadgarna måste tolkas i enlighet med lagen som utgör bakgrunden till stadgarna.

I princip finns det dock en överordnad regel i inledningen ("preambeln") till OBOS stadgar. Där står det bland annat att

- "– OBOS ägs som medlemsorganisation av sina medlemmar och är skyldig att agera på ett sätt som gynnar dessa.
- Medlemmarna som ägare och kunder ska alltid stå i huvudfokus för all OBOS verksamhet."

I bestämmelsen understryks det fokus på medlemmarna som OBOS alltid ska ha. Detta är i linje med bostadsbyggjelagslovas lagmotiv, se punkt 4.2.2. Men stadgarna anger inte mer än vad som redan följer av bostadsbyggjelagslova, och det är svårt att se att bestämmelserna i stadgarna har någon oberoende betydelse som motverkar OBOS organ och verksamhet.

OBOS huvudsyfte är, enligt § 2 första stycket i stadgarna, "att förvärva bostäder för andelsägare genom bostadsrättsföreningar eller på annat sätt". Formuleringen är, som nämnts i punkt 4.2.4, identisk med en del av definitionen i § 1-1 (1) i bostadsbyggjelagslova.

*Lilleholt och Wyller* säger om denna del av § 1-1 (1) i bostadsbyggjelagslova bland annat:<sup>17</sup>

"Bostadskooperationen kan *förvärva bostäder* på olika sätt. Utveckling genom bostadsrättsföreningar nämns specifikt i bestämmelsen eftersom bostadskooperationer traditionellt har använt denna organisationsform i stor utsträckning – bostadsrättsföreningsreformen och formen på den norska formen för bostadskooperationer utvecklades tillsammans. Bostadskooperationerna har dock länge även förvärvat ägarbostäder för sina andelsägare (både samägande och enfamiljshus). I [bbl.] § 7-1 första stycket nämns flera sätt att förvärva bostäder. Det kan gälla avtal om byggande eller försäljning av bostadsrättsbostäder eller andra bostäder, eller det kan röra hyra av bostäder eller andra avtal om bostäder. Stadgar och avtal om förköpsrätt till bostäder räknas också som ett sätt att förvärva bostäder till andelsägare."

En fråga är om bostadsbyggjelagslova eller OBOS stadgar bygger på en förutsättning att OBOS ska bedriva "socialt bostadsbyggande." Mer information finns i punkt 4.2.6 nedan.

Enligt § 2 första stycket i stadgarna har OBOS för det andra som huvudsyfte "... att förvalta bostäder för andelsägare". Dessutom är denna del av OBOS stadgar hämtade direkt från bostadsbyggjelagslova. *Lilleholt och Wyller* skriver vidare:<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Lilleholt och Wyller s. 33.

<sup>18</sup> Lilleholt och Wyller s. 33.



*Förvaltning av bostäder* sker vanligtvis av bostadsrättsföreningar eller sektionsdelägare, men bostadskooperationer kan också – även om det inte har varit vanligt – erbjuda sådana tjänster till enskilda andelsägare eller till husägarföreningar osv., där medlemmarna är andelsägare i bostadskooperationen. Förvaltningen kan också gälla bostäder som hyrs ut till kooperativet, se även § 7-2.”

Som sitt första sidosyfte kan OBOS ”ta emot och förvalta sparpengar samt bedriva utlåningsverksamhet.” Formuleringen har som sagt en föregångare i § 1 andra stycket i boligbyggelagsloven från 1960, där det anges att bostadskooperationer kan ta emot sparpengar från medlemmarna för förvaltning. Enligt boligbyggelagsloven från 1960 kunde medlen bland annat användas för utlåning till ändamål inom bostadskooperationen. I OBOS ligger förvaltningen av sparpengar och utlåningsverksamheten under OBOS-banken. Så länge OBOS-bankens verksamhet är underordnad det huvudsakliga syftet ligger systemet utan tvekan inom bostadbyggjelagslovas ramar.

Som sitt andra sidosyfte kan OBOS ”teckna andelar eller aktier i aktiebolag som bedriver verksamhet av betydelse för bostadskooperationen.” Formuleringen är identisk med boligbyggelagsloven från 1960, 1 §, andra stycket bokstav c). Som framgår av ordalydelsen är det endast tillåtet att teckna andelar/aktier i bolag med begränsat ansvar, dvs. aktiebolag, publika aktiebolag, bostadskooperationer, kooperativa företag osv. Medlemmarna i OBOS utsätts alltså inte för oacceptabla risker. Möjligheten att teckna andelar/aktier i andra företag är vidare begränsad till företag ”som bedriver verksamhet av betydelse för bostadskooperationen”. Att det finns företag som gör affärer som vissa eller alla medlemmar inte kan vara intresserade av är inte tillräckligt. Det måste vara företag som bedriver verksamhet “av betydelse för bostadskooperationen”.

Som tredje syfte kan OBOS ”utföra konstruktion och/eller förvaltning av byggnader för andras räkning än andelsägarnas”. Detta inkluderar utan tvekan ren entreprenadverksamhet, där OBOS fysiskt bygger byggnader (för andra), men det inkluderar även tillfällen där OBOS inte själv fysiskt bygger byggnaderna, men mer har rollen som byggare, byggleddare eller projektutvecklare. Denna del av OBOS stadgar har analyserats av bland annat professor ph.d. Harald Benestad Anderssen i ett yttrande från 21 maj 2021.

Som sitt fjärde sidosyfte kan OBOS ”bedriva bostadsförsäljning”. Denna verksamhetstyp lades 1992 till som ytterligare syfte i § 1 andra stycket bokstav e) i boligbyggelagsloven från 1960. OBOS kan alltså bedriva bostadsförsäljning, enligt hur det definieras i eiendomsmeglingsloven. OBOS bedriver bostadsförsäljning genom OBOS Eiendomsmeglere. En del bostadsförsäljning bedrivs också i samarbete med andra bostadsförsäljningsföretag.

#### 4.2.6 Följer det av OBOS stadgar att OBOS ska bedriva ”socialt bostadsbyggande” eller dylikt?

En fråga är om bostadsbyggjelagslova bygger på en förutsättning att bostadskooperationen är skyldig att bedriva ”socialt bostadsbyggande” eller liknande. I allmänhet är detta inte syftet som bostadskooperationer måste följa. Frågan diskuterades i boligbyggelagslovens lagmotiv, där följande anförs:<sup>19</sup>

”Departementet instämmer i kommitténs bedömning av vilket ansvar en bostadskooperation ska ha utöver vad som är syftet med verksamheten. Departementet hänvisar till att bostadskooperationer är privata medlemsorganisationer och att huvudsyftet med verksamheten är att förvärva bostäder för sina medlemmar. Den kooperativa formen kan användas oavsett vilken social anknytning och ekonomisk förmåga den enskilde medlemmen har. Enligt departementet bör det vara upp till medlemmarna att bestämma vilken typ av bostäder bostadskooperation ska förvärva. Det finns också anledning att framhålla att staten eller kommunen inte ställer krav på vilken typ av boende som tillhandahålls av andra privata bostadsföretag. Departementet bedömer att det skulle leda till orimliga skillnader i behandling och ogynnsam inblandning om lagstiftaren skulle kräva att bostadskooperationer måste erbjuda särskilda bostäder som bedöms rimliga, utan att kräva samma sak av andra aktörer. Och det är inte aktuellt.

Departementet framhåller att bostadskooperationer alltid har varit fria att avgöra vilken typ av bostäder de vill erbjuda till sina medlemmar, men att medlemmarna under åren till största del har efterfrågat vad man kan kalla bostäder med rimlig standard. Därmed har det offentliga och de enskilda bostadskooperationerna haft ett gemensamt intresse när det gäller vilken typ av bostäder man önskar investera i. Om man utgår från att medlemmarna i bostadskooperationen även framöver önskar bostäder med en rimlig standard, förutsätter departementet att bostadskooperationen också i framtiden kommer att kunna spela en viktig roll för att personer med normal inkomst ska kunna köpa bostad till ett överkomligt pris. I den utsträckning som medlemskollektivet också i framtiden efterfrågar rimliga bostäder finns det anledning att tro att bostadskooperationen också kommer att utveckla sådana bostäder framöver.

Under efterkrigstiden byggdes många bostäder med rimlig standard. I takt med den allmänna välfärdsutvecklingen i samhället finns det anledning att tro att bostadskooperationer i något högre utsträckning kommer att bygga dyrare bostäder än vad de gjort tidigare. Det finns flera exempel på sådana projekt i alla större städer. Vid tilldelning av nya, dyra bostäder frigör köparen ofta en mer prisvärd bostad. Denna bostad säljs oftast till någon med lägre betalningsförmåga och ett enklare bostadsbehov. På så sätt kan byggandet av dyrare bostäder också få positiva konsekvenser för dem som efterfrågar prisvärda bostäder.

Enligt departementets bedömning visar detta att det inte heller finns något stort behov av att reglera vilken typ av bostäder som bostadskooperationen ska bygga. Eventuella krav på bostadsbyggande får snarare inarbetas i områdesplaner. Kraven gäller då oavsett vem som är byggherre. Dessutom kan man som kriterium för lån och bidrag från Husbanken underlätta rimligt

---

<sup>19</sup> Odelstingsprop. nr 30 (2002–2003) s. 48–49.

bostadsbyggande. Det bör då vara så att det finns lika förutsättningar för att få lån eller bidrag, oavsett om man är en bostadskooperation eller en annan typ av verksamhet.

Kommunerna är skyldiga att genom socialvården tillhandahålla temporärt boende för dem som inte själva kan lösa detta. Liksom kommittén ser inte heller departementet att det finns ett tungt vägande skäl till att överföra delar av detta ansvar till bostadskooperationer. I den mån personerna i fråga även är medlemmar i en bostadskooperation har kooperationen ett visst ansvar att hjälpa till med att lösa deras bostadsproblem. I många kommuner är det också tradition att kommuner och bostadskooperationer samarbetar för att tillhandahålla bostäder åt dessa grupper. Departementet anser att det inte finns några särskilda skäl att frukta att bostadskooperationen kommer att lägga mindre vikt vid sådant samarbete i framtiden. Departementet anser, precis som kommittén och NBBL, även att ett sådant samarbete bör vara frivilligt och att kommunen måste betala för den tjänst som bostadskooperationen erbjuder.

Eftersom det inte har föreslagits att bostadskooperationen ska påläggas särskilda uppgifter på det offentligas vägnar anses det enligt Departementet inte heller finnas grund för att ge bostadskooperationen särskilda fördelar i bostadsrättslagar i förhållande till andra parter på bostadsmarknaden. Denna slutsats grundas på utformningen av förslagen till nya bostadsrättslagar.”

Frågan är om det gäller egna föreskrifter för OBOS verksamhet med avseende på ”socialt bostadsbyggande” osv., så att OBOS inte bara kan, utan också ska bedriva ”socialt bostadsbyggande”.

Någon sådan vägledning kan inte utläsas av syftesbestämmelsen i OBOS stadgar. I inledningen (”preambeln”) till stadgarna står det dock:

”Medlemmarnas bostadsdrömmar ska förverkligas genom att skapa bra bostäder till ett förnuftigt pris och en professionell och kostnadseffektiv fastighetsförvaltning.”

Att OBOS ska förverkliga medlemmarnas bostadsdrömmar genom att förvärva bra bostäder är helt i linje med avsikterna i bustadbyggjelagslova. Från kriteriet ”bra bostäder” kan det inte härledas specifika krav på bostadsstandarden eller särskilda krav för exempelvis utomhusområden, andra gemensamma utrymmen osv.

En fråga är om det av bestämmelsen om att OBOS ska tillhandahålla bostäder till vad som på norska uttrycks som ”en fornuftig pris” kan utläsas något om i vilket prissegment OBOS ska förse medlemmarna med bostäder. En del uppfattar kanske uttrycket ”en fornuftig pris” som ”rimligt pris” – det vill säga billiga bostäder. Dock använder stadgarna ”fornuftig” och inte ”billigt”, och ett ”fornuftig pris” måste vara det pris som marknaden är villig att betala. Inte heller denna del av inledningen anger några riktlinjer för vilken typ av boende OBOS kan förvärva.

Slutsatsen är att det varken av bustadbyggjelagslova eller OBOS stadgar följer att OBOS måste bedriva ”socialt bostadsbyggande” eller dylikt.

En annan sak är att OBOS stadgar inte hindrar att OBOS väljer att tillhandahålla bostäder med olika kvalitet och pris eller finansieringssystem som skulle kunna göra det lättare att komma in på bostadsmarknaden. OBOS gör redan detta genom OBOS Deleie och OBOS Bostart, se punkt 3.4. OBOS deläggande i företaget Oslobolig AS kan också ses som ett uttryck för att OBOS inte hindras från att engagera sig i socialt bostadsbyggande, se punkt 3.4.

#### 4.2.7 *Ändringar av stadgarna*

Enligt § 5-19 i bustadbyggjelagslova kan stadgarna ändras genom beslut som fattas med ”två tredjedelar av de lämnade rösterna”. Det krävs alltså två tredjedels majoritet för att ändra stadgarna. I stadgarna får dock strängare majoritetskrav fastställas.

Bustadbyggjelagslova fastställer mer detaljerade krav för förfarandena om stadgarna ska ändras.

Ett villkor för att stadgarna ska ändras är att förslag till ändring av stadgarna ingår i kallelsen till årsstämman, se § 5-10 (3) punkt 2 i bustadbyggjelagslova. I annat fall kan förslag till ändring av stadgarna varken behandlas eller antas. Detta innebär att ordalydelsen i den nya eller ändrade bestämmelsen ska följa av kallelsen för att årsstämman ska kunna ta ställning till frågan om huruvida stadgarna ska ändras. Att förslaget till ny stadgebestämmelse ska tas med i kallelsen innebär dock inte att årsstämman under ärendehanteringens är förhindrad att justera själva ordalydelsen av den föreslagna stadgeändringen.<sup>20</sup> Förutsättningen för att en justerad text ska kunna antas är att det objektivt sett fortfarande rör sig om samma förslag som anges i kallelsen.

I OBOS stadgar är majoritetskravet vid lagändringar helt enligt § 5-10 (3) punkt 2 i bustadbyggjelagslova. I § 19 i stadgarna anges endast att ”ändringar av stadgarna beslutas av årsstämman med minst två tredjedelar av de lämnade rösterna”. OBOS stadgar upprepar inte bestämmelsen i § 5-10 (3) punkt 2 i bustadbyggjelagslova, men kravet på att förslag till ändringar av stadgarna ska ingå i kallelsen till årsstämman gäller ändå.

### 4.3 Årsstämma

#### 4.3.1 *Årsstämmans befogenheter*

Enligt § 5-1 i bustadbyggjelagslova är årsstämman den högsta myndigheten i bostadskooperationen.

Även i OBOS är årsstämman den högsta myndigheten för bostadskooperationen, se 7 § i OBOS stadgar. Andelsägarna (genom delegater, se punkt 4.3.3 nedan) utövar högsta myndighet i OBOS genom årsstämman.

---

<sup>20</sup> Lilleholt och Wyller s. 113.

Årsstämmans befogenheter i OBOS måste ses i samband med att OBOS har ett representantskap, se punkt 4.5 nedan.

Enligt § 9 i OBOS stadgar är vissa uppgifter uttryckligen ålagda årsstämman. Förteckningen i OBOS stadgar för årsstämmans uppgifter är i linje med bustadbyggjelagslova.

Vid OBOS årsstämma ska följande frågor behandlas:

- ”1. Konstituering
  - a) förteckning över mötesdelegater
  - b) val av sekreterare, fullmaktskommitté på 3 medlemmar och 2 personer för att underteckna protokollet
  - c) frågan om mötet är lagenligt sammankallat
2. Styrelsens årsberättelse
3. Årsredovisning och i detta sammanhang frågor om tillämpningen av överskott eller täckning av förluster. Årsredovisningen presenteras på årsstämman tillsammans med representantskapets redogörelse för godkännande och användning av överskott eller täckning av förluster.
4. Arvode till ledamöterna i representantskapet, styrelsen, kontrollkommittén och revisorn
5. Val av ledamöter och suppleanter till representantskapet och valberedningen
6. Andra frågor som nämns i kallelsen”

I samband med att årsstämman konstitueras fastställer årsstämman också arbetsordningen, se punkterna 4.3.8 och 4.3.9 nedan.

OBOS årsstämma ska hållas före den 1 juli varje år.

#### *4.3.2 Närvarorätt och närvaroplikt på årsstämman. Rösträtt*

Enligt bustadbyggjelagslova är utgångspunkten att alla andelsägare har närvarorätt på årsstämman, se § 5-2 (1) i bustadbyggjelagslova. Ett undantag gäller för andelsägare som blev andelsägare efter det senaste årsskiftet före årsstämman. Dessa andelsägare har inte närvarorätt på årsstämman. Mötesrätten kan dock begränsas genom delegatsystemet, enligt systemet i OBOS, se punkt 4.3.3 nedan. Däremot kan mötesrätten inte begränsas på något annat sätt.

Varje andelsägare får ta med en rådgivare på årsstämman och ge yttranderätt till rådgivaren, i enlighet med § 5-2 (3) i bustadbyggjelagslova. Andelsägare har rätt att låta sig företrädas av ombud, se § 5-2 (2) i bustadbyggjelagslova. Delegater, å andra sidan, har inte rätt att företrädas av ombud, men kan ta med sig en rådgivare, i enlighet med § 5-3 (3) i bustadbyggjelagslova.

Dessutom har styrelsens ordförande och verksamhetschef närvaroplikt på årsstämman i enlighet med § 5-5. i bustadbyggjelagslova. Övriga styrelseledamöter har närvarorätt. Både styrelseledamöter och verksamhetschef har yttranderätt på årsstämman.

Enligt § 10 tredje stycket i OBOS stadgar är ”styrelsens ordförande och verksamhetschefen skyldig att närvara på årsstämman och har yttrande- och förslagsrätt”. De har däremot inte rösträtt om de inte väljs som delegater. I OBOS stadgar sägs det inte att andra styrelseledamöter har närvarorätt på årsstämman. Deras närvarorätt följer dock som sagt direkt av bostadsbyggjelagslova.

Övriga har inte mötesrätt på årsstämman. Detta innebär bland annat att anställda vid OBOS inte har mötesrätt på årsstämman i egenskap av anställda.

På årsstämman har varje andelsägare eller varje delegat en röst var enligt § 5-4 (1) i bostadsbyggjelagslova. En andelsägare kan dessutom rösta som ombud för en annan andelsägare.

I enlighet med bostadsbyggjelagslova ska det mycket till innan en andelsägare, ett ombud eller en delegat blir jävig på årsstämmans röstning, se § 5-4 (2) i bostadsbyggjelagslova. Jäv uppstår endast när det gäller brottsmisstankar mot en själv eller vid egen bedömning av partiskhet gentemot bostadskooperationen, och i fall som gäller brottsmisstankar mot någon annan, där andelsägaren, ombudet eller delegaten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot bostadskooperationens intressen.

#### 4.3.3 Delegater

I bostadskooperationer med mer än 500 andelsägare kan det fastställas i stadgarna att andelsägare ska företrädas av delegater, se § 5-3 i bostadsbyggjelagslova. Delegatsystemet kan i lagstiftningen spåras tillbaka till den tidigare boligbyggjelagsloven från 1960.

Syftet med delegatsystemet är, enligt lagmotivet, dubbelt:<sup>21</sup>

- (1) Att göra det möjligt att genomföra årsstämman i bostadskooperationer med många medlemmar, och
- (2) Att underlätta för en proportionell representation av boende och bostadssökande medlemmar för att därigenom balansera eventuella intressekonflikter.

Den enskilda bostadskooperationen har rätt att fastställa närmare regler för delegatsystemet inom de ramar som föreskrivs i bostadsbyggjelagslova.

Om det fastställs i bostadskooperationens stadgar att bostadskooperationen ska ha ett system med delegater, ska det också anges i stadgarna hur delegaterna ska väljas. Om suppleanter ska väljas, se bostadsbyggjelagslova § 5-3 (1). Andelsägare som, enligt § 5-2 i bostadsbyggjelagslova, skulle ha haft närvarorätt, har rätt att delta i valet av delegater. Delegaterna ska väljas särskilt för andelsägare i den anslutna bostadsrättsföreningen och särskilt för övriga andelsägare. Ungefär lika många andelsägare ska ha rätt att delta i valet av var och en av delegaterna.

---

<sup>21</sup> Odelstingsprop. nr 70 (1958) s. 32-33 och Odelstingsprop. nr 30 (2002-2003) s. 223.

Som nämns i punkt 4.3.1 har OBOS valt att använda tillträdet till att låta sina medlemmar företrädas av delegater på årsstämman. Systemet är förankrat i OBOS stadgar och kan spåras tillbaka till OBOS stadgar från 1931. § 7 femte stycket i stadgarna innehåller en särskild regel om delegaternas rätt att framföra förslag och frågor på årsstämman, se punkt 4.3.7 nedan. På årsstämman har varje delegat en röst, se § 7 sjätte stycket i OBOS stadgar. Delegaterna har inte rätt att närvara på årsstämman genom ombud, men de kan ta med sig rådgivare, se § 7 sjätte stycket i OBOS stadgar. Stadgarna innehåller därutöver inga särskilda regler för delegater utöver reglerna om förslag på och val av delegater, se punkt 4.3.4 nedan.

Under perioden 2015–2020 deltog mellan 81 och 154 delegater på årsstämman. På årsstämman 2021, som var den första stämma som OBOS höll digitalt, deltog däremot hela 575 personer. Det var dock bara drygt 1/3 av antalet delegater som faktiskt deltog.

#### Antalet närvarande delegater på årsstämman 2021:

352 boende delegater  
343 icke-boende delegater  
695 rösträttsberättigade totalt

Siffrorna visar dem som var anmälda, men sedan årsstämman genomfördes digitalt är det enda sättet att ta reda på vem som faktiskt deltog att se hur många som röstade vid en eller annan tidpunkt under årsstämman. Siffran 575 är alltså det officiella deltagandet. Kommittén har inte informerats om hur det totala antalet fördelade sig mellan boende och icke-boende.

#### Antalet närvarande delegater på årsstämman 2020:

42 boende delegater  
39 icke-boende delegater  
81 rösträttsberättigade totalt

#### Antalet närvarande delegater på årsstämman 2019:

85 boende delegater  
19 icke-boende delegater  
104 rösträttsberättigade totalt

#### Antalet närvarande delegater på årsstämman 2018:

86 boende delegater  
47 icke-boende delegater  
133 rösträttsberättigade totalt

#### Antalet närvarande delegater på årsstämman 2017:

85 boende delegater  
48 icke-boende delegater

133 röstningsberättigade totalt

Antalet närvarande delegater på årsstämman 2016:

97 boende delegater

57 icke-boende delegater

154 röstningsberättigade totalt

Antalet närvarande delegater på årsstämman 2015:

94 boende delegater

40 icke-boende delegater

134 röstningsberättigade totalt

*4.3.4 Val eller nominering av delegater*

I § 8 i OBOS stadgar föreskrivs att andelsägare ska företrädas på årsstämman av delegater som väljs från tre grupper:

- (1) Andelsägare i tillhörande bostadsrättsföreningar med 31 eller fler andelsägare. Andelsägare i sådana bostadsrättsföreningar väljer varje år en delegat med suppleant för var femhundra andelsägare.
- (2) Andelsägare i tillhörande bostadsrättsföreningar med 30 eller färre andelsägare. Andelsägare i sådana bostadsrättsföreningar väljer varje år en kandidat med en suppleant som ska vara med i dragningen om att bli delegat. Valberedningen, som nämns i punkt 4.4 nedan, lottar fram en delegat bland kandidaterna för var femhundra andelsägare.
- (3) Andelsägare som inte har tilldelats bostäder i anslutna bostadsrättsföreningar, samt juridiska personer som är andelsägare och inte har tilldelats sådan bostad, väljer varje år en delegat med suppleant för var femhundra andelsägare.

På årsstämman 2022 är 638 bostadsrättsföreningar större än 31 andelar. Dessa kan därför välja minst en delegat. Av dessa 638 bostadsrättsföreningar kan 24 bostadsrättsföreningar välja två delegater. Ingen bostadsrättsförening kan välja tre delegater eller fler. Från kategori (1) andelsägare i anslutna bostadsrättsföreningar med 31 eller fler andelsägare kan därmed sammanlagt 662 delegater med suppleanter väljas.

2022 finns det totalt 466 bostadsrättsföreningar med 30 eller färre andelar. Av dessa ligger 425 bostadsrättsföreningar utanför Oslo, medan 41 av bostadsrättsföreningarna ligger i Oslo. Till årsstämman 2022 kan kategori (2) andelsägare i anslutna bostadsrättsföreningar med 30 eller färre andelsägare välja 16 delegater med suppleanter.



I kategorin (3) icke-boende andelsägare finns sammanlagt 437 640 andelar, enligt årsstämman 2022, vilket kan ge 875 delegater.

Sammanlagt kan det på årsstämman 2022 delta 1 553 delegater, varav 875 från de icke-boende och 678 från de boende.

Delegater och suppleanter i alla kategorier måste väljas bland andelsägarna. Andelsägare som, enligt § 5-2 i bustadbyggjelagslova, hade haft närvarorätt, har rätt till att delta i valet av delegater, i enlighet med § 5-3 (1) tredje meningen i bustadbyggjelagslova. Underåriga medlemmar av OBOS har därför också rätt att rösta antingen själva eller av vårdnadshavare, i enlighet med § 12 i vergemålsloven. Denna regel har betydelse för ca 8 % av medlemmarna (ca 40 000 medlemmar), se punkt 3.8.1. Ett undantag gäller för andelsägare som blev andelsägare före det senaste årsskiftet före årsstämman har rösträtt vid val av delegater, se § 8 första stycket nr 4 i OBOS stadgar. Utöver detta ställer varken bustadbyggjelagslova eller OBOS stadgar närmare krav på andelsägare för att de ska ha rösträtt vid val av delegater eller för att kunna väljas till delegater. Sådana begränsningar skulle därutöver ha varit rättsligt problematiska. Alla tre kategorierna kan alltså ha andelsägare som är anställda i OBOS. Bestämmelsen skiljer inte mellan andelsägare med eller utan anställning i OBOS. Stadgarna begränsar därför inte de anställdas möjlighet att kandidera som delegater på årsstämman. OBOS stadgar förutsätter tvärtom att personer med anknytning till OBOS-organisationen kan vara delegater och rösta om förslag. Varken bustadbyggjelagslova eller OBOS stadgar säger att representationen ska vara distriktsvis.

Bland kandidaterna från tillhörande bostadsrättsföreningar som nämns i § 8 första stycket punkt 2 i stadgarna, dvs. andelsägare i anslutna bostadsrättsföreningar med 30 eller färre andelsägare, ska valberedningen, som nämnts, välja delegater till årsstämman genom lottdragning, se § 11 andra stycket i stadgarna. Kandidaternas namn ska vara valberedningen tillhanda senast 30 dagar före årsstämman. En delegat dras för var femhundra andelsägare.

Styrelsen kallar till möten för val av delegater enligt § 8 i OBOS stadgar i första stycket nr 3, dvs. andelsägare som inte har tilldelats bostad i OBOS-anslutna bostadsrättsföreningar (icke-boende andelsägare), samt juridiska personer som är andelsägare i verksamheten och inte har tilldelad bostad, med minst en veckas förvarning, se § 8 andra stycket i stadgarna. Av stadgarna framgår det att kallelse sker genom kungörelse i OBOS-bladet, eller på annat lämpligt sätt. Dessutom har tillkännagivandet skett på OBOS webbplats och i OBOS nyhetsbrev via e-post (förutsätter att man prenumererar). 2022 kontaktar OBOS även varje enskild medlem direkt via e-post eller brev (brev till dem som har reserverat sig mot elektronisk kommunikation eller som inte är registrerade med en e-postadress i OBOS medlemsregister).

I praktiken har delegatmötena för de icke-boende i allmänhet varit ganska enkla och korta. Detta hänger ihop med att det aldrig har funnits tillräckligt många kandidater för att fylla kvoten med delegater som faktiskt kan väljas till årsstämman. År 2021 var 458 anmälda till delegatmötet, varav 370 faktiskt sammanträdde. Under hela OBOS historia har därför alla

kandidater som frivilligt har anmält sin kandidatur till att bli delegat för de icke-boende, med andra ord automatiskt blivit valda.

I grund och botten finns det inga krav i stadgar eller annat som man måste uppfylla. I praktiken har det emellertid funnits ett krav på att man kommer och presenterar sig inför valet, dels för att det annars är svårt att veta om personen i fråga faktiskt kommer att dyka upp till valet.

Förhandsmeddelande till delegatmötet den 26 april 2022 publicerades på OBOS webbplats den 26 oktober 2021.<sup>22</sup> Tidsfristen för att anmäla sig som delegat är den 8 april 2022, och själva delegatmötet är den 26 april 2022.

För icke-boende kan möten hållas för grupper av andelsägare uppdelat efter inskrivningsdatum, se § 8 andra stycket punkt 3 i OBOS stadgar.

Val av delegater gäller fram till nästa val, se § 5-3 (1) i bustadbyggjelagslova punkt 7 och § 8 tredje stycket punkt 1 i OBOS stadgar. De som väljs till delegater vid mötet i april 2022 väljs med andra ord till dess att nya delegater väljs i samarbete med årsstämman 2023. Vid behov av extra årsstämma ska samma delegater sammanträda som på årsstämman.

#### *4.3.5 Mer information om antalet andelsägare bakom varje delegat*

Den juridiska bakgrunden för fördelningen av antalet andelsägare bakom varje delegat är § 5-3 (1) punkt 5 i bustadbyggjelagslova och § 8 i OBOS stadgar, som båda bygger på att ungefär lika många andelsägare har rätt att delta i valet av var och en av delegaterna. Hur många andelsägare (hädanefter kallad delningstal) som måste stå bakom varje delegat har förändrats i takt med OBOS utveckling. En översikt visar att:

- I stadgarna från 1931 var delningstalet 1:25.
- År 1948 var delningstalet 1:50.
- 1961 var delningstalet 1:100. OBOS hade vid denna tidpunkt 41 820 medlemmar och sammankallade ca 500 delegater.
- År 1991 ökades det till det nuvarande delningstalet som är 1:500. OBOS hade vid denna tidpunkt ca 160 000 medlemmar som, före ändringen av delningstalet, kunde välja ca 1 600 delegater. Under de tio åren före 1991 deltog dock aldrig mer än 350 delegater, och antalet hade också sjunkit under de senaste åren. Efter att ha ändrat till delningstal 1:500 uppskattades det att de boende fick 382 och de icke-boende 200 företrädare. 316 bostadsrättsföreningar var anslutna till OBOS 1991 och av dessa hade 22 föreningar mer än 500 andelsägare (inga över 984). År 1991 hade de boende med

<sup>22</sup>

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

andra ord 65 procent av delegaterna (382/582) trots att de endast stod för ca 37,5 procent av det totala antalet medlemmar (60 000 boende/160 000 medlemmar).

Motiveringen bakom ändringen av delningstalet 1991 var att det stora antalet icke-boende (100 000) gjorde att antalet potentiella delegater var mycket stort – 1 000 från denna grupp. Utöver de 1 000 icke-boende delegaterna kom 600 delegater för de boende från OBOS-anslutna bostadsrättsföreningar. En årsstämma skulle alltså kunna bestå av 1 600 delegater. Målet med ändringen var alltså att få ner antalet delegater på en rimlig nivå och ge ett effektivt möte, samtidigt som det också var en anpassning till dagens verklighet. Med fullt hus skulle detta fortfarande ha varit en stor församling, men inom vad som skulle ha varit hanterbart inom ramen för ett konventionellt fysiskt möte. Dessutom hänvisades det till att en delegat per var femhundrade medlem skulle vara mer i linje med deltagandet på årsstämmorna under de senaste tio åren och harmonisera med tanken när systemet infördes. Det hänvisades också till att en mindre årsstämma skulle kunna bli ett mer aktivt och engagerande forum som gynnar både dess medlemmar och organisationen.

Lagtexten i § 5-3 (1) punkt 5 i bostadsbyggjelagslova och § 8 i OBOS stadgar tillåter att det inte nödvändigtvis är lika många andelsägare bakom varje delegat. Lagmotivet bekräftar detta genom att det vid fastställandet av delningstalet kan tas hänsyn till att bredden av åsikter och intressen ska återspeglas på årsstämman, liksom att överväganden för ett praktiskt genomförande av årsstämman är relevant.<sup>23</sup>

OBOS delegatsystem innebär att det i själva verket ofta finns färre än 500 andelsägare bakom varje boendedelegat, jämfört med de icke-boende där det alltid finns 500 andelsägare bakom varje delegat. Om exakt 500 andelsägare stod bakom varje delegat som valdes av de boende, skulle det maximala antalet boende-delegater år 2022 vara 187. Antalet OBOS-medlemmar som bor i en OBOS-bostadsrätt utgör 18 % av medlemskollektivet, men de har ändå rätt att välja omkring 44 % av antalet delegater.

#### 4.3.6 Kallelse till årsstämma

Årsstämman sammankallas av styrelsen, se § 5-8 (1) i bostadsbyggjelagslova. § 7 andra stycket i OBOS stadgar fastställer samma sak.

Enligt § 5-10 (1) i bostadsbyggjelagslova ska alla andelsägare med en känd adress få en skriftlig kallelse till årsstämman. Kallelsen ska innehålla uppgifter om tid och plats för mötet. Om andelsägarna ska representeras av delegater är det tillräckligt att skicka kallelsen till delegaterna.

Kallelsen ska sändas så att den under normala omständigheter har kommit senast en vecka före årsstämman, såvida inte stadgarna har fastställt en längre tidsfrist i enlighet med § 5-10 (2) i bostadsbyggjelagslova.

---

<sup>23</sup> NOU 2000:17 s. 90 och Odelstingsprop. nr 30 (2002-2003) s. 223.

§ 7 andra stycket i OBOS stadgar fastställer dock att kallelsen ska ske genom skriftligt meddelande med ärendehandlingar som skickas till de valda delegaterna minst åtta dagar i förväg. Stadgarna säger annars inget närmare om hur kallelsen ska ske.

Innehållet i kallelsen beskrivs i § 5-10 (3) i bustadbyggjelagslova:

”I kallelsen ska de ärenden som ska behandlas tydligt anges. Förslag på ändringar i stadgarna ska behandlas i kallelsen. Styrelsen ska lägga ärenden till dagordningen i enlighet med lag och stadgar.”

Enligt *Lilleholt och Wyller* ligger det i kravet om att ärendena ska anges tydligt att ”andelsägarna eller delegaterna ska få förhandsinformation om vad saken handlar om”.<sup>24</sup>

OBOS stadgar har inga regler om innehållet i kallelsen. Indirekt ställer emellertid § 9 i stadgarna krav på att ”Ärenden som ska behandlas på årsstämman” finns med i kallelsen. De ärenden som räknas upp i § 9 i OBOS stadgar ska därför ”tydligt anges”.

Till årsstämman för 2021 hade en kallelse på ca 100 sidor utfärdats, ett separat dokument med ändringar på 11 sidor, ett dokument med framlagda frågor till styrelsen med svar på 18 sidor, samt en översikt och en kort presentation av valbara representanter, inklusive översikt och presentation av direktnominerade kandidater på 9 sidor.

#### 4.3.7 Rätten att framföra förslag och frågor på årsstämman

Som nämns i punkt 3.8.6, har andelsägare och delegater rätt att framföra förslag och frågor till årsstämman i bostadskooperationen, förutsatt att detta rapporteras till styrelsen inom en viss tidsfrist före årsstämman, se § 5-11 i bustadbyggjelagslova. Den tidsfrist som följer av § 5-11 i bustadbyggjelagslova kan inte åsidosättas genom att en tidigare tidsfrist fastställs.<sup>25</sup> Detta beror på att en tidigare tidsfrist kan användas för att begränsa andelsägarnas rätt att framföra förslag och frågor. Det kan inte heller fastställas en kortare tidsfrist än att förslaget kan tas med i kallelsen, se beskrivningen av tidsfristen för kallelse i punkt 4.3.6.

Alla OBOS-medlemmar har rätt att framföra förslag och frågor till årsstämman, förutsatt att detta rapporteras till styrelsen senast den 1 april. Både rätten att framföra förslag och tidsfristen att göra det följer av § 7 femte stycket i OBOS stadgar, som är identisk med § 5-11 i bustadbyggjelagslova (på nynorska). OBOS-medlemmarnas rätt att framföra förslag och frågor på årsstämman gäller oavsett om OBOS-medlemmarna väljs ut som delegater.

För förslag och frågor från delegater (som ska vara OBOS-medlemmar) gäller en något annorlunda tidsfrist för den skriftliga förhandsanmälan till styrelsen. Kravet är att meddelandet ska sändas till styrelsen i så god tid att frågan kan tas med i kallelsen. Om kallelsen redan har skickats ut när delegaterna har lagt fram sitt förslag eller sin fråga till

<sup>24</sup> Lilleholt och Wyller s. 112.

<sup>25</sup> Lilleholt och Wyller s. 113.

styrelsen ska en ny kallelse skickas ut om kallelsen kan komma fram senast en vecka innan årsstämman hålls, i enlighet med § 5-11 (2), andra punkten i bostadbyggjelagslova. I praktiken innebär detta att den sista tidsfristen för delegater att skicka styrelsen förslag och frågor till årsstämman är ca 10 dagar före årsstämman.

Delegaterna har även rätt att ställa frågor på årsstämman i de ärenden som ska behandlas på årsstämman med mera, se § 5-15 i bostadbyggjelagslova.

Rätten att framföra förslag och frågor har emellanåt använts i hög grad. Se bland annat punkt 5.3 för en översikt över de förslag som lades fram på årsstämman 2021.

#### 4.3.8 Regler för ärendehantering på årsstämman

Enligt § 5-6 (4) i bostadbyggjelagslova är det upp till den enskilda bostadskooperationen att bestämma hur årsstämman ska genomföras. Kompetensen att överväga och bestämma detta ligger hos styrelsen. Om styrelsen vill genomföra mötet digitalt, krävs det enligt bostadbyggjelagslova ”korrekt genomförande och att det finns ett system som säkerställer att de krav som anges i lag för årsstämman är uppfyllda”. Om årsstämman inte genomförs med fysisk närvaro, klargör bostadbyggjelagslova att styrelsen måste sörja för rimligt genomförande (“forsvarleg gjennomføring”). Det måste också finnas ett ”system som säkerställer att lagens krav på årsstämman uppfylls”. När det gäller vad som kan betraktas som ett rimligt genomförande anges det i lagmotivet att:<sup>26</sup>

”Kravet innebär att styrelsen, innan den väljer sammanträdesform, måste förhålla sig till olika faktorer. En viktig punkt är vilka frågor som står på dagordningen. Vissa frågor kan till sin natur vara oförsvarliga att behandla i en mötesapplikation. Det kan exempelvis vara komplicerade frågor som förutsätter muntliga diskussioner. Eller motsatsen: det kan vara enkla saker och/eller ”formalia”, och då är ett digitalt möte förmodligen oftast motiverat. En annan faktor kan vara om många andelsägare har signalerat att de inte har nödvändiga digitala hjälpmedel eller den digitala expertisen, och inte kommer att närvara om inte mötet genomförs med fysisk närvaro”

Vid krav från andelsägare som utgör minst en tjugondel (5 %) av andelsägarna ska dock ett fysiskt möte hållas. Särskilt med tanke på bostadskooperationer som har lagstadgade bestämmelser för delegater, som OBOS har, klargörs det i lagmotivet att procentandelen ska beräknas av det totala antalet medlemmar, och inte bara av delegaterna.<sup>27</sup>

OBOS årsstämma 2021 genomfördes som ett digitalt möte.

§ 5-12 till § 5-17 i bostadbyggjelagslova har detaljerade regler om ärendehantering på årsstämman i bostadskooperationer. Kravet på majoritet då beslut fattas på årsstämman i bostadskooperationer framgår av § 5-18 och § 5-19 i bostadbyggjelagslova. OBOS stadgar § 10 och § 19 ligger inom vad som är tillåtet enligt bostadbyggjelagslova.

<sup>26</sup> Prop.81 L (2020–2021) s. 32.

<sup>27</sup> Prop.81 L (2020–2021) s. 32.

Årsstämman i OBOS leds av representantskapets ordförande, om inte årsstämman väljer en annan ordförande för mötet enligt § 10 första stycket i stadgarna, jfr § 5-12 (2) i bustadbyggjelagslova.

Styrelsens ordförande och OBOS koncernchef måste, som nämns i punkt 4.3.2, närvara på årsstämman. Både styrelsens ordförande och koncernchefen har yttrande- och förslagsrätt, men ingen av dem har rösträtt.

Med undantag för det som följer av bustadbyggjelagslova eller stadgarna fattas alla beslut med en allmän majoritet av de lämnade rösterna, i enlighet med § 10 andra stycket i stadgarna, jfr § 5-18 i bustadbyggjelagslova. Vid lika många röster avgör mötets ordförande utfallet, även om mötets ordförande inte har rösträtt. Vid val är det den som får flest röster som blir vald, se § 10 andra stycket i OBOS stadgar. Vid lika många röster avgörs valet genom lottdragning. Majoritetskravet vid val avviker från huvudregeln i bustadbyggjelagslova § 5-18 (1).

Ett undantag från regeln om att beslut på årsstämman fattas med en allmän majoritet gäller vid ändringar av stadgarna, se § 5-19 i bustadbyggjelagslova jämfört med föregående punkt 4.2.7. För att ett förslag till ändring av stadgarna ska kunna antas måste den ha en majoritet på minst 2/3 av de lämnade rösterna.

Det förs protokoll över alla beslut och antalet röster. Bolaget offentliggör att årsstämman har hållits i enlighet med gällande lagar och förordningar. Efter en ändring av stadgarna 2021 är protokollet ”offentligt och arkiveras i 10 år lätt tillgängligt på OBOS webbplatser eller på annat lämpligt sätt”, se § 10 femte stycket i stadgarna.

Andelsägare kan kontakta OBOS för att skriva ut årsstämmans protokoll.

Styrelsen kan kalla till extrastämma när den anser att det är nödvändigt, och styrelsen ska kalla till extrastämma om så krävs av revisorn, representantskapets ordförande eller minst en tjugondel av andelsägarna, se § 7 tredje och fjärde stycket i stadgarna. Kravet måste vara skriftligt och gälla ett tydligt specificerat ämne. Styrelsen ska se till att extrastämman hålls inom en månad efter det att kravet har gjorts.

#### *4.3.9 Arbetsordning*

I arbetsordningen fastställs de praktiska reglerna för genomförandet av årsstämman med beaktande av bland annat hanteringen av debatten och genomförandet av omröstningen, talartiden för huvudinlägg och repliker, samt andra praktiska ordningsregler som bör klargöras för att säkerställa ett ordnat genomförande av mötet.

Arbetsordningen regleras inte i vare sig bustadbyggjelagslova eller OBOS stadgar.

Arbetsordningen vid OBOS årsstämma fastställs i samarbete med den enskilda årsstämman. Förslag till arbetsordning framförs av representantskapet. Representantskapets förslag fastställs genom ett beslut vid representantskapets sista möte inför årsstämman. Arbetsordningen antas slutligen av årsstämman med allmän majoritet vid mötets början.

Den arbetsordning som antogs av årsstämman 2021 löd som följer:

- ”1. Årsstämman genomförs digitalt med hjälp av Zoom och mötessystemet Voter.
2. Årsstämman är öppen för media och strömmas.
3. Årsstämman leds av [NN].
4. Mötets ordförande har det primära ansvaret för att mötet organiseras och genomförs på ett sätt som ser till att alla frågor behandlas korrekt och demokratiskt. Utifrån arbetsordningen och dagordningen fastställer hen en färdplan för mötets genomförande, som konstitueras.
5. Med undantag för introduktionsföreläsningarna och den inledande sammanfattningen ska inlägg inte vara längre än 2 minuter. Ingen kan få ordet mer än en gång gällande samma fråga. Det finns ingen möjlighet för replik. När styrelsen eller administrationen får frågor som kräver mer omfattande svar kan mötets ordförande bevilja förlängd talartid, så att frågeställaren kan få svar på sina frågor.
6. Till arbetsordningen kan ingen få ordet mer än en gång för varje fråga och då högst i 1 minut. Inläggen måste kretsa kring det tekniska genomförandet av mötet.
7. Om det är nödvändigt för mötets genomförande kan mötets ordförande föreslå kortare talartider utan vidare debatt. Förslag om begränsad talartid ska – i den mån det är möjligt – säkra att de som deltar i debatten i största möjliga grad får lika lång talartid.
8. Den som kräver ordet måste göra det digitalt genom mötessystemet Voter.
9. Årsstämman behandlar endast de frågor och förslag som ingår i kallelsen, se §7,9 och 13 i stadgarna. Det går inte att lägga fram nya förslag under mötet.
10. Alla ändringsförslag (till styrelsens rapport) ska lämnas skriftligen senast måndagen den 7 juni. Alla förslag måste bära förslagsställarens namn och hänvisa till förslagets nummer och radnummer. Förslag utan hänvisning kommer inte att behandlas.
11. Efter att streck har satts på mötet kan ändringsförslag inte dras tillbaka om någon motsätter sig det.
12. Alla omröstningar ska göras digitalt i Voter. Med undantag för de frågor som enligt lag och stadgar kräver 2/3 majoritet, sker alla beslut med enkel majoritet. Genom detta anses ett förslag som har fått fler röster än andra antaget. Blanka röster eller röster som inte har lämnats räknas inte. Vid lika många röster avgör mötets ordförande utfallet, även om mötets ordförande inte har rösträtt, se § 10 i stadgarna.
13. Om två kandidater – genom anonym omröstning – båda uppnår hälften av de avgivna rösterna bestäms valet med lottdragning.
14. Om en delegat behöver permission från mötet måste det ansökas om, så att det alltid står klart hur många röstande ledamöter som är närvarande vid mötet.
15. Alla som ska delta på årsstämman måste vara registrerade senast måndagen den 7 juni.
16. Årsstämmans dokument ska skickas till alla registrerade delegater och göras tillgängligt digitalt på obos.no
17. I protokollet införs endast förslagen, röstsedlarna och besluten.”

Flera av punkterna i arbetsordningen för årsstämman 2021 är närmast en ren återgivning av bustadbyggjelagslova. Detta gäller bland annat punkterna 12, 13 och 17. Arbetsordningen är därutöver i linje med bustadbyggjelagslova och OBOS stadgar.

Enligt vad som anges i punkt 4.3.4 väljs icke-boende delegater till årsstämman vid ett separat valmöte. Det har inte varit vanligt att en arbetsordning upprättas för dessa valmöten. Detta beror på att valmötet för val av icke-boende delegater till årsstämman varken formellt eller reellt fyller någon annan funktion än att välja delegater.

#### 4.4 Valberedningen ("stora valberedningen")

Enligt § 5-16 i bustadbyggjelagslova ska alla bostadskooperationer ha en valberedning. Valberedningen ska förbereda årsstämmans val, inklusive valet av en valberedning, året efter det att den själv valdes, se § 5-16 (1) i bustadbyggjelagslova.

Valberedningens ledamöter väljs på årsstämman med undantag av en ledamot som ska utses av styrelsen, se § 5-16 (2) punkt 3 i bustadbyggjelagslova. Bustadbyggjelagslova säger ingenting om hur många ledamöter valberedningen ska ha. Antalet måste bestämmas i bostadskooperationens stadgar, se § 5-16 (2) punkt 1 i bustadbyggjelagslova. Årsstämman får endast välja andelsägare som ledamöter av valberedningen, se § 5-16 (2) punkt 2 i bustadbyggjelagslova. Både andelsägare i anslutna bostadsrättsföreningar och andra andelsägare ska vara representerade. När det gäller den ledamot som utses av styrelsen, ger bustadbyggjelagslova ingen vägledning.<sup>28</sup> Denna ledamot kan vara en andelsägare, men behöver inte vara det. Styrelsen kan också utse en av styrelseledamöterna.

Valberedningen som OBOS ska ha enligt § 5-16 i bustadbyggjelagslova regleras i § 11 i OBOS stadgar. Valberedningen beskrivs även i OBOS uttalande om ägarstyrning och bolagsledning i punkt 7 i årsredovisningen för 2020.

Den valberedning som OBOS är skyldig att ha enligt § 5-16 i bustadbyggjelagslova och § 11 i stadgarna kallas ofta "stora valberedningen", i motsats till den "lilla valberedningen", som utgår från representantskapet och tas upp i punkt 4.5.6 nedan.

OBOS årsstämma ska välja en valberedning bestående av sju ledamöter och två suppleanter. Föregående års valberedning ska föreslå ledamöter till den nya valberedningen. Årsstämman har dock rätt att välja andra än de som har föreslagits av föregående års valberedning. Tre av valberedningens valda ledamöter och en suppleant måste vara icke-boende andelsägare. Fyra medlemmar och en suppleant måste vara icke-boende andelsägare. En åttonde ledamot med suppleant utses av styrelsen. Vederbörande kan vara styrelseledamot, men behöver inte vara det.

Ordföranden för den "stora valberedningen" har angett att det i praktiken inte har varit svårt att hitta kandidater för den "stora valberedningen".

---

<sup>28</sup> Lilleholt och Wyller s. 127.



Enligt § 11 i OBOS stadgar har den ”stora valberedningen” tre typer av uppgifter. Denna valberedning

- (1) Lämnar förslag till nästa års årsstämmas val av ledamöter och suppleanter till representantskapet.
- (2) Genomför lottdragningen av delegater från tillhörande bostadsrättsföreningar till årsstämman. Kandidaternas namn ska vara valberedningen tillhanda senast 30 dagar före årsstämman. En delegat dras för var femhundra andelsägare.
- (3) Lämnar förslag till representantskapet, med arvode för styrelseledamöter, representantskapets ledamöter, kontrollkommittén och revisorn.

Valberedningen ska, som tidigare nämnts, lämna förslag till ledamöter i den nya valberedningen för årsstämman.

Varken bustadbyggjelagslova eller stadgarna säger något om vem som kan föreslås som suppleant eller ledamot av representantskapet eller till ledamot av en ny valberedning. Enligt bustadbyggjelagslova och stadgarna finns det alltså inget hinder för att valberedningen föreslår medlemmar i valberedningen som suppleanter eller ledamöter för representantskapet eller den nya valberedningen. Frågan om huruvida OBOS bör ha egna regler om detta behandlas i punkt 7.9 nedan.

#### 4.5 Representantskapet

##### 4.5.1 Tillgång till att ha representantskap

Bostadskooperationer kan ha ett representantskap under förutsättning att detta följer bostadskooperationens stadgar, se § 5-27 (1) i bustadbyggjelagslova. Bustadbyggjelagslova innehåller vissa regler som gäller representantskapet. Det följer bland annat av boligbyggjelagsloven att representantskapet ska övervaka att föreningens syfte presenteras i enlighet med gällande lag, stadgar och beslut på årsstämman, och i övrigt utföra de uppgifter som föreskrivs i stadgarna, se § 5-27 (2) i bustadbyggjelagslova. Enligt bustadbyggjelagslova ska representantskapet alltså först och främst vara ett kontrollorgan.<sup>29</sup>

Det framgår emellertid av § 6-3.3 i bustadbyggjelagslova att stadgarna kan överföra årsstämmans rätt att välja styrelseledamöter till andra. Mer än hälften av styrelseledamöterna ska dock väljas av årsstämman, om inte valrätten överförs till ett bolagsorgan i enlighet med stadgarna. Enligt Bustadbyggjelagslova är det alltså möjligt att överföra rätten till att välja alla styrelseledamöter till representantskapet.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> Lilleholt och Wyller s. 160.

<sup>30</sup> Lilleholt och Wyller s. 167.

OBOS har haft ett representantskap sedan åtminstone 1931. Reglerna för OBOS representantskap återfinns i § 12 och § 13 i stadgarna.

#### *4.5.2 Ledamöterna i OBOS representantskap*

OBOS representantskap ska bestå av 47 ledamöter och 23 suppleanter, varav 41 ledamöter och 17 suppleanter väljs av årsstämman, se § 12 första stycket i OBOS stadgar. De anställda vid OBOS och i helägda dotterbolag till OBOS har rätt att kollektivt utse upp till sex ledamöter med sex suppleanter, se § 12 fjärde stycket i OBOS stadgar. Om de anställda inte vill utse ledamöter och suppleanter i representantskapet väljs ledamöter och suppleanter av årsstämman.

Det går inte att kombinera rollen som ledamot i representantskapet med rollen som styrelseledamot.

Om en ledamot i representantskapet väljs till OBOS styrelse, måste ledamoten träda ut ur representantskapet. Regeln hänger troligtvis ihop med att representantskapet kontrollerar styrelsens arbete och väljer styrelseledamöter, se punkt 4.5.4 nedan.

Av de valda ledamöterna i representantskapet ska 21 ledamöter och 9 suppleanter vara andelsägare som inte har eller har tilldelats bostad i den anslutna bostadsrättsföreningen, medan 20 ledamöter och 8 suppleanter ska ha eller har tilldelats en sådan bostad. Systemet med att de icke-boende har en majoritet i representantskapet härstammar från OBOS tidigaste år, och lagstiftningen bygger vidare på detta.<sup>31</sup> Mer om skillnaden mellan boende och icke-boende i punkt 3.8.3.

Representantskapets sammansättning och huruvida antalet ledamöter i representantskapet är lämpligt behandlas i punkterna 7.8.2–7.8.4 nedan.

#### *4.5.3 Utnämning av nya ledamöter till OBOS representantskap*

Som nämns i punkt 4.5.2 väljs medlemmar i OBOS representantskap av årsstämman och de anställda. De som ska vara företrädare för de anställda i representantskapet väljs vartannat år genom elektroniska val. Valet av representanter för de anställda sker enligt representasjonsforskriften (FOR-2017-08-24-1277). Detta val beskrivs inte mer här. Här beskrivs endast utnämningen av medlemmar i representantskapet som ska väljas av årsstämman.

OBOS-medlemmar som vill bli valda till ledamöter i representantskapet har rätt att anmäla sig till valberedningen inom fastställda tidsfrister. OBOS-medlemmar kan anmäla sin kandidatur för valet 2022 online på OBOS webbplats.<sup>32</sup>

OBOS valberedning ("stora valberedningen") har tidigare också tagit direktkontakt med kandidater till representantskapet. Demokratikommittén har informerats om att

---

<sup>31</sup> NOU 2000: 17 s. 38.

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

valberedningen strävar efter att sammanställa en styrelse som är så representativ som möjligt när det gäller ålder, kön, bakgrund, kompetens och geografi.

På årsstämman kan dessutom direktförslag på kandidater till representantskapet lämnas.

Representantskapets ledamöter väljs av årsstämman för en period på två år, medan suppleanter väljs för ett år. Både medlemmar och suppleanter kan omväljas. Varje år träder den halva av årsstämmans ledamöter som har tjänat längst ut ur representantskapet. Det är möjligt att bli omvald. Det finns ingen gräns för hur många gånger ledamöterna kan bli omvalda.

Demokratikommittén har informerats om att valberedningen, vid bedömning av om en kandidat ska föreslås för omval, i praktiken kontrollerar om ledamoten har utfört uppgiften, och att en ledamot som inte har bidragit till representantskapets arbete, vanligtvis på grund av att hen inte har deltagit i representantskapsmöten, inte föreslås på nytt. Kommittémedlemmar som har skött sin uppgift kan däremot föreslås för en andra mandatperiod. Enligt valberedningens praxis gäller att ingen får representantskapet i mer än 20 år, oavsett hur väl de har bidragit till representantskapets arbete.

Ordföranden för den ”stora valberedningen” har angett att det i praktiken inte har varit svårt att hitta OBOS-medlemmar som är villiga att ta uppdrag i representantskapet. Den ”stora valberedningen” får varje år in förslag på många fler kandidater från boende och bostadssökande än vad som behövs. En utmaning har dock varit att urvalet med kandidater som föreslås från bostadsrättsföreningarnas styrelser är ganska homogent och inte återspeglar den mångfald som valberedningen strävar efter. Därför beslutade den ”stora valberedningen” i 2021 sig för att, utöver att vända sig till bostadsrättsföreningar för att få förslag till kandidater, också vända sig direkt till boende medlemmar för att, om möjligt, få ett mer heterogent urval av kandidater att välja mellan. En annan utmaning har i praktiken varit att representanter för distrikten, särskilt de som kommer från södra och västra Norge, bara vill vara med under en period, så att kontinuitet inte uppnås.

#### *4.5.4 Representantskapets uppdrag*

Enligt § 13 i stadgarna har representantskapet sju typer av uppgifter. Det ska:

- (1) Övervaka att syftet med Kooperationen främjas i enlighet med gällande lag, stadgar och beslut på årsstämman.
- (2) Bestämma anciennitetsregler och regler för fördelning av nya och äldre bostäder, samt kompletterande regler om överföring av medlemskap och avgiftsbetalning.
- (3) Lämna ett yttrande till årsstämman om huruvida årsredovisningen och styrelsens förslag till användning av överskott eller täckning av förluster bör godkännas.
- (4) Lämna ett yttrande i ärenden som ska behandlas vid Kooperationens årsstämma.

- (5) Välja bostadskooperationens styrelse med suppleanter i enlighet med § 15 i stadgarna, med undantag för representanter för de anställda.
- (6) Föreslå val av valberedning för styrelseval och arvode till styrelseledamöter, representantskapets medlemmar, kontrollutskott och revisor.
- (7) Utarbeta instruktioner för kontrollkommitténs verksamhet.

Som nämnts ska representantskapet välja en majoritet av styrelsens ledamöter. Enligt *Lilleholt och Wyller* har landets största bostadskooperation – OBOS – alltid haft denna struktur.<sup>33</sup> Detta är dock inte helt korrekt. I OBOS stadgar från 1931 var systemet att styrelsen skulle väljas av årsstämman. Men åtminstone sedan OBOS stadgar från 1948 (kanske redan sedan 1935) har systemet varit att styrelsen väljs av representantskapet. Att OBOS representantskap väljer styrelsen har alltså tillämpats i minst 75 år.

Representantskapet ska kontrollera att OBOS syften främjas i enlighet med lagstiftning, stadgar och beslut på årsstämman genom en kontrollkommitté, se närmare punkt 4.5.7 nedan. Representantskapet ska utarbeta instruktioner för kontrollkommitténs verksamhet, se § 13 femte stycket i OBOS stadgar.

Som framgår av § 13 i OBOS stadgar ska representantskapet nominera medlemmar till valberedningen för styrelseval ("lilla valberedningen"). Valberedningen är sammansatt så att den på bästa sätt kan komma fram till en styrelse som har sådana kvalifikationer som styrelsen i OBOS ska ha.

Som nämns i punkt 3.6.3 följer OBOS den norska rekommendationen om ägarstyrning och bolagsledning (nedan kallad NUES-rekommendationen) i den mån är tillämplig. Med tanke på styrelsens sammansättning, som den "lilla valberedningen" ska bedöma, anges i punkt 8 i NUES-rekommendationen att "styrelsen bör vara sammansatt så att den kan skydda aktieägarnas gemensamma intressen och företagets behov av sakkunskap, kapacitet och mångfald. Hänsyn bör tas till att styrelsen kan fungera utmärkt som ett kollegialt organ." Av visst intresse är också den norska statens tio principer för god ägarstyrning (princip nr 7) som bland annat fastställer att "relevant kompetens ska vara det främsta övervägandet vid styrelsens sammansättning. Staten ska också betona kapacitet och mångfald baserat på bolagets egenart".

I praktiken är det så att "lilla valberedningen", förutom att föreslå styrelseledamöterna, även föreslår ledamöter till den "lilla valberedningen". Men stadgarna säger ingenting om vem som ska närvara av ledamöterna i den "lilla valberedningen". Eftersom "lilla valberedningen" är ett organ som utgår från representantskapet kan representantskapet själv besluta om "lilla

---

<sup>33</sup> Lilleholt och Wyller s. 167.

valberedningen” ska komma med ett sådant förslag eller om det ska komma från representantskapet eller representantskapets ledning.

Utöver att utföra sina lagstadgade uppgifter får ledamöterna på representantskapets möten information om OBOS olika affärsområden och relevanta bostads- och stadsutvecklingspolitiska ämnen av både interna och externa föreläsare. Här finns det möjlighet att diskutera och ställa frågor.

I praktiken används representantskapet också som diskussionsforum i samband med OBOS-ledningens strategiarbete, se punkt 4.9 nedan. Kommittén har informerats om att OBOS administration och styrelse fäster stor vikt vid representantskapets synpunkter när bolagsstrategin läggs.

Administrationen, styrelsen och representantskapet för en fortlöpande dialog om hur representantskapets arbete kan utvecklas.

Representantskapets roll och uppgifter behandlas i punkterna 7.8.6 och 7.8.7 nedan.

#### *4.5.5 Representantskapets ärendehantering*

Representantskapets möten genomförs som fysiska möten, såvida inte smittskyddsöverväganden gör det nödvändigt att hålla digitala möten.

Till mötena kallas både ledamöter och suppleanter, så att det sammanlagt finns 70 styrelseledamöter och suppleanter närvarande om alla deltar.

Styrelsen kallar representantskapet till ett konstituerande möte inom 14 dagar efter årsstämman. Representantskapet väljer själv sin ordförande och andra förtroendevalda, som alla väljs för ett år i taget.

Representantskapets möten hålls två till sex gånger per år när ordföranden anser att det nödvändigt, eller när minst en fjärdedel av representantskapets ledamöter skriftligen begär det. I praktiken bestäms dagordningen i huvudsak innan representantskapet sammanträder efter valet till årsstämman, så att ledamöterna kan planera för mötena i förväg. Representantskapet inleder sitt arbete efter årsstämman med ett seminarium för att kunna bygga kultur, utbilda nya (och gamla) ledamöter i representantskapet och diskutera frågor som är viktiga för representantskapets ledamöter.

Kallelse till representantskapets ordinarie möten skickas via e-post ungefär en vecka före mötet. Dagordning, ärendepapper och föregående mötesprotokoll följer med kallelsen. Det händer att representantskapet får ärendedokument av känslig karaktär. Av detta skäl används bland annat Admincontrol, som är ett system som begränsar hur ärendehandlingar hanteras, exempelvis genom att de inte kan delas vidare eller skrivas ut.

Representantskapet kan fatta beslut när minst 26 ledamöter är närvarande. Styrelsens ledamöter, verksamhetschefen och revisorn har närvaro-, yttrande- och förslagsrätt i representantskapet, men inte rösträtt.

Alla beslut fattas med allmän majoritet. De som röstar för beslutet måste dock utgöra minst 17 ledamöter. Vid lika många röster avgör mötets ordförande utfallet. Lika många röster vid val avgörs dock genom lottdragning.

Det förs protokoll över representantskapets förfaranden. Protokollet ska undertecknas av mötets ordförande och två ledamöter i representantskapet som har utsetts av representantskapet. Under pandemin har detta skett genom digital signering. Som nämnts bifogas protokollen vid sammankallandet av nästa möte.

#### 4.5.6 *Representantskapets valberedning ("lilla valberedningen")*

Som nämns i punkt 4.5.4 ska representantskapet välja OBOS styrelse med suppleanter. För att bistå med denna uppgift ska representantskapet välja en valberedning bestående av fem ledamöter ("lilla valberedningen") som lägger fram förslag på styrelseledamöter som ska väljas av representantskapet, se även punkt 4.6.1 nedan. Den "lilla valberedningen" finns med i OBOS årsrapport kopplat till representantskapet, eftersom den "lilla valberedningen" är ett förberedande organ för representantskapet.<sup>34</sup> Den "lilla valberedningen" nämns också i OBOS' Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse.<sup>35</sup>

Demokratikommittén har informerats om att den "lilla valberedningen" före valet på årsstämman 2021 hade fem möten, huvudsakligen koncentrerade till en tidsperiod på drygt två månader. Dessutom utfördes ett betydande arbete mellan mötena för att ta fram kandidater.

Vid representantskapets möte den 1 juli 2021 valdes ledamöter i den "lilla valberedningen". Det framgår av OBOS webbplats vem som är medlem i den "lilla valberedningen" för 2021–2022.<sup>36</sup>

#### 4.5.7 *Kontrollkommittén*

Som nämnts ska representantskapet övervaka att OBOS syfte främjas i enlighet med gällande lag, stadgar och beslut på årsstämman. För att bistå med denna uppgift ska representantskapet utse en kontrollkommitté, se § 14 i OBOS stadgar. Kontrollkommittén ska på representantskapets vägnar övervaka att OBOS syften främjas enligt lagstiftningen, stadgarna och årsstämmans beslut.

Kontrollkommittén ska bestå av tre medlemmar och en suppleant. Representantskapet väljer ordföranden, medan vice ordföranden väljs av själva kontrollkommittén. Ledamöterna i

<sup>34</sup> OBOS årsrapport 2020, s. 153.

<sup>35</sup> OBOS årsrapport 2020, s. 144.

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

kontrollkommittén väljs för en period på två år. Suppleanter väljs för ett år i taget. Omval är möjligt. Det framgår av OBOS webbplats vem som är medlem i kontrollkommittén för 2021–2023.<sup>37</sup>

Kontrollkommittén lämnar en årlig rapport till OBOS representantskap. Kontrollkommitténs kallelse läggs fram till OBOS årsstämma i samband med OBOS' redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse.

## 4.6 Styrelsen

### 4.6.1 Styrelsens sammansättning

Enligt § 6-1 i bustadbyggjelagslova ska bostadskooperationer ha en styrelse bestående av minst tre ledamöter. Anställda i bostadskooperationer med mer än 30 anställda har rätt att vara representerade i styrelsen, se § 6-4 i bustadbyggjelagslova.

Enligt § 15 första stycket i OBOS stadgar ska OBOS styrelse bestå av ordföranden och upp till åtta andra ledamöter med en suppleant. Representantskapet väljer ordförande och fem styrelseledamöter med en suppleant, som alla ska vara oberoende av OBOS ledning. Valperioden är på ett år.

Av och bland de anställda inom OBOS och i helägda dotterbolag till OBOS kan totalt upp till tre ledamöter väljas, eller upp till en tredjedel av styrelseledamöterna med suppleanter. Styrelseledamöter som väljs av och bland de anställda väljs för en period på två år. Om de anställda inte vill utse styrelseledamöter, väljs dessa av representantskapet.

Styrelsen utser själv sin vice ordförande. Styrelsens ordförande eller vice ordförande och en styrelseledamot tecknar gemensamt bostadskooperationens firma. Styrelsen kan ge procura.

### 4.6.2 Styrelsens oppgifter

Styrelsens oppgifter anges bland annat i § 6-10 första och andra stycket i bustadbyggjelagslova, som lyder:

”(1) Kooperationens förvaltning hör under styrelsen. Styrelsen ska ansvara för en ändamålsenlig organisation av verksamheten.

(2) Styrelsen ska, i den mån det behövs, fastställa planer och budgetar för Kooperationens verksamhet. Styrelsen kan också fastställa riktlinjer för verksamheten.”

Huvudvillkoren för styrelsens sysslor är att ”Kooperationens förvaltning hör under styrelsen”. Bland annat § 6-12 (1) i aksjeloven inneholder en motsvarande bestämmelse för styrelsearbeidet i aktiebolag.<sup>38</sup> Uttrycket ”förvaltning” omfattar i grunden hela verksamheten, både affärsverksamheten och all annan verksamhet. Att förvaltningen hör ”under styrelsen”

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

<sup>38</sup> M.H. Andenæs, *Aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper*, tredje opplagan av Ole Andenæs, Stig Berge och Margrethe Buskerud Christoffersen, Oslo 2016 s. 364-365.

innebär för det första att styrelsen har rätt att leda Kooperationen om inte uppgiften uteslutande läggs på ett annat organ. Styrelsen behöver inte lägga fram frågor av betydelse för årsstämman, osv. (För bostadstyper är lösningen en annan, se borettslagslova § 8-9.) Styrelsen för en bostadskooperation kan alltså fatta beslut i alla frågor som rör bostadskooperationens ledning och affärsverksamhet, utan att behöva lägga fram ärendet för årsstämman. Styrelsens befogenheter omfattar bland annat köp, försäljning eller pantsättning av tomter och annan fast egendom, antagande eller uppskjutande av byggstart av bostadsprojekt eller etablering och avyttring av dotterbolag.

För det andra innebär regeln att förvaltningen är en plikt för styrelsen. När lagen säger att styrelsen ska ”fastställa planer och budgetar för Kooperationens verksamhet” innebär det bland annat att strategiarbetet hör under styrelsen. Detta betyder inte att styrelsen är skyldig att utföra allt arbete med själva strategin. Strategins underlag är vanligtvis analyser och bedömningar som görs av bostadskooperationens administration som en förberedelse för styrelsens strategiarbete.

Att förvaltningen hör under styrelsen anges också i § 16 i första stycket punkt 1 i OBOS stadgar. Eftersom formuleringen i OBOS stadgar är densamma som i § 6-10 i bustadbyggjelagslova, måste stadgarna förstås på samma sätt.

Styrelsens roll, ansvarsområden och arbetsuppgifter i OBOS är fastställt i en egen instruktion för styrelsen.

Koncernchefens uppgifter och plikter gentemot styrelsen anges också i denna instruktion.

Styrelseledamöter och anställda i ledningsposition ska underrätta styrelsen om de direkt eller indirekt har ett väsentligt intresse av en transaktion eller ett avtal som ingåtts av OBOS. Ett separat regelverk för investeringar och bisysslor har fastställts för anställda med ledningsposition i OBOS.

#### *4.6.3 Regler för ärendehantering*

Styrelsen fastställer ett årligt möte och arbetsplan som omfattar både strategiarbete, organisatoriska och utvecklingsfrågor samt kontrollarbete. Styrelsen utvärderar årligen sitt arbete och sin kompetens.

Styrelsemöten ska hållas så ofta som ledningen och kontrollen av OBOS angelägenheter kräver. År 2020 hade styrelsen nio möten. Två av mötena följdes av ett styrelseminarium. Det förs protokoll över styrelsens förfaranden. Styrelseprotokollet betraktas som ett internt dokument och presenteras varken för representantskapet eller årsstämman. Den granskas däremot av kontrollkommittén och kan krävas av OBOS revisor, se § 2-2 i revisorloven.

Styrelsen kan fatta beslut när mer än hälften av ledamöterna är närvarande eller deltar i ärendehantering. För att styrelsen ska kunna fatta ett beslut krävs en majoritet bland



mötesdeltagarna, samt att mer än en tredjedel av alla existerande styrelseledamöter röstar för beslutet. Koncernchefen har rätt att delta i styrelsemöten med yttrande- och förslagsrätt, men har inte rösträtt.

#### 4.6.4 Styrelsens kommittéer

OBOS styrelse har tre underkommittéer som ska fungera som förberedande och rådgivande organ för hela styrelsen. Styrelsen har tagit fram instruktioner för respektive kommittés arbete. Kommitténs ledamöter väljs av och bland styrelseledamöterna. Protokoll från underkommittéernas möten läggs fram för den samlade styrelsen.

Revisions- och riskkommittén är förberedande och rådgivande till styrelsen i samband med utövandet av styrelsens ansvar för redovisning och ekonomi, revision, intern kontroll och övergripande riskhantering.

Kompetens- och arvodeskommittén övervakar arbetet med kompetens och ledarskapsutveckling inom OBOS-koncernen och ger råd till styrelsen och koncernchefen i frågor som rör ledarskapsbedömningar och successionsplanering för chefstjänster. Kommittén rekommenderar styrelsen angående koncernchefens arvode och ger råd till koncernchefen angående styrelseledamöternas arvode.

Investeringskommittén är ett förberedande organ för investeringsfrågor som enligt de antagna fullmaktsramarna ska behandlas i styrelsen. Investeringskommittén ska stödja styrelsen vid utövandet av styrelsens ansvar för kapitaltilldelningen till affärsområdena och bidra till att styrelsen har översikt över koncernens övergripande ekonomiska löfte och bärkraft.

#### 4.7 Anställdas rätt att vara representerade i OBOS styrande organ

Som nämns i punkt 4.5.2 och 4.6.1 har OBOS anställda rätt att företrädas i OBOS representantskap och styrelse.

Att anställda i bostadskooperationer har rätt att vara representerade i styrelsen följer av § 6-4 i bostadbyggjelagslova. Systemet följer samma mönster som i lagstiftningen gällande aktiebolag, publika aktiebolag, kooperativa företag och stiftelser osv.

§ 15 tredje stycket i OBOS stadgar är i linje med § 6-4 i bostadbyggjelagslova på denna punkt. Regeln är att upp till tre styrelseledamöter av och bland OBOS anställda kan väljas med upp till tre suppleanter. Motsvarande kan de anställda i bolag där OBOS, eller helägda dotterbolag till OBOS, äger samtliga aktier välja upp till en tredjedel av styrelseledamöterna med suppleanter i dessa bolag.

Vid val av representanter för de anställda gäller föreskrifterna om de anställdas rätt till representation i aktiebolags och publika aktiebolags styrelser och bolagsstämmor. (representasjonsforskriften) (FOR-2017-08-24-1277). Detta följer av § 6-4 tredje stycket i

bustadbyggjelagslova. Representationsforskriften innehåller bland annat närmare regler för genomförandet av val.

OBOS representantskap har sina rötter i 12 § och 13 § i OBOS stadgar. Representantskapet ska bestå av 47 ledamöter och 23 suppleanter, varav 41 ledamöter och 17 suppleanter väljs av årsstämman.

Bustadbyggjelagslova innehåller ingen lagstiftning om representation av anställda i representantskapet. För OBOS representantskap fastställer dock § 12 i OBOS stadgar att de anställda i OBOS och OBOS helägda dotterbolag har rätt att kollektivt utse upp till sex ledamöter med sex suppleanter.

OBOS anställda har ingen rätt att delta i OBOS årsstämma eller företrädas där som anställd. Årsstämman är andelsägarnas organ. Ett undantag gäller för styrelseledamöter och revisor som har närvarorätt oavsett om de är andelsägare eller ej. Detta ger även styrelseledamöter som valts av anställda rätt att närvara på årsstämman, se § 5-5 i bustadbyggjelagslova.

Varken bustadbyggjelagslova eller OBOS stadgar innehåller några särskilda regler som anger att OBOS anställda som också är OBOS-medlemmar har rätt – eller inte har rätt – att närvara på årsstämman som delegater. Detta innebär att OBOS anställda som också är medlemmar i OBOS får närvara på årsstämman på samma villkor som övriga OBOS-medlemmar. Se punkt 7.4.5 nedan om förslag på ändringar av detta.

#### 4.8 Översikt över OBOS kontrollsystem

OBOS har omfattande kontrollsystem. OBOS lämnar årsberättelse och årsredovisning i enlighet med regnskapsloven och god redovisningspraxis. I enlighet med § 5-6 i bustadbyggjelagslova och § 9 i OBOS stadgar behandlas årsberättelsen och årsredovisningen på OBOS årsstämma.

På årsstämman har samtliga andelsägare rätt att framföra frågor som senast den 1 april har anmälts till styrelsen, se § 5-11 (1) i bustadbyggjelagslova. Denna rätt gäller även för andelsägare som inte har rätt att delta på årsstämman eftersom de inte är delegater. Dessutom har delegater rätt att framföra frågor på årsstämman, så länge dessa har anmälts skriftligen till styrelsen i så god tid att de kan tas med i kallelsen, se § 5-11 (2) i bustadbyggjelagslova. Andelsägarnas rätt att framföra frågor på årsstämman kan också användas som ett led i deras kontroll över verksamheten.

Alla bostadskooperationer ska ha revisor, se § 8-1 i bustadbyggjelagslova. Revisorns uppgifter vid lagstadgad revision och revisorsbekräftelser enligt lagen anges i kap. 9 med tillhörande föreskrifter i revisorloven. Som framgår av § 9-1 i revisorloven, är ”det muntliga målet med lagstadgad revision ... att skapa förtroende för att årsredovisningen uppfyller tillämpliga lagkrav och inte innehåller väsentlig felaktig information, och ska därmed bland annat bidra till att förebygga och avslöja ekonomisk brottslighet”. Granskningar som utförs

av revisorer ska ”utföras och dokumenteras i enlighet med god revisionspraxis” och ”utföras med professionell skepsis”, se § 9-10 i revisorloven.

I OBOS årsrapport 2020 redogörs för processen kring valet av revisor, bedömningsunderlag för styrelsens rapport, representantskapets rapport och styrelsens förslag till beslut.<sup>39</sup> Förslaget att EY ska väljas till revisionspartner för OBOS, med verkan från och med räkenskapsåret 2022, antogs med 465 mot 26 röster.

Representantskapets uppgift är att övervaka att bostadskooperationens syfte främjas i enlighet med gällande lag, stadgar och beslut på årsstämman, se § 13 i OBOS stadgar.

Representantskapet lämnar en redogörelse till årsstämman. Representantskapets redogörelse för perioden 2021–2022 återges i OBOS’ Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse.<sup>40</sup> I redogörelsen har representantskapet redovisat för sitt arbete under perioden. Bland annat informeras det om att representantskapet under perioden hade hållit sammanlagt fyra ordinarie möten samt ett seminarium som pågick en hel dag.

Representantskapet väljer en kontrollkommitté för att övervaka att verksamhetens syften främjas i enlighet med lagstiftningen, stadgarna och årsstämmans beslut, se § 14 i OBOS stadgar. Kontrollkommittén ska bestå av tre medlemmar och en suppleant.

Representantskapet väljer kontrollkommitténs ordförande, medan vice ordföranden väljs av själva kontrollkommittén. Kontrollkommittén rapporterar årligen till OBOS representantskap. Kontrollkommitténs redogörelse för perioden 2 juli 2020–13 april 2021 återges i OBOS’ Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse.<sup>41</sup> I redogörelsen har kontrollkommittén redogjort för sitt arbete under perioden. Bland annat uppges det att kontrollkommittén har hållit sammanlagt sex möten under perioden.

Styrelsen utser en revisions- och riskkommitté. Revisions- och riskkommittén är ett delurval av styrelsen och ska fungera som en förberedande och rådgivande arbetskommitté för styrelsen under styrelsens utförande av styrelseuppgifterna redovisningsrapportering, revision, intern kontroll och övergripande riskhantering. Styrelsen har lagt fram en separat instruktion för revisions- och riskkommitténs arbete. Revisions- och riskkommitténs ledamöter väljs av och bland styrelseledamöterna. I OBOS årsrapport 2020 anges det att revisions- och riskkommittén höll sex möten 2020.<sup>42</sup>

Styrelsen ska se till att OBOS har goda system för intern kontroll och riskhantering i sin verksamhet. Styrelsen får periodisk rapportering som omfattar operativ status samt ledningens bedömning av utvecklingen av riskfaktorer av betydelse och hantering av dessa.<sup>43</sup> Styrelsen har lagt till en årlig översyn av riskhanteringsförfaranden, proxyservrar och

---

<sup>39</sup> OBOS årsrapport 2020, s. 27.

<sup>40</sup> OBOS årsrapport 2020, s. 153.

<sup>41</sup> OBOS årsrapport 2020, s. 152.

<sup>42</sup> OBOS årsrapport 2020, s. 146.

<sup>43</sup> OBOS årsrapport 2020, s. 146.

rapportering. Den interna kontrollen bygger på koncernens värdegrund och etiska riktlinjer. För riskrapportering används erkända ramar och metoder.

Under 2021 har OBOS skapat en separat position som ledande på efterlevnad på koncernnivå, och hösten 2021 beslutade man att införa internrevision i OBOS för de delar av verksamheten som inte redan omfattas av krav på detta. Kommittén har informerats om att anbudsrundan pågår och att fyra stora revisionsföretag har inbjudits att lämna anbud på internrevision.

I samband med vissa ärenden har OBOS inlett särskild granskning, se exempelvis KPMG:s delrapport till OBOS styrelse (nedan kallad ”Ulventransaksjonen”) från den 2 juni 2021.<sup>44</sup>

#### 4.9 OBOS strategiarbete

Som nämns i punkt 4.6.2 hör det under styrelsen att anta OBOS strategi. Som nämns i punkt 4.5.4 deltar representantskapet även i arbetet med OBOS strategi.

OBOS strategi för perioden 2021–2026 antogs av OBOS styrelse hösten 2020. OBOS-koncernen arbetar långsiktigt med strategi och utveckling genom rullande femårsstrategier. OBOS strategi offentliggörs i årsrapporten och på OBOS webbplats.<sup>45</sup>

För demokratikommitténs arbete har det varit av intresse att få kunskap om hur arbetet med OBOS strategi faktiskt går till, och kommittén har därför fått en beskrivning av detta. I ett PM från OBOS koncernchef från 19 januari 2022 beskriver han hur ”strategiska frågor har varit och bör förankras i medlemsorganisationens övriga organ utanför styrelsen”. Han skriver att han har försökt

”... sammanfatta detta i en beskrivning i en historisk kontext med utgångspunkt i den period undertecknad har varit koncernchef. En genomgång av äldre material visar också att administrationen även har granskat OBOS strategi tillsammans med representantskapet tidigare, bland annat behandlades OBOS strategi för perioden 2013–2015 vid representantskapets seminarium 2013.

Det har varit ett centralt mål för mig och styrelsen att stärka samspelet med medlemsorganisationen i det strategiska arbetet. Vi har lyckats med en del, men ser att när det gäller kommunikationen har vi förmodligen inte varit tillräckligt bra på att nå ut till det stora medlemskollektivet.

Samarbetet med representantskapet om strategin har stadigt förbättrats ur ett historiskt perspektiv. Samtidigt ser vi ytterligare förbättringspotential. Här har vi en bra dialog med ett mer aktivt representantskap om hur detta kan genomföras.

*Koncernstrategi 2016–2021*

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

<sup>45</sup> Strategin för perioden 2021–2026 finns på <https://nye.obos.no/bedrift/ir/arsrapport-2020/arsberetning-2020/strategi/>

I samband med arbetet med att anta koncernens strategi 2016 blev representantskapet involverad i processen tidigare, bland annat genom diskussion om de övergripande utmaningarna för OBOS samt diskussion om OBOS medlemsorganisation med fokus på kund, medlem, ägare och samhällsaktör. De huvudsakliga strategiska utmaningarna ingick i koncernchefens redogörelse på årsstämman i april 2016, läget för strategiarbetet redovisades på styrelsemötet i maj 2016 och strategin antogs av styrelsen i juni 2016. Strategin har därefter tagits upp och redogjorts för vid flera representantskapsmöten under koncernchefens genomgångar, och den antagna strategin redogjordes också av både ordförande och koncernchef på årsstämman 2017

OBOS strategi redogjordes även på årsstämman 2018 och 2019 under koncernchefens genomgång.

#### *Koncernstrategi 2021–2026*

Vid revideringen av strategin 2020 involverades inte representantskapet i samma utsträckning som 2016 då strategin i huvudsak var en fortsättning på den befintliga strategin, fast med en förstärkning av den sociala bostadsprofilen genom ökad användning av de nya modellerna för bostadsköp och en ökad satsning på bostadsbyggande – teman som representantskapet har varit mycket engagerade i.

Representantskapet informerades dock om arbetet och det preliminära förslaget till strategi vid det digitala seminariet i februari 2020. Det slutliga beslutet fattades av styrelsen i juni 2020. På årsstämman 2020 tillhandahöll koncernchefen en kompletterande redogörelse för koncernens reviderade strategi som antagits av styrelsen.

Det finns en tradition att lämna utrymme för bidrag och frågor på OBOS årsstämmor, men detta tillfälle har tyvärr väldigt få utnyttjat.

Mot bakgrund av vårens demokratiarbete och antaganden/diskussioner på årsstämman såg styrelsen också ett behov av ytterligare översyn av gruppens strategi. Ämnet behandlades i representantskapets seminarium i september 2021, och det inkom en rad kommentarer/synpunkter baserade på det utsända strategimaterialet. Representantskapets synpunkter ingick i beslutsunderlaget för styrelsens slutliga reviderade strategibeslut i oktober 2021.

#### *Medlemsetablering i Sverige*

Vid representantskapets seminarium hösten 2016 var även OBOS fortsatta strategi för Sverige ett huvudtema, och gällde även etablering av medlemsverksamhet där. Det rörde bred enighet om att OBOS fortfarande skulle genomföra satsningen i Sverige, men åsikterna om huruvida det var rätt att etablera medlemsverksamhet där gled isär. Frågan om att etablera en medlemsorganisation i Sverige var återigen uppe vid representanthusets seminarium i februari 2019, där grupparbetet bland annat handlade om vilka tillväxtambitioner man skulle ha och vilka erbjudanden OBOS borde ge svenska medlemmar.

Medlemsetableringen redovisades också under koncernchefens redogörelse på årsstämman både 2019 och 2020. Lanseringen skedde i november 2020.

#### *Övrig strategi i representantskapet under perioden*

Vid representantskapets seminarium under arbetsåret 2017/18 togs strategin också upp som en separat fråga, med särskilt fokus på innovation, vinst och syfte och hur OBOS kan utvecklas för att skapa ekonomiska värden, mervärde för medlemmarna och samhällsnytta. Dessutom hade seminariet ett stort fokus på OBOS planer inom digitalisering.

Temat för seminariet 2018/2019 var både rörlighet, OBOS satsning i Sverige, bostadssatsningar riktade till ungdomar med särskilda behov och bostadsmarknaden med mera.

Temat för seminariet 2019/2020 var relaterat till bostadspolitik, arbete med nya modeller för bostadsköp, samarbete med idrottsförbund, ett grupparbete relaterat till ansökningar om samhällsbidrag samt övervägande av olika finansieringslösningar för att underlätta inträde på bostadsmarknaden.

Temat för seminariet 2020/2021 var olika perspektiv på bostadsmarknaden och förslag till lösningar i bostadspolitiken, inklusive granskning av partiernas bostadspolitik.

I övrigt har representantskapet fått en fortlöpande inblick i koncernens uppföljning av strategin inom olika verksamhetsområden, antingen genom koncernchefens genomgångar eller genom de ämnen som har belysts.

Under hösten 2021 presenterades två större frågor av strategisk karaktär för representantskapet innan styrelsen behandlade ärendena. En handlade om strategi för socialt ansvar och den andra hängde ihop med utökad användning av nya modeller för bostadsköp. Ett större material delades ut i förväg och grupparbete hölls på båda teman, med konkreta kommentarer och bedömningar. Tiden blev lite knapp, men det var bra diskussioner som gav användbara reflektioner för administrationens och styrelsens vidare handläggning av ärendena. Båda ärendena har sedan dess slutförts i styrelsen i december 2021.

Det finns ett tydligt värde av ett sådant tidigt engagemang i större strategiska frågor, och ambitionen är att upprätthålla ett sådant tillvägagångssätt i det fortsatta arbetet med framtida frågor. Detta anses inte strida mot styrelseansvaret enligt lagstiftningen, utan bidrar till att bättre befästa och stärka representantskapets roll i medlemsdemokratin.”

Uppgiften att fastställa OBOS strategi kan inte fråntas styrelsen. Även om, enligt § 5-1 i bustadbyggjelagslova, årsstämman är den högsta myndigheten i bostadskooperationen, måste årsstämman respektera den bolagsstruktur som härrör från bustadbyggjelagslova.

Årsstämman kan inte ta över uppgifter som enligt lag ska ligga hos ett annat, lagstadgat bolagsorgan. Detta skulle innebära en ansvarspulverisering som lagen inte tillåter. Genom att vara bolagets högsta myndighet kan dock årsstämman ge instruktioner i specifika frågor, bland annat i strategiska frågor. Årsstämman måste dessutom fatta beslut om strategiändringar som innebär att stadgarna måste ändras, se § 5-19 i bustadbyggjelagslova. En styrelse som gör strategiska val som inte har stöd i OBOS bolagsorgan, eller som inte följer OBOS fastställda strategi, kan tas bort enligt sedvanliga regler. Det är upp till OBOS organ att följa upp detta.

#### 4.10 OBOS utdelning av medel till satsningar på boendemiljö och andra samhällsnyttiga initiativ

OBOS årsstämma antog i 2019 en stadgebestämmelse om att upp till 10 % av föregående års överskott efter skatt kan gå till satsningar på boendemiljö och andra samhällsnyttiga ändamål. Bestämmelserna i § 6 i OBOS stadgar är som följer:

”§ 6a Avkastning från kooperativet  
OBOS betalar ut upp till 10 % av koncernens årliga överskott efter skatt till satsningar på boendemiljö och andra samhällsnyttiga syften. Det får enligt denna punkt inte betalas mer än styrelsen anser är motiverat. OBOS delar i övrigt inte ut avkastning.”

Stadgebestämmelsen är i huvudsak i linje med § 3-5 (3) i bustadbyggjelagslova, som lyder:

”När det gäller satsningar på boendemiljö och allmännyttiga ändamål kan årsstämman anta att fördela upp till en tiondel av årsresultatet till detta, efter det att underskott från föregående år är täckt. Det kan inte fördelas mer än det styrelsen framför eller godtar.”

I lagmotivets beskrivning av vilken typ av syfte som sådan fördelning kan täcka anges det att:<sup>46</sup>

”Satsningar på boendemiljö och allmännyttiga ändamål kan tolkas brett. Det kan gälla initiativ i områden med anslutna bostadsrättsföreningar som gynnar andelsägarna där, men det kan även gälla andra initiativ, exempelvis välfärdsinitiativ för äldre, uppbyggnad av fonder för ungdomsbostäder, bidrag till organisationer med mera. Det kan vara initiativ som bostadskooperationen driver ensamt eller i samarbete med andra, exempelvis kommunen.”

OBOS har följt upp bestämmelsen § 6a i stadgarna. År 2020 stödde OBOS ”*livet mellan husen*” genom att bidra med 125 miljoner norska kronor till samhällsnyttiga ändamål inom forskning och utveckling, kultur, idrott och miljö. Detta inbegriper också ett större antal samarbetsavtal med anknytning till samhällsnyttiga syften, ofta i kombination med direkta medlemsförmåner. OBOS har gett sitt stöd till stora och små lokala aktiviteter där OBOS bygger bostäder, med särskild tonvikt på åtgärder som bidrar till goda livs- och tillväxtmiljöer för barn och ungdomar. OBOS är angelägen om att alla ska ha lika möjligheter och bidrar därför också till projekt som syftar till att bekämpa utanförskap. Exempel är Ezinne Athletics, Guttas Campus och MOT. År 2019 stödde OBOS också Kirkens Bymisjon med 1,2 miljoner norska kronor och SOS barnbyar med 5 miljoner norska kronor.

*OBOS gir tilbake* har också ett separat ansökningsystem för bostadsbolag som vill genomföra miljöinitiativ, *Støtte til miljøtiltak i borettslag og sameie*. Bland annat har OBOS avsatt 10 miljoner norska kronor årligen till stöd för bostadsbolag som genomför stora resursminskande och energieffektiva initiativ.

---

<sup>46</sup> NOU 2000: 17 s. 85.

Enligt systemet *OBOS gir tilbake* godkände årsstämman 2021 att OBOS skulle avsätta 250 miljoner norska kronor (50 miljoner norska kronor per år i fem år) till miljöinitiativ i mer än tusen OBOS-anslutna bostadsrättsföreningar. Stödet är örönmärkt för satsningar på boendemiljö, klimat och miljö i OBOS-anslutna bostadsrättsföreningar som förvaltas av OBOS och gagnar OBOS-medlemmar i nästan 100 000 hem.

När Norge stängde ned i mars 2020 till följd av pandemin valde OBOS att stå fast vid alla avtal som ingåtts även om de planerade aktiviteterna skulle upphävas. Samtidigt inrättade OBOS ett separat stödsystem – *OBOS Jubel* – på 40 miljoner norska kronor för att hjälpa frivilligorganisationer att kunna upprätthålla verksamheten även om de hamnade utanför det offentliga stödsystemet. Alla medlemmar i OBOS uppmanades att lämna förslag om vem som skulle få pengar från OBOS Jubel, och det fanns 1 200 ansökningar om stöd för allt från idrottsklubbar till kårer och teatergrupper. Hela 556 klubbar och föreningar i 39 kommuner fick pengar. Av potten gick 25 miljoner norska kronor till idrotten, medan 15 miljoner norska kronor fördelades på olika kulturerbjudanden. OBOS har fortsatt med stödsystemet 2021.

På OBOS årsstämma 2021 föreslog Sverre Landmark i förslag 6.2.2.18 att OBOS administration skulle utarbeta system som skapar mer stabila ramar kring utdelning av medel till satsningar på boendemiljö och andra samhällsnyttiga initiativ enligt § 6a i OBOS stadgar. Förslaget antogs med de förtydliganden som följde av styrelsens rapport.

OBOS reviderade i 2021 sin strategi för ett enhetligt samhällsansvar. Strategin var ett tema på ett av representantskapets möten hösten 2021 och kommentarer och förslag därifrån ingick i det fortsatta strategiarbetet.

## 5. Bakgrunden till OBOS demokratiprojekt

### 5.1 Inledning

År 2020 och 2021 fanns det ett starkare engagemang bland fler OBOS-medlemmar än tidigare. Ett resultat av engagemanget var en mobilisering, först 2020 och sedan upp mot och i samband med OBOS årsstämma 2021.

Till årsstämman 2021 lämnades sammanlagt 81 förslag in<sup>47</sup> av sammanlagt 20 förslagsställare. En förslagsställare lade fram 23 av förslagen, medan två andra personer låg bakom 11 förslag vardera. Samtidigt ställdes 19 frågor. En person låg bakom fem av frågorna. Ungefär hälften av frågorna kom från personer som också hade lagt fram förslag.

Mot bakgrund av det starka medlemsdeltagandet och de inkomna förslagen och frågorna bestämde årsstämman 2021, som nämnt i föregående kapitel 2, att en demokratikommitté skulle utses. Demokratikommitténs mandat beskrivs i punkt 2.1.

---

<sup>47</sup> Tre personer låg bakom ett av förslagen.



Som bakgrund för demokratikommitténs analyser och bedömningar kommer kommittén att berätta lite om hur den har uppfattat oroligheterna i medlemsorganisationen. Som anges i punkt 2.1 ligger det utanför demokratikommitténs mandat att granska OBOS verksamhet och därför tar inte demokratikommittén ställning i de frågor eller synpunkter som tas upp i punkterna 5.2–5.4 nedan.

## 5.2 Ökat medlemsengagemang 2020 och 2021

En viktig händelse som påverkade det ökade medlemsengagemanget var att OBOS koncernchef i februari 2020 offentligt stöttade utvecklingen av ett nytt E18 genom Bærum.<sup>48</sup> Detta fick vissa OBOS-medlemmar att ifrågasätta vilket mandat OBOS koncernchef har att ta ställning i den typen av fråga. En grupp medlemmar upplevde vägprojektet som en kontroversiell och politisk fråga, och ville använda medlemsdemokratin för att förhindra liknande utspel, eller åtminstone säkerställa ett mer demokratiskt inflytande över de typer av ståndpunkter som OBOS ledning gör offentligt. En Facebookgrupp skapades, kallad ”Aksjonen Grønt OBOS”, med 350 medlemmar, där bland annat denna fråga diskuterades.

Eftersom engagemanget var nytt kunde de kritiska medlemmarna inte anmäla sin kandidatur så att de kunde kandidera till val på delegatmöte. OBOS-medlem Benjamin E. Larsen organiserade då i stället en petition inför årsstämman 2020, samt kom till själv till årsstämman för att överlämna ca 1 200 underskrifter från medlemmar som inte höll med om koncernchefens stöd till nya E18. De som hade engagerat sig i processen fick intrycket av att styrelsen och ledningen för OBOS inte ville ha denna typ av engagemang från sina medlemmar.<sup>49</sup>

Upp mot årsstämman 2021 hade gruppen kritiska medlemmar blivit större, och listan över kontroversiella frågor hade också blivit längre. En serie medieuppslag och en aktiv diskussion i Facebook-gruppen, som så småningom bytte namn till ”Ett medlemsstyrt OBOS”, resulterade i att fler medlemmar uttryckte att de inte hade förtroende för koncernledningen.

De kanske mest centrala frågorna, som ansågs kontroversiella av de kritiska medlemmarna – utöver E18-projektet – kan sammanfattas på följande sätt:<sup>50</sup>

- 1) OBOS tog aktivt ställning till byggandet av ett annat vägprojekt – den nya Manglerud-tunneln.<sup>51</sup>

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

<sup>49</sup> <http://benjaminlarsen.net/blog/2021/06/noen-betraktninger-for-obos-generalforsamling-2021/?fbclid=IwAR35YLCVZ6jhJK7Akq2ZyvnpJxJOYBnNSRovJPtZ8hiCdoRnchuwDzqpvvQ>

<sup>50</sup> [Bloggen av Benjamin Larsen.](#)

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

- 2) OBOS var i konflikt med olika lokalmiljöer om planerade utvecklingsprojekt, bland annat i Manglerud<sup>52</sup> och Vålerenga.<sup>53</sup>
- 3) OBOS hade sålt en fastighet på Ulven med hyresbostäder till en investerargrupp där OBOS bostadschef har släktingar på ägarsidan<sup>54</sup>
- 4) Vissa bostadsrättsföreningar upplevde att OBOS förvaltningstjänster är högt prissatta, har varierande kvalitet och marknadsförs mot bostadsrättsföreningar på ett felaktigt sätt.
- 5) OBOS hade under en längre tid beviljat en före detta toppchef exklusiva jakträttigheter.<sup>55</sup>

Dessutom har koncernchefens lönenivå kritiserats.<sup>56</sup> Utöver detta skapade det en del reaktioner att OBOS lade ut en takvåning på Majorstua till 95 miljoner norska kronor till försäljning.<sup>57</sup> Detta gjorde att vissa medlemmar var starkt kritiska till att OBOS satsar på dyra bostäder i andra prissegment och avsedda för en annan köpargrupp än vad OBOS traditionellt har förknippats med.

En del av kontroversen kring OBOS hänger ihop med det faktum att en grupp medlemmar ville att OBOS skulle vara ett alternativ till den kommersiella bostadssektorn. Enligt dessa medlemmar ligger det i bostadskooperationsmodellen en möjlighet att fatta beslut som inte bara maximerar vinsten. Det är möjligt att ställa in andra mål för sin verksamhet. Ett sådant mål är exempelvis att bygga mer miljövänligt än vad som krävs enligt lag, eller att bidra till mer socialt bostadsbyggande. En del av medlemmarna engagerade sig därför i samband med årsstämman eftersom de ville vara med att påverka vilken riktning OBOS skulle ha framöver.

En del OBOS-medlemmar har velat använda medlemsdemokratin till att bestämma hur OBOS ska utnyttja den fördel som OBOS har genom att inte dela ut avkastning, vilket bland annat aktiebolag och publika aktiebolag ska göra. Enligt dessa medlemmar används OBOS position främst för expansion så att OBOS inte bara ett bostads- och bankkooperation för Oslo, utan också finns i stora delar av Norge och Sverige. Ett förslag har därför varit att OBOS årligen ska överföra en större summa till en stiftelse för allmännyttiga förmåner i stället för att prioritera expansion.<sup>58</sup>

Kritiken och oron kring OBOS våren 2021 fångades upp av media och resulterade i en del exponering i media. Detta ledde också till att OBOS anseende försämrades.

---

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

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

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

<sup>55</sup> <https://www.nrk.no/norge/obos-ga-jaktrrettigheter-til-ekssjef--na-avsluttes-avtalen-1.15494535>

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

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

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

### 5.3 Årsstämman 2021

Inför årsstämman 2021 mobiliserades det aktivt via Facebook-gruppen ”Et medlemsstyrt OBOS”, nu med 6 300 medlemmar. Resultatet blev att ett rekordstort antal medlemmar anslöt sig till delegatförsamlingen den 24 maj 2021. Det valdes 370 icke-boende delegater (varav 343 faktiskt deltog) till årsstämman 2021. Som jämförelse valdes 54 icke-boende delegater (varav 39 faktiskt deltog) till årsstämman 2020, se översikten i punkt 4.3.3.

Mobiliseringen skapade farhågor om att en liten grupp medlemmar skulle kunna ”kuppa” organisationen på årsstämman och skapa en situation som skulle kunna skapa en oöversiktlig och kaotisk situation för OBOS och därmed hota bostadskooperationens verksamhet, och vara till nackdel för majoriteten av OBOS medlemmar. Ett resultat av oron var att anställda i OBOS som också var OBOS-medlemmar mobiliserade till delegatförsamlingen för att säkra sig en plats på årsstämman. Koncernchefen uppmuntrade aktivt de anställda att anmäla sig som delegater. När detta blev känt fick det mycket uppmärksamhet bland andra OBOS-medlemmar och i media.<sup>59</sup> Kritiken gick ut på att OBOS-anställda hade informerats separat om möjligheten att närvara vid delegatmötet, samtidigt som resten av medlemskollektivet fick sparsam information om samma möte. Många medlemmar upplevde detta som odemokratiskt och tolkade det som ett försök från OBOS ledning att omintetgöra andra medlemmars aktiva medbestämmande. Det uppfattades av flera som att ledarskapet ville stoppa kritiken och ”kuppa” årsstämman med hjälp av sina egna anställda. Denna handling från koncernledningen var kanske den händelse som mest allmänt skapade misstro bland de kritiska medlemmarna. Det resulterade också i flera förslag från medlemmarna om att beröva de anställda möjligheten att bli delegater på årsstämman. Dessa förslag kommenteras senare i undersökningen, se punkt 7.4.5 nedan.

Genomförandet av delegatmötet har också kritiserats. Det hävdades bland annat att OBOS inte har rutiner som gör det möjligt att genomföra ett sådant möte i enlighet med stadgarna.<sup>60</sup> Kritiken gick bland annat ut på att deltagarna vid mötet inte gavs möjlighet att bestämma sin egen arbetsordning, och att mötets ordförande (dvs. valberedningens ordförande – ”stora valberedningen”) bestämde hur valet skulle genomföras och vem som var valbar, utan att valberedningens ordförandes beslut var fastställt i stadgarna.

Vissa ledamöter har också varit kritiska till hur icke-boende representanter väljs, och det har påpekats att tidsfristerna är korta och att rutinerna för att involvera dessa medlemmar inte är tillräckligt bra. Flera av deltagarna vid valmötet har uttryckt att de efteråt kände att de inte hade fått ordentlig information om hur de demokratiska processerna i OBOS fungerar, och att ledningen inte ville ha medlemsdeltagande, utan snarare var rädda för medlemmarnas aktivism. Detta bidrog till att provocera många till ett starkare engagemang.

---

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

<sup>60</sup> <http://benjaminlarsen.net/blog/2021/06/noen-betraktninger-for-obos-generalforsamling-2021/?fbclid=IwAR35YLCVZ6jhJK7Akq2ZyvnpJxJOYBnNSRovJPtZ8hiCdoRnchuwDzqpvvQ>.

Det har också sagts att sammansättningen av den ”stora” valberedningen strider mot grundläggande organisationspraxis, eftersom den består av personer som sitter i representantskapet, det organ den ska nominera till. Dessutom kritiserades det att valberedningen nominerade vissa av medlemmarna i valberedningen för omval till representantskapet, utöver att medlemmar i valberedningen återigen nominerades till valberedningen.

Via Facebook-gruppen ”Et medlemsstyrt OBOS” mobiliserades det också för att hitta kandidater som ville kandidera till representantskapet. Förslagen lades dock inte fram enligt OBOS föreskrivna förfarande, utan framfördes i stället direkt på årsstämman som direktförslag mot kandidater som valberedningen föreslog. Här blev förslagen nedröstade.

Som nämns i punkt 5.1 lades ett antal förslag fram på årsstämman. På årsstämman 2021 lades 81 förslag fram av OBOS-medlemmar och delegater. Förslagen behandlades antingen på årsstämman eller överlämnades till demokratikommittén. Dessutom ställdes 19 frågor till styrelsen, varav några frågor hade flera delfrågor. Alla frågor besvarades skriftligen av styrelsen. Förslagen, frågorna och svaren uppgick till 90 tryckta sidor, som lades fram i samband med årsstämman.

#### 5.4 En övergripande beskrivning av framkomna synpunkter

I punkt 5.1 har demokratikommittén nämnt antalet förslag som lades fram på årsstämman 2021 och de frågor som ställdes där. Demokratikommittén har granskat alla förslag och frågor. De förslag som årsstämman beslutade att överlämna till demokratikommittén har granskats särskilt grundligt, se kap. 6 och 7 nedan. Utifrån de förslag som lades fram och de frågor som ställdes samt den process som beskrivs i punkterna 5.2 och 5.3 är demokratikommitténs övergripande uppfattning att bland annat följande synpunkter framfördes av de medlemmar som mobiliserade sig i samband med årsstämman:

- 1) Medlemmarna vill bli hörda och sedda av OBOS ledning
- 2) Medlemmarna vill ha mer information från OBOS ledning
- 3) Medlemmarna vill ha inflytande i OBOS, både vad gäller OBOS roll som samhällsaktör, men också i allmänhet
- 4) Medlemmarna vill ha bättre valsystem för årsstämman och representantskapet
- 5) Medlemmarna vill ha ökad mångfald
- 6) Medlemmarna vill ha ökad öppenhet kring årsstämmans genomförande
- 7) Medlemmarna vill ha bättre genomförda delegatmöten (öka kunskapsnivån för att öka medlemsdemokratin)
- 8) Medlemmarna vill öka representantskapets inflytande
- 9) Medlemmarna vill ha inflytande över användningen av OBOS överskott

Flera av dessa punkter har hänger ihop och glider delvis över i varandra.

Medlemsengagemanget i OBOS våren 2021 var mångfacetterad, och det är svårt att fånga alla nyanser och åsikter. Inte minst har det varit omöjligt för demokratikommittén att få en bild av hur många av de över en halv miljon OBOS-medlemmarna som håller med om

kritiken. Demokratikommittén antar att delar av missnöjet kan kopplas till situationen på bostadsmarknaden med höga bostadspriser, och en önskan om att OBOS ska bidra till att motverka denna tendens. De höga bostadspriserna i Oslo, och situationen där vanliga löntagare har svårt att få köpa ett bra hem, har skapat stor frustration och ett nytt intresse för bostadspolitik. OBOS har en historia som Oslos största leverantör av rimliga bostäder, och det är inte osannolikt att en del av kritiken mot OBOS bottnar i en upplevelse av att OBOS inte längre utgör något verkligt alternativ till andra bostadsbyggare. Kritiken mot bostadsprojekt i ”lyxklass”, som det tidigare nämnda projektet i Majorstua, strider förmodligen mot mångas uppfattning om OBOS som en ”social” bostadsbyggare och skapar hos många en känsla av att OBOS har misslyckats med sitt ursprungliga syfte.

Demokratikommittén vill också nämna att den kritik som framfördes mot OBOS våren 2021 delvis också kom från andra håll och hade helt andra grunder.<sup>61</sup> Kritiken gick i stora drag ut på att OBOS har blivit för stor och för mäktigt, och att OBOS marknadsinflytande är ogynnsamt för samhället ur ett konkurrenspolitiskt perspektiv. Eftersom OBOS inte delar ut avkastning till sina andelsägare får koncernen en stark konkurrensfördel på marknaden jämfört med bostadsbyggare som är organiserade som aktiebolag eller publika aktiebolag. I medierna argumenterades det exempelvis för att OBOS skulle omvandlas till ett aktiebolag eller en stiftelse. På årsstämman lades det också fram förslag om att lägga ned OBOS, ett förslag som skapade en viss oro hos bland annat OBOS anställda.<sup>62</sup>

Demokratikommittén har inte uppfattat att denna typ av kritik har varit central i förbindelse med skapandet av kommittén, men anser fortfarande att den är värd att nämna eftersom det visar att oron kring OBOS var komplex och att kritiken var långt ifrån samstämmig.

---

<sup>61</sup> Se exempelvis <https://finansavisen.no/nyheter/debattinnlegg/2021/07/04/7699483/alle-taper-pa-obos-unnatt-obos>

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

DEL III.

DEMOKRATIKOMMITTÉNS ANALYSER OCH  
BEDÖMNINGAR

## 6. Demokratikommitténs övergripande bedömningar

### 6.1 Inledning

OBOS är ett stort bolag med betydande ekonomiska och ideella värden. OBOS måste därför verka inom komplicerade rättsliga och ekonomiska ramar samt i linje med samhällsmässigt accepterade ramar. En del av de huvudsakliga rättsliga och ekonomiska ramarna redovisas tidigare i dokumentet, se särskilt punkt 3.5, 3.6 och 3.7. Medlemmarna i OBOS och deras rättigheter behandlas i punkt 3.8. Allt detta måste naturligtvis prägla OBOS verksamhet och organisationen av den.

Betydelsen av de rättsliga ramarna för verksamheten får inte överdrivas. Det är inte givet att OBOS alltid bör utnyttja den flexibilitet som den rättsliga ramen utgör. Det är inte allt som är tillåtet att göra inom ramen för bland annat bostadsbyggjelagslova, som det annars skulle vara rimligt att OBOS gjorde. Det faller dock utanför kommitténs mandat att ”överväga vilken verksamhet som OBOS ska bedriva, politiska frågor, granskning av befintlig verksamhet eller liknande”, se punkt 2.1.

I kapitel 6 redogör demokratikommittén först för olika frågor som rör demokrati i kooperativa företag i allmänhet och OBOS i synnerhet, se punkterna 6.2 till 6.4. Kommittén behandlar därefter OBOS bolagsstruktur på ett övergripande plan, se punkt 6.5. Öppenhet och kommunikation med OBOS-medlemmarna, samt delaktighet utanför OBOS formella styrningsstrukturer, utgör viktiga delar av demokratin för OBOS medlemmar, och ses över i punkterna 6.6 och 6.7. Kontrollmekanismer i OBOS och eventuella regionala åtgärder behandlas slutligen i punkterna 6.8 och 6.9.

### 6.2 Demokrati i kooperativa företag

#### 6.2.1 Inledning

Som nämns i punkt 3.6 är OBOS ett kooperativt företag som omfattas av bostadsbyggjelagslova. Kooperativa företag kännetecknas bland annat av en demokratisk uppbyggnad. Ända sedan principerna för den kooperativa organiseringsmodellen först formulerades på 1800-talet har demokrati varit ett kännetecken för kooperativa organisationer. Internationella kooperativa alliansen, som är en världsomfattande paraplyorganisation för kooperativa företag, antog hösten 1995 en definition av ”kooperation” och en tillhörande uppsättning reviderade principer och underliggande värden. Demokrati ingår både i definitionen av kooperativ verksamhet, i principerna och i värdegrunderna, se vidare punkt 6.2.2 och 6.2.3 nedan.

Som underlag för Demokratikommitténs diskussioner om de specifika frågor som omfattas av mandatet finns det ett behov av att klargöra begreppet demokrati, såsom det används för kooperativa företag av typen bostadskooperation, se punkt 6.2.2 nedan. Med tanke på den framträdande roll och betydelse som medlemsdemokratin spelar i kooperativa företag måste



även relevanta principer för och definitioner av Kooperation beskrivas, liksom hur demokratiprincipen skyddas i bostadsbyggjelagslova, se punkterna 6.2.3 och 6.2.4. Punkt 6.2.5 ger en systematisk översikt över möjliga åtgärder som kan utformas för att stärka medlemsdemokratin i OBOS. Översikten utgör grunden för kommitténs övriga bedömningar. De specifika åtgärderna beaktas emellertid inte här, utan i andra delar av demokratikommitténs rapport. Mer om vissa särskilda utmaningar för medlemsdemokratin inom OBOS i punkt 6.4.

### 6.2.2 Demokratibegreppet

Med tanke på den fortsatta diskussionen finns det ett behov av att klargöra hur begreppet demokrati används i förhållande till kooperativa företag av typen bostadskooperation.

Det finns ingen entydig och allmänt accepterad definition av demokrati i kooperativa företag, och demokratikommitténs rapport är inte rätt plats för längre teoretiska utläggningar om begreppet demokrati i allmänhet. Demokratikommittén kommer dock att peka på några centrala element i demokratibegreppet när det gäller bostadskooperationer, och i detta avseende lyfta fram följande fem villkor som viktiga beståndsdelar:

- Bostadskooperationens chefsorgan – årsstämman – ska i första hand vara ett andelsägarorgan som säkrar andelsägarnas kontroll över verksamhetens översta myndighet, eventuellt genom representanter (delegater).
- Alla andelsägare ska kunna vara med och fatta beslut, antingen direkt eller genom att välja representanter (delegater). Detta innebär bland annat att andelsägarna/delegaterna måste ha rösträtt, yttranderätt och förslagsrätt på årsstämman.
- Det organisatoriska inflytandet ska fördelas rättvist bland andelsägarna. De kooperativa principerna kräver att varje andelsägare har en röst.
- Inga andelsägare ska ensamma kunna ha ”avgörande inflytande”, exempelvis genom att ha majoriteten av rösterna på årsstämman eller i styrelsen.
- Minoriteten måste respektera majoritetens beslut i den mån de är lagliga. Ett skärpt majoritetskrav gäller för ändringar av stadgarna och vissa andra beslut av grundläggande betydelse.

Alla dessa beståndsdelar måste vara på plats för att en bostadskooperation ska ha en välfungerande demokrati. Om man tar bort en av dem kan det slå undan benen på medlemsdemokratin.

Samtidigt är ovanstående villkor ingen garanti för en välfungerande demokrati, eftersom bostadskooperationens och andelsägarnas praxis är avgörande. För att belysa detta kan man skilja mellan formell och reell demokrati. *Formell demokrati* existerar om kooperativet har stadgar, instruktioner osv. som överensstämmer med en lagstiftning grundad på demokratiska principer och ger medlemmarna närvaro-, yttrande- och förslagsrätt och andra rättigheter som gör det möjligt för dem att styra och kontrollera verksamheten. Med reell *demokrati* menas



att medlemmarna har en reell möjlighet att utöva sina organisatoriska rättigheter, och att de faktiskt gör detta, så att företaget faktiskt styrs i enlighet med demokratiska principer. Formell demokrati kan sägas vara en förutsättning för reell demokrati, men den är inte liktydig med en reell demokrati.

För att medlemsdemokratin ska fungera enligt avsikt krävs det både underlättande av bostadskooperationen och att andelsägarna verkligen är engagerade.

### 6.2.3 Principerna för kooperativ

De kooperativa principerna är internationellt erkända, erfarenhetsbaserade, operativa riktlinjer för hur kooperativ *bör* organiseras. Det finns ingen norsk lagstiftning som direkt anger att kooperativa principer är likställda med norsk lag, men lagstiftningen om kooperativ bygger på kooperativa principer.

Internationella kooperativa alliansen formulerade 1995 en definition av kooperativ verksamhet utöver de kooperativa principerna och kooperativa värderingarna. Definitionen lyder (i svensk översättning från norska):

”Ett kooperativ är en självstyrande sammanslutning av människor som frivilligt har gått samman för att uppfylla sina gemensamma ekonomiska, sociala och kulturella behov och önskemål genom en gemensamt ägd och demokratiskt styrd verksamhet.”

Denna definition av kooperativ är avsiktligt formulerad för att beskriva en mångfald av kooperativ i många länder.

Kommittén har särskilt noterat att definitionen kräver att verksamheten ska styras demokratiskt. Vad som i detta sammanhang menas med demokratiskt styre följer av demokratiprincipen, se nedan.

Att demokrati ingår i definitionen av kooperativ grundar sig på att den Internationella kooperativa alliansen alltid har betraktat demokratiskt styre som ett kännetecken för kooperativ verksamhet. Men definitionerna av kooperativa företag i samvirkelova, bostadskooperationer i bustadbyggjelagslova och bostadsrättsföreningar i burettslagslova ställer ändå inte krav på en demokratisk organisation. Detta är dock inte uttryck för att den norska lagstiftaren betraktar demokrati som mindre viktigt. Bakgrunden är behovet av att skarpa rättsliga definitioner, och ”demokratiskt styrt” räcker inte som kriterium för rättslig avgränsning. I samvirkeloven skyddas principen om demokrati i stället genom individuella bestämmelser i respektive lagstiftning. Punkt 6.2.4 nedan ger en översikt över hur demokratiprincipen återspeglas i bustadbyggjelagslova.

Eftersom principen om demokratisk medlemskontroll är en av de kooperativa principerna, ligger det i demokratikommitténs intresse att undersöka om dessa och andra kooperativa principer kan ge vägledning om hur OBOS kan eller bör organiseras.

Principen om demokratisk medlemskontroll (den andra kooperativa principen) lyder (i svensk översättning från norska):

“Kooperativ är demokratiska organisationer som kontrolleras av medlemmarna, som aktivt deltar i fastställandet av riktlinjer och beslut. Förtroendevalda är ansvariga inför medlemmarna. I primära verksamheter har medlemmarna lika rösträtt – en medlem, en röst. Även kooperativa organisationer på högre nivåer organiseras på ett demokratiskt sätt.”

Principens huvudfunktion är att den säger något om fördelningen av befogenheter inom organisationen genom att framhålla att det är medlemmarna som genom sina förtroendevalda i slutändan har den avgörande företagskontrollen.<sup>63</sup> Principen slår dessutom fast att maktutövandet ska ske enligt demokratiska principer och processer. Regeln ”en medlem – en röst” ska följas på organisationens primära nivå, bland annat vid val av förtroendevalda. En sida av demokratiprincipen är också att de valda representanterna är ansvariga inför medlemmarna.

Principen är tänkt att gynna många olika typer av kooperativa företag. Den är därför generellt formulerad och överlåter till stor del åt det enskilda kooperativa företaget att finna sin egen demokratiska form. Det kooperativa företaget ska organiseras demokratiskt, men den demokratiska organisationens närmare karaktär bestäms av organisationerna själva.

Samvirkelovutvalget drog följande slutsatser av demokratiprincipen:<sup>64</sup>

”- Kooperativet ska ha en primär nivå, där maktfördelningsprincipen ska vara en medlem – en röst  
- Principen hindrar inte fördelningen av befogenheter enligt andra principer på högre organisationsnivåer (exempelvis med viktning utifrån samarbetets omfattning, antal medlemmar bakom företrädarna, geografiska kriterier och liknande)  
- Att medlemmarna ska ha den slutliga kontrollen måste innebära att de, i fråga om företagets angelägenheter, formellt åsidosätter andra aktörer såsom administration, myndigheter och eventuella externa investerare.”

Samvirkelovutvalget vill även betona tre andra kooperativa principer som kan ha särskild betydelse för OBOS demokratiska arbete.

Den första av dessa tre kooperativa principer är princip nummer 1 angående frivilligt och öppet medlemskap. I NOU 2002: 6 Lagen om kooperativ<sup>65</sup> förklaras denna princip med att en kooperativ organisation ska vara

”öppen i betydelsen icke-diskriminerande vad gäller kön, klasstillhörighet, etnicitet eller politisk eller religiös övertygelse. Kooperativ har som mål eller värdegrund att överskrida sådana skillnader genom att organisera människor för att främja gemensamma intressen”.

---

<sup>63</sup> NOU 2002: 6 s. 94.

<sup>64</sup> NOU 2002: 6 s. 94.

<sup>65</sup> NOU 2002: 6 s. 93.

Enligt samvirkelovutvalget innehåller principen tydliga organisatoriska strategiska aspekter som bland annat innebär

”en avgränsning och fokus för organisationens verksamhet genom att den begränsar medlemskapet till dem som kan utnyttja organisationens tjänst, och samtidigt är villiga att acceptera medlemsansvaret. Ett kooperativt företag bildas alltså för ett särskilt ändamål, en specifik brukarnytta. Detta är organisationens syfte och skälet för dess existens. I medlemsansvar ligger det att medlemmarna aktivt ska använda sin rösträtt, delta i möten, vara lojala användare av organisationens tjänster och bidra med nödvändigt kapital. Det avgränsar medlemskapet till dem som direkt drar nytta av detta syfte som användare. Syftet avgränsar också i princip antalet medlemmar till vad som är företagsoptimalt utifrån kapaciteten hos den specifika organisationen. Organisationen ska främja de befintliga medlemmarnas intressen så effektivt som möjligt. När medlemskapet samtidigt betingas av medlemmens vilja att vara lojal mot organisationens riktlinjer (såsom stadgarna), ger det den kooperativa formen typiska bolagegenskaper och -syften.”

Den andra principen om kooperativ som kommittén tar upp är princip nr 5 om utbildning och information, som (i svensk översättning från norska) lyder:

”Kooperativ ser till att medlemmar och förtroendevalda, chefer och anställda utbildas så att de på ett effektivt sätt kan bidra till utvecklingen av sina organisationer. De informerar allmänheten – särskilt unga och opinionsledare – om kooperativets särställning och fördelar.”

Principen handlar om att sprida kunskap om kooperativ både internt i organisationen och till omvärlden. I demokratiska sammanhang är det särskilt informationen till medlemmarna som är viktig. Som ett led i arbetet med att utveckla medlemsdemokratien kan även förtroendevalda, chefer och anställda behöva information.

Den tredje principen som kommittén belyser är princip nr. 7 om samhällsansvar:

”Samtidigt som de fokuserar på medlemmarnas behov, arbetar kooperativ för en hållbar utveckling av samhället genom en politik som godkänns av medlemmarna.”

Även om huvudsyftet med ett kooperativt företag är att främja medlemmarnas intressen, föreskriver principen om socialt ansvar att företaget också bör arbeta för en hållbar samhällsutveckling. Därför ska medlemmarnas intressen inte främjas till varje pris. Principen bygger på idén att ett kooperativt företag har ett syfte som går längre än att skydda intressena för sina ständiga medlemmar. Vissa teoretiker har betonat att kooperativ har ett dubbelt syfte: att tjäna både medlemmarna och samhället.<sup>66</sup> Arbetet för att främja samhällsintressen ska dock vara förankrade i en politik som har godkänts av medlemmarna.

För OBOS kan princip nr 7 om samhällsansvar ha betydelse för frågan om huruvida OBOS bör engagera sig i att bygga sociala bostäder även om det påverkar OBOS möjligheter att

---

<sup>66</sup> Tore Fjørtoft, *Økonomiske medlemsrettar i samvirkeforetak*, Oslo, 2014 s. 148–163.

bygga så många bostäder som möjligt för sina medlemmar, i vilken utsträckning OBOS bör engagera sig i politiska frågor, stadsutveckling osv., samt för frågan om i vilken utsträckning OBOS överskott bör användas för välgörenhetsändamål, lokala satsningar på boendemiljö osv. I allt detta kräver de kooperativa principerna att alla övergripande politiska åtgärder ska förankras i medlemskollektivet.

#### 6.2.4 Främjande av demokratiprincipen i bustadbyggjelagslova

Som nämnts i punkt 6.2.2 ställer definitionerna av kooperativa företag i samvirkelova, bostadskooperationer i bustadbyggjelagslova och bostadsrättsföreningar i burettslagslova ändå inte krav på en demokratisk organisation. Men Bustadbyggjelagslova har flera bestämmelser som utgår från demokratiprincipen och är tänkta att säkerställa att alla bostadskooperationer uppfyller vissa minimikrav för en demokratisk organisation.

Kommittén anser särskilt att följande punkter i bustadbyggjelagslova är viktiga ur ett demokratiskt perspektiv:

- **§ 5-1 Myndighet.** Paragrafen fastslår att årsstämman är den högsta myndigheten i Kooperationen. Lagen säkerställer alltså att ett organ som består av andelsägare har högsta myndighet.
- **§ 5-2 Närvarorätt. Ombud.** Paragrafen fastställer att varje andelsägare har rätt att infinna sig på årsstämman, antingen själv eller genom ombud efter eget val. Andelsägare kan också ha med sig en rådgivare, som har rätt att tala men inte rösträtt.
- **§ 5-3 Delegater.** I bostadskooperationer med mer än 500 andelsägare kan det i stadgarna anges att andelsägare ska representeras av delegater (indirekt representation). Alla medlemmar har rätt att delta i att välja delegater.
- **§ 5-4 Rösträtt.** Bestämmelsen slår fast principen att varje medlem har en röst, oavsett hur många andelar andelsägaren äger.
- **§ 5-5 Närvarorätt och närvaroplikt för ledning.** Bestämmelsen innebär bland annat att koncernchefen och ordföranden har skyldighet att närvara på årsstämman, medan övriga styrelseledamöter har rätt att närvara. Bestämmelsen ska ses mot bakgrund av § 5–15 om ledningens upplysningsplikt.
- **§ 5-11 Rätt att tillföra ärenden till årsstämman.** Paragrafen ger andelsägarna och ombuden rätt att tillföra ärenden till årsstämman. Förutsättningen är att ärendena rapporteras skriftligen till styrelsen inom de angivna tidsfristerna.
- **§ 5-15 Upplysningsplikt för ledningen.** Andelsägarna kan kräva att ledningen på årsstämman tillhandahåller information om bland annat verksamhetens ekonomi och ärenden som ska behandlas på årsstämman.
- **§§ 5-18 till 5-20 Majoritetskrav m.m.** Bestämmelserna slår fast majoritetsprincipen och att vissa beslut kräver kvalificerad majoritet, och dessutom ges andelsägare skydd mot maktmissbruk.
- **§ 5-24 ff. Granskning.** En andelsägare eller en delegat får lägga fram förslag till granskning av stiftelsen eller bolagets förvaltning eller särskilda omständigheter som rör redovisningen.

- **§ 6-3 Val av styrelseledamöter.** Paragrafen fastslår principen att det i grunden är årsstämman som ska välja styrelseledamöterna, med undantag för representanter för de anställda. Andelsägarnas rätt att välja styrelseledamöter kan läggas på ett representantskap eller annat lagstadgat organ där andelsägarna har majoritet, som i OBOS.

I kapitel 4 avser OBOS styrningsstruktur de ovannämnda lagstadgade bestämmelserna.

### 6.3 OBOS ur ett demokratiskt perspektiv

På grundval av de punkter som diskuterats i punkt 6.2 ovan anser demokratikommittén att OBOS utan tvekan uppfyller kraven på att vara formellt demokratisk.

Demokratikommitténs övergripande uppfattning är därmed att OBOS har en demokratisk organisation. Detta motiveras av det faktum att OBOS, som nämnts, är ett kooperativt företag i form av en bostadskooperation och följer bustadbyggjelagslova på alla betydande punkter. Bustadbyggjelagslova innehåller flera bestämmelser som bidrar till att säkerställa att bostadskooperationer som följer denna lag också uppfyller den kooperativa principen om att företag ska styras demokratiskt, se punkt 6.2.4. Inga av demokratikommitténs insikter i punkterna 6 och 7 nedan i samband med den närmare bedömningen av särdragen i OBOS styrningsstruktur räcker för att dra någon annan slutsats än att OBOS utan tvekan uppfyller kraven på att vara formellt demokratiskt.

Det innebär dock inte att det inte kan finnas utrymme för åtgärder som stärker medlemsdemokratin i OBOS både formellt och reellt. Bustadbyggjelagslova hindrar inte att OBOS, genom att utnyttja det handlingsutrymme som lagen tillåter, utövar sin verksamhet på ett sätt som innebär att dess medlemsdemokrati stärks.

Demokratikommittén ska, i enlighet med sitt mandat (se punkt 2.1), bedöma om åtgärder kan utformas som innebär en verklig förstärkning av medlemsdemokratin i OBOS. Samtidigt ska kommittén enligt mandatet skapa en robust och framåtblickande styrningsstruktur för ett stort kooperativt företag med brett medlemsdeltagande. Utifrån mandatet är syftet främst att utveckla demokratin i OBOS för att bostadskooperationen ska kunna förbättras.

Det finns inget entydigt och överenskommet recept på vad som anses vara god demokrati i ett kooperativt företag av den typ OBOS är. Detta beror på att kooperativa företag är väldigt olika vad gäller storlek, verksamhet, tradition och egenart, rättslig grund, konkurrenssituation med mera. De enskilda kooperativa företagen ska därför utveckla sin medlemsdemokrati utifrån det aktuella kooperativets egenskaper.

Demokratikommittén kommer både att överväga åtgärder som kräver ändringar av stadgarna och den formella strukturen, samt åtgärder som kan vidtas inom ramen för den befintliga organisationen. Ett exempel på det sistnämnda är mer och bättre information till andelsägarna om deras demokratiska rättigheter och hur de kan utöva dem.

Medlemsdemokratin i bostadskooperationer kan stärkas på flera olika sätt. Demokratikommittén anser att det är lämpligt att skilja mellan sju olika huvudtyper av åtgärder:

- 1) För det första kan man tänka sig *förändringar i den formella organisationsstrukturen*. Det innebär att man tar bort några av de nuvarande organen eller kommittéerna och/eller skapar nya.
- 2) För det andra skulle en åtgärd, som har ett visst samband med den första åtgärden, kunna vara att *organens uppgifter, eventuellt även befogenheter, ändras formellt eller faktiskt*.
- 3) För det tredje kan man tänka sig åtgärder som syftar till att *ändra organens sammansättning, eventuellt fastställa hur sammansättningen i nyskapade organ borde vara*.
- 4) För det fjärde kan man tänka sig åtgärder som gäller för *reglerna för ärendehantering*, dvs. de regler som gäller för ärendehantering i OBOS olika organ eller kommittéer.
- 5) För det femte kan man tänka sig åtgärder som rör *kommunikationen mellan OBOS och dess medlemmar*.
- 6) För det sjätte skulle en *ökad insyn i OBOS verksamhet och OBOS organ* möjligen kunna innebära en förstärkning av medlemsdemokratin.
- 7) För det sjunde skulle *delaktighet utanför OBOS formella styrande organ* möjligen kunna innebära en typ av kontroll för medlemsdemokratin.

De olika åtgärderna överlappar emellertid i viss utsträckning varandra, och det har därför inte varit möjligt för kommittén att diskutera varje enskild punkt individuellt. Utformningen av demokratikommitténs bedömningar måste också ses mot bakgrund av att kommittén har varit tvungen att finna en lämplig struktur för att integrera alla förslag som lades fram på årsstämman och som kommittén ska behandla under mandatet. Om och eventuellt hur de olika åtgärderna bör genomföras i OBOS behandlas därför på olika platser i demokratikommitténs utredning. Översikten kan dock tjäna som bakgrund för kommitténs analyser och bedömningar angående vilka åtgärder som bör övervägas för att förstärka medlemsdemokratin. Sammanfattningen i kapitel 8 är dock strukturerad på grundval av ovanstående indelning.

#### 6.4 Särskilda utmaningar för medlemsdemokratin i OBOS

Egenskap av att vara en bostadskooperation är OBOS ett kooperativt företag som inom ramen för bostadbyggjelagslova och OBOS stadgar måste förhålla sig till de kooperativa

principer som anges i punkt 6.2. För OBOS blir uppgiften alltså dubbel: Å ena sidan måste OBOS uppfylla sitt syfte att bygga bostäder för sina medlemmar och sköta fastighetsförvaltning osv. Å andra sidan måste detta ske i linje med principerna om demokratisk medlemskontroll och de övriga kooperativa principerna.

En välfungerande medlemsdemokrati förutsätter både att de formella strukturerna underlättar medlemsdemokratin, att kooperativets ledarskap aktivt främjar medlemsdemokratin och att andelsägarna aktivt utnyttjar de möjligheter som lagen och stadgarna ger för inflytande och kontroll.

Att andelsägarna förväntas utnyttja de möjligheter som lagen och stadgarna ger för inflytande och kontroll måste ses mot bakgrund av, bland annat, den andra kooperativa principen om demokratisk medlemskontroll och den första kooperativa principen om frivilligt och öppet medlemskap. Som nämns i punkt 6.2.3 innebär principerna bland annat att medlemmarna deltar aktivt i fastställandet av politik och beslut och att kooperativa företag ska vara inriktade på dem som kan dra nytta av organisationens tjänst och som samtidigt är villiga att acceptera medlemsansvaret.

Att andelsägare i kooperativa företag kan sägas ha vissa skyldigheter att aktivt delta i företaget innebär en skillnad mellan kooperativa företag och aktiebolag/publika aktiebolag. I allmänhet gäller inte många – om några – skyldigheter för aktieägare i aktiebolag/publika aktiebolag efter att de har betalat aktiedepositionen. Varken aksjeloven eller allmennaksjeloven bygger på någon förutsättning att aktieägarna aktivt ska delta i fastställandet av bolagets riktlinjer och beslut. I kooperativa företag varierar förväntningarna på aktivt deltagande mellan företag beroende på vilken typ av kooperativt företag det handlar om.

OBOS företagstyp har alltså betydelse för vilken typ av förväntningar det är möjligt att ha på OBOS-medlemmarnas medlemsansvar.

Som nämns i punkt 3.8.1 har OBOS mer än 531 000 medlemmar och det finns stora skillnader mellan medlemmarna i fråga om huruvida de är boende eller icke-boende, men även när det gäller ålder, familjeförhållanden, inkomst och förmögenhet, geografisk tillhörighet osv. Inom huvudkategorin icke-boende OBOS-medlemmar är det skillnad mellan dem som är bostadssökande på kort, medellång eller lång sikt, eller som eventuellt endast under vissa omständigheter kan tänkas vara bostadssökande, samt icke-boende OBOS-medlemmar som är medlemmar av helt andra skäl än möjligheten att förvärva en OBOS-bostad, se punkt 3.8.2. Ett utmärkande drag hos OBOS är att bostadskooperationen både är ett produktionskooperativ och ett konsumentkooperativ. För en medlem i OBOS kommer över tid naturligtvis att förändras i takt med att medlemmen blir äldre, men ofta också vad gäller familjeförhållanden, bostadsplaner och önskemål, inkomst och förmögenhet, och kanske också geografisk tillhörighet.

Med ett så stort antal medlemmar med så olika intressen kan man inte ha så höga förväntningar på att hela eller en större del av medlemskollektivet aktivt deltar i att fastställa riktlinjer och beslut och därutöver tar ett medlemsansvar. Behovet av insyn i OBOS och allmän kunskap om bostadsbyggande och OBOS övriga verksamheter gör dessutom att medlemmarna har olika förutsättningar för att ta till orda och delta i debatterna. Historiskt sett har intresset för att aktivt delta i styrningen av OBOS koncentrerats till en ganska liten del av medlemmarna, medan resten har förblivit passiva.

En möjlig orsak till att en större del av medlemskollektivet inte aktivt engagerar sig i att fastställa riktlinjer och beslut i OBOS kan vara att de är nöjda med hur verksamheten drivs och därför inte anser att det finns några skäl att lägga tid och ansträngning på att utöva sina demokratiska medlemsrättigheter. Anledningen till medlemmarnas passivitet kan dock också vara att de känner att de var för sig inte har några egentliga möjligheter att påverka för att hitta anledning att engagera sig, även om de inte är nöjda med hur OBOS sköts. Dessutom kan bristen på kunskap och information minska medlemmarnas vilja att engagera sig.

Förhållandena i OBOS leder rakt in i ett klassiskt demokratiskt dilemma: kompromissen mellan antal och engagemang.

OBOS särskiljer sig även genom att bostadskooperationen bedriver en mycket omfattande, komplex och komplicerad ekonomisk verksamhet i områden där konkurrensen är stark, se punkt 3.1 för mer information. För att förstå OBOS verksamhet förutsätts bland annat god kommersiell, finansiell och juridisk insikt.

För demokratikommittén har det för det första varit ett mål att söka efter lösningar som främjar OBOS syfte och den verksamhet som bostadskooperationen bedriver.

För det andra har det varit ett mål att lägga fram förslag som tillgodoser OBOS-medlemmar som vill delta i styrningen av OBOS. Många OBOS-medlemmar vill engagera sig på lokal nivå genom delaktighet i den enskilda bostadsrättsföreningen. Det finns emellertid också flera medlemmar som vill delta i ledningen av OBOS genom OBOS styrande organ (årsstämman, representantskapet). Deltagande i demokratikommitténs referensgrupp och OBOS-medlemmarnas bidrag direkt till kommittén är också exempel på aktivt medlemsdeltagande. Det är också intresset för OBOS årsstämma 2021 och det stora antalet förslag och frågor som lades fram för årsstämman. Aktiva medlemmar kan vara en viktig resurs för OBOS. Målet måste vara att kunna utnyttja denna resurs på ett ännu bättre sätt.

För det tredje anser demokratikommittén att de föreslagna lösningarna också måste skydda den stora mångfalden bland OBOS-medlemmarna, och att det uppenbarligen finns en lång rad OBOS-medlemmar som inte har någon önskan om att engagera sig utöver att betala medlemsavgiften. Det är viktigt att även dessa medlemmars intressen skyddas.



## 6.5 Organisationsstruktur i OBOS

En övergripande bedömning av OBOS organisationsstruktur förutsätter att rampljuset riktas mot både juridiska och icke-juridiska frågor.

Ett viktigt förhållande av icke-juridisk karaktär är att bostadskooperationens dubbla verksamhet ställer krav på expertis inom både affärsverksamhet och medlemsdemokrati. För att OBOS ska vara konkurrenskraftigt måste ledningen vara minst lika professionell som ledningen hos konkurrenterna. Samtidigt måste ledningen förhålla sig medvetet till organisationens medlemmar och demokratiska processer, så att samspelet mellan medlemmarna och ledningen blir bästa möjliga. Detta ställer inte bara krav på hur ledningen hanterar relationen med sina medlemmar, utan också på hur medlemmarna utövar sin organisatoriska makt. OBOS styrande organ bör arbeta målmedvetet för att medlemmarna i OBOS ska vara en värdefull tillgång för OBOS.

Som nämns i punkt 6.3 kan förändringar i den formella organisationsstrukturen möjligen vara en åtgärd för att förbättra medlemsdemokratin i kooperativa företag. Det innebär att man tar bort några av de nuvarande organen eller kommittéerna och/eller skapar nya.

Möjligheten att göra ändringar i OBOS formella organisationsstruktur begränsas av bostadbyggjelagslova, som anger huvuddragen för vad som är en obligatorisk bolagsstruktur i bostadskooperationer, se punkt 4. Demokrati i kooperativa företag innebär inte att dess medlemmar får eller kan ta ställning i alla frågor. Det är styrelsen som är ekonomiskt ansvarig för OBOS verksamhet, och styrelsen kan hållas personligen ansvarig för förluster som uppstått. Detta kräver att det måste finnas överensstämmelse mellan ansvar och myndighet.

Som kommittén ser det är det varken möjligt eller önskvärt att göra grundläggande förändringar i den formella organisationsstrukturen för att stärka medlemsdemokratin i OBOS. Den formella organisationsstrukturen bygger på de viktigaste funktionerna som är välkända i Norge, och har viktiga gemensamma drag med organisationsstrukturen hos andra typer av föreningar som det är naturligt att jämföra OBOS med. Den formella organisationsstrukturen hindrar inte heller de förändringar som föreslagits av demokratikommittén för att stärka medlemsdemokratin i OBOS. Se dock punkt 7.2 nedan, där vissa ändringar av OBOS formella organisationsstruktur övervägs närmare.

Demokratikommitténs uppfattning är att representantskapet är det viktigaste organet för medlemsinflytande i OBOS. Representantskapets formella uppgifter framgår av § 13 i OBOS stadgar, se punkt 4.5.4. Uppgifterna är först och främst att övervaka att syftet med Kooperationen främjas i enlighet med tillämpliga lagar, stadgar och beslut från årsstämman, rapportera till årsstämman om huruvida årsredovisningen och styrelsens förslag till fördelning av överskott eller täckning av förluster bör godkännas, välja OBOS styrelse med suppleanter (med undantag för representanter för anställda), samt föreslå val av valberedning för styrelseval och arvode till styrelseledamöter, ledamöter i representantskapet, kontrollkommitté och revisor. Huruvida bostadbyggjelagslova hindrar att representantskapet

även får andra uppgifter beaktas i punkt 7.8.6 nedan. Här behandlas frågan om representantskapet kan beviljas beslutanderätt i frågor som rör OBOS strategi på styrelsens bekostnad. Dessutom spelar representantskapet i praktiken en viktig roll i samband med styrelsens arbete med OBOS strategi, se punkt 4.9 och 7.8.6 nedan. Demokratikommittén anser att representantskapet är en utmärkt arena för diskussioner mellan OBOS ledning och medlemmarna kring strategiska vägval. Kommittén rekommenderar därför att detta samarbete fortsätter och gärna stärks.

Årsstämmans befogenhetsområde har granskats i punkt 4.3.1. En fråga är om medlemsdemokratin kan stärkas genom att fler frågor lyfts upp på årsstämmans nivå, dvs. att andelsägarna informeras om eller uppmanas att ta ställning i fler frågor.

Men som redan nämnts innebär demokrati i kooperativa företag inte att dess medlemmar får eller kan ta ställning i alla frågor. Även om OBOS årsstämma är OBOS högsta myndighet, måste organisationsstrukturen i OBOS respekteras.

Demokratikommittén anser att ett ärende bör ha viss betydelse och att det bör finnas ett allmänt intresse för att det ska tas upp på årsstämman. Enligt Bustadbyggjelagslova är det styrelsen, inte årsstämman, som har det övergripande ansvaret för bostadskooperationens styrning, och koncernchefen som har det övergripande ansvaret för den dagliga verksamheten. Vidare är det enligt bustadbyggjelagslova styrelsen som fastställer OBOS strategi, se punkt 4.6.2. Denna uppgift kan inte tas från styrelsen, se punkt 4.9. Som nämns där har OBOS dessutom ett representantskap som i praktiken spelar en viktig roll för OBOS strategiarbete.

Det finns alltså flera saker som tyder på att man bör vara försiktig med att använda årsstämman till att behandla enskilda ärenden som inte har ett principiellt upplägg eller rör större delar av medlemskollektivet. Annars riskerar man att små frågor tar uppmärksamheten bort från de stora och principiella frågorna. Årsstämman kan inte heller användas för att behandla frågor som enligt bustadbyggjelagslova ligger hos andra bolagsorgan.

Med det sagt kan det möjligen finnas utrymme för att årsstämman blir mer delaktig än tidigare i viktiga vägval och i att ta fram övergripande mål för OBOS under kommande år. Utgångspunkten är dock att styrelsen som tidigare måste ha långtgående beslutsbefogenheter och övergripande ansvar, bland annat på grund av styrelsens uppgifter och ansvar. Vidare måste, som tidigare nämnts, representantskapet även framöver spela en viktig roll. Beroende på omständigheterna kan det dock finnas skäl att överväga om frågor av grundläggande betydelse för OBOS verksamhet bör förankras hos årsstämman, även om bustadbyggjelagslova eller OBOS stadgar inte ställer sådana krav. Detta kan bidra till att minska avståndet mellan andelsägarna och ledningen, och det kan ge ledningen trygghet i att den inte är på kollisionkurs med sina medlemmar.

## 6.6 Öppenhet och kommunikation med medlemmarna

### 6.6.1 Inledning

Demokratikommittén har i samband med arbetet förstått att vissa anser att OBOS har ett informations- och kommunikationsproblem och att detta kan vara en bidragande orsak till lågt deltagande och engagemang från medlemmarna. Kommittén tar inte ställning till om sådana uttalanden är heltäckande, men anser att öppenhet och kommunikation är en nyckelpunkt i OBOS arbete med att utveckla medlemsdemokratin.

Det verkar som om OBOS gör mycket för att främja öppenhet och god kommunikation med sina medlemmar. Några av åtgärderna har vidtagits efter årsstämman 2021. Kommittén har dock inte funnit att det är i linje med syftet att undersöka hur OBOS kommunicerade *före* årsstämman 2021. Kommittén går inte heller in på alla enskilda åtgärder som har vidtagits efter årsstämman. Centralt för kommittén är att OBOS har stärkt sitt arbete med öppenhet och kommunikation på senare tid och att detta arbete fortsätter. OBOS uttrycker själv att dialog och kommunikation med medlemmarna är viktigt, och det verkar som om OBOS har intensifierat sitt arbete på detta område sedan årsstämman 2021.

Enligt demokratikommittén är det villkorslöst positivt att OBOS har intensifierat sitt arbete med öppenhet och kommunikation med medlemmarna.

Att kommunicera om OBOS omfattande och komplicerade verksamhet till ett medlemskollektiv på mer än 530 000 medlemmar kan vara en stor utmaning. I detta avseende hänvisar demokratikommittén dock till följande kooperativ princip, som nämns i punkt 6.2.3:

”Kooperativ ser till att medlemmar och förtroendevalda, chefer och anställda utbildas så att de på ett effektivt sätt kan bidra till utvecklingen av sina organisationer. De informerar allmänheten – särskilt unga och opinionsledare – om kooperativets särställning och fördelar.”

Principen handlar om att sprida kunskap om kooperativ både internt i organisationen och till omvärlden. I demokratiska sammanhang är det särskilt informationen till medlemmarna som är viktig. Som ett led i arbetet med att utveckla medlemsdemokratin kan även förtroendevalda, chefer och anställda behöva information.

Demokratikommittén framhåller därför vikten av att OBOS fortsätter sitt arbete med öppenhet och kommunikation. Detta kommer sannolikt att tillgodose flera av de önskemål som framkom i samband med årsstämman 2021.

Demokratikommittén rekommenderar OBOS att fortsätta att stärka öppenheten och kommunikationen med medlemmarna.

Till årsstämman 2021 lades flera förslag fram som gällde öppenhet och kommunikation, vilka överlämnades till demokratikommittén. I punkt 6.6.4 nedan granskas dessa förslag.

### 6.6.2 Principerna om öppenhet

De viktigaste argumenten för att OBOS bör sträva efter största möjliga grad av öppenhet är att detta kan ge legitimitet och bidra till ett större medlemsdeltagande. Systematiskt och trovärdigt kunskapsbyggande och saklig redovisning av nyckelbeslut som har fattats av OBOS kommer enligt demokratikommittén att bidra till att stärka förtroendet mellan ledningen och medlemmarna och lägga grunden för aktivt medlemsdeltagande.

Argument som dikterar att öppenheten ändå inte bör gå för långt har samband med uppfyllandet av OBOS huvudsakliga syfte, se punkt 4.2.4 angående det huvudsakliga syftet. Detta ska uppfyllas på en konkurrensutsatt marknad, så att affärs- och konkurrensmässiga överväganden innebär sekretess åtminstone i vissa frågor och processer.

För det andra måste graden av öppenhet ses mot bakgrund av att ledningen för OBOS hör under OBOS styrelse och – i viss mån – representantskapet, och varken bostadsbyggjelagslova eller OBOS stadgar ger den enskilda andelsägaren någon rätt att direkt delta i förvaltningen av OBOS, eller i styrelsen eller representantskapets beslutsfattningsprocesser. Både affärs- och integritetsaspekter innebär begränsningar av vilken typ av information som kan lämnas till medlemmarna.

Demokratikommittén rekommenderar allmänt att OBOS bör sträva efter största möjliga grad av öppenhet inom ramen för vad som är lagligt och rimligt av affärs- och konkurrensskäl, integritetshänsyn och allmänna krav på ärendehantering.

### 6.6.3 Hur ska information ges och kommunikation ske?

Kommunikation handlar inte bara om vad OBOS bör informera andelsägarna om, utan också om hur informationen ska ges och i vilka kanaler. Kommunikation kan främja principen om öppenhet när den bidrar till att den information som är tillgänglig även är begriplig. Ur ett demokratiskt perspektiv är det viktigt att medlemmarna får relevant information på ett sätt som är lätt att ta till sig.

Enligt demokratikommittén måste OBOS sträva efter att sprida relevant och saklig information på ett ansvarsfullt sätt. Som demokratikommittén ser det kan saklig och sansad kommunikation bidra till att skapa legitimitet och stärka förtroendet mellan medlemmarna och ledningen för OBOS. OBOS har många informationskanaler till sitt förfogande och kommittén uppmanar OBOS att aktivt använda dessa för att redogöra för OBOS verksamhet och informera om viktiga beslut.

Demokratikommittén anser att särskilt OBOS-bladet och webbplatserna lämpar sig för denna typ av kommunikation.

OBOS-bladet har tryckt upp information om medlemsrättigheter och om hur man ska gå till väga för att kandidera som delegat på årsstämman och som kandidat till representantskapet. Samma information finns i de nyhetsbrev som OBOS regelbundet skickar ut till sina

medlemmar och andra berörda parter. Medlemmarna har också kontaktats direkt. I december 2021 fick alla medlemmar över 18 år ett e-postmeddelande om kandidatur till representantskapet. Brev skickades via post till dem som hade valt att inte ta emot e-postmeddelanden. I början av februari 2022 mottog alla medlemmar ett e-postmeddelande eller ett brev med information om hur de går till väga om de vill bli delegater till årsstämman.

Kommittén har diskuterat att använda OBOS-bladet som en kommunikationskanal. OBOS-bladet har publicerats sedan 1947 och är Norges fjärde största tidskrift. Läsarundersökningar visar att tidskriften har höga läsarsiffror och hög nöjdhetsnivå bland läsarna. Just därför anser kommittén att tidskriften är en lämplig kanal för att stärka kommunikationen med medlemmarna.

Kommittén rekommenderar att OBOS genomför en grundlig läsarundersökning bland sina medlemmar för att ta reda på läsarnas åsikter, önsknings och förväntningar på OBOS-bladet. Här bör läsare ställas frågor om vilka ämnen de är intresserade av, och vad de vill läsa mer eller mindre om. Konkreta frågor bör ställas om huruvida läsarna vill läsa mer om hur OBOS styrs, det vill säga om övergripande strategier och vägval, samt om arbetet i styrelsen, representantskapet och administrationen. Läsarna bör tillfrågas om de också vill läsa reportage från bostadsrättsföreningar och bostadsområden. Detsamma gäller bostads- och stadsutvecklingstyper av mer övergripande natur. Vill läsarna ha fler artiklar om bostadspolitik, stads- och platsutveckling, planeringsprocesser och bostadsarkitektur? Finns det en önskan om mer innehåll i frågor som rör bosättningsmönster och demografiska förhållanden, social hållbarhet, miljö-, områdes- och transportplanering? I kraft av att vara Norges största bostadsbyggare är OBOS även en samhällsbyggare, och listan över frågor som mer eller mindre direkt hänger ihop med bostadsbyggande är praktiskt taget ändlös. Kommittén anser att OBOS bör sträva efter att sprida ämneskunskap om dessa ämnen på ett sakligt och intresseväckande sätt. Kommittén anser att OBOS-bladet och tidskriften Bolig & Miljø är särskilt lämpliga för denna typ av kommunikation och kunskapspridning.

Demokratikommittén har vidare övervägt om OBOS-bladet bör skriva under på redaktørplakaten (norsk deklARATION om oberoende rapportering och redaktörers skyldigheter). Kommittén har på denna punkt delats i en majoritet och en minoritet. Majoriteten anser inte att det är säkert att det ökar OBOS-bladets kvalitet att skriva under på redaktørplakaten. OBOS-bladet används för marknadsföring av bostadsprojekt, tjänster och medlemsförmåner, och kommer ändå att uppfattas som ett språkrör för OBOS. Majoriteten lämnar därför bedömningen av om OBOS-bladet bör skriva under på redaktørplakaten till OBOS.

På OBOS webbplatser finns det för närvarande mycket information öppet tillgänglig om OBOS och OBOS verksamhet. Här har bland annat OBOS arbetat för att stärka informationen om medlemmarnas inflytande. OBOS har exempelvis samlat information om medlemsdemokratin under fliken "Medlemsinflytande". Under denna flik finns bland annat information om representantskapet och en översikt över vem som är medlem i organet och

information om hur man själv rapporterar sitt intresse av att kandidera. På webbplatsen finns också information om styrelsen och bostadskooperationens stadgar. Demokratikommittén rekommenderar att OBOS fortsätter att informera om medlemsinflytande.

Demokratikommittén har noterat att det finns mycket information tillgänglig på OBOS webbplatser. Kommittén anser att informationen delvis kan vara svår att hitta, och rekommenderar att OBOS strävar efter att ha transparenta och tydliga webbplatser. Informationen ska vara lätt att hitta och lätt att läsa, oavsett om den handlar om OBOS verksamhet eller medlemsdemokrati. Demokratikommittén har noterat att webbplatserna saknar en sökfunktion.

Demokratikommittén noterar även att en del av innehållet på webbplatserna har karaktären av marknadsföring. Det är naturligtvis både viktigt och legitimt för OBOS att marknadsföra sina bostadsprojekt och tjänster. Demokratikommittén råder OBOS att vara noga med att hålla en sansad och saklig ton i informationen till medlemmarna. Det bör tydligt framgå om man läser en ”marknadsföringstext” eller en informationstext.

Frågan om hur kommunikationen från OBOS upplevs togs upp för diskussion vid ett av mötena med referensgruppen. Här kom det bland annat fram att ”OBOS är bra på marknadsföring” och att många upplever att OBOS främst vänder sig till sina medlemmar som kunder. Med andra ord upplevs mycket av kommunikationen som marknadsföring. Dessa medlemmar saknade en ”reklamfri” kommunikation.

Kommittén rekommenderar OBOS att förnya sin kommunikationsstrategi i syfte att stärka kommunikationen med medlemmarna. Kommittén är medveten om att OBOS utför ett omfattande kommunikationsarbete. Det kretsar å ena sidan kring kommunikation som riktar sig till allmänheten, pressen och beslutsfattarna. Å andra sidan vänder sig OBOS till sina kunder med marknadsföring om produkter och tjänster. Ett tredje kommunikationsområde gäller medlemmarna, och det är detta område som kommittén har bedömt och rekommenderar att man stärker. En förnyad strategi för kommunikationen med medlemmarna bör utvecklas i dialog med och mellan medlemmarna.

Kommittén anser att OBOS bör överväga om det är möjligt och lämpligt att utveckla ett digitalt forum för interaktivt samspel mellan bolaget och medlemmarna. Syftet med en sådan plattform ska vara att skapa ett utrymme för ”debatten om OBOS” i OBOS – en plats där medlemmarna kan diskutera sinsemellan, redogöra för sina åsikter och få svar på sina frågor, och där ledningen för OBOS både kan ”känna av stämningen” bland medlemmarna och ge klagörande information om verksamheten.

OBOS kan också använda sina kanaler för att ge kunskap om bostadsbyggande och stadsutveckling. Det finns ett stort intresse för bostadsfrågor och stadsutveckling bland medlemmarna och den allmänna befolkningen, och OBOS bör enligt kommitténs uppfattning använda sin unika position och sina många kommunikationskanaler för att bygga kunskap om

den komplexa och komplicerade bransch som OBOS är en del av. Det är viktigt att denna information framstår som faktisk kunskapsspridning och inte som mer eller mindre hemlig reklam för OBOS projekt eller tjänster. På samma sätt kan de olika kanalerna användas för att bygga upp kunskap om OBOS som organisation och om styrningsprinciperna och medlemsdemokratin.

OBOS bör underlätta kommunikation som kan gå åt båda håll, även från OBOS-medlemmarna till OBOS. OBOS-medlemmarnas möjligheter att kommunicera och ge feedback till OBOS behandlas närmare i punkt 6.7 nedan i samband med behandlingen av delaktighet utanför OBOS formella styrningskanaler. Bland annat OBOS användning av dialogmöten, medlemsundersökningar, medlemspanel, digital förslagslåda osv.

*Kommentar från kommittéledamöterna Allgot och Boye:*

Vi rekommenderar att OBOS inrättar en kommunikationskommitté. Denna kommitté ska ge råd till OBOS för att förbättra kommunikationen. Det är viktigt att användarna av kommunikationen dras in i detta arbete. Kommittén bör bestå av företrädare för OBOS kommunikationsavdelning och ha med ett urval av medlemmar och förtroendevalda för att säkerställa relevans, delaktighet och förankring.

Vi rekommenderar vidare att OBOS-bladet hanteras enligt redaktørplakaten, dvs. att OBOS-bladet har en redaktör som följer principerna för fri och oberoende press i Norge. Det säkerställer att tidningen är inriktad på läsarna och fritt meningsutbyte i OBOS-bladet. Det blir då skillnad på marknadsföring/reklam och redaktionellt innehåll, vilket gynnar läsarna. Principen om fri och oberoende press är viktig i demokratier, och OBOS-bladet kommer att öka förtroendet och trovärdigheten.

#### *6.6.4 Angående vilken typ av information som OBOS bör förmedla*

Öppenhet och kommunikation kan bland annat avse information om hur andelsägare kan utöva sina demokratiska rättigheter, exempelvis om hur man går till väga för att lägga fram förslag till årsstämman eller väljs som delegat på årsstämman eller som ledamot av representantskapet. Men det kan också röra sig om information om aktuella frågor och OBOS verksamhet mer allmänt.

För att uppnå en aktiv medlemsdemokrati är det oavsett viktigt att ledamöterna får bra och balanserad information om frågor som engagerar dem, exempelvis information om sina demokratiska rättigheter.

Som anges i punkt 6.6.1 framfördes det ett antal förslag i syfte att öka öppenheten och kommunikationen i OBOS på årsstämman 2021.

I förslag 6.2.1.2.11 från Jostein Starrfelt anges bland annat att det bör finnas större öppenhet om styrelsens ärendehantering. Förslaget har tagits in i sin helhet i punkt 12 i bilagan. Förslaget innebär för det första att alla styrelsemöten ska aviseras och dagordningen ska

offentliggöras inför mötet med alla relevanta dokument. För det andra föreslås att ett kompletterande protokoll från styrelsemötet ska göras tillgängligt på OBOS webbplatser senast en vecka efter styrelsemötet. Förslaget motiveras bland annat med att det kommer att öka medlemmarnas förmåga att samarbeta med OBOS och att påverka.

Demokratikommittén anser att det finns tungt vägande argument mot förslaget. Styrelsen behandlar ofta konkurrensfrågor där styrelsens faktiska förfaranden inte bör vara offentliga. Utlämnande av dagordningen för styrelsen och styrelsens protokoll hamnar lätt i konflikt med konkurrenskraftiga och affärsmässiga överväganden. Det finns inget företag som är verksamt på en konkurrensutsatt marknad, som publicerar dagordningen för styrelsen med ”alla relevanta dokument” för allmänheten. Det skulle kunna vara till stor nackdel för OBOS om information om vilka frågor OBOS styrelse arbetar med skulle lämnas ut. Styrelsens protokoll är inte offentliga dokument, utan styrelsens interna arbetsdokument för att dokumentera styrelsens beslut. Protokollen är inte avsedda eller lämpliga att offentliggöra, eftersom de ofta innehåller sekretessbelagd, känslig eller affärskritisk information.

Dessutom följer det att förvaltningen av OBOS angelägenheter ligger under verksamhetens styrande organ enligt lag, och lagen ger inte den enskilde andelsägaren någon rätt att direkt delta i förvaltningen av verksamheten eller de valda organens beslutsfattande.

Demokratikommittén avråder därför från att anta förslaget.

En möjlighet kan vara att ha en öppen och en sluten del av kallelse- och styrelseprotokoll. Erfarenhetsmässigt är detta dock sällan en bra lösning. Den öppna delen av kallelsen och kontrollprotokollet ger då inte en heltäckande bild av de frågor som ska behandlas och förfarandet, och det finns risk för att kallelser och kontrollprotokoll från den öppna delen skrivs så att den har litet informationsvärde. Demokratikommittén avråder från att dela upp kallelser och styrelseprotokoll i en öppen och en sluten del.

Demokratikommittén rekommenderar att Jostein Starrfelts förslag 6.2.1.2.11 om att säkerställa större öppenhet i styrelsens ärendehantering inte följs upp.

I förslag 6.2.1.2.10 från Håvard Brekke föreslås att så många som möjligt av OBOS styrningsdokument bör vara tillgängliga för alla medlemmar via OBOS webbplatser. Förslaget har tagits in i sin helhet i punkt 11 i bilagan. Det framgår inte av förslaget om och eventuellt hur en ny bestämmelse om detta skulle inarbetas i OBOS stadgar. Förslaget motiveras av att det är önskvärt att medlemmarna och framför allt representantskapet känner till strategidokument och andra viktiga plandokument, protokoll från årsstämmor osv.

Demokratikommittén instämmer i princip med förslaget.

Enligt demokratikommittén bör OBOS övergripande strategi tydligt förmedlas till medlemmarna, exempelvis på OBOS webbplatser eller i OBOS-bladet. På webbplatserna uppger OBOS att en ny strategi för perioden 2021–2026 antogs hösten 2020 och att OBOS arbetar långsiktigt med strategi genom rullande femårsstrategier, men utan att ge en exakt



beskrivning av strategins karaktär som helhet eller säga något om processen. En enhetlig beskrivning av strategin och information om vilka strategiprocesser OBOS följer bör beskrivas där. I samband med detta kan man också informera om att arbetet med strategin är styrelsens ansvar.

Demokratikommittén rekommenderar att Håvard Brekkes förslag 6.2.1.2.10, om att så många som möjligt av OBOS styringsdokument ska vara tillgängliga för alla medlemmar via OBOS webbplatser, följs upp i den mån detta är affärs- och konkurrensmässigt lämpligt. Se därutöver punkt 7.8.6 där demokratikommittén bedömer representantskapets roll i förhållande till OBOS strategi.

Demokratikommittén anser dessutom att medlemmarna bör informeras om viktiga förändringar i OBOS strategi som håller på att övervägas eller antas. Detta gäller för det första viktiga vägval som rör OBOS kärnverksamhet ("att förvärva bostäder för andelsägare genom bostadsrättsföreningar eller på annat sätt, samt förvaltning av bostäder för andelsägare"), se § 2 första stycket i OBOS stadgar. För det andra gäller det så kallad "annan verksamhet" som OBOS kan bedriva enligt § 2 andra och tredje stycket i OBOS stadgar. Ett exempel här är den förstärkta satsningen på de nya modellerna för bostadsköp, Bostart och Deleie, se punkt 4.4. Som anges i punkt 3.8.2 genomförde OBOS en undersökning bland medlemmarna kring denna satsning. Demokratikommittén anser att detta är ett lämpligt sätt att involvera medlemmarna i strategiprocesser och ett bra sätt att förankra strategiprocesserna hos medlemmarna.

Demokratikommittén anser dessutom att alla handlingar i de ärenden som behandlas på årsstämman bör finnas tillgängliga på OBOS webbplatser. Detta gäller kallelse till årsstämma med bilagor samt protokollet från årsstämman.

Kallelse till årsstämma med bilagor samt protokollet från årsstämman finns redan tillgängligt på OBOS webbplats.<sup>67</sup> På årsstämman 2021 ändrades stadgarna så att årsstämmans protokoll är "offentligt och arkiveras i tio år lätt tillgängligt på OBOS webbplatser eller på annat lämpligt sätt", se § 10 femte stycket i stadgarna.

I punkt 7.4.3 föreslår kommittén att den elektroniska årsstämman ska fortsätta och förstärkas. Tillgång till alla handlingar i de ärenden som behandlas på årsstämman är en naturlig del i detta förslag.

På årsstämman kom också ytterligare två förslag om öppenhet och kommunikation in.

I punkt 7.6 behandlas förslag för att stärka den information och kunskap som ges i samband med valet av delegater. Demokratikommittén rekommenderar att OBOS tar fram ett utbildningsprogram som särskilt riktar sig till delegater på årsstämman och eventuellt också

<sup>67</sup>

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

ett informationspaket som finns lätt tillgängligt på OBOS webbplatser, om detta inte redan finns.

I punkt 7.8.9 behandlas förslag om ökad insyn i ärendehantering i representantskapet. Demokratikommittén rekommenderar här att förslaget förverkligas inom ramen för vad som är rimligt av konkurrensmässiga skäl och av hänsyn till det praktiska genomförandet av representantskapets möten.

#### 6.7 Delaktighet utanför OBOS formella beslutsorgan

OBOS-medlemmarna kan bidra till styrningen av OBOS genom delegater på årsstämman och deras valda företrädare i representantskapet. Denna form av delaktighet är huvudtemat för bedömningarna i kapitel 7.

Delaktighet i OBOS kan dock också betyda mer än deltagande i den formella medlemsdemokratin. Det är möjligt att delaktighet på andra arenor kan vara mycket viktigt för utbyte av åsikter och interaktion mellan OBOS-medlemmarna och OBOS, och för att medlemmarna ska känna sig hörda och sedda, som de som deltar i de formella styrande organen blir.

Kommunikationen med OBOS-medlemmarna kan stötta principen genom att bidra till att informationen också blir begriplig. Genom kommunikation med OBOS-medlemmarna kan OBOS ledning och administration dessutom få värdefull feedback utöver den som kommer genom bolagsorganen.

Demokratikommittén har funderat över olika möjligheter till delaktighet utanför OBOS formella styrande organ.

Efter årsstämman 2021 har OBOS varit värd för fyra öppna dialogmöten där vem som helst kan närvara och ställa frågor och förslag.<sup>68</sup> Dessa har varit öppna för alla berörda parter och det har varit möjligt att ställa frågor inför mötena och längs vägen. Det har också hållits möten med representanter för styrelserna för OBOS-anslutna bostadsrättsföreningar i flera regioner.

Demokratikommittén ser det som positivt att sådana möten genomförs och rekommenderar OBOS att fortsätta arbetet med att etablera en dialog med medlemmarna. Detta kommer att bidra till ett systematiskt och trovärdigt kunskapsbyggande i OBOS. Om öppna, digitala möten är den lämpligaste formen eller om andra former av interaktion bör provas, bör utvärderas fortlöpande.

Hösten 2021 upprättades en ”digital förslagslåda”, där vem som helst kan ställa frågor och komma med förslag. Demokratikommittén anser att initiativet är positivt.

---

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

Dessutom skapades en medlemspanel där deltagarna kan framföra synpunkter på OBOS produkter och tjänster. Konsumentföreningen Coop har också en sådan medlemspanel där medlemmarna kan bidra med synpunkter och uttala sig om Coops olika produkter och tjänster. En medlemspanel kan vara en ”låg tröskel” för medlemmar att bli sedda och hörda. Bidragen från medlemspanelen kommer att ge ledningen en viktig fingervisning på medlemmarnas attityder, önskemål och behov oavsett om det handlar om medlemserbjudanden, bostadstyper och bostadsprojekt eller andra tjänster inom exempelvis bank eller förvaltning. Demokratikommitténs uppfattning är att en välfungerande medlemspanel som det är lätt för medlemmarna att delta i kommer att bidra till att minska avståndet mellan medlemmarna och ledningen.

Kommittén vill samtidigt påpeka att medlemmarna måste delta i sådana forum om de har frågor och åsikter och en önskan om att bli sedda och hörda – utan medlemmarnas deltagande finns det inte någon reell demokrati.

Ett annat viktigt sätt som medlemmarna kan vara med att bidra på är genom marknadsundersökningar/medlemsundersökningar. Sådana undersökningar kan användas för att kommunicera med ett representativt urval av OBOS-medlemmarna. Här får OBOS höra medlemmarnas åsikter om olika frågor som rör OBOS verksamhet eller medlemsvillkor. Sådana marknadsundersökningar diskuteras i punkt 3.8.2.

Med tanke på den oro som ledde fram till inrättandet av demokratikommittén rekommenderar kommittén att OBOS inleder en omfattande och djuplodande medlemsundersökning efter årsstämman 2022. Målet med undersökningen bör vara att kartlägga OBOS-medlemmarnas önskemål och intressen, både som medlemmar och som kunder, samt att få bättre kunskap om vilka medlemmarna är och deras preferenser. Upplägget bör omfatta både kvalitativa och kvantitativa undersökningar, och den bör omfatta både djupintervjuer, olika fokusgrupper osv., utöver en enkät med bred ansats. Demokratikommittén är positiv till att OBOS aktivt använder marknadsundersökningar i kommunikationen med medlemmarna.

Tre av förslagen till årsstämman 2021 gällde delaktighet i själva byggprocessen och berörde OBOS roll som bostadsbyggare och stadsutvecklare. Detta gällde förslag 6.2.1.2.13 från Jostein, förslag 6.2.1.2.17 från Matti Lucie Arentz och Johnny Gimmestad och förslag 6.2.1.2.2 från Clas Ola Høsøien. De två första förslagen går ut på att OBOS ska underlätta verklig och tidig delaktighet i planeringsprocesser/regleringsfrågor utöver kraven i plan- och bygningsloven. I det förstnämnda förslaget anges inte hur ökad delaktighet ska genomföras, men i förslag 6.2.1.2.17 från Matti Lucie Arentz och Johnny Gimmestad föreslås det ett tillägg till stadgarnas inledning (preamble) som berör delaktighet, samt att årsstämman ska instruera årsstämman och OBOS ledning. I förslag 6.2.1.2.2 från Clas Ola Høsøien föreslås också att ett tillägg om delaktighet införs i preamblen. Förslagen har i sin helhet tagits in i punkt 3, 14 och 18 i bilagan.

Liksom alla bostadsbyggare måste OBOS implementera delaktighet enligt plan- og bygningsloven. Det finns både allmänna och särskilda bestämmelser om delaktighet i plan- og bygningsloven, och det finns bestämmelser om delaktighet i alla planeringsprocesser. I § 5-1 i plan- og bygningsloven anges att alla som lägger fram planeringsförslag ska underlätta för delaktighet. OBOS har därför åtagit sig att genomföra delaktighet i alla sina bostads- och utvecklingsprojekt. Det är upp till den enskilda bostadsutvecklaren att underlätta medverkan, men kommunerna har ett tydligt ansvar för att se till att delaktighetsprocesserna genomförs. Med andra ord är delaktighet en förutsättning för att något alls ska byggas.

Två av förslagsställarna kräver delaktighet utöver vad lagen kräver. OBOS beskriver sina delaktighetsmodeller på webbplatserna.<sup>69</sup> Här framgår det att OBOS arbetar med att utveckla sina egna delaktighetsverktyg. På webbplatsen redogör OBOS för olika former av deltagande som har använts i samband med specifika utvecklingsprojekt. Det rör sig om folkmöten, workshops, grupp- och djupintervjuer och skolbesök. OBOS håller på att utveckla en separat ”delaktighetsskola”, OBOS Medvirk, som handlar om att utveckla delaktighet internt inom organisationen. Tanken är att komma fram till en delaktighetsmodell som kan användas i hela organisationen. Enligt OBOS ska denna delaktighetsmodell användas i utvecklingsärenden över hela landet under 2022. Det förefaller därför som om förslagsställarnas önskan om att OBOS i större utsträckning ska underlätta delaktigheten i de faktiska byggprocesserna, osv., till stor del säkerställs.

Demokratikommittén rekommenderar att OBOS lägger stor vikt vid medlemmarnas deltagande. Ett bra deltagande i specifika bygnadsfrågor och i samband med utvecklingen av större stads- och bostadsområden kan vara avgörande för att medlemmarna ska uppleva att de får sin åsikt hörd och att OBOS faktiskt uppfyller sitt syfte och arbetar för medlemmarnas bästa. Olika delaktighetsinitiativ kan också stärka kommunikationen och förståelsen mellan medlemmarna och OBOS. Bostadsbyggande är komplext, och bra bidrags- och informationsupplägg i samband med konkreta utvecklingsprojekt kan bidra till att stärka kunskapen om bostadsbyggande och stadsutveckling hos medlemmarna och i allmänhet. Bra processer för deltagande kan, enligt demokratikommittén, bidra till att stärka den verkliga demokratin i OBOS.

Vad gäller förslagen om att kräva delaktighet i inledningen till stadgarna (preambeln) hänvisas det även till punkt 7.3.5 där demokratikommittén säger att den inte anser att det finns något behov av att modernisera inledningen.

Demokratikommittén rekommenderar att förslaget 6.2.1.2.13 från Jostein, förslag 6.2.1.2.17 från Matti Lucie Arentz och Johnny Gimmestad och förslag 6.2.1.2.2 från Clas Ola Høsøien om delaktighet i själva byggprocesserna, och utgår från OBOS roll som bostadsbyggare och stadsutvecklare, inte följs upp. Demokratikommittén rekommenderar dock att OBOS fäster stor vikt vid medverkan från medlemmarnas sida och att OBOS fortsätter att stärka detta arbete.

---

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

Ett tredje förslag om delaktighet som lades fram vid OBOS årsstämma var förslag 6.2.1.2.2 från Clas Ola Høsøien om delaktighet i utdelning av medel till satsningar på boendemiljö och andra samhällsnyttiga ändamål. Förslaget behandlas i punkt 7.11.3 nedan.

#### 6.8 Kontrollmekanismer

I samband med årsstämman 2021 väcktes frågor om OBOS har välfungerande och effektiva kontrollmekanismer (se förslag 7.2.1.2.15 från Andreas Lindrupsen).

Demokratikommittén har i punkt 4.8 gett en översikt över OBOS kontrollsystem.

Demokratikommittén konstaterar att OBOS har omfattande kontrollsystem som följer det mönster som är vanligt för liknande företag. Demokratikommittén har inga indikationer på att dessa kontrollsystem inte fungerar som avsett. Kommittén har dock inga möjligheter att bedöma den konkreta kvaliteten på kontrollarbetet, utöver att man kan konstatera att rapporterna tycks ligga i linje med vad som är vanligt för liknande företag.

#### 6.9 Regionala åtgärder

Som nämns i punkt 3.7.1 har OBOS medlemmar från hela Norge och i Sverige. Majoriteten av OBOS-medlemmarna finns utanför själva Oslo och en stor del av OBOS medlemskollektiv finns utanför OBOS traditionella verksamhetsområde (Osloområdet). En majoritet av medlemmarna bor i dock i Oslo och i Viken, vilket innebär att det fortsatt är Østlandsområdet som dominerar, både vad gäller medlemskollektivet och aktiviteten inom OBOS. Både med hänsyn till OBOS och OBOS-medlemmarnas intresse är det ändå viktigt att OBOS-medlemmarnas åsikter regionalt lyfts fram så att de kan beaktas av OBOS styrelse och ledning. Det är också viktigt för OBOS att förstå eventuella regionala utmaningar.

Som beskrivs i punkt 3.1 beror den geografiska expansionen främst på sammanslagningar mellan OBOS och andra bostadskooperationer. OBOS har idag följande regionavdelningar: OBOS Bergen, OBOS Innlandet (Hamar), OBOS Østfold (Fredrikstad), OBOS Vestfold (Tønsberg), OBOS Rogaland (Stavanger), OBOS Nordvest (Ålesund) och OBOS Midt-Norge (Trondheim). Av dessa är det bara Trondheim-kontoret som inte skapades till följd av en sammanslagning med en befintlig bostadskooperation. Detta innebär att OBOS redan har en stark regional närvaro. Demokratikommittén anser att det är klokt att stärka den regionala närvaron på ett lämpligt sätt.

Demokratikommittén anser att det viktigaste sättet att främja geografisk mångfald är att valberedningen ("stora valberedningen") i sina förslag till delegater till årsstämman och representanter till representantskapet lägger vikt vid att hitta kandidater som kommer att ge bredd i den geografiska representationen. Se i övrigt demokratikommitténs rekommendation i punkt 7.9.3 nedan om att utreda en instruktion om att arbeta för mångfald.

Frågan är om OBOS kan och bör öka insatserna på regional nivå ytterligare för att på så sätt förbättra medlemsinflytandet och därigenom stärka OBOS.

En möjlighet är att skapa regionala organ eftersom en stor del av medlemskollektivet nu befinner sig utanför OBOS traditionella verksamhetsområde (Osloområdet). Det kan vara organ där aktuella frågor diskuteras, men det kan också vara organ som har en roll i samband med val av delegater till OBOS årsstämma, eventuellt även vid val av personer till andra organ eller kommittéer. Demokratikommittén stöder inte tanken på att göra förändringar i OBOS styrningsstruktur för att stärka det regionala medlemsinflytandet. Detta skulle komplicera OBOS styrningsstruktur och det är osäkert om permanenta regionala organ skulle kunna få uppgifter som skulle göra det intressant för regionalt förankrade OBOS-medlemmar att engagera sig. Det finns dessutom flera andra sätt för OBOS att fånga upp eventuella regionala olikheter och utmaningar.

För det första kan medlemskapsundersökningar med regionalt fokus genomföras regelbundet. Demokratikommittén stöder en sådan åtgärd.

För det andra kan fasta regionala fokusgrupper inrättas, där man under ledning av kvalificerade personer på ett kvalitativt sätt lyfter fram medlemmarnas behov. Enligt demokratikommittén bör OBOS dock hellre satsa på brett anlagda fokusgrupper med medlemmar från hela landet när det handlar om övergripande frågor och komplettera dessa med lokala fokusgrupper i samband med konkreta utbyggnadsprojekt.

En tredje möjlighet är att inrätta permanenta regionala forum/råd med uppgift att genomföra regionala dialoger/utfrågningar. Demokratikommittén anser att detta inte heller är att rekommendera. Demokratikommittén anser att det är osäkert om regionala forum kan fyllas med meningsfullt innehåll för medlemmarna. I punkt 6.7 tog demokratikommittén upp frågan om delaktighet i byggärenden etc. I så fall måste det finnas delaktighet utöver detta, men det kommer att finnas gränser för hur mycket inflytande ett sådant råd kan ha när det gäller verksamheten i regionen i praktiken. Detta hänger samman med att OBOS inte på egen hand styr över bostadsbyggande och stadsutveckling, utan det sker i samarbete med politiska och administrativa myndigheter lokalt, som i många frågor har sista ordet. I värsta fall kan ett sådant forum skapa frustration hos medlemmarna.

För det fjärde kan OBOS inrätta regionala råd/forum för styrelseledamöter i bostadsrättsföreningarna. Det kan bidra till att fånga upp intresseområden som rör de boende i regionen. Demokratikommittén känner till att ett antal kurser och möten normalt genomförs i regionerna för förtroendevalda i de lokala bostadsrättsföreningarna. Under 2020 och 2021 har de här kurserna genomförts digitalt. Demokratikommittén har informerats om att under hösten 2021 genomfördes seminarier för styrelseledamöter i 8 städer. Demokratikommittén rekommenderar att praxis att anordna fysiska kurser och möten i regionerna återupptas när pandemin är över. OBOS bör utvärdera om det ska finnas möjlighet till digitalt deltagande för dem som så önskar. Det kommer att göra det lättare för deltagarna att delta, men det kan innebära att mycket av det regionala fokuset går förlorat.

En femte möjlighet är att OBOS skapar förutsättningar för regelbundna regionala, öppna medlemsmöten. För att det ska fungera måste ämnena vara aktuella och medlemsnära och medlemsmötena måste marknadsföras ordentligt.

Demokratikommittén anser att det viktigaste OBOS kan göra för att främja regionalt deltagande ändå är att se till att genomföra bra delaktighetsprocesser i samband med utbyggnadsprojekt i regionerna. OBOS Medvirk, som nämns i punkt 6.7, bör genomföras i hela organisationen. I delaktighetsprocesser relaterade till konkreta, lokala åtgärder kommer både boende och icke-boende medlemmar att komma till tals med sina intressen och önskemål. Sådana processer kommer i praktiken att fungera som mötesplatser mellan OBOS och medlemmarna i regionerna.

Demokratikommittén är dock inte säker på hur stark betoningen av det regionala perspektivet bör vara. Det är inte tydligt hur viktig den regionala aspekten är. Detta gäller särskilt för icke-boende medlemmar. Kommittén förutsätter att många av OBOS-medlemmarna inte är medlemmar för att de vill köpa en bostad i den region de bor i just nu, utan för att de vill ha möjlighet att utnyttja förköpsrätten för att köpa en OBOS-bostad i någon annan region. De flesta OBOS-bostäder, inte minst de äldre bostäderna, finns i Oslo och det är väl känt att Oslomarknaden är extra pressad. Det är till exempel troligt att möjligheten att komma in på Oslomarknaden inom en nära eller avlägsen framtid är anledningen till att många barn och ungdomar över hela landet är med i OBOS. Det finns stor rörlighet även bland de boende OBOS-medlemmarna och en OBOS-medlem som för närvarande bor i en OBOS-bostad någonstans i landet kan mycket väl vara intresserad av OBOS-bostäder i andra delar av landet.

Det är också en öppen fråga hur stora de regionala intresseskillnaderna egentligen är. De övergripande problemen kring stadsutvecklingen – bostadspriser, höjd, täthet, bostadstyper, utomhusområden, klimat och hållbarhet, naturskydd och befintlig bebyggelse är desamma i städer i hela landet. Det finns ingen anledning att tro att det råder större enighet och intressegemenskap mellan OBOS-medlemmar i en region än mellan OBOS-medlemmarna nationellt. Lokala förhållanden kan bäst tas tillvara och diskuteras i samband med konkreta byggprojekt, som nämns ovan.

En annan poäng som talar emot att lägga alltför stor vikt vid den regionala tillhörigheten är att en stor del av OBOS byggverksamhet inte sker i städerna och genom byggnation av bostadsrätter, utan i form av småhus och radhus byggda av OBOS Block Watne. I framtiden kommer många bostäder också att erbjudas OBOS-medlemmar genom Solon Eiendom. Både OBOS Block Watne och Solon Eiendom har en stor geografisk spridning på sina bostadsprojekt och framför allt Block Watne bygger utanför de stora städerna. OBOS-medlemmar som använder sitt medlemskap för att säkra förköpsrätt på ett Block Watne-hus eller en bostad från Solon Eiendom har knappast samma koppling till någon av OBOS regioner eller intresse av att engagera sig regionalt i OBOS. Att lägga mycket resurser för att

bygga upp en regional koppling som bara är av intresse och relevans för en begränsad grupp medlemmar gynnar inte nödvändigtvis medlemsdemokratien.

#### 6.10. Rättspolitisk utvärdering av bostadbyggjelagslova

Demokratikommittén har diskuterat huruvida och eventuellt i vilken utsträckning kommittén ska överväga möjligheten till ändringar i bostadbyggjelagslova och i vilken utsträckning kommittén i så fall ska peka på möjligheter till förbättringar. Bland annat eftersom det delvis handlar om grundläggande och komplicerade frågor som under alla omständigheter måste utvärderas av politiska myndigheter kommer demokratikommittén endast kortfattat att peka på några av de frågor som har diskuterats:

- Skillnaden mellan boende och icke-boende i § 5-3 i bostadbyggjelagslova.
- Kravet i § 5-3 i bostadbyggjelagslova om att "Ungefär lika många andelsägare ska ha rätt att delta i valet av varje delegat".
- I vilken utsträckning bostadsrättsföreningarna ska ha någon form av "representationsrätt" vid årsstämman i bostadskooperationen.
- Tillgång till elektronisk röstning för alla andelsägare.
- Tillgång till förhandsröstning för alla andelsägare
- Valberedningen.

En del av bakgrunden till frågorna är kommitténs övergripande diskussioner om skillnaden mellan boende och icke-boende medlemmar, fördelningen av delegater vid årsstämman och delegatsystemet generellt.

En enig kommitté anser att det kan ifrågasättas huruvida bostadbyggjelagslova är för rigid när det gäller möjligheterna att skapa förutsättningar för en optimal medlemsdemokrati.

Mot bakgrund av demokratikommitténs diskussioner anser kommittén att OBOS bör överväga om det finns anledning att bland annat ta upp ovanstående punkter med Kommunal- och moderniseringsdepartementet i syfte att genomföra en lagrevision.

## 7 Närmare bedömning av OBOS organisations- och styrningsstruktur

### 7.1 Inledning

I kapitel 7 kommer kommittén att diskutera några aspekter av OBOS organisation och ledningsstruktur. Förslag som lades fram vid årsstämman 2021 kommer att behandlas där de hör hemma naturligt.

### 7.2. Förändringar i den formella organisationsstrukturen

I punkt 6.5 finns demokratikommitténs övergripande synpunkter på organisationsstrukturen i OBOS. I denna punkt ska några specifika frågor bedömas. I det följande diskuteras frågorna



om huruvida OBOS bör ha en kontrollkommitté och om strukturella förändringar bör göras kopplade till den ”lilla” och ”stora” valberedningen.

Representantskapet i OBOS väljer idag en kontrollkommitté för att övervaka att organisationens syften främjas i enlighet med lagstiftningen, stadgarna och årsstämmans beslut. Demokratikommittén har övervägt om kontrollkommittén bör tas bort som ett permanent organ och att representantskapet istället utser ett gransknings- och kontrollorgan vid behov.

Kontrollkommittéer var tidigare vanligare i olika former av affärsverksamhet. Efter en lagändring är en kontrollkommitté inte längre ett obligatoriskt organ i banker och försäkringsbolag. Det kan därför ifrågasättas om OBOS verkligen behöver en permanent kontrollkommitté.

Demokratikommittén kan inte se att medlemsdemokratin kommer att stärkas om kontrollkommittén tas bort. En jämförelse med genomreglerade branscher som bank och försäkring, som dessutom omfattas av ett strikt kontrollsystem under Finanstilsynet, ger liten vägledning för att bedöma behovet av en kontrollkommitté inom OBOS. Bedömningen av behovet av en kontrollkommitté inom OBOS måste göras mot bakgrund av OBOS särdrag. Demokratikommittén ser inte heller att kontrollkommittén kan ersättas av andra kontrollmekanismer. OBOS har förvisso omfattande kontrollsystem, se punkt 4.8. Men inget av OBOS övriga kontrollsystem bidrar direkt till att stärka representantskapets kontrollfunktion. Om kontrollkommittén tas bort kan det försvaga den demokratiska medlemskontrollen som sker genom ett kontrollorgan som utsetts av representantskapet.

Mot denna bakgrund fokuserar demokratikommittén inte på att avskaffa systemet med kontrollkommittén. Om OBOS skulle vilja utvärdera systemet med kontrollkommitté bör det inte grundas i demokratihänsyn, utan ska istället ingå i en bredare diskussion om intern och extern kontroll av verksamheten. Se närmare punkt 4.8, där det ges en översikt över OBOS kontrollsystem.

En annan fråga är om man kan tänka sig strukturella förändringar, till exempel att ”lilla valberedningen” tas bort och att ”stora valberedningen” också nominerar styrelseledamöter.

Systemet med två valberedningar har dock använts inom OBOS under flera decennier. Utifrån allmänna bolagsrättsliga regler råder det ingen tvekan om att representantskapet, som enligt stadgarna har rätt att välja bostadskooperationens styrelse, måste kunna skapa en arbetskommitté som en ”liten valberedning” för att skapa förutsättningar för val till styrelsen som representantskapet ska göra.

Det finns också reella hänsyn som talar för denna tudelning som OBOS har etablerat. En sådan uppdelning stöds av tungt vägande praktiska hänsyn. Beroende på om det handlar om att hitta kandidater till styrelsen eller representantskapet kommer det att finnas behov av olika kompetenser och olika arbetsmetoder när man tar fram kandidaterna. För styrelsen i en

koncern som OBOS, som bedriver varierad affärsverksamhet i miljardklassen, behövs kompetens inom framför allt affärsverksamhet och ledning av stora företag. Representantskapet ska däremot skydda de bredare medlemsintressena, bland annat de boendes och de bostadssökandes medlemmarnas intressen. Ledamöterna av "lilla valberedningen" bör däremot ha ett brett kontaktnät mot näringslivet och kompetens på området, medan "stora valberedningen" i större utsträckning kräver kontaktnät och kompetens mot bostadsrättsföreningarna, politiken och föreningslivet. Dessutom är arbetet i både "stora" och "lilla valberedningen" mycket tids- och arbetskrävande och det kan vara mycket svårt att hitta personer som har sådan kompetens som båda valberedningarna sammantaget kräver och som dessutom har tillräckligt med tid för att delta i båda valberedningarna samtidigt. OBOS bör därför behålla systemet med två valberedningar: "stora valberedningen" och "lilla valberedningen".

Både när det gäller kontrollkommittén och "lilla valberedningen" är det dessutom en styrka för representantskapet att den har beredningar som gör det lättare för representantskapet att fylla rollen som tillsynsorgan och nominera styrelseledamöter, föreslå ersättning och nya ledamöter till representantskapet.

Vissa andra frågor som rör OBOS formella organisationsstruktur behandlas på andra ställen i rapporten. Frågan om OBOS borde inrätta regionala organ behandlas i punkt 6.9. Frågan om OBOS bör avveckla systemet med delegatmöten, vilket kanske är mest naturligt att betrakta som en del av valsystemet för delegater, behandlas i punkt 7.5.1 nedan.

### 7.3 OBOS verksamhet och roll som samhällsaktör

#### 7.3.1 Inledning

Det följer uttryckligen av demokratikommitténs mandat att kommittén inte ska "bedöma vilken verksamhet OBOS ska bedriva, politiska frågor, granskning av befintlig verksamhet eller liknande".

I samband med årsstämman har dock förslag lagts fram och frågor ställts om OBOS verksamhet och roll som samhällsaktör. Kommittén anser att mandatet inte förhindrar att kommittén säger något om de yttre gränserna för OBOS verksamhet och roll som samhällsaktör, eftersom det är frågor som faller under bestämmelsen om OBOS syfte, se punkt 4.2.

#### 7.3.2 OBOS möjlighet att driva "annan verksamhet till fördel för andelsägarna"

OBOS syfte ("verksamhetssyftet") framgår av § 2 i stadgarna. Bestämmelsen i stadgar går igenom i punkt 4.2.4. Som nämns där följer det direkt av formuleringen i syftesbestämmelsen att OBOS syfte är tredelat. Huvudsyftet är att tillhandahålla bostäder för andelsägarna genom bostadsrättsföreningar eller på annat sätt, samt bostadsförvaltning. Vidare anges i stadgarna fyra angivna sidosyften, nämligen att (i) ta emot och förvalta sparpengar samt bedriva utlåningsverksamhet, (ii) teckna andelar eller aktier i "bolag med begränsat ansvar som

bedriver verksamhet som är av vikt för bostadskooperationen”, (iii) svara för att ”utföra konstruktion och/eller förvaltning av byggnader för andras räkning än andelsägarnas” och (iv) ”bedriva fastighetsmäkleri”. Slutligen kan OBOS, som ett generellt sidosyfte enligt § 2, tredje stycket i stadgarna ”bedriva annan verksamhet som gynnar andelsägarna”.

Det är omfattningen för den sista delen av syftesbeskrivningen i OBOS stadgar som ska diskuteras här. Denna del av stadgarna har en viss korrelation med § 7-4 i bustadbyggjelagslova, som innehåller en motsvarande formulering. Samtidig ställer § 2-2 (1) nr 3 i bustadbyggjelagslova krav på att stadgarna som minst ska ange ”vilken verksamhet Kooperationen ska bedriva utöver huvudsyftet”. Enligt bustadbyggjelagslovas förarbeten ”sågs det inte mer om hur verksamheten ska beskrivas, men man bör inte godta formuleringar som är så generella att de inte säger någonting. Förslaget att verksamheten vid sidan av huvudsyftet ska beskrivas i stadgarna medför att styrelsen måste lägga fram ärendet för årsstämman som en stadgeändring innan Kooperationen kan ägna sig åt verksamhetsområden som inte omfattas av stadgarna”.<sup>70</sup>

Den juridiska litteraturen verkar inte ha utgått från att det av § 2-2 (1) nr 3 i bustadbyggjelagslova följer särskilt strikta begränsningar för vilken typ av verksamhet en bostadskooperation kan bedriva. *Lilleholt och Wyller* utgår från att ”kontrollen av att kraven för stadgefästade tilläggsyften uppfylls först och främst ligger hos Foretaksregisteret”.<sup>71</sup> Detta gäller den faktiska formuleringen av tilläggsyftet. Foretaksregisteret kontrollerar att stadgarnas formuleringar uppfyller kraven i lagstiftningen. Däremot har Foretaksregisteret ingen kontroll över om stadgarna återspeglar all verksamhet som OBOS faktiskt bedriver, och har inte heller kontroll över om OBOS följer stadgarna. *Lilleholt och Wyller* skriver vidare: ”I princip kan en andelsägare ta upp frågan och motsätta sig att Kooperationen bedriver verksamhet som inte nämns i stadgarna, men det är inte särskilt praktiskt.”<sup>72</sup> I princip råder det dock inget tvivel om att styrelsen ska följa stadgarna, se punkt 4.2.1. Kravet på att tilläggsyftet ska anges i stadgarna måste ses mot bakgrund av detta. Andelsägarna har ett krav på att bostadskooperationens styrelse ska följa stadgarnas angivna syfte. Just därför är det viktigt att stadgarna innehåller en tillräckligt exakt angivelse av bostadskooperationens tilläggsyfte. Det syfte som fastställs i stadgarna skulle också begränsa årsstämmans befogenheter så länge det inte finns tillräcklig majoritet för att ändra det angivna syftet.

I KPMG:s delrapport till OBOS styrelse om ”Ulvent-transaktionen” av den 2 juni 2021 ifrågasättes lagligheten hos den del av stadgarna som generellt anger att OBOS också kan ”bedriva annan verksamhet till fördel för andelsägarna”. I delrapporten anges att:

”Vad gäller stadgebestämmelsens lagenlighet ska det påpekas att bustadbyggjelagslova... [§ 2-2 andra stycket nr 3] ställer krav på att sidosyftena inte är för vaga eftersom det kommer att försämra förutsebarheten för andelsägarna vad gäller vilken verksamhet som bostadskooperationen bedriver. I förarbetena... [NOU 2000: 17 sidan 82] betonas att

<sup>70</sup> NOU 2000:17 s. 82 och Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 213.

<sup>71</sup> Lilleholt och Wyller s. 51.

<sup>72</sup> Lilleholt och Wyller s. 51.

formuleringarna inte kan vara ”så generella att de i praktiken är intetsägande”. Detta generella sidosyfte verkar ge andelsägarna låg förutsägbarhet. Att verksamheten ska vara till fördel för andelsägarna är ett genomgående krav som gäller för alla angivna sidosyften. I sig ger detta krav inte någon självständig vägledning. Vi antar att detta allmänna sidosyfte är alltför vagt formulerat och i bästa fall ligger i gränzonen för lagens krav på precision.”

Demokratikommittén tar inte ställning till om det allmänna sidosyftet i § 2, tredje stycket i OBOS stadgar är alltför vagt formulerat och inte heller uttalandet i KMPG:s delrapport om att bestämmelserna i stadgarna i bästa fall ligger ”inom gränzonen för lagens krav på precision”.

Demokratikommittén kommer dock att precisera att hänsynen till andelsägarnas förutsägbarhet innebär att OBOS har ett särskilt ansvar för att bedöma lagligheten i verkställandet av alla slags åtgärder som omfattas av § 2, tredje stycket i OBOS stadgar. Formuleringen i stadgarna bör inte betraktas som att OBOS styrelse och ledning ges tillåtelse att vidta alla möjliga åtgärder.

### 7.3.3 OBOS utländska verksamhet

I punkt 3.1 redovisas hur den svenska verksamheten blev en del av OBOS.

Ärendehanläggningen i samband med inrättandet av en svensk medlemsorganisation nämns i punkt 4.9. Här är frågan om det är i linje med syftet i stadgarna att OBOS organiserar medlemsorganisationer utanför Norges gränser. Frågan togs upp i samband med OBOS årsstämma 2021.

Enligt § 2 i OBOS stadgar är bostadskooperationens huvudsyfte som nämnts att tillhandahålla bostäder för ”andelsägarna”, se punkterna 4.2.4 och 4.2.5. Stadgarna säger ingenting om att det vara norska andelsägare eller andelsägare inom ett visst geografiskt område. OBOS kan alltså ha svenska andelsägare, som kan vara bosatta i Norge, Sverige eller något annat land.

Dessutom förhindrar varken bostadbygglagslova eller OBOS stadgar att OBOS bedriver verksamhet i Sverige i syfte att skaffa bostäder eller förvalta bostäder etc. för medlemmarna.

När det gäller den generella frågan om i vilken utsträckning bostadbygglagslova ger utrymme för att en norsk bostadskooperation kan bedriva verksamhet utomlands ger lagen inte något tydligt svar. Hos *Lilleholt och Wyller* står det om detta:<sup>73</sup>

”I övrigt bygger förarbetena (prop. s. 213) på en förutsättning att lagen gäller för bostadskooperationer med verksamhetskontor i landet. Lagen hindrar inte att Kooperationen bedriver verksamhet utomlands, men om verksamhetskontoret flyttas utomlands bör regeln helst vara att Kooperationen ska upplösas och ombildas i det nya landet. Se motsvarande fråga om aktiebolag Aarbakke m.fl. s. 66–70 med ytterligare hänvisningar. Det är osäkert i vilken utsträckning konkret anknytning till landet krävs, t.ex. i form av affärsverksamhet eller utövande av ledning, utöver att Kooperationen är registrerad med verksamhetskontor i en norsk kommun.

<sup>73</sup>

Lilleholt och Wyller s. 35.

Utgångspunkten bör vara att andelsägare och förtroendevalda ska leva upp till de skyldigheter som följer av lagen, så länge som den formella anknytningen till landet kvarstår. Det är sannolikt inte ändamålsenligt att Kooperationen nekas att behålla den formella kopplingen till landet utifrån att verksamheten och ledningen finns utomlands. Vilken tillhörighet som krävs för att Kooperationen och andelsägarna ska kunna utnyttja fördelarna med att Kooperationen är en norsk förening kan behöva fastställas genom att tolka gällande bestämmelser.

Lagen gäller inte föreningar utan verksamhetskontor i landet, även om de har samma syfte som bostadskooperationer och bedriver motsvarande verksamhet här i landet som norska bostadskooperationer. Lagen reglerar särskilda former av föreningar, inte specifika typer av verksamhet, och lagen ger inte heller bostadskooperationer ensamrätt till specifika typer av verksamhet. I annan lagstiftning regleras möjligheten för utländska företag att bedriva verksamhet här i landet och följderna av sådan verksamhet, till exempel i form av skatteplikt. Det kan nämnas att utländska företag som bedriver verksamhet här i landet ska registreras i Foretaksregisteret (§ 2-1, andra stycket i foretaksregisterloven).

Där lagstiftningen hänvisar till bostadskooperationer måste man tolka den enskilda bestämmelsen för att avgöra om den endast omfattar norska bostadskooperationer eller motsvarande utländska organisationer. Exempelvis gäller den särskilda regeln i § 8-11 om långvariga affärsavtal med bostadsrättsföreningar i enlighet med dess syfte endast norska bostadskooperationer. Om avtal med anknytning till andra länder, till exempel avtal mellan föreningen och en andelsägare om köp eller hyra av bostäder i Spanien, regleras av norska regler måste avgöras enligt lagvalsreglerna för de olika typerna av avtal.”

Huvudintrycket är att en norskregistrerad bostadskooperation kan gå ganska långt i riktning mot att bedriva verksamhet utomlands, men det finns ändå en gräns. Demokratikommittén ser ingen anledning att spekulera i var denna gräns går eftersom OBOS ändå helt klart ligger innanför gränsen. Kommittén finner dock skäl att betona att gränsen enligt OBOS stadgar inte nödvändigtvis sammanfaller med vad som kan vara maximalt tillåtet inom ramen för lagen. Det hör samman med att OBOS både historiskt och idag har en tydlig förankring i Norge. Om medlemsorganisationen till exempel skulle utvidgas till att omfatta Tyskland med resultatet att majoriteten av medlemmarna blir tyskar är detta en strategisk fråga som bör förankras i representantskapet i enlighet med riktlinjerna som anges i punkt 4.9 och 6.5. Detsamma gäller om OBOS skulle vilja inrätta en separat medlemsorganisation i exempelvis Tyskland.

#### *7.3.4 OBOS som aktör och standardsättare för samhällsutvecklingen*

Vid årsstämman i OBOS 2021 lades ett förslag om att stryka en punkt i inledningen (ingressen) till stadgarna, se förslag 6.2.1.2.1 från Gerd Gran Andreassen som presenteras i bilagans punkt 2 nedan. Bakgrunden till förslaget är att det i inledningen till stadgarna står att ”OBOS ska också vara en viktig aktör och standardsättare för samhällsutvecklingen både i Oslo och på det nationella planet genom sin roll som landets främsta bostadskooperation och medlemsorganisation”. Den här meningen vill förslagsställaren stryka. Förslaget motiveras bland annat med att OBOS ska fokusera på att bygga och förvalta bostäder på ett bra och kostnadseffektivt sätt för sina medlemmar, men att OBOS genom att engagera sig i debatten

om utvecklingen av E18 väster om Oslo hade agerat på ett sätt som inte var till fördel för medlemmarna och inte heller var i linje med vad som är samhällsekonomiskt lönsamt.

Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

”Formuleringen finns i stadgarnas inledning och är inte en väsentlig regel. Syftet med formuleringen är att betona att OBOS, förutom att ha fokus på syftet och medlemmarnas intressen, har ett stort samhällsansvar i kraft av sin roll. För att uppnå detta ska OBOS vara en aktör i samhällsutvecklingen och delta i samhällsdebatten. I synnerhet gäller detta i bostadspolitiska frågor och i frågor som har stor betydelse för OBOS verksamhet. OBOS ståndpunkt i E18-frågan handlade inte generellt om att man hade fokus på vägutbyggnad, utan för att genomförandet av den nya E18 Vestkorridoren var absolut nödvändigt för att uppföra cirka 6 000 bostäder för OBOS medlemmar på Fornebu.

Punkten har dock inte moderniserats i linje med den förändring som skett i OBOS verksamhet under de senaste åren.”

Demokratikommitténs bedömning är begränsad till frågan om att stryka formuleringen att OBOS ska vara en viktig aktör för samhällsutvecklingen och eventuellt justera formuleringen.

Demokratikommittén håller med förslagsställaren om att OBOS främsta syfte är att bygga och förvalta bostäder på ett bra och kostnadseffektivt sätt för sina medlemmar. Detta är i linje med syftesbeskrivningen i § 2 i OBOS stadgar.

Frågan om kooperativ ska vara politiskt neutrala har diskuterats i Norge under ett antal år.<sup>74</sup> I en juridisk utredning från 1930 framhöll *Ragnar Knoph* att ett kooperativt företag är fritt att arbeta med alla politiska frågor som har direkt samband med kooperativet.

Problemet är hur långt ett kooperativ kan driva frågor som inte har med själva kooperativet att göra. Enligt *Fjørtoft* är en viktig huvudsynpunkt hos Knoph att tonvikten måste läggas på vilken typ av kooperativ det handlar om och hur stadgarna är utformade. I en skiljedom från 1972 (RG-1972-442) angav skiljedomstolen att det låg inom syftet för Agder og Telemark Mjølkesentral att årsstämman i mjölkcentralen hade beviljat Folkebevegelsen mot norsk medlemskap i Fellesmarkedet 20 000 norska kronor.

Enligt demokratikommittén bör OBOS i samband med förverkligandet av OBOS syften som anges i stadgarna kunna ta ställning i alla frågor som har betydelse för förverkligandet av detta syfte. OBOS är en viktig samhällsaktör i kraft av att vara landets största bostadsbyggare. Bostadshus och stadsutveckling är till stor del politiskt präglade, från regleringsplaner, grönområden, kollektivtrafik, hållbarhet etc. På så sätt blir OBOS automatiskt en aktör i samhällsutveckling. För OBOS bör det dock inte vara ett mål i sig att delta i samhällsdebatten, men det kan beroende på omständigheterna vara nödvändigt i samband med utövandet av verksamheten.

---

<sup>74</sup>

Fjørtoft s. 147.

Demokratikommittén anser däremot att OBOS bör vara försiktiga när de tar ställning i frågor av politisk eller samhällelig karaktär som inte har betydelse för förverkligandet av OBOS syften eller som har minimal betydelse i detta sammanhang. Detta gäller särskilt om ståndpunkterna kan vara kontroversiella bland medlemmarna. En sådan ståndpunkt kan försvaga OBOS som organisation och påverka förverkligandet av huvudsyftet.

För att förtydliga att OBOS bör avstå från att ta ställning i frågor av politisk eller samhällelig karaktär som inte har koppling till förverkligandet av OBOS syften föreslår demokratikommittén en ändring av den aktuella bestämmelsen i inledningen (ingressen) till stadgarna, se här nedan.

Bestämmelsen måste för övrigt anpassas för att återspegla att OBOS har ett annat geografiskt verksamhetsområde än vad formuleringen nu antyder. Formuleringen tar bland annat inte hänsyn till OBOS verksamhet i Sverige.

Demokratikommittén föreslår att bestämmelsen ska ha följande lydelse:

OBOS ska också vara en viktig aktör och standardsättare för samhällsutvecklingen **inom ramen för det syfte som fastställs i stadgarna och** både i Oslo och på det nationella planet genom sin roll som landets främsta bostadskooperation och medlemsorganisation **sitt geografiska verksamhetsområde.**

När det gäller andra bedömningar kopplade till OBOS roll som aktör som påverkar samhällsutvecklingen hänvisas det till punkt 7.11 om OBOS utdelningar till satsningar på boendemiljö och andra samhällsnyttiga initiativ.

### *7.3.5 Närmare om inledningen till stadgarna (ingressen)*

Vid årsstämman i OBOS 2021 lades tre förslag om ändring av inledningen till stadgarna (ingressen), se förslag 6.2.1.2.1 från Gerd Gran Andreassen som presenteras i bilagan punkt 2, förslag 6.2.1.2.2 från Clas Ola Høsøien som presenteras i bilagan punkt 3 och förslag 6.2.1.2.17 från Matti Lucie Arentz och Johnny Gimmestad som presenteras i bilagan punkt 18 nedan.

Det förstnämnda förslaget från Andreassen handlar om OBOS roll som aktör och standardsättare för samhällsutvecklingen och behandlas i punkt 7.3.4. De två sistnämnda förslagen gäller frågor som rör delaktighet och behandlas i punkt 6.6.

Alla förslag har det gemensamt att de tar upp frågor om *vad* som ska framgå av ingressen. Styrelsen har kommenterat att ingressen inte har moderniserats i linje med den förändring som skett i OBOS verksamhet under de senaste åren, se punkt 2 i bilagan.

Enligt demokratikommittén kan huvudinnehållet i ingressen fortsatt sägas vara betecknande för OBOS verksamhet. Kommittén har bedömt om ingressen bör moderniseras, men har

kommit fram till att det knappast är ändamålsenligt. Kommittén anser att detta sannolikt kommer att leda till en diskussion om OBOS verksamhet, organisation och styrningsstruktur och som mer naturligt hör hemma i anslutning till OBOS strategi, se punkt 4.9. Ingressens rättsliga innebörd tycks för övrigt vara något oklar, eftersom innehållet mer präglas av avsikter och principer än av tydliga riktlinjer.

Demokratikommittén kommer också att peka på att en modernisering, eventuellt mer detaljerad reglering av bland annat OBOS roll som aktör och standardsättare för samhällsutvecklingen, kan leda till att framtida diskussioner handlar om den rättsliga förståelsen av stadgarna och deras betydelse, snarare än en mer öppen och demokratisk diskussion. Kommittén anser att en ändring av ingressen förutsätter beslut med två tredjedels majoritet vid OBOS årsstämma, se punkt 4.2.7. Ett sådant krav på skärpt majoritet kan i sig begränsa OBOS möjlighet att anpassa sig till samhällsutvecklingen, om man till exempel skulle välja att införa en mer detaljerad reglering av OBOS roll som aktör och standardsättare för samhällsutvecklingen i ingressen.

Demokratikommittén ser mot denna bakgrund inget behov av att modernisera ingressen. Kommittén anser att det kan ifrågasättas om innehållet i ingressen överhuvudtaget hör hemma i stadgarna, men kommittén har inte funnit några tungt vägande skäl som kräver att den ska tas bort. Kommittén kan inte heller se att demokratin stärks genom att ingressen tas bort, eller att den i någon särskild utsträckning kommer att främja mandatets mål ”att skapa en robust och framåtblickande förvaltningsstruktur för ett stort kooperativt företag med brett medlemsdeltagande”.

Demokratikommittén kommer dock att föreslå att ägarbegreppet i ingressen ändras. I punkt 3.8.7 redogörs för den rättsliga beskrivningen av medlemsrättigheterna inom OBOS. Det framgår här att det rättsligt sett inte finns någon täckning för att säga att andelsägarna har äganderätt till OBOS, eftersom andelsägarnas ekonomiska rättigheter är för begränsade för att en sådan beskrivning ska vara träffande. Andelsägaren är däremot utan tvekan ägare till sin andel i OBOS. Andelsägarnas äganderätt är därmed kopplad till andelen och inte själva bostadskooperationen. Demokratikommittén föreslår därför att ingressens formulering av ägarbegreppet ska ha följande lydelse:

- OBOS är som medlemsorganisation som ägs av sina medlemmar och skyldig att agera på ett sätt som gynnar ~~dess~~ medlemmar.
- Medlemmarna som **andelsägare** och kunder ska alltid stå i huvudfokus för all OBOS verksamhet.”

#### 7.4 Årsstämmans sammansättning

##### 7.4.1 Fördelning av delegater

Den närmare fördelningen av delegater beskrivs i punkterna 4.3.4 och 4.3.5, där det bland annat framgår att boende OBOS-medlemmar har rätt att välja cirka 44 procent av delegaterna, även om de endast utgör 18 procent av medlemskollektivet.



Som nämns i punkt 4.3.5 ger § 5-3 (1), femte punkten i bustadbyggjelagslova viss flexibilitet i fråga om hur många andelsägare som ska stå bakom varje delegat. Hur långt denna flexibilitet räcker är dock osäkert. Boligbyggjelagsloven från 1960, som gällde när OBOS införde den nuvarande fördelningen mellan boende och icke-boende delegater, gav större flexibilitet än gällande bustadbyggjelagslova.

Enligt demokratikommittén bör det vara ett mål att delegatsystemet säkerställer en årsstämma som är representativ för medlemskollektivet och som bidrar till en aktiv och väl fungerande medlemsdemokrati. Kommittén anser att detta inte nödvändigtvis sammanfaller med principen i § 5-3 (1), femte punkten i bustadbyggjelagslova om att det ska finnas ungefär lika många andelsägare som har rätt att delta i valet av var och en av delegaterna.

Demokratikommittén anser att fördelningen av delegater enligt § 5-3 (1) i bustadbyggjelagslova är för rigid när det gäller möjligheten att säkerställa representation från boende som bor i bostadsrättsföreningar med 30 eller färre andelsägare ("liten bostadsrättsförening"). Som framgår i punkt 4.3.4 kommer denna grupp av andelsägare under 2022 endast att representeras av 16 delegater (av totalt 1 553 delegater), trots att de kommer från totalt 466 bostadsrättsföreningar. Av dem finns 425 bostadsrättsföreningar utanför Oslo. Kommittén anser att detta harmoniserar dåligt med utlåtandena i lagens förarbeten om att syftet med delegatsystemet är att säkerställa en bredd av åsikter och intressen inom Kooperationen.

Demokratikommittén anser därför att det finns anledning att titta närmare på om dessa medlemmar borde ges en något större representation. Se även punkt 6.9 där kommittén har diskuterat olika regionala åtgärder. Att de "små" bostadsrättsföreningarna har svag representation på årsstämman är något som framför allt har aktualiserats efter OBOS många sammanslagningar från 2010, se punkt 3.8.1.

Inom lagens ramar finns det förmodligen begränsat utrymme för att ge de boende ytterligare representation på bekostnad av icke-boende. En annan möjlighet är att göra en omfördelning av delegater mellan boende i "små" och "stora" bostadsrättsföreningar, se OBOS stadgar, första stycket nr. 1 och 2.

Demokratikommittén har dock kommit fram till att det för närvarande inte är lämpligt att föreslå någon ändring av fördelningen av delegater. Detta måste också ses mot bakgrund av demokratikommitténs diskussioner i punkt 7.4.4 nedan om det kan finnas ett behov av att fastställa ett lägre "tak" för antalet delegater som får delta i årsstämman mot bakgrund av att OBOS bör skaffa sig mer erfarenhet av att genomföra årsstämman elektroniskt. Se även punkt 6.10 där demokratikommittén påpekar att det kan ifrågasättas huruvida bustadbyggjelagslova är för rigid när det gäller möjligheterna att skapa förutsättningar för en optimal medlemsdemokrati.

#### *7.4.2 Suppleanter för delegater*

Enligt § 8 i OBOS stadgar ska suppleanter väljas för samtliga tre grupper av delegater. För icke-boende har dock suppleanter aldrig valts, eftersom det aldrig har funnits tillräckligt med kandidater för att fylla de ”fasta” platserna. För de boende är det däremot vanligt att suppleanter väljs.

Mot bakgrund av att antalet delegater under perioden 2015–2020 har varierat mellan 81 och 154 personer kan det tyckas som att systemet med suppleanter inte har haft särskilt stor betydelse. Å andra sidan får systemet med suppleanter i princip till följd att de boende kan företrädas vid årsstämman om den som ursprungligen utsågs till delegat får förhinder.

Demokratikommittén anser att OBOS inte bör ta bort system som möjliggör ett större deltagande på årsstämman.

Demokratikommittén rekommenderar att systemet med suppleanter kvarstår.

#### *7.4.3 Rätt att följa årsstämman elektroniskt*

Under 2021 genomfördes årsstämman elektroniskt och alla andelsägare kunde följa årsstämman via en länk på OBOS webbplats. Årsstämman var därmed i princip öppen för alla OBOS-medlemmar som ville följa den.

Demokratikommittén anser att en öppen elektronisk årsstämma är en mycket bra åtgärd för att nå ut till ”den bredare delen” av OBOS medlemskollektiv och inte bara de som väljs som delegater. Se i övrigt punkt 7.7.1 nedan, där demokratikommittén rekommenderar att årsstämman ska genomföras som ett elektroniskt möte.

Demokratikommittén rekommenderar att OBOS behåller ett system som gör det möjligt för alla andelsägare att följa årsstämman elektroniskt.

Andelsägare som följer årsstämman elektroniskt gör det som en slags observatör utan rätt att tala eller rösta på årsstämman.

Demokratikommittén anser att det bör skapas förutsättningar för alla andelsägare i OBOS att följa årsstämman. Detta bör till exempel kunna ske utan att man behöver registrera sig före mötet. Demokratikommittén har fått intryck av att den lösning som användes vid årsstämman 2021, där man bara behövde klicka på en länk, var en bra och enkel lösning.

Mot bakgrund av att OBOS har ett stort medlemskollektiv kan det finnas stora praktiska utmaningar när det gäller att låta alla andelsägare delta i fysiska årsstämmor.

Demokratikommittén anser därför att andelsägarnas rätt att följa årsstämman endast kan vara en rätt att delta elektroniskt. Detta gäller oavsett hur årsstämman i övrigt genomförs. Om årsstämman genomförs som ett fysiskt möte ska mötet därför ”streamas” via en länk till observatörerna.

För att säkerställa att systemet etableras som en fast praxis har demokratikommittén bedömt om andelsägarnas rätt att följa årsstämman bör fastställas i OBOS stadgar. Ett argument för en sådan stadgebestämmelse är att den slår fast en viktig princip och visar att OBOS vill skapa förutsättningar för en bred medlemsdemokrati och garantera insyn i demokratiska processer.

Demokratikommittén rekommenderar att principen om att alla andelsägare ska ha rätt att delta i OBOS årsstämma elektroniskt fastställs i OBOS stadgar.

Demokratikommittén har dessutom övervägt om alla OBOS-medlemmar bör ha rätt att få en länk till mötet skickad till sig, etc., eller om andelsägarna själva aktivt ska söka upp den. Demokratikommittén upplever att OBOS redan i dag informerar om årsstämman på sina webbplatser, genom nyhetsbrev, OBOS-bladet etc., och att handlingarna också är allmänt tillgängliga på OBOS webbplatser. Demokratikommittén anser därför att en stadgebestämmelse om att alla andelsägare ska få information om hur de kan följa årsstämman elektroniskt och att de ska få tillgång till ärendehandlingar till årsstämman troligen täcks in redan idag. Demokratikommittén anser att rätten att få information ändå bör anges i stadgarna, eftersom det fastställer en viktig princip och visar att OBOS vill skapa förutsättningar för en bred medlemsdemokrati och garantera insyn i de demokratiska processerna. Enligt demokratikommittén kan det ha ett egenvärde att alla andelsägare får information om hur man kan följa årsstämman elektroniskt och att de bör få tillgång till ärendehandlingar för årsstämman, vilket uttryckligen anges i OBOS stadgar.

Demokratikommittén kommer att precisera att kravet om att alla andelsägare ska få tillgång till ärendehandlingarna till årsstämman kan uppfyllas i linje med § 1-5 i bustadbyggjelaglova. Information till andelsägarna om hur de kan följa årsstämman elektroniskt och få tillgång till ärendehandlingar kan därför i praktiken ges via ett nyhetsbrev. Se för övrigt punkt 7.5.4, där demokratikommittén anger att det inte finns något krav på att medlemmar som har valt bort att ta emot meddelanden elektroniskt inte ska få en kallelse skickad. Det finns därför inget krav på att OBOS-medlemmar som har valt bort att ta emot e-post eller nyhetsbrev ska få information i enlighet med ovanstående.

Demokratikommittén rekommenderar att det i OBOS stadgar införs en ny bestämmelse som lyder:

”§ 7a Rätt att följa årsstämman elektroniskt

Alla andelsägare har rätt att följa årsstämman elektroniskt.

Alla andelsägare ska få information senast en vecka innan mötet om hur de kan följa årsstämman elektroniskt och få tillgång till ärendehandlingar till årsstämman.”

#### 7.4.4 *Bör det fastställas ett lägre ”tak” för antalet delegater som kan delta i årsstämman?*

I punkt 3.8.1 framgår att antalet medlemmar i OBOS har ökat kraftigt under de senaste 20 åren – från 174 330 medlemmar år 2000 till den nuvarande medlemsiffran på drygt 530 000 medlemmar. Under perioden har medlemskollektivet mer än tredubblats. Som anges i punkt 4.3.5 har dock antalet andelsägare bakom varje delegat varit oförändrat sedan 1991. Det har inneburit att antalet delegater har ökat betydligt. 1991 kunde 582 delegater delta, medan på årsstämman 2022 kan hela 1 553 delegater delta. Med andra ord har antalet delegater nästan tredubblats.

Demokratikommittén har diskuterat huruvida det totala antalet delegater kan bli så stort att det kan vara svårt att genomföra årsstämman på ett rimligt sätt. Om årsstämman blir för stor kan detta i sig vara en demokratisk utmaning eftersom årsstämman inte ger någon påverkansmöjlighet utöver omröstningarna.

En översikt över antalet delegater som deltar visar dock att det hittills har varit stora skillnader mellan hur många delegater som kan delta och hur många som faktiskt deltar. Under perioden 2015–2020 deltog mellan 81 och 154 delegater i årsstämman. 2021, som var den första årsstämman som OBOS höll digitalt, deltog däremot hela 575 personer. Men även detta stora antal utgör ändå bara drygt 1/3 av det totala antalet delegater som faktiskt hade kunnat delta. Se punkt 4.3.3 för en mer detaljerad översikt över deltagarnas deltagande.

Demokratikommittén tror att det i framtiden kan uppstå frågor om huruvida antalet medlemmar som står bakom varje delegat (delningssiffran) bör ändras, så att det i framtiden blir fler medlemmar bakom varje delegat.

Demokratikommittén har dock inte funnit något skäl att föreslå en sådan ändring idag. Årsstämman 2021 var den första digitala årsstämman i OBOS. Kommittén anser att OBOS bör skaffa sig mer erfarenhet av genomförande av årsstämman innan OBOS ändrar delningssiffran. Kommittén vet inte heller om antalet delegater på årsstämman pekar på att förändringar bör göras.

Majoriteten i demokratikommittén fokuserar därför inte på att minska det nuvarande antalet delegater just nu. Majoriteten instämmer i att en minskning av antalet skulle förenkla genomförandet av årsstämman. Majoriteten anser dock att det inte kommer att stärka medlemsdemokratin inom OBOS om färre medlemmar får komma till tals och påverka de beslut som ska fattas. Dagens system innebär en möjlighet till medlemsinflytande som skulle inskränkas om antalet delegater på årsstämman skulle minskas.

Majoriteten utesluter dock inte att ett lägre ”tak” bör fastställas för antalet delegater än i dag om det över tid skulle visa sig att antalet delegater utgör ett hinder för utövandet av medlemsrättigheterna. Bedömningen måste då göras utifrån bland annat de tekniska och

rättsliga ramar för årsstämman som då skulle föreligga.

Mot denna bakgrund rekommenderar demokratikommittén att OBOS väntar med att fastställa ett lägre ”tak” för antalet delegater som kan delta i årsstämman.

*Kommentar från kommittéledamoten Allgot:*

Antalet medlemmar i OBOS har ökat och ökar kraftigt. Det är därför en utmaning att det antal som kan delta i årsstämman nu är fler än 1 000 delegater.

En kommittéledamot rekommenderar att ett tak fastställs för antalet delegater på årsstämman.

Motiveringen för att man alls ska välja delegater till årsstämman är just för att undvika att mötet blir mycket krävande att hantera och att diskussionen uteblir.

Baserat på erfarenheterna från ett antal andra demokratier kan antalet uppgå till 250–300. Detta kommer att stärka demokratin genom att årsstämman får en storlek som skapar möjlighet för goda debatter och är hanterbar. Det skulle också göra att de som väljs som delegater sannolikt kommer att ha ett större engagemang.

Årsstämman är idag ett kortare kvällsmöte. För att säkerställa rimlig behandling av ärendena på årsstämman föreslår därför denna ledamot att årsstämman genomförs på en lördag med en tidsram på 5–6 timmar.

#### 7.4.5 De anställdas rätt att vara delegater på årsstämman

##### 7.4.5.1 Inledning

Vid OBOS årsstämma 2021 lades två förslag fram för att begränsa antalet anställda andelsägare som kan vara delegater på OBOS årsstämma. Förslagen presenteras i punkterna 5 och 17 i bilagan. Demokratikommittén har också fått synpunkter från medlemmarna som gått i samma riktning.

Förslagen har behandlats i juridiska rapporter från advokat dr. juris *Filip Truyen*, Wikborg Rein och advokat *Georg Abus Engebretsen*, Wiersholm, båda av den 10 juni 2021. Slutsatsen i båda rapporterna är att en sådan stadgebestämmelse skulle vara olaglig och därmed också ogiltig om den hade antagits.

Problemställningen har ett nära samband med frågan om anställda andelsägare kan ha rösträtt på årsstämman.

##### 7.4.5.2 Utgångspunkten

Den tydliga utgångspunkten är att alla andelar ger lika rättigheter och skyldigheter i bostadskooperationer. Detta följer av § 4-1 (1) i bostadbyggjenslova, som fastslår att ”Alla

andelar ger lika rättigheter och skyldigheter, om inget annat följer av lagen här”. Lösningen är i linje med § 5-2 (1) i aksjeloven. Enligt förarbetena till bustadbyggjelagslova finns det<sup>75</sup>

«... flera fördelar med att bygga på bestämmelserna i aksjelova. Aktiebolaget är den viktigaste bolagsformen och reglerna i aksjelova är välbekanta för många. Genom att ha så likartade regler som möjligt för flera organisationer kan reglerna bättre införlivas i praxis. Dessutom har aksjelova utvecklats under många år och lagens förarbeten har blivit omfattande. Det finns en omfattande rättspraxis när det gäller aktiebolag och i litteraturen diskuteras aktiebolagsrättsliga frågor ingående både i landet och utomlands. De förtydliganden och detaljerade redogörelser för det rättsliga materialet som detta ger är till fördel för tolkningen av en ny bustadbyggjelagslov om bestämmelserna är någorlunda lika. Ur detta perspektiv har kommittén också valt att lämna kortare kommentarer till de bestämmelser som motsvarar bestämmelserna i aksjelova.”

Bustadbyggjelagslova innehåller inga bestämmelser som gör det möjligt att frånta andelar rätten att delta som delegat vid årsstämman baserat på vem som äger andelarna.

Utgångspunkten för § 5-2 (1) i bustadbyggjelagslova är att ”Alla andelsägare har rätt att delta på årsstämman”. För aktiebolag gäller samma sak, då aktielagen § 5-2 (1) i aksjeloven fastslår att ”[a]ktieägarna har rätt att delta på årsstämman, antingen själva eller genom ombud efter eget val. Rätten att delta i årsstämman kan inte begränsas i stadgarna”. I § 5-2 (1) bustadbyggjelagslova fastslås dessutom att ”Rätten att delta kan inte avgränsas i stadgarna på annat sätt än som framgår av § 5-3”. § 5-3 i bustadbyggjelagslova handlar om delegater. Den enda möjligheten att inskränka andelsägarnas rätt att delta är alltså genom ett delegatsystem fastställt i stadgarna.

Både bustadbyggjelagslovas formulering och rättssystemet ger således tydliga grunder för att varken anställda eller andra andelsägare kan nekas att vara delegater vid årsstämman.

#### 7.4.5.3 § 5-5 i bustadbyggjelagslova om ”närvarorätt och närvaroskyldighet för ledningen”

Det framgår av § 5-5 i bustadbyggjelagslova att styrelseordföranden och verksamhetschefen har rätt och skyldighet att närvara vid årsstämman.

Rätt och skyldighet att delta i årsstämman ger i sig inte rösträtt på årsstämman. Enligt lagens förarbeten är det dock inte uteslutet att styrelseordföranden och verksamhetschefen kan ha rösträtt. I lagens förarbeten heter det om § 5-5 i bustadbyggjelagslova:<sup>76</sup>

”Både styrelseledamöter och verksamhetschef har rätt att uttala sig, men de har inte rösträtt om de inte har det som andelsägare eller delegater.”

Förarbetena säger därmed uttryckligen att lagen inte hindrar att styrelseledamot och verksamhetschef har rösträtt och kan väljas som delegater. Inget motsvarande anges i den juridiska litteraturen. *Lilleholt och Wyller* skriver med anledning av boligbyggeloven att ”varken anställda eller verksamhetschef har rösträtt om de inte är andelsägare eller

<sup>75</sup> NOU 2000: 17 s. 89.

<sup>76</sup> NOU 2017:17 s. 91.

delegater”.<sup>77</sup> De förutsätter därmed att anställda som är andelsägare eller delegater har rösträtt. Både lagens förarbeten och den juridiska litteraturen förutsätter därmed tydligt att anställda kan väljas som delegater.

§ 5-5 i bostadsbyggjelagslova, lagens förarbeten och den juridiska litteraturen ger alltså stöd för den lösning som följer av § 5-2 i bostadsbyggjelagslova, dvs. att de anställdas rätt att delta i årsstämman inte kan begränsas.

#### 7.4.5.4 Förutsätter § 5-3 i bostadsbyggjelagslova om delegater att anställda hos bostadskooperationer inte kan väljas?

§ 5-3 (1) i bostadsbyggjelagslova fastslår att ett delegatsystem kan anges i stadgarna där andelsägarna ska företrädas vid årsstämman genom delegater. Om så sker har varje delegat en röst på årsstämman, se § 5-4 (1) i bostadsbyggjelagslova.

Motiveringen till regeln att bostadskooperationer kan ange bestämmelser om ett delegatsystem i stadgarna är enligt lagens förarbeten att närvaron vid årsstämman ”I stora kooperationer kan bli slumpmässig och föga representativ om alla andelsägare deltar och situationer kan uppstå där relativt få andelsägare får en orimligt stark påverkan på enskilda frågor”.<sup>78</sup> Bestämmelser i stadgarna om representation genom delegater ska enligt § 5-3 (1) i bostadsbyggjelagslova fastställas så att ungefär lika många andelsägare ska ha rätt att delta i valen av var och en av delegaterna. I lagens förarbeten heter det dock att man sällan kan få en exakt jämn representation, men att man ”bör ta hänsyn till att årsstämman helst ska ha en bredd av synpunkter och intressen i kooperativet, samtidigt som man försöker hålla antalet på en praktiskt hanterlig nivå som möjliggör verklig delaktighet för dem som deltar i mötet”.<sup>79</sup>

Uttalandet i förarbetena om att utformningen av stadgarna ”bör ta hänsyn till att årsstämman helst ska ha en bredd av synpunkter och intressen i kooperativet” kan inte tas som utgångspunkt för att begränsa rätten för anställda att väljas som delegater. Rättskällevärdet för ett sådant enskilt uttalande är relativt lågt, särskilt eftersom uttalandet är kortfattat och oprecist och inte lämpligt som underlag för ställningstagande i en så grundläggande fråga som att inskränka andelsägarnas rösträtt.

Därför kan regeln i § 5-3 (1) i bostadsbyggjelagslova inte fungera som ett rättsligt underlag för en regel för att begränsa de anställdas rätt att väljas som delegater.

#### 7.4.5.5 Skulle det vara maktmissbruk att anta att anställda hos bostadskooperationer inte kan väljas som delegater?

Som framgår av punkt 7.4.5.2 ger bostadsbyggjelagslova tydligt stöd för att man inte kan ange i stadgarna att anställda inte kan vara delegater. Diskussionen nedan är därför underordnad

<sup>77</sup> Lilleholt och Wyller s. 95.

<sup>78</sup> NOU 2000: 17 s. 90.

<sup>79</sup> NOU 2007: 17 s. 90.

och grundar sig på (den enligt kommittén felaktiga) förutsättningen att bustadbyggjelagslova ändå inte utesluter en sådan stadgebestämmelse.

Frågan är då om det skulle vara maktmissbruk att fatta beslut om att anställdas rätt att väljas som delegater ska begränsas. Förbudet mot maktmissbruk nämns allmänt i punkt 3.7.

§ 5-20 i bustadbyggjelagslova reser ett förbud mot bland annat beslut på årsstämman som syftar till att skapa en orimlig särbehandling av andelsägare. Det går inte att avvika från förbudet utan samtycke från alla berörda andelsägare.<sup>80</sup>

Vid bedömningen av om ett beslut medför en orimlig särbehandling av andelsägarna ska man utgå från den etablerade företagssituationen.<sup>81</sup> Det är därmed bustadbyggjelagslova tillsammans med OBOS stadgar som är utgångspunkten för att bedöma om de framlagda förslagen till ändringar i stadgarna innebär en särbehandling av andelsägarna och om denna särbehandling är orimlig.

En närmare bedömning av om det föreligger maktmissbruk måste göras i relation till vart och ett av förslagen om att begränsa antalet andelsägare som kan vara delegater på OBOS årsstämma.

#### 7.4.5.6 Förslag om att införa ett tröskelvärde för hur stor procentandel av delegaterna som de anställda kan utgöra

Förslag 6.2.1.2.4 från Benjamin E. Larsen går för det första ut på att § 8 nr 5 i stadgarna ändras så att anställda inom OBOS kan utgöra högst fem procent av delegaterna på årsstämman. Förslagsställarens motivering angavs inte.

Det finns ingen sådan begränsning i nuvarande stadgar, och förslaget innebär därför att andelsägare som är anställda måste förhålla sig till ett ”tak” som inte gäller för andra andelsägare. Förslaget innebär därför en särbehandling av andelsägare som är anställda jämfört med andra andelsägare.

Det är inte alla typer av särbehandling av andelsägarna som strider mot § 5-20 i bustadbyggjelagslova och därmed är olagliga. Som framgår direkt av lagtexten måste särbehandlingen vara ”orimlig”. I detta ligger både ett krav på att särbehandlingen ska vara berättigad och att särbehandlingen inte är sakligt motiverad utifrån Kooperationens intressen. För att en särbehandling ska vara laglig måste den alltså ha en saklig grund.

Bedömningen av vad som är en sakligt motiverad särbehandling ska grunda sig på vad som är bäst för bostadskooperationen och andelsägarna. Som anges i punkt 5 i bilagan nedan är syftet med förslaget ett önskemål om en annan beslutsstruktur där ledningen i mindre utsträckning kan mobilisera ”OBOS-anställda med eventuella särintressen”.

<sup>80</sup> Lilleholt och Wyller s. 135-136.

<sup>81</sup> Filip Truyen, *Aksjonærens myndighetsmisbruk*, Oslo 2005 s. 100.



En motivering som kopplas till ett önskemål om att ändra en etablerad styrningsstruktur kan inte utgöra en saklig grund för en kvalificerad särbehandling av olika andelsägare.

Utgångspunkten för det skydd som följer av likhetsprincipen är, som nämnts, den redan etablerade företagssituationen, och andelsägarna måste förhålla sig till detta. Grundläggande delar av den etablerade styrningsstrukturen utgör därmed ett visst hinder för de ändringsförslag som kan antas av årsstämman med en två tredjedels majoritet av de avgivna rösterna. Hänsyn till den enskilda andelsägarens minoritetsskydd har getts företräde.

På samma sätt kan ett ökat engagemang för styrning av bostadskooperationen och organisationen bland andelsägare som inte är anställda leda till att färre delegater väljs bland de anställda över tid. Båda utfallen är dock utslag av medlemsdemokratins och graden av engagemang hos medlemskollektivet. Som nämns ovan finns det inga belägg för att anta att lagstiftaren har försökt reglera sammansättningen av delegater utöver skillnaden mellan andelsägare i anslutna bostadsrättsföreningar och andra andelsägare.

Dessutom skulle en inskränkning av andelsägarens rättigheter på grund av en arbetstagarrelation i företaget framstå som främmande för norsk rätt. Detta gäller inte minst eftersom det rör sig om företag som bygger på kooperativa principer. Skulle det finnas en stor andel delegater med bakgrund som anställda hos bostadskooperationen kan detta vara en naturlig följd av att andelsägarna i kraft av att vara anställda i betydligt större utsträckning är delaktiga och engagerade i driften av bostadskooperationen, jämfört med andelsägare utan samma koppling till verksamheten. Att de anställda ska kunna vara engagerade i driften av den verksamhet där de är anställda grundar sig på en princip som har skydd i § 110, andra stycket i Grunnloven ("Närmare bestämmelser om anställdas medbestämmanderätt på deras arbetsplats fastställs i lag"). Anställdas medbestämmanderätt har utvecklats i Norge ända sedan tanken lanserades på 1880-talet. I dag är bestämmelserna i aksjeloven och allmennaksjeloven om bolagsstämmor i § 6-35 flg. i allmennaksjeloven och § 6-35 i aksjeloven samt anställdas rätt att välja styrelseledamöter i § 6-4 i aksjeloven/allmennaksjeloven hörnstenar i regleringen, där också § 6-4 i bustadbyggjelagslova om "Rätt för anställda att välja styrelseledamöter" ingår. I § 2-9 i selskapsloven hänvisas till att anställda också kan ha krav på representation i ägarnas organ – "bolagsstämman" – i ansvarigt bolag. Mot denna bakgrund är det svårt att föreställa sig fall där en särbehandling som innebär inskränkning av de anställdas rättigheter inom OBOS kan anses som saklig.

Slutsatsen blir därför att om Benjamin E. Larsens förslag 6.2.1.2.4 antas skulle beslutet vara ogiltigt eftersom det strider mot § 5-20 i bustadbyggjelagslova.

#### 7.4.5.7 Förslag om att styrelseledamöter, anställda i ledande ställning och personer med styrelseuppdrag i OBOS bolag inte kan väljas som delegater

Förslag 6.2.1.2.4 från Benjamin E. Larsen går också ut på att styrelsen, anställda i ledande befattningar och personer med styrelseuppdrag i OBOS-bolag inte kan väljas som delegater

och att valberedningen eventuellt ska stryka dem från delegatlistorna. Förslagsställarens motivering angavs inte.

Också detta är en särbehandling av andelsägare. Bedömningen av om förslaget är sakligt sammanfaller till stor del med det som anges i punkt 7.4.5.6 och man kan hänvisa till denna punkt.

Slutsatsen blir därför att om Benjamin E. Larsens förslag 6.2.1.2.4 skulle antas skulle beslutet vara ogiltigt eftersom det strider mot § 5-20 i bustadbyggjelagslova.

#### 7.4.5.8 Förslag om att skapa en ny kategori för anställda som inte är andelsägare

Förslag 6.2.1.2.16 från Eivind Gramme går ut på att gruppen ”andelsägare som inte har tilldelats bostäder i anslutna bostadsrättsföreningar”, delas upp i två grupper så att en grupp består av andelsägare anställda inom OBOS, och den andra av andelsägare som inte är anställda inom OBOS. Förslagsställarens motivering till förslaget angavs inte.

Ett sådant förslag kommer sannolikt att vara i strid med § 5-3 (1) i bustadbyggjelagslova om delegater. Systemet med delegater innebär en åtskillnad mellan boende och icke-boende andelsägare, men inte någon åtskillnad mellan andra kategorier. Med tanke på frågan om andra kategorier kan etableras gäller § 4-1 (1) i bustadbyggjelagslova om att ”Alla andelar ger lika rättigheter och skyldigheter i kooperativet, om inget annat följer av lagen här”.

Dessutom skulle förslaget uppenbart medföra skillnader mellan personer i gruppen ”andelsägare som inte tilldelats bostäder i anslutna bostadsrättsföreningar”. Sannolikt skulle en sådan stadgeändring minska röstvikten för icke-boende andelsägare som är anställda inom OBOS. Förslaget skulle därmed innebära en särbehandling, som måste bedömas i relation till förbudet mot maktmissbruk i § 5-20 i bustadbyggjelagslova.

Frågan blir om särbehandlingen har en saklig grund. Här hänvisar man till det som anges i punkt 7.4.5.6 om förslag 6.2.1.2.4 från Benjamin E. Larsen.

Slutsatsen blir i linje med detta att om förslag 6.2.1.2.16 från Eivind Gramme skulle antas skulle beslutet vara ogiltigt eftersom det strider mot både § 5-3 och § 5-20 i bustadbyggjelagslova.

#### 7.4.5.9 Förslag om att frånta styrelseordföranden och verksamhetschefen rösträtt vid årsstämman

Förslag 6.2.1.2.7 från Benjamin E. Larsen om ändring av § 10, tredje stycket i OBOS stadgar diskuteras i bilagans punkt 8 nedan. Förslaget går ut på frånta styrelseordföranden och verksamhetschefen rösträtten på årsstämman även om de skulle väljas som delegater. Enligt förslagsställaren var syftet med förslaget att klargöra att förtroendevalda och administrationschefen är skyldiga att närvara, men inte har rösträtt.

Som tidigare framgått skulle det strida mot bustadbyggjelagslova om andelsägare fråntogs rösträtten i samband med årsstämman. Detta gäller även för styrelseordförande och verksamhetschef. Ett beslut om detta skulle vara ogiltigt.

#### 7.4.5.10 Ska koncernchefen kunna uppmana OBOS-medlemmar att kandidera som delegater?

I en förlängning av diskussionerna om anställdas rätt att kandidera som delegat vid årsstämman har kommittén också diskuterat huruvida koncernchefen ska kunna uppmana grupper av OBOS-medlemmar att kandidera för att bli delegater. Bakgrunden till att ämnet tas upp är den kritik som framfördes efter koncernchefens uppmaning till anställda att kandidera som delegater i samband med årsstämman 2021, se punkt 5.3.

Det ligger utanför demokratikommitténs mandat att ta ställning till den konkreta händelsen då koncernchefen uppmanade de anställda, se punkt 2.1. Som följer av demokratikommitténs mandat ska kommittén inte granska verksamheten eller specifika händelser. Demokratikommitténs bedömning är därför begränsad till att göra en bedömning av om det generellt bör införas en regel om att koncernchefen inte ska kunna uppmontra grupper av OBOS-medlemmar att kandidera som delegater.

En fråga är om det skulle vara i strid med § 6-25 (1) i bustadbyggjelagslova om maktmissbruk om koncernchefen särskilt uppmanar specifika grupper av OBOS-medlemmar att kandidera som delegater. Förbudet mot maktmissbruk nämns allmänt i punkt 3.7. Förslaget har dessutom varit centralt i diskussionerna i punkt 7.4.5.1. Enligt § 6-25 (1) i bustadbyggjelagslova får ”Styrelsen och andra som företräder organisationen i enlighet med § 6-27 § till § 6-29... inte göra något som ger vissa andelsägare orimliga fördelar till nackdel för andra andelsägare eller organisationen”. Regeln tillämpas på verksamhetschefen, dvs. OBOS koncernchef.

Utgångspunkten för diskussionen är att alla OBOS-medlemmar kallas till möte för val av delegater i enlighet med § 8 i OBOS stadgar. Samtliga OBOS-medlemmar har alltså fått en kallelse som uppfyller kraven i bustadbyggjelagslova och OBOS stadgar. Frågan är därmed om koncernchefen kan komma med ytterligare uppmaningar till grupper av OBOS-medlemmar om att de ska använda sin rösträtt.

Det avgörande i bedömningen är om uppmaningen till OBOS-medlemmar att kandidera som delegater främjar OBOS intressen och inte särintressen hos vissa andelsägare, grupper av andelsägare eller andra.<sup>82</sup>

Som demokratikommitténs majoritet ser det kommer det generellt att ligga i OBOS intresse att OBOS-medlemmarna utnyttjar sina lagstadgade rättigheter och rättigheter som anges i stadgarna i samband med val av delegater. Ur ett demokratiperspektiv är det utan tvekan

---

<sup>82</sup> Lilleholt och Wyller s. 204.

positivt att OBOS-medlemmarna engagerar sig i anslutning till årsstämman i OBOS. Det krävs därför oerhört mycket innan en uppmaning till OBOS-medlemmarna att använda sina demokratiska rättigheter kommer att vara maktmissbruk.

Koncernchefen ska skydda hela OBOS och alla OBOS-medlemmars gemensamma intressen. Om koncernchefen upplever att OBOS och OBOS-medlemmarnas gemensamma intressen hotas ska han kunna försöka motverka detta genom att uppmana OBOS-medlemmarna att utnyttja sina lagstadgade rättigheter och rättigheter som anges i stadgarna att delta i årsstämman. Uppmaningen kan ge OBOS-medlemmar ett särskilt skäl att ta ställning till om det verkligen föreligger ett hot eller om koncernchefens bedömning förefaller vara felaktig. Och även om OBOS-medlemmarna skulle anse att det finns ett hot mot deras intressen kan de bedöma om de anser att hotet är så stort att de vill engagera sig.

Så länge som koncernchefen lägger fram sin uppmaning för att skydda OBOS intressen och OBOS-medlemmarnas intressen och kallelsen till alla medlemmar i övrigt har skett på ett lojalt sätt i enlighet med kraven i bustadbygegegslova och stadgarna ska han dessutom kunna rikta en uppmaning till specifika grupper av OBOS-medlemmar. En annan generell regel skulle till exempel omfatta koncernchefens uppmaning till andelsägare i specifika distrikt att delta i valet av delegater för att på så sätt säkerställa en distriktsfördelning som återspeglar medlemskollektivet.

Det kan dock ändå finnas situationer där det skulle vara maktmissbruk att rikta en uppmaning till specifika grupper av OBOS-medlemmar. En sådan situation kan normalt vara när koncernchefens uppmaning har svag koppling till OBOS övergripande intressen, utan istället till koncernchefens eller ledningens egenintressen, kostnaderna förknippade med koncernchefens uppmaning är betydande och koncernchefens uppmaning var till skada för en större andel av OBOS-medlemmarna.

Vid bedömningen har det också betydelse att en regel om att koncernchefen inte ska ha möjlighet att uppmana grupper av OBOS-medlemmar att utnyttja sina lagstadgade rättigheter och rättigheter som anges i stadgarna i samband med val skulle vara problematisk i förhållande till yttrandefriheten som följer av § 100 i Grunnloven. Ju mer omfattande inskränkningar av koncernchefens yttrandefrihet som skulle etableras, desto mer problematiskt skulle det vara ur ett yttrandefrihetsperspektiv.

Slutligen skulle ett generellt förbud mot att uppmana grupper av OBOS-medlemmar att utnyttja sina rättigheter i samband med val vara svårt att avgränsa både när det gäller personkretsen och situationen i övrigt. Det ligger inom OBOS koncernchefs ansvarsområde att organisera och genomföra valet och i det avseendet måste han självfallet prata med medarbetarna. Under alla omständigheter är det svårt att tänka sig att koncernchefen skulle förhindras att komma med en uppmaning till personer som han träffar direkt på tumanhand eller i större grupper om att utnyttja mötes- och rösträtten.

Mot denna bakgrund kommer demokratikommitténs majoritet inte rekommendera att en generell regel införs om att koncernchefen inte ska kunna uppmuntra grupper av OBOS-medlemmar att kandidera som delegater.

Majoriteten har därmed inte tagit ställning till om koncernchefen bör vända sig till utvalda medlemsgrupper på det sätt som skedde under 2021.

*Kommentar från kommittéledamöterna Allgot och Boye:*

I § 6-25 i BBL står det:

”Missbruk av ställning i företaget och annat

Styrelsen och andra som företräder verksamheten i enlighet med § 6-27 till § 6-29 får inte göra något som ger vissa andelsägare orimliga fördelar till nackdel för andra andelsägare eller verksamheten.”

Förbudet mot myndighetsmissbruk utgår från en likhetsprincip. Likhetsprincipen går i korthet ut på att alla andelsägare faktiskt ska vara jämbördiga. Principen bygger på hänsyn som rättvisa, rimlighet och viljan att undvika konflikter och tvister. Förbudet mot myndighetsmissbruk omfattar dock inte all särbehandling av OBOS-medlemmar, utan endast särbehandling som är osaklig och oproportionerlig. Den grundläggande frågan är om handlingen är lämpad för att stödja OBOS syfte.

Koncernchefen uppmanade anställda som är medlemmar att kandidera som delegater vid årsstämman 2021. Han skrev till de anställda: ”OBOS är en medlemsorganisation och det innebär att det finns ett stort engagemang kring hur OBOS ska drivas i framtiden. Det har kommit in många förslag till årets årsstämma som kan komma att påverka oss som organisation och företag under de kommande åren. Tänk på att även om du är anställd hos OBOS har du som medlem fortfarande rätt att anmäla dig som kandidat för att vara representant/delegat vid årsstämman som ska genomföras den 22 juni.”

Det är positivt att uppmana medlemmarna att utnyttja sina rättigheter, men denna uppmaning riktades inte till alla medlemmar, bara till anställda. OBOS har drygt 500 000 medlemmar. Det finns cirka 2 500 anställda. Hur många av dessa som också är medlemmar är okänt.

Uppmaningen till denna grupp av medlemmar var inte grundad i OBOS syften och är därför enligt vår mening osaklig. Det är därför fortfarande en fråga om koncernchefens uppmaning var ett brott mot § 6-25. Oavsett om det var ett brott mot stadgarna vill minoriteten slå fast att det var olyckligt och ett brott mot en allmän uppfattning om de demokratiska principerna.

## 7.5. Val av delegater för icke-boende medlemmar

### *7.5.1. Val och nominering av delegater för icke-boende medlemmar*

I det följande behandlas *endast* delegatmöten för icke-boende medlemmar, se § 8, första stycket nr 3 i OBOS stadgar. Hur valet av delegater genomförs beskrivs i detalj i punkt 4.3.4.

I OBOS-sammanhang verkar det som om termen ”delegatmöten” främst används i relation till kategorin icke-boende OBOS-medlemmar, eftersom nomineringen av delegater på uppdrag av de boende sker genom anslutna bostadsrättsföreningar.

Som nämns i punkt 4.3.4 har det aldrig funnits ett behov av att faktiskt genomföra ett reellt val av delegater för de icke-boende. Hittills verkar därför delegatmötena vara överflödiga i den meningen att alla som har anmält sig har valts. Demokratikommittén utesluter dock inte att det vid kommande årsstämmor kan finnas så många som vill kandidera som delegat att det faktiskt måste ske ett val. Demokratikommittén kommer därför att diskutera hur delegater bör utses.

I detta sammanhang har kommittén bedömt två frågor: Den ena frågan är om de icke-boende medlemmarna också i framtiden bör välja vem som ska företräda dem vid årsstämman eller om detta i stället bör avgöras genom lottdragning. Den andra frågan är om OBOS i framtiden bör anordna egna möten för val av delegater för icke-boende eller om detta bör ske på annat sätt. I det följande diskuteras frågorna i denna ordningsföljd.

Frågor om användning av lottdragning som urvalsmetod uppstår bara om det finns fler kandidater än de 875 delegater som ändå är garanterade en plats på årsstämman från de icke-boende.

Kommittén anser att diskussionen måste utgå från vad som är syftet med det delegatsystemet. Som nämns i punkt 4.4.4 är syftet delvis att göra det praktiskt möjligt att genomföra årsstämman i bostadskooperationer med många medlemmar, dels att skapa förutsättningar för en bred representation av medlemmarnas intressen. Lottdragning kan i sig sägas ta tillvara båda dessa syften, givet att de som anmäler sin kandidatur återspeglar medlemskollektivet i rimlig utsträckning. Lottdragning är också enkelt att genomföra: Det finns inget behov av att anordna valmöten eller fastställa andra valsystem och kandidaterna behöver inte lägga tid på att presentera sig själva och ”driva valkampanj”. Ett slumpmässigt urval kan också utjämna demografiska skevheter som ras, religion, kön etc.

Kommittén har ändå kommit fram till att man inte kommer att rekommendera en modell som innebär att röstning ersätts med lottdragning. Kommittén anser att en övergång till lottdragning inte innebär en förstärkning av medlemsdemokratin inom OBOS. Kommittén anser också att inte heller hänsyn till en robust styrningsstruktur kan försvara att ledamöterna fråntas en av sina mest grundläggande demokratiska rättigheter: rätten att vara med och välja vem som ska företräda dem vid årsstämman.

Om det finns fler personer som vill bli delegater än det finns utrymme för finns det anledning att tro att flera av dem kommer att få samma antal röster, så att utlottning eller andra kriterier (som anciennitet eller geografisk tillhörighet) blir avgörande om antalet röster är lika. Lottdragning kan förmodligen också beroende på omständigheterna vara acceptabelt om det är nödvändigt för att genomföra valet.

Kommittén kommer också att betona att ett röstsystem anses bäst stämma överens med samverkansprincipen om demokratisk medlemskontroll.<sup>83</sup> Dessutom kan det vara juridiskt problematiskt att införa lottdragning som den primära fördelningsmekanismen, eftersom § 5-3 (1), fjärde punkten i bostadbyggjelagslova föreskriver att ”*delegater ska väljas*” (kursiverat här) särskilt för andelsägare i anslutna bostadsrättsföreningar och för övriga andelsägare. Formuleringen talar för att medlemmarna faktiskt har rösträtt, dvs. att utöva inflytande över vilka som ska vara delegater. En sådan tolkning har stöd i lagens förarbeten.<sup>84</sup>

Nästa fråga är hur medlemmarnas val av delegater bör organiseras. Denna diskussion är också begränsad till att gälla valet av delegater för icke-boende medlemmar.

Demokratikommittén anser att det inte är givet att OBOS i framtiden bör anordna fysiska eller elektroniska möten för val av delegater till OBOS årsstämma. Ett alternativ till att hålla valmöten kan vara att genomföra valet av delegater för de icke-boende som en digital omröstning enligt en liknande modell som används när Coops samarbetsgrupper ska välja delegater till Coop Norge SA:s årsmöte. Vid Coop-valet 2022 öppnades det exempelvis för digital omröstning från 24 januari till 6 februari. Kandidaterna presenterades bland annat på Coops webbplats med foto, namn, ålder, plats, valfråga och en kort individuell presentation. Medlemmarna hade därmed ett relativt litet antal kandidater från ett begränsat geografiskt område att välja mellan. Valet genomfördes på ett korrekt sätt, bland annat genom att deltagarna måste logga in med BankID. Den här varianten är med andra ord enkel och kan säkra en bred representation av medlemsintressen. En nackdel är att den inte öppnar för meningsutbyten och kommunikation på samma sätt som ett möte gör.

Coop-valet skiljer sig från OBOS delegatval eftersom det finns ett relativt litet antal kandidater att välja mellan. Till exempel finns det i Coop Midt-Norge SA - Region Helgeland 7 kandidater som kandiderar, medan det i Region Stor-Trondheim Nord finns 18 kandidater. Som jämförelse finns det inom OBOS ett betydande antal delegater som ska väljas. Demokratikommittén påpekar dock att detta kan lösas genom att de som är röstberättigade endast behöver rösta på den eller de kandidater de vill ha. Det finns alltså inget krav på att de måste rösta på lika många kandidater som antalet platser som ska väljas. Man kan därför relativt snabbt ”bläddra förbi” dem som man inte vill rösta på.

Demokratikommittén anser därför att OBOS bör överväga en liknande modell som den Coop använder. Röstning som sker på internet kan möjligen bidra till att fler människor engagerar sig, eftersom enskilda personer kan gå in och rösta när de har tid utan att behöva hålla reda på mötestider, etc. Själva omröstningen kan också ske snabbare än när man måste delta i ett fysiskt eller elektroniskt möte där rösterna avges. Dessutom framstår det som onödigt resursanvändning för att anordna egna valmöten när det normalfallet tidigare varit att alla valts. Demokratikommittén lägger också stor vikt vid att andra jämförbara Kooperationer har

---

<sup>83</sup> Hans-H Münkner, *Co-operative Principles and Co-operative Law*, 2:a utgåvan, 2015 s. 111.

<sup>84</sup> NOU 2000: 17 s. 90 och Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) s. 223.

valt en sådan lösning. Det ger extra trygghet att OBOS kan dra nytta av de erfarenheter som andra har gjort.

Demokratikommittén anser därför att OBOS stadgar bör ändras, så att det i framtiden inte anordnas egna möten för val av delegater för de icke-boende. Demokratikommittén utgår från att detta kräver en ändring av § 8 i OBOS stadgar.

Avslutningsvis pekar demokratikommittén på att valberedningen ska nominera delegater, se § 11, femte stycket i OBOS stadgar. Det är därför viktigt att ett eventuellt nytt valsysteem utformas på ett sätt som gör det tydligt för de röstberättigade vem valberedningen föreslår.

#### *7.5.2 Publicering av protokoll med namnlistor, etc. på vem som kandiderar som delegat*

I förslag 6.2.1.2.18 från Matti Lucie Arentz föreslås att man ska ange i stadgarna att de som kandiderar för val på delegatmötet automatiskt samtycker till att vara med på en protokollförd delegatlista med namn, kommun och e-postadress (postadress där e-postadress inte finns tillgänglig). Delegatlistan ska automatiskt distribueras till alla valda delegater efter genomfört delegatmöte, tillsammans med utskicket av protokollet. Om man inte samtycker till detta är man enligt förslaget inte valbar. Förslaget motiveras av att det kommer att öka insynen i valet av delegater till OBOS årsstämma.

Vidare föreslås det att stadgarna ska fastslå att det automatiskt ska skickas ut protokoll med de valda delegaternas fullständiga namn inom sju arbetsdagar efter delegatmötet. Varför fullständiga namn på delegater ska skickas ut via protokoll motiveras inte utöver att ”protokollet bör bestå av mer information om delegaterna samt kontaktuppgifter.” Förslaget har i sin helhet tagits in i punkt 19 i bilagan.

Förslagsställaren tar själv höjd för att hanteringen av personuppgifter måste ske i enlighet med GDPR.

Ett krav om att man måste ge samtycke för att vara valbar strider mot § 5-3 i bustadbyggjelagslova. Enligt § 5-3 i bustadbyggjelagslova är det endast möjligt att fastställa villkor för ”hur delegaten ska väljas”, se andra punkten. Dessutom följer det av lagbestämmelsen att ”Andelsägare som har närvarorätt enligt § 5-2, första stycket, har rätt att delta i valet”. Se även punkt 4.3.4 där det sägs att ”Utöver detta ställer varken bustadbyggjelagslova eller OBOS stadgar närmare krav på andelsägare för att de ska ha rösträtt eller kunna väljas till delegater. Sådana begränsningar skulle för övrigt vara rättsligt problematiska”.

Demokratikommittén rekommenderar att förslag 6.2.1.2.18 från Matti Lucie Arentz om krav på samtycke för att vara valbar inte följs upp.



När det gäller frågor om huruvida OBOS kan skicka ut protokoll med namnlistor etc. efter delegatmötet är kommittén splittrad i en majoritet och en minoritet

Majoriteten anser att OBOS inte bör skicka ut sådan information av hänsyn till individens integritet. Majoriteten har inte bedömt om utskicket av personuppgifter kan avhjälpas genom samtycke, utöver att ett sådant samtycke sannolikt av många inte kommer att upplevas som ett val eftersom de kommer att känna sig pressade att ge samtycke. Dessutom anser majoriteten att OBOS har ett självständigt ansvar för att skydda individens behov av att få personuppgifter, utlämnade, eftersom många förmodligen inte är medvetna om i vilken utsträckning informationen kan spridas etc. I OBOS fall ska all information som sprids i praktiken betraktas som offentlig information. Utskick av personuppgifter, även om det är lagligt, kan också i sig verka hämmande för demokratin inom OBOS, eftersom det kan bidra till att höja tröskeln för demokratiskt deltagande.

Förslagsställarnas motivering till varför OBOS ska skicka ut protokoll med namnlistor etc. har, som nämnts, inte angetts. Majoriteten utgår från att förslaget läggs fram utifrån en tanke om att delegaterna ska kunna kontakta varandra inför valet för att diskutera olika frågor. En del av medlemmarna kommer sannolikt att ha ett intresse av detta, men det kan inte heller uteslutas att en stor del av medlemskollektivet inte vill bli kontaktade. Majoriteten anser att det bör vara frivilligt om man vill delta i diskussioner etc. och befarar att denna frivillighet kan framstå som illusorisk om namnlistor etc. publiceras offentligt. Majoriteten ser också en risk att sådana kontaktlistor skulle kunna användas för att pressa och påverka i omröstningar och även för att pressa vissa personer att inte kandidera som delegater. Demokratikommittén har informerats om att detta skedde vid årsstämman 2021.

Majoriteten anser att de som vill organisera sig inför årsstämman ändå har goda möjligheter att göra detta genom Facebook-grupper eller liknande. Facebook-gruppen ”Ett medlemsstyrt OBOS”, som nämns i punkt 5.2 och 5.3, är ett sådant exempel.

Majoriteten i demokratikommittén rekommenderar därför att förslag 6.2.1.18, om utskick av protokoll med namnlistor etc. från Matti Lucie Arentz, inte följs upp.

Majoriteten hänvisar för ordningens skull till att det i protokollet från årsstämman ska bifogas en översikt över vem som har deltagit på årsstämman, se § 5-17 (2) i bustadbyggjelagslova.

Under förutsättning att protokoll med namnlistor etc. ska skickas ut från delegatmöte har kommittén diskuterat *hur* ett sådant utskick ska göras.

I förslag 6.2.1.2.18 från Matti Lucie Arentz föreslås också att man ska ange i stadgarna att utskick av protokoll helst ska ske via e-post, och om det inte finns ska protokollet skickas med vanlig post. Förslaget motiveras bland annat med att utskick av protokoll efter delegatmötet 2021 tog för lång tid, att man var tvungen att efterfråga protokollet själv och att man inte heller fick det sig tillsänt när man vände sig direkt till OBOS.

Demokratikommittén hänvisar här till vad som sägs i punkt 7.5.4 om metod för kallelse till delegatmöte. Samma hänsyn kan till stor del också gälla när protokoll för delegatmöten ska skickas ut.

*Kommentar från kommittéledamöterna Allgot och Boye:*

En minoritet i kommittén anser att det är lämpligt att det skrivs ett referat från delegatsammanträdet och att referatet innehåller namnen på de kandidater som valdes vid mötet. Referatet ska göras tillgängligt för alla som deltog i mötet.

### *7.5.3. Tidsfrist för kallelse till delegatmöte*

Demokratikommittén hänvisar inledningsvis till sitt förslag i punkt 7.5.1 om att införa ett nytt system för val av delegater och att det i samband med detta behövs nya regler i stadgarna. Diskussionen nedan ska ses mot bakgrund av detta.

I förslag 6.2.1.2.5 från Benjamin E. Larsen föreslås att tidsfristen för kallelse till ett delegatmöte ändras. Förslaget har i sin helhet tagits in i punkt 6 i bilagan.

Den nuvarande regeln är att styrelsen kallar till möten för val av delegater för icke-boende andelsägare med minst en veckas varsel, se § 8, andra stycket, första punkten i OBOS stadgar. Enligt förslaget bör tidsfristen förlängas till minst två veckor. Förslagsställarens motivering till förslaget angavs inte.

Tidsfristen för kallelse på en vecka ligger i huvudsak i linje med den normala regeln för kallelse till årsstämma i bostadskooperationer. Enligt § 5-10 (2) i bustadbyggjelagslova ska kallelsen skickas så att den under normala omständigheter har kommit fram senast en vecka före årsstämman, såvida inte stadgarna har fastställt en längre tidsfrist. § 46 (2) i samvirkelova finns en motsvarande regel för kallelse till årsmöte i kooperativ. För kallelse till årsstämma i aktiebolag är regeln att kallelse ska skickas senast en vecka innan mötet ska hållas, om inte en längre tidsfrist anges i stadgarna, se § 5-10 (2) i aksjeloven.

Reglerna för kallelse till årsstämman i bostadsrättsföreningar är i stor utsträckning densamma, men lagen fastställer också en maximal tidsfrist. Kallelse till årsstämma i bostadsrättsförening ”ska skickas ut minst åtta och högst tjugo dagar innan mötet ska hållas”, se § 7-6 (1) i borettslagslova. Den maximala tidsfristen är sannolikt fastställd för att kallelsen inte ska komma så tidigt att andelsägarna glömmer bort mötet.

Reglerna för kallelse till bolagsstämma i publika aktiebolag avviker från det här mönstret. Enligt § 5-10 (2) i allmennaksjeloven ska kallelse till bolagsstämma ha skickats ut senast två veckor innan mötet ska hållas, såvida inte stadgarna fastställer en längre tidsfrist. För börsnoterade publika aktiebolag kan minimifristen i vissa fall vara hela 21 dagar, se § 5-11b (1) i allmennaksjeloven. Skillnaden mellan tidsfristen för kallelser enligt aksjeloven och allmennaksjeloven ska ses mot bakgrund av att allmennaksjeloven specifikt fokuserar på bolag med stor aktiespridning och många aktieägare.

Bustadbyggjelagslova hindrar inte att tidsfristen för kallelse är längre än en vecka.

Det stora antalet andelsägare i OBOS gör att OBOS har vissa likheter med publika aktiebolag. Detta är ett argument för att förlänga tidsfristen för kallelse. Om tidsfristen fastställs till två veckor, vilket föreslås, skulle det ge icke-boende andelsägare längre tid att förbereda sig för mötet. En förlängning av tidsfristen för kallelsen kan bidra till att andelsägare blir bättre informerade om möjligheten att anmäla sig till val som delegater och att fler andelsägare engagerar sig i valet. Enligt demokratikommittén kommer detta att vara positivt för OBOS.

En fråga är hur bestämmelserna i stadgarna om tidsfrist för kallelse bör utformas. Det ligger nära till hands att OBOS stadgar ändras i linje med regeln som gäller för kallelse till årsstämma i bostadskooperationer. Samtidigt bör en maximal tidsfrist fastställas efter samma mönster som § 7-6 (1) i borettslagslova för att förhindra att kallelsen skickas ut så tidigt att andelsägarna glömmar bort mötet. Bustadbyggjelagslova fastställer tidsfristen för kallelse med utgångspunkt från när kallelsen ska skickas. Detta ger en lämplig och tydlig tidpunkt. I praktiken skulle en förlängning till 14 dagar med utgångspunkt från när kallelsen skickas innebära att tidsfristen för kallelsen förlängs med lite mer än en vecka jämfört med dagens regel.

Demokratikommitténs anser att det därför kan vara lämpligt att förlänga tidsfristen för kallelse så att meddelande skickas ut minst 14 dagar och högst 21 dagar före mötet. Mot bakgrund av förslaget i punkt 7.5.1 anser demokratikommittén dock inte att det är lämpligt att föreslå en ändring av § 8, andra stycket i OBOS stadgar.

#### *7.5.4. Regler för metod vid kallelse*

Demokratikommittén hänvisar inledningsvis till sitt förslag i punkt 7.5.1 om att införa ett nytt system för val av delegater och att det i samband med detta behövs nya regler i stadgarna. Diskussionen nedan ska ses mot bakgrund av detta.

Både förslag 6.2.1.2.5 från Benjamin E. Larsen och förslag 6.2.1.2.18 från Matti Lucie Arentz innehåller förslag till ändring av § 8 i OBOS stadgar om metod för kallelse till möten för val av delegater för icke-boende andelsägare. Förslagen har i sin helhet tagits in i punkt 6 och 19 i bilagan.

Dagens regel är att kallelsen ”sker genom kungörelse i OBOS-bladet, eller på annat lämpligt sätt”, se § 8, andra stycket, andra punkten i OBOS stadgar. Enligt det ena förslaget bör kallelse ske ”genom kungörelse i OBOS-bladet, via e-post och dessutom på annat lämpligt sätt. Enligt det andra förslaget ska kallelse till delegatmöte göras i eget brev per post till alla bostadssökande medlemmar. Kallelsen kan skickas ut tillsammans med OBOS-bladet, men som ett separat brev och inte som en integrerad del av tidningen eller endast som en redaktionell text eller som ett separat utskick via post. En av förslagsställarna har inte

motiverat förslaget, medan den andre bland annat hänvisar till behovet av ”ökad insyn i valet av delegater till OBOS årsstämma och bättre system och rutiner kring information och kallelser till dessa”.

Metoden för kallelse som idag följer av § 8, andra stycket, andra punkten i OBOS stadgar är i linje med bustadbyggjelagslova. § 5-10 (1) i bustadbyggjelagslova ställer krav på att andelsägare ska få ”skriftliga” kallelser till årsstämman. Hos *Lilleholt och Wyller* sägs följande om hur § 5-10 (1) i bustadbyggjelagslova ska tolkas:

”Det finns möjlighet att skicka kallelsen elektroniskt (e-post eller liknande) om villkoren i § 1-5 uppfylls. Däremot är det knappast möjligt att bara annonsera kallelsen i dagspressen eller bara publicera den på kooperationens webbplats. En kallelse i ett medlemsblad som skickas till alla andelsägare bör däremot vara tillräcklig.”<sup>85</sup>

Regel § 5-10 (1) i bustadbyggjelagslova följer samma mönster som finns i annan lagstiftning. § 46 (2) i samvirkelova finns en motsvarande regel för kallelse till årsmöte i kooperativ. För kallelse till årsstämman i aktiebolag och publika aktiebolag är regeln att kallelse ska vara en ”skriftlig förfrågan till alla aktieägare med känd adress”, se § 5-10 (1) i aksjeloven/allmennaksjeloven. Med ”skriftlig” förfrågan avses att kallelsen kan ske digitalt, se § 1-6 (2) i aksjeloven/allmennaksjeloven.

Borettslagslova innehåller en delvis annorlunda bestämmelse, som hänger samman med bostadsrättsföreningarnas egenart. Enligt § 7-6 (3) i borettslagslovaska kallelsen som utgångspunkt ske genom att ”Alla andelsägare med känd adress ska få skriftlig kallelse”. Styrelsen kan besluta att kallelsen i så fall ska göras digitalt, men en enskild andelsägare kan invända mot att kallas digitalt, se § 1-6 (3) i borettslagslova. I stadgarna kan fastslås att kallelsen istället eller dessutom ska göras på annat sätt, i enlighet med § 7-6 (3) i borettslagslova. Andelsägare som inte bor i föreningen ska ändå få skriftliga kallelser.

Som nämnts uppfyller kallelse genom OBOS-bladet kraven i bustadbyggjelagslova, om den ges inom de ovan nämnda tidsfristerna. Förutsättningen är att kallelsen framstår som en kallelse. Det räcker inte att det nämns i redaktionell text. Demokratikommittén anser att det är viktigt att kallelsen framstår som en kallelse. Detta kan åstadkommas på typografisk väg.

Om kallelsen ska skickas ut som ett separat brev tillsammans med OBOS-bladet är osäkert. Å ena sidan kan det leda till att man lättare lägger märke till kallelsen. Å andra sidan är det lätt att föreställa sig att ett separat brev kan komma bort. Utskick av ett separat brev har också en kostnadsaspekt. OBOS har cirka 155 000 medlemmar som har valt bort att få information via e-post. Att skicka brev till dem kostar knappt en miljon kronor i porto. Att skicka brev till alla kostar cirka 3,2 miljoner kronor. Demokratikommittén anser att det inte finns något behov av en kallelse i separat brev så länge som kallelsen uppfyller de krav som nämnts.

---

<sup>85</sup> Lilleholt och Wyller s. 112.

En fråga är om kallelse ska ske via e-post, eventuellt genom att använda e-post som komplement till kallelse via OBOS-bladet. Digital kommunikation ska ske inom ramen för § 1-5 (1), första och andra punkten i bustadbyggjelagslova, som efter ändring genom lag av den 26 mars 2021 nr 16 lyder på följande sätt:

*”§ 1-5. Kallelser etc.*

(1) Styrelsen avgör hur kallelser och liknande till andelsägarna enligt denna lag ska göras. Andelsägarna kan välja bort att ta emot meddelanden elektroniskt.”

OBOS måste respektera de andelsägare som valt bort digital kommunikation från OBOS. Digital kommunikation kommer därmed inte att kunna användas för alla OBOS-medlemmar. Andelsägare som har valt bort digital kommunikation måste få kallelsen på annat sätt, till exempel genom OBOS-bladet. Kallelse med hjälp av e-post kan därmed inte vara den enda metoden för kallelse. Frågan är om kallelse via e-post kan användas som komplement till kallelse via OBOS-bladet. Det kan kanske hävdas att detta innebär en särbehandling av OBOS-medlemmar som måste nöja sig med kallelse genom OBOS-bladet. Det är dock svårt att se att en sådan särbehandling skulle vara orimlig. När man väljer bort elektroniska meddelanden får man vara beredd på att man inte får ytterligare kompletterande information som tillhandahålls via e-post.

Enligt demokratikommittén räcker det med att information lämnas via OBOS-bladet, e-post och nyhetsbrev. OBOS-medlemmar som har valt bort att ta emot meddelanden elektroniskt måste vara införstådda med att de inte får ytterligare information om kallelse till årsstämma. Demokratikommittén rekommenderar dock inte att man gör ändringar i § 8 i OBOS stadgar, eftersom det redan finns möjlighet att göra detta i linje med § 1-5 i bustadbyggjelagslova.

#### *7.5.5 Kallelsens innehåll, etc*

Demokratikommittén hänvisar inledningsvis till sitt förslag i punkt 7.5.1 om att införa ett nytt system för val av delegater och att det i samband med detta behövs nya regler i stadgarna. Diskussionen nedan ska ses mot bakgrund av detta.

I förslag 6.2.1.2.5 från Benjamin E. Larsen föreslås nya regler om kallelsens innehåll, etc. Förslaget har i sin helhet tagits in i punkt 6 i bilagan. Enligt förslaget bör det för det första anges i stadgarna att kallelsen ska innehålla tid och plats för mötet. Förslaget har inte motiverats.

För årsstämman följer det redan av § 5-10 (1) i bustadbyggjelagslova att ”Alla andelsägare med en känd adress ska få skriftlig kallelse som anger tid och ort för mötet”. OBOS stadgar innehåller däremot inga sådana regler vare sig för årsstämman eller för val av delegater. Bustadbyggjelagslovas regel gäller dock för OBOS utan hänsyn till om stadgarna säger något om att kallelsen ska innehålla tid och plats för mötet.

Det är för övrigt oklart om ett meddelande till andelsägare (delegater) alls kan betraktas som en kallelse om meddelandet inte anger tid och plats för mötet. Det är självklart att en kallelse som är otydlig vad gäller tid och plats för mötet inte är tillräcklig.

Om det speciellt för val av delegater ska anges i stadgarna att kallelsen ska innehålla tid och plats för mötet kan det finnas ett behov av att ange samma sak i stadgarna för andra möten i OBOS organ. Annars kan det uppstå tveksamheter om varför detta anges i stadgarna i vissa sammanhang, samtidigt som det inte gör det i andra fall.

Demokratikommittén anser att det inte finns något behov av en särskild bestämmelse i stadgarna om att kallelsen till val av delegater ska ange tid och plats för mötet. Om demokratikommitténs förslag i punkt 7.5.1 följs upp kommer det inte heller längre sägas något om att hålla något ”möte” för val av delegater.

Enligt förslag 6.2.1.2.5 från Benjamin E. Larsen bör det för det andra anges i stadgarna att kallelsen till mötet för val av delegater ska innehålla ”dagordningen” för mötet. Förslaget har inte motiverats.

§ 8, andra stycket, första punkten i OBOS stadgar ålägger styrelsen kalla till ”möten för val av delegater”. Det kommer därmed redan av kallelsen att framgå vad som är ämnet för mötet. Valmötet ska inte behandla andra frågor. Mot denna bakgrund finns det enligt demokratikommittén inget behov av en uttrycklig bestämmelse i stadgarna om att dagordningen för mötet ska anges i kallelsen. Om demokratikommitténs förslag i punkt 7.5.1 följs upp finns det heller inget behov av att ange någon dagordning.

För det tredje ligger det i förslag 6.2.1.2.5 från Benjamin E. Larsen att det ska anges i stadgarna att kallelsen ska innehålla ”arbetsordningen” för val av delegater.

Eftersom det hittills inte har varit brukligt att fastställa en arbetsordning för delegatvalmötet måste man först ta ställning till om OBOS stadgar bör etablera en skyldighet att ha en arbetsordning för valmötet. Med hänsyn till att (1) valmötet endast har ett ärende att behandla, (2) reglerna om rösträtt är enkla, dvs. att de som kan rösta är andelsägare som har tecknat en andel före det senaste årsskiftet, och att (3) alla som har anmält sig och som uppfyller de formella kraven för andelsägare hittills har valts, finns det enligt demokratikommittén knappast behov av att fastställa en arbetsordning för val av delegater. Mot denna bakgrund finns det inget behov av att ange i stadgarna att kallelsen ska innehålla en ”arbetsordning” för val av delegater. Om demokratikommitténs förslag i punkt 7.5.1 följs upp finns det heller inget behov av att ange någon arbetsordning.

#### *7.5.6 Instruktioner till styrelsen och ledningen i OBOS om anmälningssystem etc.*

I samband med förslag 6.2.1.2.18 från Matti Lucie Arentz om att ändra § 8 i OBOS stadgar om delegatmöten föreslogs också att en instruktion skulle ges till styrelsen och ledningen för

OBOS. Förslaget har tagits in i sin helhet i punkt 19 i bilagan. Förslag till instruktion från årsstämman till styrelsen och ledningen för OBOS lyder:

”OBOS ska upphandla/utveckla ett digitalt anmälnings- och registreringssystem som systematiserar och hanterar all nödvändig information vad gäller anmälningar och personuppgifter i enlighet med GDPR inom rimlig tid för att kunna tas i bruk på ett delegatmöte under 2022.

OBOS utvecklar ett eget universellt formulär/mall (digitalt och fysiskt format) för inlämning av förslag från delegater (oavsett om de är bostadssökande eller bostadsägare) till årsstämman och i tid för att användas på ett delegatmöte 2022. Detta kommer att spara arbete för alla parter – i synnerhet kommer det att förenkla OBOS arbete med att gå igenom och strukturera de inkomna förslagen till årsstämman och årsstämman kan genomföras på ett smidigare sätt.”

Demokratikommittén har informerats om att förslag 6.2.1.2.18 från Matti Lucie Arentz om instruktioner redan har hanterats av OBOS. Demokratikommittén följer därför inte upp förslaget ytterligare.

#### 7.6 Utbildning av delegater

I förslag 6.2.1.2.18 från Matti Lucie Arentz föreslås att det ska anges i stadgarna att delegatmötet ska bestå av omfattande och relevant information om OBOS styrmodell och ansvarsförhållandet mellan de olika styrande organen. Dessutom ska medlemmarnas möjlighet att delta i alla processer och styrande organ förtydligas. Förslaget har tagits in i sin helhet i punkt 19 i bilagan.

Demokratikommittén stöder avsikterna bakom förslaget. En viktig förutsättning för en god medlemsdemokrati är att medlemmarna har tillräckliga kunskaper om OBOS syfte, verksamhet och styrmodell, bland annat om ansvarsförhållandet mellan de olika styrande organen osv.

Kommittén anser dock att sådan ”utbildning” inte enbart bör erbjudas icke-boende, vilket förslaget tycks förutsätta. Det kan eventuellt antas att boende OBOS-medlemmar har större kunskap om OBOS syfte, verksamhet och styrmodell och därmed också har bättre förutsättningar för att använda sitt medlemsinflytande än de icke-boende. Kommittén anser dock att båda grupperna ändå bör få erbjudande om utbildning. Kommittén menar att sådan utbildning både kan höja kunskapsnivån om OBOS och stärka kommunikationen och förtroenderelationen mellan medlemmarna och ledningen för OBOS, se punkt 6.6.

Demokratikommittén rekommenderar att OBOS tar fram ett utbildningsprogram som särskilt riktar sig till delegater på årsstämman och eventuellt också ett informationspaket som är lätt tillgängligt på OBOS webbplatser, om detta inte redan finns.

Utbildningen kan ske i form av fysiska eller digitala möten eller genom e-kurser eller liknande, eventuellt en kombination. Demokratikommittén tar dock inte ställning till utbildningens form.

Syftet med utbildningsprogrammet ska vara att ge delegaterna bästa möjliga underlag för att utöva sina medlemsrättigheter. Utbildningsprogrammet bör erbjudas både boende och icke-boende delegater, men behöver inte nödvändigtvis begränsas till att vara ett erbjudande för delegater. Kommittén anser dock inte att det finns någon anledning att införa en bestämmelse om sådan utbildning i stadgarna. Detta är inte en typ av fråga som naturligt hör hemma i stadgarna för bostadskooperationer.

## 7.7 Regler för ärendehantering på årsstämman

### 7.7.1 *Fysisk eller elektronisk årsstämma*

Som nämns i punkt 4.3.7 bestämmer styrelsen för den enskilda bostadskooperationen hur årsstämman ska genomföras, se § 5-6 (4) i bostadbyggjelagslova. Styrelsen kan bestämma att årsstämman ska genomföras elektroniskt.

Här hänvisas också till att det är en förutsättning för elektroniska möten att genomförandet är ”korrekt”. Inom denna ram finns det bra förutsättningar inom OBOS för att genomföra årsstämman elektroniskt. Det har bland annat att göra med att OBOS har ett medlemskollektiv som är geografiskt utspritt över stora delar av Norge och även utomlands, se punkt 3.8.1 om regional fördelning av OBOS medlemmar. Översikten visar att endast 43 procent av OBOS medlemmar bor i Oslo. Även om ytterligare 27 procent av medlemmarna bor i Viken måste detta ändå anses vara en så lång resväg att det är osannolikt att så många från denna del av medlemskollektivet kommer att delta i en fysisk årsstämma. Men även resvägen från vissa delar av Oslo till en annan del kan vara för lång för vissa medlemmar. En fysisk årsstämma i Oslo gynnar dem som har kort resväg och kan i praktiken leda till lågt deltagande från medlemmar som bor på andra platser i landet. Elektroniskt genomförande av årsstämman gör det däremot möjligt för OBOS-medlemmar som befinner sig långt från en mötesplats i Oslo att delta i årsstämman. Ett system för genomförande av årsstämman som bidrar till ökad mångfald bland delegaterna är en styrka för medlemsdemokratin inom OBOS.

Demokratikommittén har diskuterat om elektronisk årsstämma kan leda till en försvagning av demokratin, eftersom medlemmarna förlorar möjligheten att diskutera sinsemellan ”i korridorerna”. Kommittén anser att fysiska möten i sig kan ha ett viktigt värde och i viss mån leda till ett ökat utbyte av åsikter bland dem som finns på plats. Som nämns i punkt 4.3.3 har deltagandet vid årsstämman under perioden 2015–2020 varierat mellan 81 och 154 personer. Med andra ord är det en mycket liten del av OBOS medlemskollektiv som har varit engagerade i medlemsdemokratin. 2021, som var första gången OBOS genomförde en årsstämma elektroniskt, deltog däremot 575 personer. En viktig orsak till det höga deltagandet var förmodligen den mobilisering som skedde i förväg, se punkt 5.3. Demokratikommittén anser dock också att det är troligt att det elektroniska genomförandet kan ha varit en viktig bidragande orsak.

Kommitténs majoritet kan inte se att en elektronisk årsstämma innebär en försvagning av medlemsengagemanget, snarare tvärtom.



Demokratikommittén har diskuterat huruvida en elektronisk årsstämma kan diskriminera medlemmar som inte har tillräcklig digital kompetens för att använda digitala plattformar etc. För vissa kategorier av medlemmar kan en elektronisk årsstämma leda till försvagat engagemang och delaktighet. Om man tittar på hela medlemskollektivet är dock kommittén övertygad om att en elektronisk årsstämma kommer att stärka medlemsdemokratien inom OBOS.

Enligt majoriteten bör hänsynen till det breda medlemskollektivet och större delaktighet på årsstämman väga tungt. Demokratikommittén rekommenderar därför att OBOS fortsätter att genomföra årsstämman som ett elektroniskt möte.

Om OBOS ändå väljer att genomföra en fysisk årsstämma bör delegaterna ges möjlighet att delta elektroniskt.

*Kommentar från kommittéledamot Boye:*

Det finns många fördelar med att hålla årsstämman digitalt, inte minst eftersom det ökar tillgängligheten för medlemmar som bor långt från Oslo. Samtidigt har fysiska möten ett stort värde då de skapar engagemang och ägarskap för de demokratiska processerna. Fysiska möten ska därför eftersträvas.

#### 7.7.2 Kallelse till årsstämma

Demokratikommittén anser att bestämmelsen i OBOS stadgar om kallelse till årsstämman justeras på vissa punkter.

Enligt § 5-10 (2) i bustadbyggjelagslova ska kallelsen till årsstämman skickas så att den normalt ska ha kommit fram senast en vecka innan årsstämman genomförs, såvida inte en längre tidsfrist har fastställts i stadgarna. Bustadbyggjelagslova tillåter inte att en kortare tidsfrist fastställs.<sup>86</sup> I § 7, andra stycket i OBOS stadgar fastställs dock att kallelsen sker genom skriftligt meddelande med ärendehandlingar som skickats till de valda delegaterna minst åtta dagar i förväg.

Om kallelsen skickas per post på tidsfristens sista dag görs kallelsen i OBOS för sent. Det är orealistiskt att kallelsen då ska ha kommit fram senast en vecka innan årsstämman. Om kallelsen däremot skickas via e-post kommer den fram i rätt tid.

Så länge som OBOS faktiskt skickar kallelsen så att den normalt har kommit fram till delegaterna senast en vecka före årsstämman kommer den i tid och är laglig. Dock bör stadgarna anpassas till bustadbyggjelagslovas krav på kallelse i tillräcklig tid. Detta kan eventuellt göras genom att ändra formuleringen i § 7, andra stycket i OBOS stadgar så att lagens ordalydelse återges bokstavligen.

---

<sup>86</sup> Lilleholt och Wyller s. 113.

Som nämns i punkt 4.3.7 har delegaterna en ovillkorlig rätt att lägga fram förslag och frågor till årsstämman om detta sker genom skriftligt meddelande till styrelsen i så god tid att frågan kan tas med i kallelsen, se § 7, femte stycket i OBOS stadgar och 5-11 (2) i bustadbyggjelagslova. Reglerna om kallelse till årsstämman blir därmed viktiga för om delegaterna kan lägga fram förslag eller ställa frågor till årsstämman. Om kallelsen redan har skickats när delegaterna har lämnat in sina förslag eller frågor till styrelsen ska en ny kallelse skickas om kallelsen kan komma fram senast en vecka innan årsstämman hålls, i enlighet med § 5-11 (2), andra stycket i bustadbyggjelagslova. Det sistnämnda anges inte i OBOS stadgar. När stadgarna återger endast en del av § 5-11 (2) i bustadbyggjelagslova blir regeln svår att härleda för läsare som inte samtidigt relaterar till bustadbyggjelagslova. För att göra regeln mer lättillgänglig rekommenderar därför demokratikommittén att § 7, femte stycket i OBOS stadgar kompletteras med en regel som återger § 5-11 (2), andra punkten i bustadbyggjelagslova.

Demokratikommittén rekommenderar att § 7, femte stycket i OBOS stadgar ska lyda:

En andelsägare har rätt att på årsstämman ta upp frågor som anmäls skriftligen till styrelsen senast den 1 april. Delegater har rätt att på årsstämman ta upp frågor som anmäls skriftligen till styrelsen i så god tid att de kan tas med i kallelsen. **Om kallelsen har skickats ska en ny kallelse skickas ut om den kan komma fram senast en vecka innan stämman ska hållas.**”

*Kommentar från kommittéledamöterna Allgot och Boye:*

Årsstämmans viktigaste roll är att välja representantskapet. För att säkerställa en reell demokratisk process är det nödvändigt att säkerställa att det finns en reell möjlighet för delegaterna på årsstämman att lägga fram alternativa förslag till valberedningens förslag. Detta kan antingen ske genom att kandidater som lägger fram direktförslag ges möjlighet att presentera sig under mötet. Alternativt kan kortfattade presentationer av alla kandidater, både valberedningens förslag och direktförslagen, skickas ut till alla delegater på årsstämman före mötet. Den senare förutsätter att direktkandidaterna anmäler sin kandidatur inom en viss tidsfrist.

### *7.7.3 Majoritetskrav vid personval*

I förslag 6.2.1.2.6 från Benjamin E. Larsen föreslås en ändring av § 10, andra stycket i OBOS stadgar om majoritetskrav vid personval. Förslaget har tagits in i sin helhet i punkt 7 i bilagan.

Förslaget går för det första ut på att en majoritet av de avgivna rösterna krävs om endast en person ska väljas, och om ingen kandidat får majoritet ska en ny omröstning genomföras mellan de två kandidater som fick flest röster. Motiveringen för förslaget är att regeln ska säkerställa att det finns en majoritet bakom den kandidat som väljs.

Huvudregeln i § 5-18 (1) i bustadbyggjelagslova är att beslut på årsstämman kräver en majoritet av de avgivna rösterna, dvs. mer än hälften av de avgivna rösterna. Detta gäller även vid val. *Lilleholt och Wyller* kommenterar regeln på följande sätt:<sup>87</sup>

”Huvudregeln för generell majoritet gäller även vid val och anställningar. Om flera kandidater föreslås måste det därför hållas omval mellan de två kandidater som får flest röster, om ingen får mer än hälften i första omgången. För sådana val öppnar dock andra stycket för att *årsstämman* själv kan *göra undantag*, dvs. i den enskilda omröstningen eller för alla omröstningar av denna typ vid detta möte. Undantag är bara aktuella om den som får flest röster ska räknas som vald – en *relativ* majoritet är med andra ord tillräcklig... Det följer av tredje stycket att det i stadgarna kan fastställas *andra majoritetskrav* än de som följer av lagens regler.” (Kursivering i originalet.)

Regeln i bustadbyggjelagslova § 5-18 (1) är en fortsättning på den tidigare boligbyggelagsloven (1960), som också innehöll en regel om att krav på majoritet vid valet. *Grini och Lilleholt* antog dock ändå i relation till den tidigare boligbyggelagsloven att ”I val måste man ändå kunna acceptera att den som har fått flest röster väljs...”.<sup>88</sup> Vad detta närmare innebär framgår inte av texten.

OBOS har använt sig av möjligheten att i enlighet med § 5-18 (3) i bustadbyggjelagslova göra undantag från huvudregeln i § 5-18 (1) i bustadbyggjelagslova, se (2) genom att ange regeln i § 10, andra stycket i OBOS stadgar. Den som får flest röster väljs därmed, se § 10, andra stycket i OBOS stadgar. Styrelsens kommentarer till förslaget (se punkt 7 i bilagan) är alltså inte helt träffande. I linje med § 5-18 (2), andra punkten i bustadbyggjelagslova avgörs valet vid lika röstetal genom lottdragning.

Demokratikommittén anser att det system som skisseras av frågeställaren skulle göra valreglerna onödigt komplicerade. OBOS stadgar har etablerat ett system som är praktiskt och välbekant. Praxis är också förenlig med regeln i § 5-17 (1) i aksjeloven om majoritetskrav vid val eller anställning.

Demokratikommittén rekommenderar att förslag 6.2.1.2.6 från Benjamin E. Larsen, om ändring av majoritetskravet i § 10, andra stycket i OBOS stadgar, inte följs upp.

Förslagsställaren har också föreslagit att val där mer än en person ska väljas ska genomföras som preferensval enligt Universitetet i Oslos regler. Det framgår inte direkt av förslaget vilka regler som därmed skulle gälla.

För demokratikommittén är det svårt att ha någon uppfattning om vad det innebär att valet bör ”genomföras som preferensval enligt Universitetet i Oslos regler”. Utan närmare undersökningar går det inte att ta reda på vad de här reglerna innebär. Det är under alla omständigheter inte lämpligt att låta OBOS valregler fastställas genom en hänvisning till ”Universitetet i Oslos regler”. Detta gör reglerna svårtillgängliga och svåra att

<sup>87</sup> Lilleholt och Wyller s. 131-132.

<sup>88</sup> John Grini och Kåre Lilleholt, *Borettslovene*, Oslo 1983 s. 118.

upprätthålla i den meningen att OBOS hela tiden måste hålla sig informerad om den andra institutionen ändrar sina regler på ett sätt som skulle göra regleringen olämplig för OBOS. Utan särskilda ändringar för OBOS innebär regleringstekniken att ändringar i ”Universitetet i Oslos regler” automatiskt skulle få betydelse också för OBOS.

Enligt demokratikommittén är det generellt olämpligt att knyta OBOS regler till en annan institutions regler genom en sådan hänvisning.

Demokratikommittén rekommenderar att förslag 6.2.1.2.6 från Benjamin E. Larsen om att ändra § 10, andra stycket i OBOS stadgar så att det införs en hänvisning till Universitetet i Oslos regler om preferensval, inte följs upp.

*Kommentar från kommittéledamot Boye:*

Man bör utgå från att förslagsställaren faktiskt inte har tänkt att man ska hänvisa direkt till Universitetet i Oslos stadgar i OBOS stadgar. Demokratikommittén har inte tittat närmare på Universitetet i Oslos stadgar och har därför inte tagit ställning till den här punkten utöver att konstatera att förslaget i den form det lagts fram inte kan antas.

#### *7.7.4 Tidsfrist för inlämning av förslag till årsstämman*

I förslag 6.2.1.2.18 från Matti Lucie Arentz föreslås att det ska anges i stadgarna:

”En tydlig tidsfrist ska fastställas för inlämnande av delegatförslag till årsstämman som gäller varje år. Tidsfristen fastställs till fyra veckor (datum till datum) innan årsstämman äger rum, men inte mindre än fyra veckor (datum till datum) efter det att delegatmötet hållits. Alla förslag som har kommit in på den godkända förslagsmallen inom tidsfristen skickas ut i förväg tillsammans med kallelsen till årsstämman.”

Förslaget har tagits in i sin helhet i punkt 19 i bilagan. Demokratikommittén utgår från att förslaget handlar om tidsfristen för när delegaterna senast måste lägga fram förslag som de vill att årsstämman ska behandla.

Som nämns i punkt 4.3.7 följer tidsfristen för förslag som ska behandlas på årsstämman direkt av bustadbyggjelagslova. Förslag från delegater ska lämnas till styrelsen i så god tid att frågan kan tas med i kallelsen, se § 5-11 (2) i bustadbyggjelagslova. Om kallelsen redan har skickats ut när delegaterna har lagt fram sitt förslag ska en ny kallelse skickas ut om kallelsen kan komma fram senast en vecka innan årsstämman hålls, i enlighet med § 5-11 (2), andra punkten i bustadbyggjelagslova. I praktiken innebär detta att den sista tidsfristen för delegater att skicka styrelsen förslag och frågor till årsstämman är cirka 10 dagar före årsstämman.<sup>89</sup> Den lagstadgade tidsfristen kan inte förlängas.

---

<sup>89</sup> Lilleholt och Wyller s. 115.

Förslaget om att tidsfristen för att lägga fram förslag ska anges till fyra veckor innan årsstämman äger rum strider därför mot bustadbyggjelagslova.

Demokratikommittén rekommenderar att förslag 6.2.1.2.18 från Matti Lucie Arentz, om stadgefästade av tidsfristen för inlämnande av förslag till årsstämman, inte följs upp.

#### *7.7.5 Förberedelse av förslag till årsstämman*

Varken bustadbyggjelagslova eller OBOS stadgar har regler om kvalitetssäkring av förslag som läggs fram för behandling på årsstämman.

Enligt demokratikommittén skulle det gynna demokratin inom OBOS om ett system etableras som kan bidra till högre kvalitet på de förslag som läggs fram för årsstämman. Detta skulle i sin tur kunna höja kvaliteten på årsstämmans diskussioner och beslut och därigenom stärka medlemmarnas reella demokratiska påverkan. Dessutom skulle ett sådant system kunna bidra till att förslagsställarens avsikter med förslaget tas tillvara och att förslaget får en mer precis och träffande utformning.

Demokratikommittén rekommenderar därför att alla OBOS-medlemmar ska ha rätt att få hjälp att kvalitetssäkra sina förslag som läggs fram för behandling på årsstämman. Kvalitetskontrollen ska normalt förtydliga om förslaget är lagligt och om det är formulerat på ett tillräckligt tydligt sätt och eventuellt hjälpa till med omformulering så att förslaget lämpar sig bättre för behandling på årsstämman. Om det finns flera liknande förslag när kvalitetskontrollen genomförs är det också naturligt att detta påpekas så att förslagsställarna får möjlighet att samordna förslagen. Förutsättningen är att detta är praktiskt möjligt att få till stånd. Kvalitetskontrollen ska däremot inte omfatta en bedömning av förslagets lämplighet.

Även om en OBOS-medlem har lämnat in ett förslag om kvalitetssäkring har medlemmen rätt att lägga fram förslaget i sin ursprungliga form. En negativ bedömning i samband med kvalitetssäkringen är inget hinder för att medlemmen ändå kan lägga fram förslaget.

Men eftersom det fortsatt är OBOS-medlemmens förslag är det också medlemmen som måste vara tillgänglig för eventuella frågor i samband med kvalitetssäkringen, följa upp eventuell tilläggsinformation etc. Underlåtenhet att följa upp från OBOS-medlemmens sida kan innebära att förslaget inte blir kvalitetssäkrat. Det är OBOS-medlemmen som bär risken för att förslaget kan genomgå kvalitetssäkringen.

Demokratikommittén har bedömt hur en sådan kvalitetssäkring bör genomföras. Systemet i dag är att förslag läggs fram för styrelsen inom de lagstadgade tidsfristerna. Styrelsen granskar förslaget och lägger fram ett motiverat ställningstagande till om förslaget ska antas eller avvisas. Styrelsens behandling sker i linje med normala regler för ärendehantering för styrelsen, vilket innebär att ärendet förbereds av koncernchefen med hjälp av OBOS administration. Förslaget överlämnas därefter till representantskapet med styrelsens

ställningstagande. Representantskapet går igenom förslaget och ger sin rekommendation eller sitt avslag. Förslaget behandlas slutligen på årsstämman, som kan anta eller avvisa det.

Demokratikommittén anser att kvalitetssäkringen ska vara ett erbjudande till medlemmar som behöver en ”första hjälpen” för sina förslag. Hjälpen ska därför begränsas till upp till en timmes professionell hjälp. Kvalitetssäkringen bör utföras genom att representantskapets ordförande utser en eller flera personer som ska gå igenom inkomna förslag till årsstämman och ge råd och rekommendationer. Behandlingen av förslag till årsstämman förutsätter dock ofta juridisk kompetens, som representantskapet inte nödvändigtvis självt har.

En utmaning är att den kvalitetssäkring som skisseras ovan förutsätter att förslaget måste läggas fram i god tid före årsstämman. Systemet måste då anpassas till § 5–11 i bostadbyggjelagslova, som fastställer vad som är sista tidsfristen för att lägga fram förslag som ska behandlas vid årsstämman, se punkt 4.3.7. OBOS procedur för behandling av förslag till årsstämman som nämns ovan måste anpassas till de lagstadgade tidsfristerna. Erbjudandet om kvalitetssäkring gäller därför endast för dem som lämnar in sitt förslag i tillräckligt god tid innan OBOS normala procedur inleds. Kommittén har inte förutsättningar att säga exakt när den sista tidsfristen för inlämning av förslag bör vara.

Demokratikommittén rekommenderar att OBOS utvecklar ett erbjudande som ger alla OBOS-medlemmar rätt till hjälp att kvalitetssäkra sina förslag till årsstämman i enlighet med de principer som beskrivs i punkt 7.7.5.

## 7.8 Representantskapet

### 7.8.1 Inledning

Representantskapets ordförande har informerat demokratikommittén om att hon anser att representantskapet

”... fungerar också bra med tanke på medlemmarnas engagemang och viljan att fylla rollen som ledamot i representantskapet. Min upplevelse är att de personer som sitter i representantskapet har gjort ett medvetet val att delta. De flesta är intresserade av bostadspolitik i allmänhet och OBOS i synnerhet, läser OBOS-bladet, har sett uppmaningen om att anmäla intresse och har gjort det. Eller kommer från en bostadsrättsförening med en styrelse som har haft ett tydligt önskemål om att nominera från den egna föreningen. Vi har etablerat goda samarbetsrutiner för representantskapets ledning och administration, inklusive koncernchefen. Vi har också god kommunikation med styrelsens ordförande och vi upplever att man lyssnar och tar oss på allvar. Vi involverar och samråder med representantskapet i den mån det är lämpligt och möjligt när det gäller vägval och strategier. Frågan är om detta bör formaliseras ytterligare. Vi har nu en koncernchef och en ordförande som är villiga att lyssna, som finns tillgängliga för oss i representantskapets ledning (och andra i representantskapet) och som vill göra representantskapet så delaktigt som möjligt. Men detta kan ändras när rollerna besätts med andra personer.”

Detta bekräftar demokratikommitténs intryck av att representantskapet fungerar bra både som ett redskap för medlemsinflytande, en informationskanal till OBOS-medlemmar och som organ för styrningen av OBOS. Se även punkterna 4.5.4 och 4.9.

Demokratikommittén rekommenderar att OBOS fortsätter med och gärna förstärker praxis med att använda representantskapet aktivt i anslutning till OBOS verksamhet för att förbättra medlemsinflytandet.

Representantskapet i OBOS har många likheter med den så kallade bedriftsforsamlingen i norska aktiebolag och publika aktiebolag. Systemet med bedriftsforsamling, som infördes 1972, har kommit att spela en allt mindre roll i aktiebolag och publika aktiebolag, sannolikt bland annat för att det inte har fungerat särskilt bra. Förutsättningarna för att representantskapet ska fungera mycket bättre än bedriftsforsamlingen i aktiebolag och publika aktiebolag finns dock utan tvekan på plats. Detta hänger samman med att representantskapet är ett väl lämpat organ för att främja OBOS-medlemmarnas synpunkter och för att lyfta fram den stora spännvidd som finns när det gäller medlemmarnas bakgrund och intressen.

#### *7.8.2 Antal ledamöter i representantskapet*

Som nämns i punkt 4.5.2 ska representantskapet i OBOS bestå av 47 ledamöter och 23 suppleanter. Årsstämman ska välja 41 ledamöter och 17 suppleanter, medan de anställda inom OBOS och i OBOS helägda dotterbolag har rätt att tillsammans utse upp till sex ledamöter med sex suppleanter. Eftersom både ledamöter och suppleanter deltar i representantskapets möten kommer det att finnas sammanlagt 70 ledamöter/suppleanter närvarande under förutsättning att alla är på plats.

Demokratikommittén har diskuterat om antalet ledamöter i representantskapet är lämpligt eller om antalet bör ökas, eventuellt minskas. Här är det framför allt tre överväganden som är centrala:

1. Representantskapet bör vara så stort att det kan återspegla mångfalden bland OBOS-medlemmarna, bland annat vad gäller geografisk spridning.
2. Så många OBOS-medlemmar som möjligt bör få vara delaktiga i styrningen av OBOS genom representantskapet och få den information som lämnas där, bland annat genom att delta i valet av styrelsen.
3. Representantskapet bör inte bli så stort att bolagsorganets storlek är till hinder för att det ska fungera som ett effektivt organ för kontroll och styrning av OBOS.

Det har också betydelse att representantskapet är ett företagsorgan där det i princip kan ställas vissa krav på ledamöterna i motsats till årsstämman, där inga krav kan ställas på medlemmarna (utöver att de måste respektera mötesledningen). Demokratikommittén har dessutom informerats om att det traditionellt inte har varit svårt att hitta lämpliga personer som vill bli valda som ledamöter i representantskapet.

På fråga har representantskapets ordförande informerat demokratikommittén om att hon inte anser att det finns något behov av att minska antalet deltagare på representantskapets möten. Demokratikommittén utgår från detta och förespråkar därför inte en minskning av antalet.

Demokratikommittén har inte förutsättningar att säga exakt hur stort antalet kan vara innan det påverkar representantskapets effektivitet, men kommittén kommer att påpeka att antalet i dag är så stort att det knappast finns någon anledning att öka antalet särskilt mycket. Representantskapet och OBOS ledning bör själva bedöma om antalet bör ökas. Detta måste i förekommande fall ske genom en ändring av stadgarna.

Demokratikommittén vidtar åtgärder för att upphäva skillnaden mellan ledamöter i representantskapet och närvarande suppleanter. Om skillnaden upphävs får representantskapet 70 fullvärdiga ledamöter. Därmed får fler OBOS-medlemmar delta i styrningen av OBOS, inklusive att delta i valet av styrelse.

Om skillnaden upphävs mellan ledamöter i representantskapet och närvarande suppleanter ser demokratikommittén inget behov av att fler suppleanter regelbundet närvarar. Suppleantsystemet för representantskapets ledamöter bör med andra ord upphävas. Om det är önskvärt att fler OBOS-ledamöter deltar i representantskapets möten bör detta ske genom att antalet fullvärdiga ledamöter ökar.

Majoriteten föreslår mot denna bakgrund att § 12, första stycket i OBOS stadgar ändras på följande sätt:

”OBOS ska ha ett representantskap. Representantskapet ska bestå av ~~47~~ 70 ledamöter ~~och 23 suppleanter~~, varav ~~41~~ 58 ledamöter ~~och 17 suppleanter~~ väljs av årsstämman. Av de valda ledamöterna i representantskapet ska ~~21~~ 30 ledamöter ~~och nio suppleanter~~ vara andelsägare som inte har eller har tilldelats bostad i den anslutna bostadsrättsföreningen, medan ~~20~~ 28 ledamöter ~~och åtta suppleanter~~ ska ha eller ha tilldelats en sådan bostad. ~~Suppleanter väljs i nummerordning, var och en inom sin grupp.~~”

### *7.8.3 Arbetstagarrepresentanter i representantskapet*

Som nämns i punkt 4.5.2 har de anställda i OBOS och i OBOS helägda dotterbolag rätt att tillsammans utse upp till sex ledamöter med sex suppleanter i representantskapet. Eftersom både ledamöter och suppleanter deltar i representantskapets möten kommer de anställdas representanter sammanlagt utgöra 12 av 70 ledamöter/suppleanter under förutsättning att alla är närvarande.

OBOS anställda är därmed underrepresenterade i representantskapet jämfört med den proportionerliga representation som anställda har i styrande organ i bolag och stiftelser. I bolag och stiftelser representeras de anställda med cirka 1/3 av ledamöterna i alla styrande organ. Mot bakgrund av representantskapets uppgifter och placering i bolagsstrukturen ligger det nära till hands att jämföra representantskapet med den så kallade bedriftsforsamlingen i



aktiebolag och publika aktiebolag. Bedriftsforsamlingen ska alltid ha ett ledamotsantal som är delbart med tre, så att de anställda väljer 1/3 av ledamöterna.

Systemet med arbetstagarrepresentanter i styrelsen har sin bakgrund i § 28, tredje stycket, andra punkten i den tidigare boligbyggelagsloven från 1960 som löd på följande sätt: ”Stadgarna kan också fastställa att de anställda ska välja ledamöter och suppleanter till representantskapet och fastställa regler för detta val.” *Grini och Lilleholt* kommenterade bestämmelsen på följande sätt:<sup>90</sup>

”Möjligheten att ge anställda representation i representantskapet infördes 1977. Lagen föreskriver inte något maxantal, men det har uppenbart inte varit meningen att de anställdas representanter ska utgöra något dominerande inslag. Representantskapet är i första hand ett kontrollorgan för medlemmarna och bostadskooperationen har få anställda och många medlemmar. Genom mönstermaterialet har NBBL rekommenderat att bostadskooperationer som har sex eller fler anställda har rätt att välja en ledamot i representantskapet. Enligt OBOS stadgar har de anställda rätt att välja sex (av 50).”

Systemet med en underrepresentation för de anställda i representantskapet har således en historisk bakgrund, samtidigt som det är upp till OBOS att genom stadgarna fastställa antalet arbetstagarrepresentanter.

Majoriteten anser att det finns goda skäl för att OBOS anställda bör få välja fler av ledamöter i representantskapet när antalet ledamöter i representantskapet ökar. Vid denna bedömning kommer ett viktigt moment vara om de anställda själva vill utöka representationen. Majoriteten har inte tagit ställning till hur många arbetstagarrepresentanter det bör vara i representantskapet.

Majoriteten rekommenderar att OBOS, i samarbete med de anställda, undersöker hur många personer de anställda ska ha i representantskapet.

*Kommentar från kommittéledamot Allgot:*

Det är viktigt och fördelaktigt att de anställda deltar i representantskapet. Det är en naturlig del av verksamhetsdemokratin. På samma sätt är de anställda representerade i OBOS styrelse. Det är årsstämman som väljer representantskapet (41 ledamöter och 17 suppleanter). Dessutom väljer de anställda 6 medlemmar och 6 suppleanter bland de anställda.

Jag skulle inte rekommendera att andelen anställda ökar i representantskapet. OBOS är inte ett AS, utan ett kooperativ. Systemet med anställda i representantskapet har fungerat i många år och jag instämmer inte i påståendena om underrepresentation med hänvisning till aksjeloven.

---

<sup>90</sup> Grini och Lilleholt s. 95-96.

En ökad kvot för anställda kommer att öka de anställdas inflytande, men det kommer inte att stärka demokratin inom OBOS. Det skulle tvärtom ske på bekostnad av medlemmarnas inflytande och minska möjligheterna för vanliga medlemmar att bli valjas till representantskapet. I majoritetsförslaget skulle en ökning av antalet anställda minska antalet platser för medlemmar som väljs på årsstämman. Jag stöder att suppleantsystemet upphör och att representantskapet ökar från 47 till 70. Om de anställda ska ha samma representation som idag måste antalet ökas från 6 till 9.

Majoriteten anser att OBOS bör titta närmare på hur många personer de anställda ska ha i representantskapet. Jag menar att detta är en fråga som måste avgöras på årsstämman som ett förslag om att ändra stadgarna och kan inte överlåtas till andra organ inom OBOS.

Jag skulle inte rekommendera att andelen anställda ökar. OBOS är inte ett AS, utan en kooperation. En ökad kvot för anställda kommer inte att stärka demokratin inom OBOS. Det skulle istället ske på bekostnad av medlemmarnas inflytande och minska möjligheterna för vanliga medlemmar att väljas till representantskapet.

#### *7.8.4. Förhållandet mellan antalet boende och icke-boende i representantskapet*

Som nämns i punkt 4.5.2 skiljer man i representantskapet på boende och icke-boende medlemmar. Dessutom hänvisas till att de icke-boende utgör en majoritet. Systemet med att de icke-boende har en majoritet i representantskapet går tillbaka till OBOS tidiga historia och lagstiftningen bygger vidare på detta.<sup>91</sup>

Frågan är om det finns skäl att behålla skillnaden och eventuellt hur.

Demokratikommittén anser att förhållandet mellan boende och icke-boende i representantskapet måste ses mot bakgrund av kommitténs uttalanden i punkterna 3.8.3 och 6.10 om skillnaden mellan boende och icke-boende. Demokratikommittén har inte funnit det ändamålsenligt att gå närmare in på fördelningen mellan boende och icke-boende i representantskapet.

Demokratikommittén rekommenderar för närvarande att förhållandet mellan antalet boende och icke-boende i representantskapet behålls oförändrat.

#### *7.8.5 Ledamöternas mandatperiod*

Mandatperioden för representantskapets ledamöter är två år, men omval kan ske, se § 12, tredje stycket i OBOS stadgar. Varken bustadbyggjelagslova eller OBOS stadgar innehåller regler om en längsta mandatperiod.

Demokratikommittén har övervägt om man bör ändra reglerna om mandatperioden.

---

<sup>91</sup> NOU 2000: 17 s. 38.

En längre mandatperiod kan bidra till kontinuitet i representantskapets arbete. Det kan kanske vara positivt om målet är en stabil styrningsstruktur. Å andra sidan innebär en längre mandatperiod att ledamöter i representantskapet som inte har något intresse av uppdraget eller som av andra skäl fungerar dåligt upptar en plats i representantskapet under en längre tid. Demokratikommittén anser att det sista bör vara avgörande och mandatperioden bör fortsatt vara två år.

Demokratikommittén rekommenderar att mandatperioden för ledamöter i representantskapet valda av årsstämman enligt § 12, tredje stycket i OBOS stadgar fortsatt ska vara två år.

Som en följd av förslaget i punkt 7.7.2 om att ta bort suppleanter i representantskapet (men öka antalet fasta ledamöter) föreslår demokratikommittén att ordalydelsen i § 12, tredje stycket i OBOS stadgar ändras i enlighet med detta:

”Representantskapsledamöter valda av årsstämman väljs för en tidsperiod på 2 år, ~~suppleanter för 1 år. Medlemmar och suppleanter kan omväljas.~~”

En annan fråga är om man ska fastställa ett maximalt antal gånger en ledamot i representantskapet kan väljas om. Sådana regler finns i viss lagstiftning, se till exempel § 2-16 (2) i lov om Norges Bank og pengevesenet mv. (sentralbankloven) om omval till Norges Banks representantskap. Sådana regler för näringsverksamhet är dock ovanliga i lagstiftningen.

Vid bedömningen av om man ska fastställa ett tak för hur många gånger som en ledamot i representantskapet kan väljas om ska hänsyn till kontinuitet vägas mot att motverka ”förgubbning” och att en ”representantskapsadel” kan uppstå.

Utgångspunkten måste vara att ledamot av representantskapet som ställer upp för omval, och som faktiskt väljs, representerar den kompetens och det engagemang som representantskapet och OBOS har nytta av. Det motiverar att det inte bör finnas några fasta regler om hur många gånger en ledamot av representantskapet kan väljas om. Det kan dock förväntas att valberedningen (”stora valberedningen”) balanserar hänsyn till kontinuitet mot behovet av att ta in nya personer som ledamöter i representantskapet när den lämnar sitt förslag.

Demokratikommittén har dock informerats om att valberedningen har en praxis att inte nominera till omval när en ledamot har varit vald under en sammanhängande period på 20 år. Kommittén anser att 20 år kan tyckas som en relativt lång tid med tanke på OBOS expansiva medlemstillväxt.

Enligt demokratikommittén är ledamöternas mandatperiod ett moment som bör ingå i arbetet med att fastställa en instruktion för ”stora” valberedningen, se punkt 7.9.1 där det föreslås att ”stora” valberedningen ska ta fram en instruktion för sitt arbete och att instruktion ska godkännas av årsstämman. Demokratikommittén har därför inte funnit något behov av att precisera hur lång ledamöternas mandatperiod ska vara.

### 7.8.6 Representantskapets uppdrag och roll

Mer information om regler för representantskapet finns i § 12 och § 13 i OBOS stadgar. Representantskapets uppgifter beskrivs i punkt 4.5.4. I punkt 6.5 skriver demokratikommittén att representantskapet är den viktigaste arenan för medlemsinflytande inom OBOS och att arbetet med att involvera representantskapet som en lämplig arena för diskussioner mellan OBOS ledning och medlemmarna kring strategiska vägval bör fortsätta och gärna stärkas.

Demokratikommittén kommer att utvärdera om representantskapets uppgifter och roll bör utvidgas i linje med förslag 6.2.1.2.8 från Benjamin E. Larsen om ändring av § 13, första stycket i OBOS stadgar så att bestämmelsen lyder (ändringsförslaget kursiverat):

*”Representantskapet ska se till att OBOS syften främjas i enlighet med gällande lagstiftning, stadgar och beslut vid årsstämman. **Representantskapet ska vidare fastställa Kooperationens ståndpunkt i frågor av stor strategisk betydelse och ta ställning i kontroversiella politiska frågor när behandlingen av dem inte kan vänta till nästa årsstämma.**”*

Förslaget har i sin helhet tagits in i punkt 9 i bilagan. Förslagsställarens motivering till förslaget har inte angetts.

Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

”Förvaltningen av OBOS är formellt styrelsens ansvar. Detta följer av § 6-10 i boligebyggelagsloven som anger att ”(1) Förvaltningen av Kooperationen ligger under styrelsen. Styrelsen ska sörja för en lämplig organisering av verksamheten” och ”(2) Styrelsen ska i den utsträckning det krävs fastställa planer och budget för Kooperationens verksamhet. Styrelsen kan också fastställa riktlinjer för verksamheten.” Styrelsen ska vidare ”övervaka den dagliga ledningen och verksamheten inom Kooperationen i övrigt”, se § 6-11.

De här reglerna återspeglas i OBOS stadgar. Vem som sitter i styrelsen bestäms av representantskapet som väljer ordförande och fem ledamöter med en suppleant. Detta sker efter att representantskapets valberedning har nominerat styrelseledamöter. Övriga styrelseledamöter väljs av de anställda.

Styrelsen ska enligt stadgarna inhämta representantskapets utlåtande i frågor som ska behandlas vid Kooperationens årsstämma.

Representantskapets stadgebestämda uppgift är att övervaka att bostadskooperationens syfte främjas i enlighet med gällande lag, stadgar och beslut på årsstämman. Representantskapet innehar och utövar därmed en tillsyns-/kontrollfunktion i OBOS. Det är också representantskapet som utser ledamöterna i kontrollkommittén.

Styrelsen anser att det är önskvärt att operativa uppgifter ska underordnas ett kontrollorgan, som representantskapet faktiskt är. Vem ska i så fall kontrollera att denna uppgift utförs i enlighet med gällande lag, stadgar och beslut på årsstämman?

Dessutom kommer förslaget snabbt att leda till ett antal svåra tolkningssituationer, där det snabbt kan uppstå oklarheter eller meningsskiljaktigheter om huruvida representantskapet borde ha fattat ett beslut, till exempel:

- när ska ett ärende anses ha "stor strategisk betydelse"?
- när innebär ett ärende att "ta ställning i" en politisk fråga?
- när övergår politiska frågor till att bli "kontroversiella politiska" frågor?
- vad krävs för att en behandling av frågorna "inte kan vänta till nästa ordinarie årsstämma"?

I samtliga fall anser dock styrelsen att detta förslag inte är juridiskt genomförbart, eftersom det i praktiken innebär att styrelsens lagstadgade mandat åsidosätts och att ansvaret för förvaltningen av OBOS i praktiken överförs från styrelsen till kontrollorganet representantskapet.

Vilken roll representantskapet ska spela i samverkan med styrelsen är dock en uppgift som det är naturligt att demokratikommittén utvärderar."

Efter att förslaget hade lagts fram och styrelsen hade kommenterat det utvärderades förslaget i juridiska rapporter från advokat *Christian Fr. Wyller* av den 31 maj 2021, advokat dr. juris *Filip Truyen*, Wikborg Rein, av den 10 juni 2021 samt advokat fil. dr. *Olav Perland*, Wiersholm, av den 11 juni 2021. I rapporten från advokat *Wyller* var slutsatsen att han inte var enig om "att förslaget till tillägg till § 13, första stycket i stadgarna innebär att styrelsens lagstadgade mandat överförs till representantskapet och att det därför är olagligt". *Truyen* drog däremot slutsatsen att ett beslut om ändring av stadgarna i enlighet med ovannämnda förslag skulle vara ogiltigt. *Perland* säger i sin rapport att han hade fått kännedom om *Wyllers* utredning och han tar uttryckligen ställning till både *Wyllers* tolkning av förslaget och hans argument. *Perlands* slutsats är "att det inte finns någon laglig möjlighet att begränsa styrelsens beslutanderätt på det sätt som föreslagits".

Bedömningen av om förslaget är lagligt beror på hur förslaget ska tolkas.

Sakfrågan i förslaget beskrivs i formuleringarna "frågor av stor strategisk betydelse" och "kontroversiella politiska frågor". Formuleringarna är mycket godtyckliga och det är lätt att föreställa sig att det kommer att råda oenighet om vad som ska betraktas som "frågor av stor strategisk betydelse" och "kontroversiella politiska frågor". I det här sammanhanget finns det ingen anledning att titta närmare på dessa oklarheter.

Däremot är det nödvändigt att undersöka vad som sägs i förslaget om vem som ska ha beslutsrätt i "frågor av stor strategisk betydelse" och "kontroversiella politiska frågor".

Formuleringen "Representantskapet ska... fastställa Kooperationens ståndpunkt i frågor av stor strategisk betydelse" drar tydligt i riktningen att det är representantskapet som har bestämmande inflytande i de angivna frågorna. Beslutsrätten ska uppenbart inte ligga hos styrelsen. Formuleringen tyder på att inte heller årsstämman ska ha rätt att besluta om frågor av stor strategisk betydelse. Denna tolkning är kanske ändå något osäker, eftersom det måste ses mot bakgrund av § 5-1 i bustadbyggjelaglova om att "årsstämman har högsta beslutsrätt i

kooperationen”. Det är i alla händelser svårt att tänka sig att årsstämman ska kunna omvandla representantskapets ställningstaganden till ”frågor av stor strategisk betydelse”.

Formuleringen att representantskapet ska ”ta ställning i kontroversiella politiska frågor, när behandlingen av dem inte kan vänta till nästa årsstämma” är något svårare att tolka. Förslaget kan dock inte uppfattas som att representantskapet endast för sin egen del ska ta ställning i sådana frågor, det vill säga bara för egen del bilda sig en uppfattning om frågorna. Att representantskapet ska ”ta ställning” till frågorna kan innebära att representantskapet ska uttala sig om frågorna eller att representantskapet ska fatta beslut i frågorna. Sambandet med den sista delen av meningen (”när behandlingen av dem inte kan vänta till nästa årsstämma”) tyder på att representantskapet ska ha bestämmande befogenhet i ”kontroversiella politiska frågor” om inte årsstämman kan utöva denna befogenhet. Förslaget säger därmed underförstått också något om årsstämmans uppgifter.

Bedömningen av förslaget måste ske mot bakgrund av § 5-27 (2) i bustadbyggjelagslova om representantskapets uppgifter. Bestämmelsen lyder på följande sätt:

”Representantskapet ska övervaka att Kooperationens syfte presenteras i enlighet med gällande lag, stadgar och resolutioner på årsstämman, och i övrigt utföra de uppgifter som föreskrivs i stadgarna.”

Representantskapets primära uppgifter är alltså att utöva tillsyn, se punkt 4.5.4. Detta följer också av lagens förarbeten, där det anges att ”ett eventuellt representantskap [ska] övervaka att Kooperationens syften främjas i enlighet med stadgar och årsstämmans beslut”.<sup>92</sup>

Som uttryckligen framgår av lagtexten öppnar det för att stadgarna kan slå fast att representantskapet ska ”utföra uppgifter”. Vilka uppgifter det handlar om ska vara fastställt i stadgarna. Lagtexten säger ingenting om vilken typ av uppgifter som kan tilldelas representantskapet i stadgarna. I lagens förarbeten heter det att ”Stadgarna kan tilldela representantskapet andra uppgifter, om de inte genom lag ska tilldelas andra. Exempelvis följer det av § 6-3 att valet av styrelseledamöter kan tilldelas representantskapet”.<sup>93</sup> Lagens förarbeten anger därmed en begränsande tolkning av lagtexten.

Synpunkten har också stöd i juridisk litteratur. Hos *Lilleholt och Wyller* står det:<sup>94</sup>

”Men det följer vidare av andra stycket att representantskapet också kan tilldelas andra uppgifter än den lagstadgade kontrolluppgiften och att det finns möjlighet att fritt välja. Detta innebär en betydande förändring i förhållande till tidigare lagstiftning, där lagen fastställde vilka skyldigheter representantskapet hade och dessutom fastslog att stadgarna inte kunde införa andra uppgifter, se § 30, fjärde stycket i den tidigare lagen. Det antogs dock att uppgifter inte kunde överlåtas till representantskapet som ledde till att andra organs befogenheter begränsades, se Grini-Lilleholt s.

<sup>92</sup> NOU 2000: 17 s. 95 och Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 71.

<sup>93</sup> NOU 2000: 17 s. 95.

<sup>94</sup> Lilleholt och Wyller s. 160.

85, och detta bör fortsatt gälla. Det överensstämmer också dåligt med en tillsynsroll att representantskapet till exempel ska kunna överta en del av styrelsens funktioner.”

Avgränsningen mot uppgifter som ”enligt lag [inte] får åläggas andra” måste betraktas mot bakgrund av att lagens förarbeten påpekar att ”En risk för att ha ett organ vid sidan av styrelsen och årsstämman är att det kan uppstå en tvist om behörighet, men det har knappast uppstått några praktiska problem i bostadskooperationer”.<sup>95</sup> *Lilleholt och Wyller* är också inne på risken för behörighetstvister när de som i citatet ovan hänvisar till behovet av att avgränsa mot uppgifter som ligger inom andra organs uppgifter, bland annat eftersom det ”överensstämmer dåligt med en tillsynsroll att representantskapet till exempel ska kunna överta en del av styrelsens funktioner”.

Risken för tvister om behörighet är välbekant inom andra bolagsformer. I § 6-37 i allmennaksjeloven (6) heter det därför att ”Andra befogenheter kan inte tilldelas bedriftsforsamlingen utan att lagen ger särskilt rättsligt underlag för det». Motiveringen är att bedriftsforsamlingen ”inte ska [kunna] göras till en allmän ”överstyrelse”.<sup>96</sup> *M.H. Andenæs m.fl.* skriver följande om motiven: ”Bakgrunden är att sådana [andra] befogenheter kommer att påverka bedriftsforsamlingen som kontrollorgan och omvandla den till ett organ som självt behöver kontrolleras.”<sup>97</sup>

Mycket talar därmed för att representantskapet inte kan tilldelas uppgifter som i övrigt ligger under andra bolagsorgan.

Styrelsens uppgifter är kopplade till förvaltningen av bostadskooperationen. Detta inbegriper också att ta ställning till ”frågor av stor strategisk betydelse” och ”kontroversiella politiska frågor”. Styrelsens behörighet på området ligger under årsstämmans övergripande befogenhet.

Det är svårt att se att förslag 6.2.1.2.8 från Benjamin E. Larsen om ändring av § 13, första stycket i OBOS stadgar kan ha någon annan funktion än att begränsa styrelsens, eventuellt också årsstämmans behörighet. Förslaget strider därmed mot boligbyggelagsloven och det kan inte lagligen antas. Om förslaget skulle antas skulle den nya stadgebestämmelsen vara ogiltig.

Även om OBOS strategi fastställs av OBOS styrelse bör representantskapet i praktiken spela en viktig roll i det övergripande arbetet med strategin, se punkt 4.9. Demokratikommittén anser att det är positivt att styrelsen förankrar den övergripande strategin i representantskapet. Behandlingen i representantskapet kan ge synpunkter som är viktiga för styrelsen och bidra till styrelsens arbete med strategin i linje med medlemmarnas intressen.

---

<sup>95</sup> NOU 2000: 17 s. 95.

<sup>96</sup> Tore Bråthen, *Selskapsrett*, 6:e utgåvan, Oslo 2019 s. 216.

<sup>97</sup> Andenæs s. 373.

Demokratikommittén rekommenderar att förslag 6.2.1.2.8 från Benjamin E. Larsen, om ändring av § 13, första stycket i OBOS stadgar så att en bestämmelse införs om att representantskapet ska fastställa Kooperationens ståndpunkt i frågor av stor betydelse, inte följs upp. Demokratikommittén rekommenderar ändå att OBOS övergripande strategi förankras i representantskapet, se punkt 6.5.

#### *7.8.7 Bör representantskapet kunna uttala sig i alla frågor?*

Som nämns i punkt 7.8.1 har representantskapet många likheter med den så kallade bedriftsforsamlingen i norska aktiebolag och publika aktiebolag. Enligt § 6-37 (5) i allmennaksjeloven kan den så kallade bedriftsforsamlingen ”ge styrelsen rekommendationer i alla frågor”.

Demokratikommittén anser att OBOS stadgar bör ändras så att det framgår att representantskapet har motsvarande rätt som bedriftsforsamlingen i aktiebolag och publika aktiebolag. Detta gör det också möjligt för bedriftsforsamlingen att uttala sig i till exempel ”frågor av stor strategisk betydelse” och ”kontroversiella politiska frågor”.

En sådan ändring skulle enligt demokratikommittén inte strida mot de rättsliga begränsningar som nämns i punkt 7.8.6, eftersom den inte påverkar något annat organs beslutsrätt. Genom att representantskapets rätt att uttala sig betonas kan representantskapets roll stärkas.

Demokratikommittén rekommenderar att § 13, första stycket i OBOS stadgar ska lyda:

”Representantskapet ska övervaka att syftet med Kooperationen främjas i enlighet med gällande lag, stadgar och beslut på årsstämman. **Representantskapet kan ge rekommendationer till styrelsen i alla frågor**”

#### *7.8.8 Regler för ärendehantering för representantskapet*

Som nämns i punkt 4.5.5 ska representantskapet hålla fysiska möten 2–6 gånger per år.

Demokratikommittén har bedömt om representantskapet bör hålla mötena fysiskt, elektroniskt eller som hybridmöten. Argument till stöd för att möten bör hållas fysiskt är att direkt kontakt mellan ledamöterna i representantskapet och mellan ledamöterna i representantskapet och OBOS styrelse och administrationen har ett värde i sig. Dessutom kan fysiska möten lägga grunden för ett bättre utbyte av åsikter mellan dem som är närvarande. Å andra sidan kan deltagande i fysiska möten innebära särskilda utmaningar för ledamöter i representantskapet som har lång resväg. Enligt ordföranden för representantskapet finns det exempel på att ledamöter i representantskapet från regioner som ligger långt från Osloregionen, där mötena hålls, slutar eftersom deltagande i representantskapsmöten är för tidskrävande.

Demokratikommittén anser att representantskapet själva bör kunna besluta om mötena ska genomföras som ett fysiskt eller elektroniskt möte eller som hybridmöte. Rekommendationen



måste också ses mot bakgrund av förslaget i punkt 7.9.3 om att säkerställa ökad (regional) mångfald.

Demokratikommittén rekommenderar att § 13 i OBOS stadgar får ett nytt 14:e stycke som lyder:

”Representantskapets ordförande avgör om representantskapsmötena ska hållas som ett fysiskt eller elektroniskt möte eller som ett hybridmöte. Om mötet inte genomförs som ett fysiskt möte ska ordföranden för representantskapet tillse att mötet genomförs på ett lämpligt sätt.”

Förslag 6.2.1.2.9 från Benjamin E. Larsen om ändring av § 13, tionde stycket i OBOS stadgar har införts i sin helhet i § 10 nedan. Förslaget gäller majoritetskrav vid val till representantskapet. Innehållsmässigt är förslaget identiskt med förslag 6.2.1.2.6 från Benjamin E. Larsen om majoritetskravet vid årsstämmans val, vilket diskuteras i punkt 7.7.3. Demokratikommittén hänvisar till diskussionen under denna punkt.

#### *7.8.9 Publicering av representantskapets möten*

I förslag 6.2.1.2.12 från Jostein Starrfelt föreslås att alla möten i representantskapet ska annonseras och att dagordningen ska göras offentligt tillgänglig i god tid före mötet med alla relevanta handlingar. Senast en vecka efter alla representantskapsmöten ska ett kompletterande protokoll göras offentligt tillgängligt på OBOS webbplatser. Förslaget har tagits in i sin helhet i punkt 13 i bilagan. Det framgår inte av förslaget om och eventuellt hur en ny bestämmelse om detta ska implementeras i OBOS stadgar.

Förslaget motiveras med att medlemmarnas möjlighet att engagera sig i OBOS är beroende av information om pågående aktiviteter och relevanta frågor i beslutsfattande organ. Öppenhet kring frågor och möten i representantskapet är nödvändigt för att säkerställa ledamöternas möjlighet att påverka.

Demokratikommittén utgår från att det är önskvärt med största möjliga öppenhet inom ramen för vad som är lämpligt av konkurrensmässiga hänsyn och av hänsyn till det praktiska genomförandet av representantskapets möten.

Demokratikommittén anser att det som utgångspunkt ska vara möjligt att inrätta ett system där representantskapets möten annonseras och dagordningen offentliggörs. En utmaning ligger i att representantskapet kan behöva behandla ärenden som inte bör göras allmänt kända av konkurrensskäl eller andra skäl. I den offentliga kallelsen kan därför vissa ärenden behöva utelämnas. Ärendehandlingar som tagits fram särskilt för representantskapet bör därför inte offentliggöras. Demokratikommittén utgår dock från att detta är ovanligt, eftersom representantskapet är ett kontrollerande och rådgivande organ som inte i samma utsträckning som styrelsen behandlar känslig information.

Demokratikommittén rekommenderar dessutom att ordförande för representantskapet skriver en kort text om varje möte för publicering i OBOS-bladet och/eller på webbplatserna. Det

skulle kunna säkerställa större insyn i representantskapet, bidra till att öka intresset för representantskapet och kan eventuellt leda till ett större intresse av att vara ledamot i representantskapet.

Under 2021 har OBOS publicerat protokollen från alla representantskapsmöten på sin webbplats, så att både ärenden och beslut har angetts.<sup>98</sup> På den här punkten har förslaget alltså redan delvis förverkligats. Demokratikommittén är positiv till den praxis som etablerats och rekommenderar att den fortsatt följs.

Demokratikommittén anser att OBOS däremot inte bör ha någon regel om att ett ”kompletterande protokoll” från representantskapet ska offentliggöras på OBOS webbplatser. Representantskapet kan få information som av olika skäl inte bör vara öppet tillgänglig för alla. Förslaget kan därför få konsekvenser som står i strid med syftet att öka öppenheten. En närliggande konsekvens av förslaget är att styrelsen inte vågar utveckla en öppen och förtroendefull dialog med representantskapet om krävande strategiska frågor. Demokratikommittén stöder dock avsikten i förslaget och anser att protokollen bör vara detaljerade så långt detta är möjligt.

Demokratikommittén rekommenderar att förslag 6.2.1.2.12 från Jostein Starrfelt om ökad öppenhet om representantskapets möten följs upp så långt det är möjligt inom ramarna för vad som är motiverat för konkurrensmässiga hänsyn och av hänsyn till det praktiska genomförandet av representantskapets möten.

En fråga som kan vara naturlig att ta upp i samband med förslag 6.2.1.2.12 från Jostein Starrfelt, men som inte ligger i förslaget, är om representantskapets möten bör vara öppna så att medlemmarna kan följa mötena elektroniskt. Demokratikommittén anser att sådan öppenhet kan påverka informationsutbytet och utbytet av åsikter på ett negativt sätt. Det är därför inte önskvärt att representantskapets möten löpande görs tillgängliga elektroniskt. Man kan dock överväga om utvalda delar av mötena bör göras elektroniskt tillgängliga, normalt verksamhetschefens informationsdel.

Demokratikommittén rekommenderar inte generellt att representantskapets möten ska göras offentligt tillgängliga elektroniskt.

## 7.9 Valberedningen (”stora valberedningen”)

### 7.9.1 Inledning

Som nämns i punkterna 4.4, 4.5.6 och 7.2 finns det två valberedningar inom OBOS: ”stora valberedningen” och ”lilla valberedningen”. Denna punkt handlar bara om ”stora valberedningen”, dvs. den valberedning som har i uppdrag att (1) till nästa års årsstämma nominera ledamöter och suppleanter till representantskapet, (2) genomföra lottdragning av delegater till årsstämman bland de kandidater som är anmälda från anslutna

<sup>98</sup>

<https://nye.obos.no/dette-er-obos/medlemsorganisasjonen/representantskapet/protokoller>

bostadsrättsföreningar, (3) föreslå ersättning till styrelseledamöter, representantskapets ledamöter, kontrollkommittén och revisor och (4) föreslå val till nästa års valberedning.

### *7.9.2 Ska årsstämman utarbeta instruktioner för "stora valberedningen"?*

I förslag 6.2.1.2.14 från Andreas Lindrupsen föreslås att årsstämman ska instruera valberedningen. Förslaget har tagits in i sin helhet i punkt 15 i bilagan. Förslaget innehåller flera delar. I denna punkt behandlas endast frågan om huruvida årsstämman alls ska instruera "stora valberedningen". Se nedan om övriga delar i förslaget.

Förslaget verkar fokusera på "stora valberedningen", som alltså har som en av sina uppgifter att till nästa års årsstämma nominera ledamöter och suppleanter för inval i representantskapet. Som förslaget och motiveringen är formulerade är det dock något oklart om det också omfattar "lilla valberedningen". Som nämns i punkt 7.9.1 tittar demokratikommittén här bara på "stora valberedningen".

Formellt kan årsstämman, som är bostadskooperationens högsta organ, fastställa instruktioner för "stora valberedningen". Eftersom valberedningen är ett lagstadgat organ med en lagstadgad uppgift kan dock årsstämmans instruktion inte vara så specifik att valberedningen i praktiken förbigås. Instruktioner kan ges för en speciell funktion eller vara en allmän instruktion. Det är sannolikt lämpligast att fastställa en allmän instruktion. Punkt 7 i NUES-rekommendationen om att "årsstämman bör fastställa närmare riktlinjer för valberedningen" verkar bygga på samma idé.

Som demokratikommittén uppfattat saken finns det redan idag en form av instruktion för "stora valberedningen". Denna instruktion är inte formellt förankrad i årsstämman, utan tas fram mer som ett internt styrningsverktyg för valberedningen. Enligt demokratikommittén bör det finnas en instruktion för valberedningen. Instruktionen bör vara förankrad i det organ som väljer valberedningen.

Demokratikommittén rekommenderar att "stora valberedningen" tar initiativ och utarbetar en instruktion för beredningens arbete. Instruktionen läggs fram för årsstämman för behandling och beslut.

Förslag om att en instruktion ska tas fram ska ses mot bakgrund av diskussionerna nedan om instruktionens innehåll.

### *7.9.3 Instruktioner till valberedningen om att lägga vikt vid mångfald*

I förslag 6.2.1.2.14 från Andreas Lindrupsen föreslås vidare att årsstämman ska ge valberedningen i uppdrag att lägga stor vikt vid att mångfalden i medlemskollektivet är representerad i valda organ. Förslaget har tagits in i sin helhet i punkt 15 i bilagan. I förslaget sägs ingenting om vad som avses med mångfalden i medlemskollektivet.

Demokratikommittén uttalar sig här endast om förslaget vad avser ”stora valberedningen”.

En sida av detta framgår av § 12 i OBOS stadgar, där det fastställs att av representantskapets 41 valda ledamöter ”ska 21 medlemmar och 9 suppleanter vara andelsägare som inte innehar eller har tilldelats bostad i ansluten bostadsrättsförening, medan 20 medlemmar och 8 suppleanter ska inneha eller ha tilldelats sådan bostad”. Kraven på representantskapets sammansättning ska säkerställa att hänsyn tas till skillnaden mellan boende och icke-boende OBOS-medlemmar.

När det gäller ”stora valberedningens” arbete med förslag på ledamöter i representantskapet på årsstämman 2021 finns vissa uppgifter tillgängliga på OBOS webbplats.<sup>99</sup> OBOS informerar om att ”valberedningen har arbetat från november till maj och varje kandidat har granskats noga så att man kan få ett representantskap som återspeglar medlemskollektivet så bra som möjligt”.

Valberedningens förslag tyder på att man tagit hänsyn till mångfald. Hänsyn till en balanserad könsfördelning återspeglas i att valberedningens förslag till ledamöter/suppleanter för de boende var 10 män och 8 kvinnor, och för icke-boende 7 män och 13 kvinnor. Bland de 21 ledamöter som inte skulle omväljas fanns 14 män och 7 kvinnor. Namnen på de föreslagna/valda ledamöterna eller suppleanterna verkar tyda på att människor med olika etniska bakgrunder är representerade. Det verkar också som att hänsyn tagits till geografisk bakgrund, även om huvuddelen av ledamöterna kommer från Osloområdet. Utifrån tillgängliga uppgifter är det dock inte möjligt att säga något om ålderssammansättningen bland ledamöterna i representantskapet.

Av styrelsens kommentar till förslaget framgick att man hade intryck av att valberedningen är medveten om de mångfaldshänsyn som förslagsställaren fokuserar på, samtidigt som man påpekar att valberedningen måste göra en avvägning mellan flera olika hänsyn när det gäller nominering av förtroendevalda.

Demokratikommitténs ordförande delar styrelsens intryck och pekar också på att det kan finnas andra hänsyn än mångfald som påverkar förslag till val av förtroendevalda. Hänsyn till mångfald måste dock sägas vara mycket centralt för OBOS, med tanke på medlemskollektivets bredd, se punkterna 3.8.1 och 3.8.2. Mångfald är normalt en fördel. Demokratikommittén föreslår mot denna bakgrund att ”stora valberedningen” bör sträva mot att de förtroendevalda återspeglar medlemskollektivet med avseende på geografi, kön, ålder, etnicitet etc.

Demokratikommittén rekommenderar att förslag 6.2.1.2.14 från Andreas Lindrupsen, om att årsstämman ska ge valberedningen i uppdrag att lägga stor vikt vid att mångfalden i medlemskollektivet representeras i valda organ, följs upp. Förslaget bör följas upp genom att det i instruktionen till ”stora valberedningen” framgår att hänsyn till mångfald bör betonas

---

<sup>99</sup> <https://nye.obos.no/dette-er-obos/medlemsorganisasjonen/representantskapet/>

vid förslag på kandidater för förtroendeuppdrag. Instruktionen bör dock begränsas till att fastställa den principiella utgångspunkten och den bör till exempel inte fastställa särskilda kvoter för vem som kan sitta i representantskapet. Det skulle kunna leda till att systemet blir alltför oflexibelt, vilket skulle kunna försvaga representantskapet som ett organ som ska tillvarata OBOS-medlemmarnas intressen.

#### *7.9.4 Motivering för valberedningens förslag*

I förslag 6.2.1.2.14 från Andreas Lindrupsen föreslås att kommitténs arbete med mångfald särskilt ska redovisas i årsrapporten. Förslaget har tagits in i sin helhet i punkt 15 i bilagan. Ingenting sägs om hur detaljerad denna redovisning ska vara.

Förslaget fokuserar förmodligen på ”stora valberedningen” och demokratikommittén behandlar endast frågan om eventuell motivering för denna valberednings förslag.

Enligt demokratikommittén ska det göras en tydlig åtskillnad mellan vilka krav som ska ställas på en motivering, beroende på om det handlar om ett förslag till representantskapet eller ett förslag om vem som ska väljas som delegat för icke-boende, se § 11, fjärde och femte stycket i OBOS stadgar.

När det gäller valberedningens förslag till kandidater till representantskapet anser demokratikommittén att principerna i NUES-rekommendationens punkt 7 om valberedning bör följas så långt det är lämpligt. Att valberedningen har arbetat för att representantskapet så långt som möjligt ska återspegla medlemskollektivet bör framgå av de förslag som läggs fram. Demokratikommittén rekommenderar att förslaget ska motivera varje enskild kandidat som läggs fram. När det gäller förslag till omval av ledamöter bör förslaget redogöra för hur länge kandidaten har varit ledamot av representantskapet och om deltagande på representantskapets möten.

När det gäller motiveringen för att val av delegater för icke-boende anser demokratikommittén däremot att det räcker att en övergripande motivering ges för valberedningens förslag. Demokratikommittén anser att det är orealistiskt och inte särskilt ändamålsenligt att kräva att valberedningen ska ta fram en individuell motivering för så många delegater.

Enligt demokratikommittén är det inte lämpligt att motiveringen för de olika förslagen tas med i årsrapporten. Det centrala måste vara att förslagen läggs fram för årsstämman i samband med valet. Vid val av delegater för icke-boende räcker det dock med att motiveringen läggs fram efter valet, eftersom det inte är praktiskt möjligt att lägga fram förslaget för årsstämman före valet.

Demokratikommittén rekommenderar att förslag 6.2.1.2.14 från Andreas Lindrupsen, om att valberedningens arbete om mångfald ska redovisas särskilt i årsrapporten, inte följs upp. Demokratikommittén rekommenderar däremot att valberedningen tar fram en eller flera

motiveringar för de nomineringar som valberedningen gör. Motiveringarna ska läggas fram för årsstämman före valet, men med undantag för val av delegater för icke-boende. Denna motivering ska läggas fram på årsstämman efter valet.

#### *7.9.5 Sammansättning av och ersättning till "stora valberedningen"*

Som anges i punkt 4.4 framgår det av § 11 i OBOS stadgar att valberedningen ska bestå av åtta ledamöter och två suppleanter. Demokratikommittén har inte registrerat något önskemål om att ändra antalet. Enligt demokratikommittén ska antalet återspegla "stora valberedningens" arbetsbelastning, samtidigt som beredningen bör ha ett antal ledamöter som gör att den kan arbeta effektivt och bra för att fullgöra sina uppgifter. Demokratikommittén utgår från att antalet ledamöter i valberedningen är rimligt i relation till beredningens uppgifter. Det läggs därför inte fram något förslag om att ändra antalet ledamöter/suppleanter i "stora valberedningen". Om valberedningens arbetsbelastning ökar, till exempel i samband med att det finns betydligt fler kandidater till delegatplatserna, ska OBOS se till att valberedningens storlek anpassas.

I § 11 i OBOS stadgar fastställs också att tre av valberedningens valda ledamöter och en suppleant ska vara boende andelsägare, medan fyra ledamöter och en suppleant ska vara icke-boende andelsägare. Den åttonde ledamoten i valberedningen med suppleanter utses av styrelsen. Som nämns i punkt 4.4 säger stadgarna inte något om vilken kategori denna medlem ska tillhöra. Vederbörande kan vara styrelseledamot, men behöver inte vara det. Det finns inte heller något krav på att medlemmen måste vara andelsägare.

Demokratikommittén har inte registrerat något önskemål om att ändra valberedningens sammansättning. Med tanke på valberedningens uppgifter förefaller sammansättningen vara lämplig.

Demokratikommittén rekommenderar inte att valberedningens sammansättning ändras.

I NUES punkt 7 rekommenderas för det första att årsstämman "väljer kommitténs ordförande och ledamöter". Det framgår dock inte tydligt av OBOS stadgar att årsstämman väljer valberedningens ordförande och detta har inte heller gjorts. Demokratikommittén anser att årsstämman bör välja valberedningens ordförande. § 11 i OBOS stadgar bör ändras för att återspegla detta.

Demokratikommittén rekommenderar att § 11, första stycket i OBOS stadgar ska lyda:

"På förslag från föregående års valberedning väljer årsstämman en valberedning på ~~7~~**6** ledamöter, **1 ordförande** och 2 suppleanter. En åttonde ledamot med suppleant utses av styrelsen."

I NUES punkt 7 rekommenderas vidare att årsstämman ska "fastställa kommitténs ersättning". Det framgår dock inte av OBOS stadgar att årsstämman fastställer valberedningens ersättning. Det verkar dock som att så sker och det gjordes åtminstone på

årsstämman 2021. Demokratikommittén rekommenderar att OBOS stadgar ändras så att de återspeglar praxis inom OBOS.

Demokratikommittén rekommenderar att § 11, fjärde stycket i OBOS stadgar ska lyda:

”Valberedningen föreslår till representantskapet val av ledamöter och suppleanter för nästa års årsstämma. Valberedningen föreslår ersättning till representantskapets ledamöter, **valberedningen**, styrelsen och kontrollkommittén för representantskapet innan förslaget presenteras för årsstämman.”

#### *7.9.6 Kan valberedningen nominera sig själva?*

Valberedningen ska, som anges i punkt 4.4, till årsstämman nominera ledamöter till den nya valberedningen. Det slutliga valet av ny valberedning görs av årsstämman.

Frågan är om valberedningen bör kunna nominera till omval en, flera eller alla ledamöter i nästa års valberedning (med undantag för den ledamot som utses av styrelsen). § 5-16, första stycket i bustadbyggjelagslova kan ge intryck av det bygger på en förutsättning om att så kan ske.

Demokratikommittén anser att regler inte bör införas som förhindrar detta. En annan regel skulle kunna göra valberedningens arbete svårt och leda till att värdefull kompetens och erfarenhet försvinner. Det förs diskussioner om ett organ som har stöd till årsstämman som en av sina främsta uppgifter. Årsstämman måste själv kunna ta ställning till om den vill ha stöd från hela eller delar av samma valberedning även under det kommande året. Om rätten att nominera ledamöter till valberedningen läggs på ett annat bolagsorgan skulle det både vara i strid med § 5-16 (1) i bustadbyggjelagslova och medföra mer komplicerade valregler inom OBOS.

Demokratikommittén rekommenderar att OBOS bygger på förutsättningen i § 5-16 (1) i bustadbyggjelagslova, så att valberedningen ska kunna nominera sig själva som nya ledamöter i valberedningen.

En annan fråga är om valberedningens ledamöter ska kunna nominera sig själva som delegater vid val av icke-boende. Med tanke på att det rör sig om upp till 875 delegater tycks det en smula tveksamt om valberedningen ska nominera sig själva. Det har ett egenvärde att valberedningens ledamöter tar en aktiv roll i medlemsdemokratin som delegater på årsstämman.

Demokratikommittén rekommenderar att valberedningen ska kunna nominera sig själva som delegater vid val av icke-boende.

Den tredje frågan är om valberedningen ska kunna föreslå sig själva som ledamöter i representantskapet. Bland annat på grund av representantskapets centrala roll bör



ledamöterna i valberedningen inte kunna nominera sig själva. Kandidater till representantskapet bör inte kunna använda valberedningen för att främja sin kandidatur. Konsekvensen blir att personer som vill bli valda som ledamot av representantskapet inte kan vara ledamot av valberedningen.

Demokratikommittén rekommenderar inte att valberedningen ska kunna nominera sig själva vid val till representantskapet.

*Kommentar från kommittéledamöterna Allgot och Boye:*

Att den sittande valberedningen nominerar nästa års valberedning och därmed kan nominera sig själva är olyckligt. Det är lämpligare att representantskapet, genom representantskapets ledning, får i uppdrag att nominera nästa års valberedning. Om en sådan ändring strider mot den gällande lagstiftningen bör detta överlämnas till Kommunal- og moderniseringsdepartementet för utredning.

#### 7.10 Styrelsens sammansättning

I förslag 6.2.1.2.3 från Andreas Lindrupsen föreslås att ett tillägg görs till § 15, andra stycket i OBOS stadgar om att minst två av styrelseledamöterna ska bo i en OBOS-bostadsrättsförening. Förslaget har tagits in i sin helhet i punkt 3 i bilagan. Förslagsställaren motiverar förslaget med att styrelsen i liten utsträckning representerar de personer som bor i de bostäder som OBOS bygger, eftersom endast två av tio styrelseledamöter har bostadsadress i Oslo, och ingen av styrelseledamöterna bor i en OBOS-lägenhet.

Demokratikommitténs uppfattning är att förslaget ska ses mot bakgrund av OBOS verksamhet och styrningsstruktur, se punkterna 3.1, 3.3 och 4.

OBOS styrelse ansvarar för förvaltning och tillsyn av en mycket omfattande och komplex verksamhet, se punkt 3.1. För en styrelse som har sådana uppgifter är det helt andra kvalifikationer och egenskaper än boende i en OBOS-bostadsrättsförening i Oslo som är viktiga för att styrelsen på bästa möjliga sätt kan tillvarata OBOS-medlemmarnas intressen, se punkt 4.5.4. Representantskapet bör kunna välja ut de kandidater som är bäst lämpade för att vara styrelseledamöter i OBOS, oavsett om de bor i en OBOS-bostadsrättsförening. Det hindrar förstås inte att representantskapet kan välja styrelseledamöter som bor i en OBOS-bostadsrättsförening.

Demokratikommittén kommenterar förslagsställarens uttalande om att styrelsen i liten utsträckning företräder de personer som bor i de bostäder som OBOS bygger med att OBOS verksamhet inte är begränsad till Oslo, se punkt 3.3. Personer med bostadsadress i Oslo utgör för övrigt mindre än hälften av OBOS-medlemmar, se punkt 3.8.1.

Demokratikommittén rekommenderar att förslag 6.2.1.2.3 från Andreas Lindrupsen, om att göra ett tillägg till § 15, andra stycket i OBOS stadgar om att minst två av styrelsens ledamöter ska vara bosatta i en OBOS-bostadsrättsförening, inte följs upp.



## 7.11 OBOS utdelningar till satsningar på boendemiljö och andra samhällsnyttiga initiativ

### 7.11.1. Inledning

OBOS utdelningar till satsningar på boendemiljö och andra samhällsnyttiga initiativ beskrivs i punkt 4.10.

### 7.11.2. I vilken utsträckning ska OBOS dela ut medel till allmännyttiga ändamål?

I förslag 6.2.1.2.2 från Clas Ola Høsøien föreslås att § 6a i OBOS stadgar ändras så att den lyder:

§ 6a Utdelning från Kooperationen  
OBOS betalar ut upp till 10 procent av koncernens årliga överskott efter skatt till satsningar på boendemiljö och, *i viss utsträckning till* andra allmännyttiga ändamål. Under denna punkt ska det ändå inte betalas ut mer än styrelsen anser är rimligt. *Förutsättningar skapas för dialog och delaktighet om vad som kan vara bra åtgärder.* OBOS delar i övrigt inte ut avkastning.

Förslaget har i sin helhet tagits in i punkt 3 i bilagan. Förslagsställarens motivering till förslaget har inte angetts.

I sin kommentar till förslaget skrev styrelsen bland annat att OBOS alltid har varit ”lyhörda för synpunkter och dialog med medlemmarna om vad som kan vara bra åtgärder. Bland annat har vi under både 2020 och 2021 bett medlemmarna att föreslå åtgärder för vilka OBOS bör kunna bevilja stöd genom OBOS Jubel, och utöver detta har det genomförts öppna ansökningsrundor om stöd som ett antal medlemmar har utnyttjat. Styrelsen anser inte att det är ändamålsenligt att ändra stadgarna i enlighet med förslaget”. Styrelsen skrev också att den ansåg att ”den nuvarande formuleringen där man likställer satsningar på boendemiljö och andra allmännyttiga ändamål som mest korrekt med tanke på verksamhetens omfattning och för att säkerställa tydlighet kring fördelningen är i linje med stadgarna... Det är samtidigt ett faktum att även om OBOS vill ha dialog och delaktighet måste besluten i slutändan fattas av styrelsen och administrationen efter en helhetsbedömning. Detta gäller både bostadsprojekt och utdelningar och innebär att alla önskemål inte kan tillgodoses”.

Demokratikommittén stöder styrelsens inställning på den här punkten. Skillnaden mellan satsningar på boendemiljö och andra allmännyttiga ändamål finns redan i stadgarna. Förslaget rubbar inte på denna skillnad men i formuleringen ”i viss utsträckning” är så pass otydligt att det inte är lämpligt som kriterium för att fastslå hur mycket som ska gå till vart och ett av de två syftena.

Demokratikommittén rekommenderar att förslag 6.5.4.5.5 från Clas Ola Høsøien, om att ändra § 6a i OBOS stadgar så att det bara ”i viss utsträckning” kan ges stöd till allmännyttiga ändamål, inte följs upp.

### *7.11.3. Dialog och delaktighet i fördelningen av medel*

I förslag 6.2.1.2.2 från Clas Ola Høsøien föreslås en ändring av § 6a i OBOS stadgar så att det införs ett krav om ”dialog och delaktighet i vad som kan vara bra åtgärder”. Förslaget har tagits in i sin helhet i punkt 3 i bilagan.

Demokratikommitténs principiella utgångspunkt är att OBOS så långt det är möjligt bör sträva efter dialog och delaktighet i enlighet med punkterna 6.5 och 6.6. Detta gäller även i frågor om utdelning av medel till satsningar på boendemiljö och andra allmännyttiga initiativ.

Av punkt 4.10 framgår att OBOS årsstämma 2021 fattade beslut om att utreda system som skapar mer stabila rammar kring utdelningar till satsningar på boendemiljö och andra samhällsnyttiga initiativ i enlighet med § 6a i OBOS stadgar.

Dessutom hänvisas det till att OBOS under 2021 reviderade sin strategi för samhällsansvar. Strategin var temat för ett av representantskapets möten hösten 2021 och synpunkterna och förslagen därifrån inkluderades i det fortsatta arbetet med strategin. Denna strategi omfattar även OBOS arbete med utdelningar till satsningar på boendemiljö och andra allmännyttiga ändamål. Demokratikommittén anser att det är positivt att OBOS tar in representantskapet i detta arbete. Det ser därför ut som att förslagsställarens önskemål om att det ska ”skapas förutsättningar för dialog och delaktighet om vad som kan vara bra åtgärder” i stor utsträckning har följts upp. Demokratikommittén hänvisar i övrigt till vad som sägs i punkterna 7.8.6 och 7.8.7 om representantskapets uppgifter och roll.

Demokratikommittén rekommenderar att förslag 6.5.4.5.5 från Clas Ola Høsøien, om att i § 6a i OBOS stadgar införa ett krav på ”dialog och delaktighet om vad som kan vara bra åtgärder”, inte följs upp i avvaktan på en närmare utredning. Demokratikommittén rekommenderar att OBOS fortsätter att involvera representantskapet i frågor som rör satsningar på boendemiljö och andra samhällsnyttiga initiativ.

### *7.11.4. Bör OBOS inrätta en stiftelse för att hantera fördelningen av stöd?*

En fråga är om OBOS bör inrätta en stiftelse för att fatta beslut om vem som ska få stöd. Förslag 6.2.2.18 från Sverre Landmark som behandlades vid OBOS årsstämma 2021 handlade om denna möjlighet.

Modellen är känd från sparbankerna, som i vissa fall har organiserat sina utdelningar till lokalmiljön genom sparbanksstiftelser.<sup>100</sup> En sparbanksstiftelse som använder årets överskott för gåvor och allmännyttiga ändamål ska i enlighet med § 12–26 (3) i lagen om finansföretag ”lägga vikt vid att främja utvecklingen inom områden där det kapital som tillförts stiftelsen när den inrättades har frambringats eller avsatts i en gåvofond med samma ändamål”. Sparbanksstiftelserna kan fungera som modell för huvuddragen i en stiftelse som skapas av OBOS för att hantera utdelningar.

---

<sup>100</sup> <https://no.wikipedia.org/wiki/Sparbankstiftelse>

Det skulle därmed vara stiftelsen – och inte OBOS – som fattar beslut om vilka åtgärder som ska prioriteras som stödmottagare, och OBOS kan inte kritiseras för stiftelsens prioriteringar. Stiftelsen kan bygga upp en miljö som på ett professionellt sätt ska förvalta stiftelsens kapital och ansvara för utdelningarna och uppföljningen av dem, inklusive att bedöma om utdelningarna har fått avsedd effekt.

Det kanske viktigaste argumentet för att låta stödet gå genom en stiftelse är att det årliga stödbeloppet kan hållas på en stabil nivå över tid och att stöd också kan ges i år när OBOS ekonomiska resultat pekar på att stöd inte kan ges eller att stödbeloppet bör ligga på en låg nivå.

Utöver de lagstadgade kraven bör det i stiftelsens stadgar anges villkor för tillhandahållande av stöd, t.ex. att stöd endast kan ges till åtgärder/tilldelningar som syftar till att stärka OBOS roll som aktör med samhällsansvar genom bidrag till utveckling/innovation inom bostads- och stadsutvecklingsområdet samt genom samarbete med och bidrag till välgörenhet, kultur, idrott och miljö.

I så fall måste beslut fattas om att stödet ska överföras till stiftelsen av OBOS i samband att OBOS redovisning fastställs.

Demokratikommittén anser att det kan ha sina fördelar att skapa en stiftelse som ska fatta beslut om ekonomiska tilldelningar som härrör från OBOS. Kommittén är dock inte övertygad om att fördelarna med att kanalisera stödmedlen genom en stiftelse uppväger nackdelarna när det gäller merkostnader och ökad byråkrati. Dessutom kan kommittén inte se att en sådan lösning skulle stärka medlemsdemokratin inom OBOS.

Demokratikommittén kommer därför inte att rekommendera att det skapas en stiftelse för utdelning av medel för satsningar på boendemiljö och andra samhällsnyttiga syften, men rekommenderar att OBOS bedömer om detta kan vara en lämplig lösning i arbetet med att utreda system som skapar mer robusta ramar kring utdelningar till satsningar på boendemiljö och andra samhällsnyttiga åtgärder enligt § 6a i OBOS stadgar.

#### 7.12 Förslag om att initiera ett organisationsutvecklingsprojekt

I förslag 6.2.1.2.15 från Andreas Lindrupsen och i förslag 6.2.1.2.21 från Benjamin E. Larsen och Siri Hellvin Stav föreslås att man initierar organisationsutvecklingsprojekt inom OBOS. Förslagen har i sin helhet tagits in i punkt 16 och 20 i bilagan.

Lindrupsen motiverar bland annat förslaget med att ”många anser att det står i strid med stadgarnas huvudsyfte. Detta ger anledning att ifrågasätta om organisationsstrukturerna och då särskilt kontrollmekanismerna, som har byggts upp kring OBOS”.

Larsen och Stav motiverar förslaget bland annat med att det är ”viktigt att OBOS ledning ser till att ha en trygg förankring för kontroversiella vägval och att medlemsorganen utövar god

styrning gentemot bostadskooperationens administration”. Förslagsställarna uppger vidare att de är ”oroade över om strukturen i medlemsorganen ger stöd för ett verkligt engagemang från medlemmarna och de potentiella medlemmarna i policyutvecklingen” och att de ”ser faran för att OBOS i stor utsträckning är administrationsstyrt och anser att det finns behov av en starkare och mer levande intern debatt bland medlemmarna”.

Demokratikommittén anser att kommittén har följt upp förslagsställarnas avsikt, eftersom kommitténs övergripande mål har varit att ”skapa en stabil och framtidsinriktad styrningsstruktur för ett stort samverkansföretag med brett medlemsdeltagande”, enligt punkt 2.1 om mandatet. Demokratikommittén anser att den i stor utsträckning har bidragit till detta. Det hänvisas till kapitel 8 för en samlad översikt över demokratikommitténs förslag. Mot bakgrund av detta bör OBOS avvakta med att initiera ett nytt organisationsprojekt.

Demokratikommittén rekommenderar mot denna bakgrund att förslag 6.2.1.2.15 från Andreas Lindrupsen och förslag 6.2.1.2.21 från Benjamin E. Larsen och Siri Hellvin Stav, om att initiera ett organisationsutvecklingsprojekt inom OBOS, inte följs upp.

I anslutning till förslag 6.2.1.2.21 från Benjamin E. Larsen och Siri Hellvin Stav om att initiera ett organisationsutvecklingsprojekt inom OBOS föreslås också att möjligheten till direktval av ledamöter i styrelsen och representantskapet bör utredas. Med direktval avses ett valsysteem där de röstberättigade själva röstar på kandidater till en representativ församling eller ämbete (en befattning).

Som nämns i styrelsens kommentarer till förslaget tillåter bustadbyggjelagslova inte direktval av vare sig ledamöter i styrelsen eller representantskapet.

Demokratikommittén rekommenderar därför att förslag 6.2.1.2.21 från Benjamin E. Larsen och Siri Hellvin Stav, om att utreda möjligheten för direktval av ledamöter i styrelsen och representantskapet, inte följs upp.

## 8 Översikt över demokratikommitténs förslag

### 8.1. Inledning

Demokratikommittén kommer i det följande att ge en kort översikt över kommitténs viktigaste förslag. Översikten bygger helt på kommitténs förslag och bedömningar i kapitel 6 och 7. Det är i de här kapitlen förslagens exakta innehåll och bedömningarna finns. Vid eventuellt motstridiga uppgifter är det texten i kapitlen 6 och 7, och alltså inte formuleringarna i kapitel 8, som ger uttryck för demokratikommitténs uppfattningar. Motiveringarna och bedömningarna av förslagen återfinns också i kapitel 6 och 7.

Förslagen och bedömningarna i kapitel 6 och 7 bygger på de faktiska och rättsliga ramarna för OBOS styrningsstruktur som beskrivs i kapitel 3 och 4. Som framgår av de här kapitlen driver OBOS en omfattande verksamhet som rör betydande ekonomiska och ideella värden. OBOS måste därför verka inom komplicerade rättsliga och ekonomiska ramar samt inom

samhällsmässigt accepterade ramar. Dessa ramar medför förstås begränsningar för vad demokratikommittén kan föreslå och kommitténs förslag och bedömningar ska ses mot bakgrund av detta.

I linje med mandatet fokuserar demokratikommittén på att främja förslag som syftar till att ge en robust och framåtblickande styrningsstruktur för ett stort samarbetsföretag med brett medlemsengagemang. Målet har främst varit att utveckla demokratin inom OBOS för att bostadskooperationen ska kunna förbättras. Se närmare beskrivning av mandatet i punkt 2.1.

Demokratikommitténs förslag fokuserar på att hantera och balansera tre huvudsakliga syften: (1) skapa förutsättningar för lösningar som tillvaratar OBOS syfte och den verksamhet som bostadskooperationen bedriver, 2) skapa förutsättningar för OBOS-medlemmarnas önskemål om att delta i styrningen av OBOS och 3) tillvarata intressena hos den stora majoriteten av OBOS-medlemmarna, inklusive dem som inte har något önskemål om att engagera sig. Se mer om vissa särskilda utmaningar för medlemsdemokratin inom OBOS i punkt 6.4.

I mandatet nämns särskilt att kommittén ska göra en oberoende bedömning av de närmare angivna förslag som lagts fram vid årsstämman 2021. De förslag som skickats över till demokratikommittén behandlas där de systematiskt hör hemma i kapitel 6 och 7. En översikt över förslagen och var det enskilda förslaget behandlas i förslaget finns i bilagan.

Demokratikommitténs övergripande uppfattning är att OBOS har en demokratisk organisation, se närmare punkt 6.3. Det innebär dock inte att det inte kan finnas utrymme för förbättringsåtgärder som stärker medlemsdemokratin i OBOS både formellt och reellt. Demokratikommittén har utvärderat åtgärder som kräver ändringar av stadgarna och kooperationens formella struktur och åtgärder som kan vidtas inom ramen för den befintliga organisationen.

Under 2021 har OBOS redan vidtagit flera åtgärder som syftar till att stärka medlemmarnas delaktighet. Beskrivningar av dessa åtgärder finns bland annat i punkt 6.1, 6.6.3, 6.6.4, 6.7 och 7.7.1.

Demokratikommittén har i kapitel 8 valt att dela upp förslagen i sju kategorier:

- 1) Formell organisationsstruktur
- 2) Organens uppgifter
- 3) Organens sammansättning
- 4) Regler för ärendehantering
- 5) Kommunikationen mellan OBOS och medlemmarna.
- 6) Öppenhet om OBOS verksamhet och OBOS organ
- 7) Delaktighet utanför OBOS formella beslutsorgan

För en närmare presentation av bakgrunden för de olika kategorierna, se punkt 6.3 om OBOS i ett demokratiskt perspektiv.

Det preciseras att översikten i kapitel 8 i demokratikommitténs förslag till ändringar inte är uttömmande. Förslaget innehåller dessutom ett antal rekommendationer kopplade till praxis som bör behållas och bedömningar av förslag som inte rekommenderas att följas upp. Dessa förslag nämns i kapitel 8 endast om kommittén anser att det finns särskild grund för det. Om en eller flera kommittéledamöter har haft en skiljaktig mening anges detta.

### 8.2. Formell organisationsstruktur

Demokratikommittén rekommenderar inte att några större ändringar görs i den formella organisationsstrukturen. OBOS bör med andra ord behålla dagens ordning med årsstämma, ”stora valberedningen”, representantskap (med tillhörande underkommittéer) och styrelse. Demokratikommittén har särskilt övervägt om strukturella ändringar ska göras kopplade till kontrollkommittén och relationen mellan ”lilla” och ”stora” valberedningen, men kan inte se att medlemsdemokratin skulle stärkas av eventuella ändringar. Se bedömningen av OBOS formella organisationsstruktur i punkterna 6.5 och 7.2.

Demokratikommittén har vidare övervägt om regionala organ bör inrättas, se punkt 6.9. Kommittén rekommenderar inte att man ändrar OBOS styrningsstruktur genom att inrätta regionala organ. Detta kommer bland annat komplicera OBOS styrningsstruktur och det är osäkert om permanenta regionala organ kan få uppgifter som gör det intressant för regionalt förankrade OBOS-medlemmar att engagera sig. Lokala förhållanden kan bäst tillvaratas i samband med konkreta byggprojekt.

### 8.3. Organens uppgifter

Demokratikommitténs uppfattning är att representantskapet är det viktigaste organet för medlemsinflytande i OBOS. Representantskapets uppgifter bör fortsätta och stärkas. Dessutom bör OBOS stärka den roll som representantskapet spelar i praktiken som arena för kontakter mellan OBOS styrelse och administration. Kommittén har utvärderat detta samspel bland annat i samband med styrelsens arbete med OBOS strategi. Mer information finns i punkt 4.9, 6.5 och 7.8.6.

Demokratikommittén rekommenderar att OBOS fortsätter att involvera representantskapet i frågor som rör satsningar på boendemiljö och andra samhällsnyttiga initiativ. Mer information finns i punkt 7.11.3. För att understryka representantskapets viktiga roll och rätt att uttala sig rekommenderar demokratikommittén att det fastslås i stadgarna att representantskapet ska ha rätt att lämna rekommendationer till styrelsen i alla frågor. Mer information finns i punkt 4.9, 6.5 7.8.7.

Demokratikommittén anser att en fråga bör ha viss betydelse och ett allmänt intresse för att den ska tas upp på årsstämman. Kommittén har här utgått från att enligt bostadbygglagslova är det styrelsen, inte årsstämman, som har det övergripande ansvaret för bostadskooperationens styrning och koncernchefen som har det övergripande ansvaret för den dagliga verksamheten. Beroende på omständigheterna kan det dock finnas skäl att överväga

om frågor av grundläggande betydelse för OBOS verksamhet bör förankras hos årsstämman, även om bostadsbyggjelagslova eller OBOS stadgar inte ställer sådana krav. Mer information finns i punkt 6.5.

När det gäller organens uppgifter har demokratikommittén tagit fram vissa allmänna rekommendationer kopplade till OBOS verksamhet och roll som samhällsaktör. I anslutning till detta föreslås enstaka ändringar av stadgarna som syftar till att precisera formuleringarna. Demokratikommittén har också pekat på vissa omständigheter som kräver särskild uppmärksamhet från OBOS styrelse och ledning. Mer information finns i punkt 7.3.

Demokratikommittén rekommenderar vidare att det i OBOS stadgar klargörs att OBOS i samband med förverkligande av OBOS lagstadgade syfte ska kunna ta ställning i alla frågor som har betydelse för förverkligandet av detta syfte. När det däremot gäller att ta ställning i frågor av politisk eller samhällslig karaktär som inte har betydelse för förverkligandet av OBOS syften eller som har minimal betydelse i detta sammanhang, rekommenderar demokratikommittén att OBOS iakttar försiktighet. Mer information finns i punkt 7.3.4.

#### 8.4. Organens sammansättning

Demokratikommittén rekommenderar att representantskapets sammansättning stärks genom att skillnaden mellan representantskapsmedlemmar och ställföreträdande delegater upphävs. Detta skulle öka antalet fullvärdiga ledamöter i representantskapet till 70. Kommittén tar inte ställning till huruvida antalet bör ökas ytterligare. Mer information finns i punkt 7.8.2.

Majoriteten i demokratikommittén rekommenderar att OBOS, i samarbete med de anställda, tittar närmare på hur omfattande representationen av anställda är i representantskapet. Kommittéledamoten Allgot reserverar sig mot detta. Mer information finns i punkt 7.8.3.

Demokratikommittén rekommenderar att principen om att alla andelsägare ska ha rätt att delta i OBOS årsstämma elektroniskt fastställs i OBOS stadgar. Mer information finns i punkt 7.4.3.

Demokratikommittén rekommenderar dessutom att både årsstämman och representantskapet sätts samman så att hänsyn tas till den stora variationen och bredden hos OBOS medlemskollektiv. Mångfald är normalt en fördel. Demokratikommittén rekommenderar att ”stora valberedningen” strävar mot att val av förtroendevalda återspeglar medlemskollektivet med avseende på geografi, kön, ålder, etnicitet etc. Mer information finns i punkt 7.9.3.

Demokratikommittén anser att det finns anledning att titta närmare på om andelsägare i bostadsrättsföreningar med 30 andelsägare eller färre (”små bostadsrättsföreningar”) bör ges något större representation i årsstämman. Mer information finns i punkt 7.4.1. Kommittén har övervägt om ett ”tak” bör fastställas för antalet delegater vid årsstämman, men lägger inte



fram något förslag om detta. Kommittéledamoten Allgot reserverar sig mot detta. Mer information finns i punkt 7.4.4.

Vid OBOS årsstämma lades flera förslag fram som går ut på att begränsa anställdas rätt att delta som delegater på årsstämman. Demokratikommittén har granskat alla förslag och drar slutsatsen att det finns rättsliga hinder för att förslagen ska kunna antas. Mer information finns i punkt 7.4.5.

#### 8.5. Regler för ärendehantering

Demokratikommittén rekommenderar att OBOS tar fram ett nytt elektroniskt valsystem för val av delegater för icke-boende medlemmar enligt en liknande modell som används när de ekonomiska föreningarna inom Coop ska välja delegater till Coop Norge SA:s årsmöte. Mer information finns i punkt 7.5.1.

Kommittén har bedömt reglerna för ärendehantering för delegatmötena, men rekommenderar inga ändringar mot bakgrund av förslaget till nytt elektroniskt valsystem. På den här punkten reserverar sig kommittéledamöterna Allgot och Boye. Mer information finns i punkt 7.5.

Majoriteten rekommenderar att OBOS fortsätter att genomföra årsstämman som ett elektroniskt möte. Kommittéledamot Boye reserverar sig mot detta. Mer information finns i punkt 7.7.1.

Demokratikommittén granskar reglerna för kallelse till årsstämman och föreslår en mindre ändring av stadgarna, se punkt 7.7.2 för mer information. Kommittéledamöterna Allgot och Boye reserverar sig mot detta.

Demokratikommittén rekommenderar att OBOS utvecklar ett system som ger alla OBOS-medlemmar rätt att få bistånd med att kvalitetssäkra förslag till årsstämman.

Demokratikommittén föreslår samtidigt vissa principer som bör följas vid ett sådant förfarande. Mer information finns i punkt 7.7.5.

Demokratikommittén anser att det bör skrivas in i stadgarna att representantskapets ordförande har rätt att bestämma huruvida representantskapets möte ska hållas som ett fysiskt möte, elektroniskt möte eller hybridmöte. Förslaget ska ses mot bakgrund av förslaget om att ta hänsyn till mångfald. Mer information finns i punkt 7.8.8.

Demokratikommittén rekommenderar ett antal regler för behandling av ärenden kopplade till ”stora valberedningen”. För det första rekommenderar kommittén att årsstämman fastställer en instruktion för ”stora valberedningen”. Mer information finns i punkt 7.9.2. För det andra rekommenderar kommittén att instruktionen ska innehålla en reglering av krav på mångfald vid val av förtroendevalda. Mer information finns i punkt 7.9.3. För det tredje rekommenderar demokratikommittén att ”stora valberedningen” ska motivera



valberedningens förslag. Mer information finns i punkt 7.9.4. För det fjärde lägger demokratikommittén fram en rekommendation kopplad till sammansättningen av ”stora valberedningen” och att stadgarna bör återspegla att årsstämman fastställer ersättningen till ”stora valberedningen”. Mer information finns i punkt 7.9.6. För det femte kommer demokratikommittén med en rad rekommendationer om i vilken utsträckning ledamöter av valberedningen kan nominera sig själva vid val. På den här punkten reserverar sig kommittéledamöterna Allgot och Boye. Mer information finns i punkt 7.9.6. För det sjätte rekommenderar demokratikommittén att ”stora” valberedningen föreslår en reglering om mandatperiod för ledamöter i representantskapet. Mer information finns i punkt 7.8.5.

#### 8.6. Kommunikation mellan OBOS och medlemmarna

OBOS har på senare tid stärkt arbetet kring öppenhet och kommunikation. Demokratikommittén rekommenderar OBOS att fortsätta att stärka öppenheten och kommunikationen med medlemmarna. Mer information finns i punkt 6.6.1.

Demokratikommittén rekommenderar allmänt att OBOS bör sträva efter största möjliga grad av öppenhet inom ramen för vad som är lagligt och rimligt av affärs- och konkurrensskäl, integritetshänsyn och allmänna krav på ärendehantering. Mer information finns i punkt 6.6.2.

Med målet att stärka förtroendet mellan medlemmarna och ledningen för OBOS ger demokratikommittén en rad rekommendationer om hur information bör ges och hur kommunikationen ska genomföras. Kommittéledamöterna Allgot och Boye reserverar sig mot detta. Mer information finns i punkt 6.6.3 och 6.6.4.

I samband med val av delegater och genomförande av årsstämman rekommenderar demokratikommittén att OBOS tar fram ett utbildningsprogram som särskilt riktar sig till delegater på årsstämman och eventuellt också ett informationspaket som finns lätt tillgängligt på OBOS webbplatser, om detta inte redan finns. Utbildningsprogrammet bör erbjudas både boende och icke-boende delegater, men behöver inte nödvändigtvis begränsas till att vara ett erbjudande för delegater. Mer information finns i punkt 7.6.

#### 8.7. Öppenhet om OBOS verksamhet och OBOS organ

Demokratikommittén rekommenderar allmänt att OBOS bör sträva efter största möjliga grad av öppenhet inom ramen för vad som är lagligt och rimligt av affärs- och konkurrensskäl, integritetshänsyn och allmänna krav på ärendehantering. Mer information finns i punkt 6.6.2.

Demokratikommittén rekommenderar största möjliga insyn i representantskapets möten, i den mån det är lämpligt av hänsyn till konkurrensmässiga överväganden och hänsyn till mötenas praktiska genomförande. Bland annat rekommenderar demokratikommittén att ordförande för representantskapet skriver en kort text om varje möte för publicering i OBOS-bladet och/eller på OBOS webbplatser. Mer information finns i punkt 7.8.9.

Demokratikommittén rekommenderar att alla handlingar i de ärenden som behandlas på årsstämman finns tillgängliga via OBOS webbplatser och att man särskilt bör lyfta fram att de finns där. Detta gäller kallelse till årsstämma med bilagor samt protokollet från årsstämman. Mer information finns i punkt 6.6.4 och 7.4.3

#### 8.8. Delaktighet utanför OBOS formella beslutsorgan

Demokratikommittén påpekar att delaktighet utanför OBOS formella styrande organ kan vara särskilt viktig för utbytet av åsikter och samverkan mellan OBOS-medlemmarna och OBOS. Demokratikommittén rekommenderar att OBOS lägger stor vikt vid medlemmarnas deltagande. Kommittén rekommenderar att OBOS fortsätter att hålla dialogmöten. Demokratikommittén rekommenderar vidare att OBOS fortsätter att använda en medlemspanel där deltagarna kan komma med synpunkter om OBOS tjänster och produkter och ”digitala förslag” samt att OBOS initierar en omfattande och djuplodande medlemsundersökning efter årsstämman 2022. När det gäller byggprojekt rekommenderar demokratikommittén att OBOS stärker arbetet med att utveckla goda samverkansprocesser i alla regioner. Mer information finns i punkt 6.7.

Demokratikommittén lägger fram ett antal rekommendationer om regional delaktighet, bland annat inrättandet av lokala fokusgrupper i samband med konkreta utbyggnadsprojekt. Mer information finns i punkt 6.9.

#### 8.9. Rättspolitisk utvärdering av bustadbyggjelagslova

Demokratikommittén har diskuterat huruvida och eventuellt i vilken utsträckning kommittén ska överväga möjligheten till ändringar i bustadbyggjelagslova och i vilken utsträckning kommittén i så fall ska peka på möjligheter till förbättringar. En enig kommitté anser att det kan ifrågasättas huruvida bustadbyggjelagslova är för rigid när det gäller möjligheterna att skapa förutsättningar för en optimal medlemsdemokrati. Kommittén nämner också ett antal frågor som hela eller delar av kommittén eller enskilda kommittéledamöter anser att OBOS bör överväga att ta upp med lagstiftarna. Mer information finns i punkt 6.10.



## BILAGOR

## Förslag som lades fram på årsstämman i juni 2020

### 1. Inledning

På OBOS årsstämma den 22 juni 2021 lades ett antal förslag lagts fram om ändringar av OBOS stadgar etc.

### Årsstämman fattade följande beslut:

Styrelsens förslag om att överlåta ärende 6.2.1.2.1 – 6.2.1.2.18 och 6.2.1.2.21 till demokratikommittén godkändes med 357 röster mot 117 röster.

### Det gäller följande förslag:

- 6.2.1.2.1. Förslag från Gerd Gran Andreassen om att stryka en punkt i stadgarnas inledning.
- 6.2.1.2.2. Förslag från Clas Ola Høsøien om ändring av § 6 a med mera i stadgarna.
- 6.2.1.2.3. Förslag från Andreas Lindrupsen om göra ett tillägg till § 15 i stadgarna
- 6.2.1.2.4. Förslag från Benjamin E. Larsen om att ändra § 8 i OBOS stadgar.
- 6.2.1.2.5. Förslag från Benjamin E. Larsen om att ändra § 8, näst sista stycket i OBOS stadgar
- 6.2.1.2.6. Förslag från Benjamin E. Larsen om att ändra § 10, andra stycket i OBOS stadgar
- 6.2.1.2.7. Förslag från Benjamin E. Larsen om att ändra § 3, tredje stycket i OBOS stadgar
- 6.2.1.2.8. Förslag från Benjamin E. Larsen om att ändra § 13, första stycket i OBOS stadgar
- 6.2.1.2.9. Förslag från Benjamin E. Larsen om att ändra § 13, tionde stycket i OBOS stadgar
- 6.2.1.2.10. Förslag från Håvard Brekke om publicering av OBOS styrdokument
- 6.2.1.2.11. Förslag från Jostein Starrfelt om publicering av OBOS styrdokument
- 6.2.1.2.12. Förslag från Jostein Starrfelt om publicering av representantskapets möten
- 6.2.1.2.13. Förslag från Jostein Starrfelt om delaktighet i regleringsfrågor
- 6.2.1.2.14. Förslag från Andreas Lindrupsen om mångfald i valda organ
- 6.2.1.2.15. Förslag från Andreas Lindrupsen om mångfald i valda organ
- 6.2.1.2.16. Förslag från Eivind Gramme om att begränsa medlemsrättigheterna för vissa medlemmar
- 6.2.1.2.17. Förslag från Matti Lucie Arentz och Johnny Gimmestad om delaktighet
- 6.2.1.2.18. Förslag från Matti Lucie Arentz om stadgeändring, delegatmöte, etc
- 6.2.1.2.21. Förslag från Benjamin Endré Larsen och Siri Hellvin Stav om att initiera ett organisationsutvecklingsprojekt för OBOS.

Förslagen behandlas där de systematiskt hör hemma. Se de enskilda förslagen nedan för konkret angivelse av var de behandlas.

### 2. Förslag 6.2.1.2.1 från Gerd Gran Andreassen om att stryka en punkt i stadgarnas inledning

Gerd Gran Andreassen har föreslagit att man ska stryka en punkt i stadgarnas inledning (ingressen). Enligt förslaget skulle inledningen därmed lyda på följande sätt (den strukna punkten är markerad):

#### **Stadgar för OBOS BBL**

OBOS stadgar, antagna vid årsstämman den 25 april 2005, och med ändringar antagna vid årsstämman den 20 april 2009, 18 januari 2010, 15 april 2013, 28 april 2014 och 14 maj 2019. Stadgarna bygger på boligbyggelagsloven av den 6 juni 2003 och ersätter tidigare stadgar för OBOS beslutade på årsstämman den 26 maj 1961.

– OBOS klassificeras på norska som en bostadskooperation enligt den norska boligbyggelagsloven av den 6 juni 2003. – OBOS är som medlemsorganisation ägd av sina medlemmar och skyldig att verka till deras fördel.

– Medlemmarna som ägare och kunder ska alltid stå i huvudfokus för all OBOS verksamhet.

- Medlemmarnas bostadsdrömmar ska förverkligas genom att skapa bra bostäder till ett rimligt pris och en professionell och kostnadseffektiv fastighetsförvaltning.
- Genom att utnyttja styrkan hos medlemskapet ska OBOS förhandla fram avtal inom olika livsområden som alltid ska vara bland de bästa på marknaden och som medlemmarna annars inte skulle kunna uppnå på egen hand.
- För att kunna vara en stark medlemsorganisation även i framtiden ska OBOS drivas på ett professionellt och kostnadseffektivt sätt i alla led. OBOS ska eftersträva att vara bäst på kvalitet och kundservice inom de områden där man engagerar sig.
- ~~OBOS ska också vara en viktig aktör och standardsättare för samhällsutvecklingen, både i Oslo och på ett nationellt plan, genom sin roll som Norges främsta bostadskooperation och medlemsorganisation.~~

### Förslagsställaren hade motiverat förslaget på följande sätt:

OBOS ska fokusera på att bygga och förvalta bostäder på ett bra och kostnadseffektivt sätt för sina medlemmar. OBOS har använt sin roll som en viktig aktör för att kämpa för utbyggnaden av E18 väster om Oslo. Detta är inte för medlemmarnas bästa och är inte heller samhällsekonomiskt lönsamt. Det här beskrevs väl i medierna förra året när OBOS gick ut och tog ställning i frågan.

### Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

Formuleringen placeras i stadgarnas inledning och är inte en väsentlig regel. Syftet med formuleringen är att betona att OBOS, förutom att ha fokus på syftet och medlemmarnas intressen, har ett stort samhällsansvar i kraft av sin roll. För att uppnå detta ska OBOS vara en aktör i samhällsutvecklingen och delta i samhällsdebatten. I synnerhet gäller detta i bostadspolitiska frågor och i frågor som har stor betydelse för OBOS verksamhet. OBOS ståndpunkt i E18-frågan handlade inte generellt om att man hade fokus på vägutbyggnad, utan för att genomförandet av den nya E18 Vestkorridoren var absolut nödvändigt för att uppföra cirka 6 000 bostäder för OBOS medlemmar på Fornebu.

Punkten har dock inte moderniserats i linje med den förändring som skett i OBOS verksamhet under de senaste åren.

### Representantskapet biföll styrelsens förslag.

Styrelsen föreslog att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling. Styrelsens förslag följdes.

### Förslaget behandlas i punkt 7.3.4.

#### 3. Förslag 6.2.1.2.2 från Clas Ola Høsøien om ändring av § 6 a med mera i stadgarna

Clas Ola Høsøien har föreslagit ett tillägg till stadgarnas inledning (ingressen). Enligt förslaget skulle sista stycket i inledningen lyda på följande sätt (tillägget är kursiverat):

OBOS ska också vara en viktig aktör och standardsättare för samhällsutvecklingen både i Oslo och på det nationella planet genom sin roll som landets främsta bostadskooperation och medlemsorganisation. *OBOS ska sträva efter att uppnå dessa mål genom att ha ambitiösa målsättningar om delaktighet. OBOS ska skapa förutsättningar för god anpassning till platsen och att den lokala identiteten, kulturminnen, skyddsvärd bebyggelse och grönområden skyddas.*

Clas Ola Høsøien har vidare föreslagit ändringar av § 6a i stadgarna som kursiveras nedan:

§ 6a Utdelning från Kooperationen

OBOS betalar ut upp till 10 procent av koncernens årliga överskott efter skatt till satsningar på boendemiljö och *vis utsträckning till* andra allmännyttiga ändamål. Under denna punkt ska det ändå inte betalas ut mer än styrelsen anser är rimligt. *Förutsättningar skapas för dialog och delaktighet om vad som kan vara bra åtgärder.* OBOS delar i övrigt inte ut avkastning.

Förslagsställarens motivering till förslaget har inte angetts.

Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

Styrelsen har förståelse för motivationen bakom förslaget. När det gäller genomförandet av OBOS bostads- och stadsutvecklingsprojekt strävar man alltid efter att ta hänsyn till olika aspekter, inklusive miljö- och skyddshänsyn. OBOS har fokus på dialog och delaktighet för både medlemmar, grannar och den lokala miljön där vi har våra bostads- och stadsutvecklingsprojekt. Arbetet med positiva och professionellt styrda delaktighetsprocesser har stärkts avsevärt under de senaste åren.

När det gäller utdelning till satsningar på boendemiljö och andra medlems- eller samhällsnyttiga ändamål har OBOS alltid varit lyhörd för synpunkter och dialog med medlemmarna om vad som kan vara bra åtgärder. Bland annat har vi under både 2020 och 2021 bett medlemmarna att föreslå åtgärder för vilka OBOS bör kunna bevilja stöd genom OBOS Jubel, och utöver detta har det genomförts öppna ansökningsrundor om stöd som ett antal medlemmar har utnyttjat. Styrelsen anser inte att det är ändamålsenligt att ändra stadgarna i enlighet med förslaget.

Styrelsen anser i alla händelser att det inte är lämpligt att ha en sådan detaljnivå som detta skulle medföra. Istället kommer det att väcka flera konfliktämnen, t.ex. om vad som i vissa fall kan anses vara anpassning till platsen och värnande av den lokala identiteten. Detta kan också i många fall stå i konflikt med Kooperationens huvudsyfte, vilket är att erbjuda medlemmarna bostäder.

Styrelsen anser också att den nuvarande formuleringen, där man likställer satsningar på boendemiljö och andra allmännyttiga ändamål, är mest korrekt givet verksamhetens omfattning, och för att säkerställa tydlighet kring om fördelningen är i linje med stadgarna.

Samtidigt är det ett faktum att även om OBOS vill ha dialog och delaktighet så måste besluten i slutändan fattas av styrelsen och administrationen utifrån en helhetsbedömning. Detta gäller både bostadsprojekt och utdelningar och innebär att alla önskemål inte kan tillgodoses.

Representantskapet biföll styrelsens förslag.

Styrelsen föreslog att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling. Styrelsens förslag följdes.

Förslaget till ändring av § 6a i stadgarna behandlas i punkterna 6.7 och 7.11.2. Förslaget till ändring av inledningen (ingressen) till stadgarna behandlas i 7.3.5.

#### 4. Förslag 6.2.1.2.3 från Andreas Lindrupsen om att göra ett tillägg till § 15 i stadgarna

Andreas Lindrupsen har föreslagit att ett tillägg ska göras till § 15, andra stycket i stadgarna (tillägget kursiverat):

§ 15 Styrelsen

Kooperationen ska ha en styrelse som ska bestå av styrelseordföranden och upp till åtta andra ledamöter med en suppleant valda bland andelsägarna och upp till tre suppleanter valda av de anställda. Suppleanter som väljs av de anställda kallas endast när styrelseledamöter som valts av de anställda behöver ersättas.

Valperioden för styrelseledamöter, inklusive styrelsens ordförande och suppleanter är ett år. **Minst två av styrelseledamöterna ska bo i en OBOS-bostadsrättsförening.**

Representantskapet väljer styrelsens ordförande och fem ledamöter med en suppleant. Bland de anställda inom OBOS och i bolag där OBOS eller helägda dotterbolag till OBOS äger samtliga aktier kan totalt upp till tre ledamöter väljas, eller upp till en tredjedel av styrelseledamöterna med suppleanter. Styrelsen utser själv vice ordförande. Om de anställda inte vill utse tidigare nämnda medlemmar väljs dessa av representantskapet.

Styrelsens ordförande eller vice ordförande och en styrelseledamot tecknar gemensamt kooperationsens firma. Styrelsen kan ge prokura.

### Förslagsställaren hade motiverat förslaget på följande sätt:

Idag representerar styrelsen i liten utsträckning de personer som bor i de bostäder som OBOS bygger. Endast 2 av 10 styrelseledamöter har bostadsadress i Oslo. Ingen av styrelseledamöterna bor i en OBOS-lägenhet.

### Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

Enligt de befintliga stadgarna ska OBOS ha en styrelse som ska bestå av styrelseordföranden och upp till åtta andra ledamöter med en suppleant valda bland andelsägarna och upp till tre suppleanter valda av de anställda. Det är representantskapet som beslutar vem som ska sitta i styrelsen på uppdrag av andelsägarna. Det följer av § 14 i OBOS stadgar.

I representantskapet, som i huvudsak är det organ som väljer styrelsens sammansättning, sitter 47 ledamöter, varav 41 ledamöter väljs av årsstämman och där de anställda i OBOS och i helägda dotterbolag till OBOS har rätt att tillsammans utse upp till sex ledamöter. Av de valda ledamöterna i representantskapet ska 21 ledamöter och nio suppleanter vara andelsägare som inte har eller har tilldelats bostad i den anslutna bostadsrättsföreningen, medan 20 ledamöter och åtta suppleanter ska ha eller ha tilldelats en sådan bostad. Det följer av OBOS stadgar, § 12.

Andelsägare representeras också av delegater på årsstämman. Närmare regler om detta finns i § 8 i OBOS stadgar och där finns det också regler om kvoter mellan boende och icke-boende medlemmar. Det är årsstämman som väljer deltagarna till representantskapet, som i sin tur väljer styrelsen.

De valregler som nämns ovan måste dessutom kompletteras med bestämmelserna i bostadbyggelagslovas kapitel 6, bland annat § 6-4a om krav på representation för båda könen i styrelsen.

Styrelsen anser att genom bestämmelserna i § 14 och 12 § har det redan införts bestämmelser som syftar till att säkerställa representation och inflytande från såväl boende som icke-boende medlemmar.

Styrelsen anser att det är olyckligt om stadgarnas bestämmelser om styrelsens sammansättning skulle gynna en enda grupp andelsägare, i detta fall boende andelsägare. Eftersom det redan finns regler i stadgarna (§§ 8, 12 och 14) som säkerställer representation och inflytande bland både boende och icke-boende ledamöter anser styrelsen att inga ytterligare kvoter bör införas för en gruppering av andelsägare kopplat till vem som kan väljas in som styrelseledamot.

Styrelsen tillägger att om en majoritet i det sittande representantskapet anser att det är viktigt att det bland styrelseledamöterna finns personer som är boende, dvs. bosatta i en bostadsrättsförening ansluten till OBOS, kan de välja att ta hänsyn till detta vid valet av styrelseledamöter.

### Representantskapet biföll styrelsens förslag.

Styrelsen föreslog att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling. Styrelsens förslag följdes.

Förslaget behandlas i punkt 7.10.



## 5. Förslag 6.2.1.2.4 från Benjamin E. Larsen om att ändra § 8 i OBOS stadgar

**Benjamin E. Larsen har föreslagit att § 8 i stadgarna, Delegater, får en ny punkt 5 och att tidigare punkt 5 blir ny punkt 6. § 8 i stadgarna Delegater (ny) punkt 5 skulle lyda:**

Anställda inom OBOS kan utgöra högst 5 procent av delegaterna på årsstämman. När valberedningen genomför lottdragning som nämns i punkt 2 ska den också försäkra sig om att det bland delegaterna totalt sett är högst 5 procent som är anställda hos bostadskooperationen. Om andelen är högre genomförs en lottdragning bland alla delegater som är anställda, så att andelen understiger 5 procent. Styrelsen, anställda i ledande befattningar och personer med styrelseuppdrag i OBOS-bolag kan inte väljas som delegater och valberedningen ska eventuellt stryka dem från delegatlistorna.

Förslagsställarens motivering angavs inte.

Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

Förslaget syftar till att begränsa antalet anställda som kan vara delegater på OBOS årsstämma. Dessutom anges i förslaget att styrelseledamöterna i OBOS, anställda i ledande befattningar och personer med styrelseuppdrag i OBOS övriga bolag inte ska kunna väljas som delegater.

Styrelsen anser att förslaget inte är lagligt och att det därför inte kan antas. Styrelsen hänvisar i det här sammanhanget till bestämmelsen i § 4-1(1) i boligbyggelagsloven som säger att "Alla andelar ger samma rättigheter och skyldigheter inom bostadskooperationen, om inget annat följer av lagen här". Styrelsen hänvisar dessutom till § 5-2 (1), som säger att "Rätten att delta kan inte avgränsas i stadgarna på annat sätt än som framgår av § 5-3."

Slutligen skulle ett beslut som fråntar en grupp medlemmar demokratiska rättigheter inom bostadskooperationen med största sannolikhet vara i strid med § 5-20 i boligbyggelagsloven om maktmissbruk.

Styrelsen anser att det normalt är en fördel för ett företag eller en organisation om de anställda är delaktiga och engagerade i verksamheten och hur den styrs. Styrelsen kan inte se någon anledning till varför inte samma sak skulle gälla för OBOS och anser att engagerade anställda bör vara något man ska skapa förutsättningar för, snarare än att se det som ett problem som ska begränsas genom stadgarna. Styrelsen anser snarare att det bör vara en ambition att få så många medlemmar som möjligt att engagera sig i verksamheten i stället för att begränsa en grupp medlemmars möjlighet att delta. Därför kommer styrelsen framöver att inleda arbetet för att involvera medlemmarna i större utsträckning än i dag.

I norsk politik har det funnits en relativt bred politisk enighet om införandet av regler som just främjar de anställdas möjligheter att delta i de styrande organen. Detta förslag går i motsatt riktning och syftar till att begränsa och frånta en viss grupp av OBOS andelsägare rätt till delaktighet och inflytande vid årsstämman. Förslaget harmoniserar följaktligen dåligt med normala demokratiska principer.

Delar av förslaget till stadgeändring kommer dessutom att vara svårt att tillämpa, eftersom svåra tolkningssituationer kan uppstå vad gäller om en anställd endast ska betraktas som "anställd" eller om vederbörande har en "ledande befattning", vilket då skulle leda till att personen är diskvalificerad från att agera som delegat.

Styrelsen kan inte se att förslaget är lämpligt och anser att anställda inom OBOS som är andelsägare i OBOS bör ha samma möjligheter som andra andelsägare att vara delegater. Styrelsen anser inte att det finns några skäl att kunna rekommendera att begränsa eller utesluta enskilda grupper av andelsägare från deltagande som delegater på årsstämman. I detta sammanhang kan styrelsen också hänvisa till att boligbyggelagsloven har bestämmelser om jäv. Detta innebär att en person som är jävig enligt lagens regler inte kan rösta i det konkreta ärende där personen är jävig. Detta gäller för alla, inklusive styrelseledamöter, chefer och verksamhetschef.

Styrelsen instämmer inte i förslaget, men rekommenderar ändå att det lämnas över till demokratikommittén för närmare utredning.

Representantskapet biföll styrelsens förslag.

Styrelsen föreslog att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling. Styrelsens förslag följdes.

Förslaget behandlas i punkt 7.4.5.6.

6. Förslag 6.2.1.2.5 från Benjamin E. Larsen om att ändra § 8, näst sista stycket i OBOS stadgar

§ 8 i OBOS stadgar om delegater fastslår att andelsägarna representeras på årsstämman enligt de regler som framgår av bestämmelsen. Benjamin E. Larsen har föreslagit att § 8, näst sista stycket i stadgarna ska ändras så att bestämmelsen skulle lyda (ändringar kursiverade):

Styrelsen kallar till möten för val av de delegater som nämns i punkt 3 ovan med *minst två veckors* varsel. Kallelse sker genom tillkännagivande i OBOS-bladet, *via e-post och dessutom* eller på annat lämpligt sätt. *Kallelsen ska innehålla tid och plats för mötet, dagordning och arbetsordning.* Möten kan hållas för grupper av andelsägare grupperade utifrån registreringsdatum. Varje andelsägare har högst en röst.

Förslagsställarens motivering angavs inte.

Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

Som styrelsen uppfattar förslaget har det föreslagits för att säkerställa att fler OBOS-medlemmar känner till möjligheten att ställa upp i val som delegat. Styrelsen instämmer i att det är till fördel för OBOS att andelsägarna är så informerade som möjligt om möjligheten att ställa upp till val som delegat och stöder i detta perspektiv förslagets förmodade syfte.

Förslaget har dock vissa svagheter som gör att styrelsen inte vill stödja förslaget i dess föreslagna form.

För det första anger formuleringen tillkännagivande via e-post, vilket är problematiskt både eftersom en sådan bestämmelse enligt styrelsens uppfattning inte bör kopplas till en viss teknik (i detta fall e-post), och eftersom ett sådant krav skulle bryta mot OBOS skyldighet att respektera de andelsägare som har valt bort att få digital kommunikation från OBOS. Det hänvisas i samband med detta till lagändringen i § 1-5 i boligbyggelagsloven, som tidigare i år trädde i kraft och som anger: "Styrelsen avgör hur kallelser och liknande till andelsägarna enligt denna lag ska göras. Andelsägarna kan välja att inte ta emot meddelanden elektroniskt."

För det andra kan styrelsen inte se att det finns ett behov av att fastställa i stadgarna att kallelsen ska innehålla dagordning och arbetsordning för detta möte, då det endast är ett ämne som ska behandlas under detta möte, nämligen valet av delegater.

För det tredje är styrelsen inte övertygad om att det bör vara fastställt i stadgarna att kallelsen ska innehålla plats för mötet. Detta eftersom det vid tidpunkten för kallelsen kommer att vara osäkert hur många delegater som kommer att anmäla sig, och det är därför olämpligt om man inte kan justera bokningen av en möteslokal beroende på antalet mötesdeltagare.

Så mycket sagt håller dock styrelsen med om att man bör utreda hur publicering av kallelse till detta möte kan göras på ett bättre sätt, men anser samtidigt att den detaljreglering som föreslås inte är rätt väg att gå. I övrigt hänvisas till styrelsens egna förslag om utredning av hur medlems-demokratien inom OBOS kan stärkas.

Representantskapet biföll styrelsens förslag.

Styrelsen föreslog att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling. Styrelsens förslag följdes.

Förslaget om att fastställa tidsfristen för kallelse till ett delegatmöte behandlas i punkt 7.5.3. Förslaget om att fastställa regler för metod för kallelse behandlas i punkt 7.5.4. Förslaget om att fastställa regler för innehållet i kallelsen fastställs i punkt 7.5.5.

#### 7. Förslag 6.2.1.2.6 från Benjamin E. Larsen om att ändra § 10, andra stycket i OBOS stadgar

I § 10 i OBOS stadgar behandlar mötets ledning och röstning på årsstämman. Benjamin E. Larsen har föreslagit att § 10, andra stycket i stadgarna ska ändras så att bestämmelsen skulle lyda (ändringar kursiverade):

Med de undantag för vad som följer av lagen eller stadgarna fattas alla beslut med majoritet av de avgivna rösterna. Vid lika många röster avgör mötesledaren utfallet, även om mötesledaren inte har rösträtt. *Vid val där endast en person ska väljas krävs en majoritet av de avgivna rösterna. Får ingen kandidat majoritet genomförs en ny valomgång mellan de två kandidater som fick flest röster. Vid val där mer än en person ska väljas sker valet som preferensval enligt Universitetet i Oslos regler.* Vid lika röstetal avgörs valet genom lottdragning.

Förslagsställaren hade motiverat förslaget på följande sätt:

Den första delen av ändringsförslaget säkerställer att man i de fall där endast en kandidat ska väljas att det faktiskt finns en majoritet bland dem som röstar för denna kandidat. Den andra delen av ändringsförslaget gör det omöjligt för en part som har en majoritet bakom sig på mötet att tillsätta alla poster och ger mötesdeltagarna möjlighet att rösta på sina förstahandsval utan att riskera att "förlora" rösten.

Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

I § 5-18 (1) och (2) i boligbyggelagsloven finns redan regler om majoritetskrav. De uppfattas som rimliga och praktiska. Dessa regler återspeglas i OBOS stadgar och har enligt styrelsens uppfattning fungerat bra utan att det finns konkreta behov av att göra ändringar i dessa regler.

I samtliga fall uppfattas förslaget som orimligt komplicerat. OBOS styrelse skulle dessutom avråda från att stadgarna kopplas till en annan organisations regler, här UIO:s interna regler. Detta eftersom OBOS i så fall indirekt kommer att vara bundet av ett externt regelverk över vilket OBOS inte har någon kontroll eller något inflytande och som kan ändras utan att OBOS har rösträtt. Det gör att OBOS stadgar i praktiken kommer att ändras genom ändringar av UIO:s interna regelverk, vilket inte är önskvärt. En sådan ändring skulle dessutom göra OBOS regelverk ännu mer komplicerat och mindre tillgängligt, eftersom man för att få en överblick över det inte bara måste navigera i lagstiftning och stadgar, utan även UIO:s regelverk.

Styrelsen anser att eventuella ändringar lämpligast bör utredas och underställas en helhetsbehandling i demokratikommittén.

Representantskapet biföll styrelsens förslag.

Styrelsen föreslog att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling. Styrelsens förslag följdes.

Förslaget behandlas i punkt 7.7.5.

8. Förslag 6.2.1.2.7 från Benjamin E. Larsen om att ändra § 10, tredje stycket i OBOS stadgar

Benjamin F. Larsen har lagt fram ett förslag om ändring i § 10 i OBOS stadgar, Mötets ledning och röstning. Det handlar om att ändra bestämmelsens tredje stycke, som ska lyda på följande sätt (struken text är markerad):

Styrelsens ordförande och verksamhetschef måste närvara vid årsstämman och har talerätt och förslagsrätt, men ingen rösträtt, ~~såvida de inte har utsetts till delegater.~~

Förslagsställaren hade motiverat förslaget på följande sätt:

I linje med den föreslagna ändringen i § 8 förtydligas att förtroendevalda och administrationschefen är skyldiga att närvara, men inte har rösträtt.

Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

Styrelsen hänvisar till sina kommentarer till förslag som rör andra förslag om att begränsa anställdas medlemsrättigheter. Om styrelsens ordförande och/eller verksamhetschef är andelsägare (medlem) i OBOS har dessa också en lagstadgad rösträtt på årsstämman.

Styrelsens ordförande och verksamhetschef/koncernchef måste närvara vid årsstämman och har talerätt och förslagsrätt, men ingen rösträtt, såvida de inte har utsetts till delegater. Styrelsen hänvisar i övrigt till lagens jävsbestämmelser och att de som är jäviga enligt lagens regler inte kan rösta i frågor där de är jäviga. Detta gäller alla, inklusive styrelseledamöter och verksamhetschef.

Tematiken bör utredas av demokratikommittén.

Representantskapet biföll styrelsens förslag.

Styrelsens förslag, om att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling, ska följas upp.

Förslaget behandlas i punkt 7.4.5.8.

9. Förslag 6.2.1.2.8 från Benjamin E. Larsen om att ändra § 13, första stycket i OBOS stadgar

Benjamin E. Larsen har lagt fram förslag om att § 13 i OBOS stadgar om representantskapet bör få en ny mening i första stycket, så att det första stycket skulle lyda på följande sätt (ändringar kursiverade):

”Representantskapet ska övervaka att syftet med kooperativet främjas i enlighet med gällande lag, stadgar och beslut på årsstämman. *Representantskapet ska vidare fastställa Kooperationens ståndpunkt i frågor av stor strategisk betydelse och ta ställning i kontroversiella politiska frågor när behandlingen av dem inte kan vänta till nästa årsstämma.*

Förslagsställarens motivering angavs inte.

Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

Förvaltningen av OBOS är formellt styrelsens ansvar. Detta följer av § 6-10 i boligebyggelagsloven som anger att "(1) Förvaltningen av kooperativet ligger under styrelsen. Styrelsen ska sörja för en lämplig organisering av verksamheten" och "(2) Styrelsen ska i den utsträckning det krävs fastställa planer och budget för Kooperationens verksamhet. Styrelsen kan också fastställa riktlinjer för verksamheten." Styrelsen ska vidare "övervaka den dagliga ledningen och verksamheten inom Kooperationen i övrigt", se § 6-11.

De här reglerna återspeglas i OBOS stadgar.

Vem som sitter i styrelsen bestäms av representantskapet som väljer ordförande och fem ledamöter med en suppleant. Detta sker efter att representantskapets valberedning har nominerat styrelseledamöter. Övriga styrelseledamöter väljs av de anställda.

Styrelsen ska enligt stadgarna inhämta representantskapets utlåtande i frågor som ska behandlas vid Kooperationens årsstämma.

Representantskapets stadgebestämda uppgift är att övervaka att bostadskooperationens syfte främjas i enlighet med gällande lag, stadgar och beslut på årsstämman. Representantskapet innehar och utövar därmed en tillsyns-/kontrollfunktion i OBOS. Det är också representantskapet som utser ledamöterna i kontrollkommittén.

Styrelsen anser att det är önskvärt att operativa uppgifter ska underordnas ett kontrollorgan, som representantskapet faktiskt är. Vem ska i så fall kontrollera att denna uppgift utförs i enlighet med gällande lag, stadgar och beslut på årsstämman?

Dessutom kommer förslaget snabbt att leda till ett antal svåra tolkningssituationer, där det snabbt kan uppstå oklarheter eller meningsskiljaktigheter om huruvida representantskapet borde ha fattat ett beslut, till exempel:

- när ska ett ärende anses ha "stor strategisk betydelse"?
- när innebär ett ärende att "ta ställning i" en politisk fråga?
- när övergår politiska frågor till att bli "kontroversiella politiska" frågor?
- vad krävs för att en behandling av frågorna "inte kan vänta till nästa ordinarie årsstämma"?

I samtliga fall anser dock styrelsen att detta förslag inte är juridiskt genomförbart, eftersom det i praktiken innebär att styrelsens lagstadgade mandat, som redovisas ovan, åsidosätts och att ansvaret för förvaltningen av OBOS i praktiken överförs från styrelsen till kontrollorganet representantskapet.

Vilken roll representantskapet ska spela i samverkan med styrelsen är dock en uppgift som det är naturligt att demokratikommittén utvärderar.

## Representantskapet biföll styrelsens förslag.

Styrelsens förslag, om att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling, ska följas upp.

Förslaget behandlas i punkt 7.8.6.

### 10. Förslag 6.2.1.2.9 från Benjamin E. Larsen om att ändra § 13, tionde stycket i OBOS stadgar

Benjamin F. Larsen har lagt fram förslag om att § 13 i OBOS stadgar i representantskapet ska ändras i tionde stycket så att bestämmelsen skulle lyda (ny text kursiverad):

Alla beslut *utom val* fattas med generell majoritet. De som röstar för beslutet måste ändå utgöra minst 17 ledamöter. Vid lika röstetal avgör mötesledaren resultatet. *Vid val där endast en person ska väljas krävs en majoritet av de avgivna rösterna. Får ingen kandidat majoritet genomförs en ny valomgång mellan de två*

*kandidater som fick flest röster. Vid val där mer än en person ska väljas sker valet som preferensval enligt Universitetet i Oslos regler.*

Förslagsställarens motivering angavs inte.

Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

I § 5-18 (1) och (2) i boligbyggelagsloven finns redan regler om majoritetskrav. Dessa regler återspeglas i OBOS stadgar och har enligt styrelsens uppfattning fungerat bra utan att det finns konkreta behov av ändringar.

I samtliga fall uppfattas förslaget som orimligt komplicerat. OBOS styrelse skulle dessutom starkt avråda från att stadgarna kopplas till en annan organisations regler, här UiO:s regler. Detta eftersom OBOS i så fall indirekt kommer att vara bundet av ett externt regelverk över vilket OBOS inte har någon kontroll eller något inflytande och som kan ändras utan att OBOS har rösträtt. En sådan ändring skulle dessutom göra OBOS regelverk ännu mer komplicerat och mindre tillgängligt, eftersom man för att få en överblick över det inte bara måste navigera i lagstiftning och stadgar, utan även UiO:s regelverk.

Representantskapet biföll styrelsens förslag.

Styrelsens förslag, om att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling, ska följas upp.

Förslaget tas upp i punkt 7.8.8.

11. Förslag 6.2.1.2.10 från Håvard Brekke om publicering av OBOS styrdokument  
Håvard Brekke har lagt fram ett förslag om publicering av OBOS styrdokument. Det framgår inte av förslaget om och eventuellt hur en ny bestämmelse om detta skulle implementeras i OBOS stadgar.

Förslaget lyder på följande sätt:

Så många som möjligt av OBOS styrdokument bör vara tillgängliga för alla medlemmar via OBOS webbplatser.

Förslagsställaren hade motiverat förslaget på följande sätt:

Det är önskvärt att medlemmarna och framför allt representantskapet känner till strategidokument och andra viktiga plandokument, protokoll från årsstämmor, etc.

Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

Det är en naturlig uppgift för demokratikommittén att överväga vilken policy OBOS ska ha för offentliggörande av sina styrdokument.

På följande länk (och dess underlänkar) på OBOS webbplats finns redan en hel del tillgänglig information:  
<https://nye.obos.no/dette-er-obos/medlemsorganisasjonen/>

Styrelsen hänvisar i övrigt till styrelsens kommentarer till övriga förslag från Benjamin E. Larsen. Det har framkommit att styrelsen instämmer i förslaget och kommer också att ge administrationen i uppdrag att ta reda på hur kallelsen kan kommuniceras på ett bättre sätt och göras mer ändamålsenlig samt lägga fram konkreta åtgärder för implementeringen inför nästa årsstämma. Styrelsen kommer att begära att den här utredningen inkluderar

möjliga åtgärder för att ge andelsägare och/eller representantskapet bättre tillgång också till strategidokument/plandokument.

Styrelsen har i alla händelser för avsikt att följa förslaget om att lägga upp protokoll inför årsstämman på OBOS webbplats.

**Representantskapet biföll styrelsens förslag.**

**Styrelsens förslag, om att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling, ska följas upp.**

**Förslaget behandlas i punkt 6.6.4.**

12. Förslag 6.2.1.2.11 från Jostein Starrfelt om publicering av OBOS styrdokument  
Jostein Starrfelt har lagt fram ett förslag om publicering av OBOS styrdokument. Det framgår inte av förslaget om och eventuellt hur en ny bestämmelse om detta skulle implementeras i OBOS stadgar.

**Förslaget lyder på följande sätt:**

Alla styrelsemöten ska annonseras och dagordningen ska vara offentligt tillgänglig inför mötet med alla relevanta dokument. Senast en vecka efter alla styrelsemöten ska ett detaljerat protokoll göras offentligt tillgängligt på OBOS webbplatser. Detta gäller även styrelsens underkommitté.

**Förslagsställaren hade motiverat förslaget på följande sätt:**

Medlemmarnas möjlighet att engagera sig i OBOS är beroende av information om pågående aktiviteter och relevanta frågor i beslutsfattande organ. Öppenhet kring frågor och möten i styrelsen och representantskapet är nödvändigt för att säkerställa ledamöternas möjlighet att påverka.

**Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:**

Styrelsen är angelägen om att vitalisera medlemsdemokratin inom OBOS och därför föreslås flera åtgärder som ska stärka dialogen med och informationen till andelsägarna.

Förvaltningen av kooperationens angelägenheter ligger dock under verksamhetens styrande organ enligt lag, och lagen ger inte den enskilde andelsägaren någon rätt att direkt delta i förvaltningen av verksamheten eller de valda organens beslutsprocesser.

Det finns inga större bolag i landet som publicerar styrelsekartan med "alla relevanta dokument" för allmänheten. Mot bakgrund av att det i stor utsträckning handlar om känslig affärsinformation kommer detta att vara till stor skada för OBOS.

Styrelsens protokoll är styrelsens interna arbetsdokument för att dokumentera styrelsens beslut. Protokollen är inte avsedda eller lämpliga för att offentliggöra, eftersom de regelbundet kommer att innehålla sekretessbelagd, känslig eller affärskritisk information.

Styrelsen respekterar önskemålet om mer information till andelsägarna, men detta måste hanteras på annat sätt än att offentliggöra styrelsens protokoll.

Även om styrelsen inte ställer sig bakom förslaget är det en naturlig fråga för demokratikommittén att mer ingående bedöma vilken policy OBOS bör ha för offentliggörande av sina dokument.

Representantskapet biföll styrelsens förslag.

Styrelsens förslag, om att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling, ska följas upp.

Förslaget tas upp i punkt 6.6.4.

#### 13. Förslag 6.2.1.2.12 från Jostein Starrfelt om publicering av representantskapets möten

Jostein Starrfelt har lagt fram förslag om publicering av representantskapets möten. Det framgår inte av förslaget om och eventuellt hur en ny bestämmelse om detta skulle implementeras i OBOS stadgar.

Förslaget lyder på följande sätt:

Alla möten i representantskapet ska aviseras och dagordningen ska vara offentligt tillgänglig i god tid innan mötet med alla relevanta dokument. Senast en vecka efter alla representantskapets möten ska ett kompletterande protokoll göras offentligt tillgängligt på OBOS webbplatser.

Förslagsställaren hade motiverat förslaget på följande sätt:

Medlemmarnas möjlighet att engagera sig i OBOS är beroende av information om pågående aktiviteter och relevanta frågor i beslutsfattande organ. Öppenhet kring frågor och möten i styrelsen och representantskapet är nödvändigt för att säkerställa ledamöternas möjlighet att påverka.

Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

Styrelsen hänvisar till vad som sagts om Starrfelts förslag om att offentliggöra styrdokumentet och påpekar att många av samma hänsyn i princip gäller även här. Förvaltningen av kooperationens angelägenheter ligger dock under verksamhetens styrande organ enligt lag och lagen ger inte den enskilde andelsägaren någon rätt att direkt delta i förvaltningen av verksamheten eller de valda organens beslutsprocesser.

Mot bakgrund av att representantskapet är ett kontrollerande och rådgivande organ som inte i samma utsträckning som styrelsen behandlar känslig information är det dock möjligt att en större grad av öppenhet är möjlig här. Styrelsen anser att detta lämpligen bör bli föremål för en helhetsbedömning som en del av det som demokratikommittén har föreslagit.

Representantskapet biföll styrelsens förslag.

Styrelsens förslag, om att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling, ska följas upp.

Förslaget behandlas i punkt 7.8.9.

#### 14. Förslag 6.2.1.2.13 från Jostein Starrfelt om delaktighet i regleringsfrågor

Jostein Starrfelt har lagt fram förslag till delaktighet i regleringsfrågor. Det framgår inte av förslaget om och eventuellt hur en ny bestämmelse om detta skulle implementeras i OBOS stadgar.



## Förslaget lyder på följande sätt:

OBOS ska arbeta för delaktighet i regleringsfrågor och stadsutveckling utöver de krav myndigheterna ställer. En plan för delaktighet ska tas fram som ska följas av alla OBOS projekt. Planen ska i sig vara offentlig.

## Förslagsställarens motivering anges inte.

## Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

Styrelsen fokuserar på att vitalisera medlemsdemokratien inom OBOS och har föreslagit en rad åtgärder som ska stärka dialogen med och informationen till andelsägarna. Koncernchefen har också redan flaggat för att man från administrationens sida kommer att verkställa sådan delaktighet utöver de krav som myndigheterna ställer.

I samband med det organisationsutvecklingsprojekt som föreslås genomföras kommer det att vara naturligt att titta på hur man kan säkerställa att andelsägarna får information och möjlighet att påverka de här processerna. Styrelsen har en förståelse för den motivation som ligger bakom förslaget, men anser att detta hör till de många saker som måste omfattas av en övergripande behandling och som inte är lämplig att behandlas som en serie enskilda åtgärder på årsstämman utan tillräcklig utredning eller förberedelse.

Styrelsen kommer därför att föreslå att förslaget inte antas i dess nuvarande form, utan överlämnas till demokratikommittén.

## Representantskapet biföll styrelsens förslag.

Styrelsens förslag, om att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling, ska följas upp.

## Förslaget behandlas i punkt 6.7.

### 15. Förslag 6.2.1.2.14 från Andreas Lindrupsen om mångfald i valda organ

Andreas Lindrupsen har lagt fram förslag om mångfald i valda organ. Förslaget är sannolikt inte tänkt att implementeras i OBOS stadgar.

## Förslaget lyder på följande sätt:

Årsstämman instruerar valberedningen att lägga stor vikt vid att mångfalden i dess medlemskollektiv representeras i valda organ. Årsstämman vill att denna del av valberedningens arbete redovisas separat i årsrapporten.

## Förslagsställaren hade motiverat förslaget på följande sätt:

OBOS är en organisation med över en halv miljon medlemmar och medlemskollektivet har stor mångfald. Organisationen har medlemmar av olika kön, läggning, funktionsförmåga, etnicitet och ålder. Dessutom har medlemmarna olika utbildningar, yrken, politiska ståndpunkter och olika ekonomi.

Årsstämman anser att detta är en styrka för OBOS.

Årsstämman anser att det är viktigt att denna mångfald återspeglas i representantskapet och i andra valda organ.

## Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

Styrelsen har förståelse för motivationen bakom förslaget. Styrelsen instämmer i att det är önskvärt att valda organ återspeglar mångfalden i dess medlemskollektiv och samhället i stort. Styrelsen anser att detta är förhållanden som bör utvärderas i anslutning till den demokratikommitté som styrelsen föreslagit. Styrelsens intryck är också att valberedningen är medveten om de mångfaldshänsyn som förslagsställaren fokuserar på. Samtidigt är det uppenbart att valberedningen måste balansera flera olika hänsyn vid nominering av kandidater till förtroendeuppdrag.

Styrelsen anser därför att det skulle vara olyckligt om årsstämman tar fram denna typ av instruktioner till valberedningen. Styrelsen föreslår därför att inget beslut fattas med sådant innehåll som föreslagits och att frågan i stället lämpligast hänvisas till demokratikommittén.

Representantskapet biföll styrelsens förslag.

Styrelsens förslag, om att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling, ska följas upp.

Förslaget består av flera delar. Förslaget om att fastställa en instruktion behandlas i punkt 7.9.2. Förslaget om mångfald i valda organ behandlas i punkt 7.9.3. Förslaget om att det ska redovisas i årsrapporten behandlas i punkt 7.9.4.

#### 16. Förslag 6.2.1.2.15 från Andreas Lindrupsen om mångfald i valda organ<sup>101</sup>

Andreas Lindrupsen har lagt fram förslag om en genomgång av OBOS organisationsstruktur. Förslaget är tydligt avsett som en instruktion från årsstämman och inte tänkt att implementeras i OBOS stadgar.

Förslaget lyder på följande sätt:

Årsstämman ber styrelsen att se till att en grundlig utredning av den nuvarande organisationsstrukturen genomförs, som syftar till att förbättra och/eller förändra den. Målet med en ny/förändrad organisationsstruktur är att den säkerställer att medlemmarna får reell styrningsrätt och välfungerande kontrollorgan. Utredningen ska resultera i konkreta förslag om hur detta kan lösas, då helst genom stadgeändringar. I utredningen ska andra större medlemsorganisationer kontaktas för att dra lärdom av hur de säkerställer medlemmarnas styrningsrätt. Förslagen till ny organisationsstruktur ska läggas fram för årsstämman 2022.

Förslagsställaren hade motiverat förslaget på följande sätt:

På senare tid har OBOS gått i en riktning som många anser strider mot stadgarnas huvudsyfte. Detta ger anledning att ifrågasätta om organisationsstrukturerna och då särskilt kontrollmekanismerna, som har byggts upp kring OBOS, har fungerat som avsett. Befintlig organisationsstruktur framgår av OBOS stadgar av den 6 juni 2003. En grundlig utredning av de nuvarande stadgarna i syfte att förbättra och/eller ändra dessa, så att OBOS syften tillvaratas, bör därför genomföras. I den mån det behövs ändringar i det tillhörande regelverket ska detta påpekas i utredningen. Resultatet av utredningen ska vara konkreta förslag till ny organisationsstruktur som:

1. säkerställer att medlemmarna får reell styrningsrätt och
2. säkerställer att organisationen har väl fungerande och effektiva kontrollmekanismer.

Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

---

<sup>101</sup> Rubriken är hämtad från kallelsen till årsstämma i OBOS 2021, punkt 6. Rubriken är eventuellt en felskrivning eftersom den inte återspeglar förslaget.

I samband med den demokratikommitté som det finns förslag om att tillsätta kommer det att vara naturligt att titta på hur man kan säkerställa att andelsägarna får information och möjlighet att påverka de här processerna. Styrelsen har förståelse för motiveringen bakom förslaget, men anser att detta är en av de många saker som måste genomgå en övergripande behandling och som är olämpliga att behandlas som en serie individuella beslut på årsstämman utan tillräcklig utredning eller förberedelse.

Styrelsen kommer därför att föreslå att förslaget inte antas, utan överlämnas till demokratikommittén.

Representantskapet biföll styrelsens förslag.

Styrelsens förslag, om att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling, ska följas upp.

Förslaget behandlas i punkt 7.12.

#### 17. Förslag 6.2.1.2.16 från Eivind Gramme om att begränsa medlemsrättigheterna för vissa medlemmar

Eivind Gramme har lagt fram förslag om att begränsa medlemsrättigheterna för vissa medlemmar. Som bakgrund till förslaget skriver förslagsställaren:

En stor medlemsorganisation som OBOS är sårbar för att domineras av ledande anställda med egna intressen. Det är ett relativt långt avstånd mellan administrationen och ägarna/medlemmarna och det är krävande att mobilisera många små ägare att agera när något spårar ur. Detta gäller inte bara OBOS, utan det är något som kännetecknar många större organisationer som ägs av ett stort antal mycket små ägare.

Förslaget lyder på följande sätt (ny text är kursiverad):

#### § 8 Delegater

Andelsägarna representeras vid årsstämman av delegater som väljs enligt följande regler:

1. Andelsägare i anslutna bostadsrättsföreningar med 31 eller fler andelsägare väljer varje år en delegat med suppleant för varje påbörjad grupp med 500 andelsägare.
2. Andelsägare i anslutna bostadsrättsföreningar med 30 eller färre andelsägare väljer varje år 1 kandidat med suppleant som tas ut som delegat. Valberedningen tar ut 1 delegat bland kandidaterna för varje påbörjat 500-tal andelsägare.
3. *Andelsägare som inte tilldelats bostäder i anslutna bostadsrättsföreningar, samt juridiska personer som är medlemmar i OBOS och inte tilldelats sådan bostad, väljer varje år en delegat med suppleant för varje påbörjat 500-tal andelsägare. **Andelsägare utan anställningsförhållande hos OBOS som inte tilldelats bostäder i anslutna bostadsrättsföreningar, samt juridiska personer som är medlemmar i OBOS och inte tilldelats sådan bostad, utgör en egen grupp och väljer varje år en delegat med suppleant för varje påbörjat 500-tal andelsägare inom denna grupp.***

*Andelsägare med anställningsförhållande inom OBOS som inte har tilldelats bostad i anslutna bostadsrättsföreningar utgör en separat grupp och varje år väljs 1 delegat med suppleant för varje påbörjat 500-tal andelsägare inom denna grupp.*

4. Endast andelsägare som har tecknat en andel före det senaste årsskiftet har rösträtt vid val av delegater.
5. Delegater och suppleanter ska väljas bland andelsägarna.

Styrelsen kallar till möten för val av de delegater som nämns i punkt 3 ovan med minst en veckas varsel. Kallelse sker genom tillkännagivande i OBOS-bladet, eller på annat lämpligt sätt. Möten kan hållas för grupper av andelsägare grupperade utifrån registreringsdatum. Varje andelsägare har högst en röst.

Valet av delegater äger rum före ordinarie årsstämma och gäller fram till nästa val. Delegaternas namn ska vara styrelsen tillhanda senast 21 dagar före årsstämman. Alla delegater kallas till årsstämman genom skriftlig kallelse på det sätt som anges i § 7.

Förslagsställaren hade inte motiverat förslaget utöver vad som inledningsvis sägs om bakgrunden.

Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

Förslaget syftar till att begränsa medlemsrättigheterna för de medlemmar som också är anställda hos OBOS. Styrelsen anser att förslaget inte är lagligt, att det strider mot reglerna om lika medlemsrättigheter i § 4-1 (1) i boligbyggelagsloven, reglerna om närvarorätt på årsstämman i § 5-2 (1) i boligbyggelagsloven och att det med största sannolikhet skulle vara i strid med reglerna om maktmissbruk i § 5-20 i boligbyggelagsloven.

Det hänvisas i övrigt till styrelsens kommentarer till motsvarande förslag från Benjamin E. Larsen, som anses täcka in även för detta förslag.

Styrelsen instämmer inte i förslaget, men rekommenderar ändå att det lämnas över till demokratikommittén.

Representantskapet biföll styrelsens förslag.

Styrelsens förslag, om att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling, ska följas upp.

Förslaget behandlas i punkt 7.4.5.7.

#### 18. Förslag 6.2.1.2.17 från Matti Lucie Arentz och Johnny Gimmestad om delaktighet

Matti Lucie Arentz (delegat för de bostadssökande) och Johnny Gimmestad (delegat för andelsägarna i bostadsrättsföreningen Etterstad Øst) har lagt fram förslag om delaktighet. Förslaget handlar både om en stadgeändring och en instruktion från årsstämman.

Stadgeändringen gäller tillägget av en ny punkt i inledningen (ingressen) till stadgarna, som enligt förslaget ska lyda enligt följande (ny text är kursiverad):

OBOS stadgar, antagna vid årsstämman den 25 april 2005, och med ändringar antagna vid årsstämman den 20 april 2009, 18 januari 2010, 15 april 2013, 28 april 2014 och 14 maj 2019.

Stadgarna bygger på boligbyggelagsloven av den 6 juni 2003 och ersätter tidigare stadgar för OBOS antagna av årsstämman den 26 maj 1961.

- OBOS är en bostadskooperation i enlighet med boligbyggelagsloven av den 6 juni 2003
- OBOS ägs som medlemsorganisation av sina medlemmar och är förpliktad att agera på ett sätt som gynnar dessa.
- Medlemmarna som ägare och kunder ska alltid stå i huvudfokus för all OBOS verksamhet.
- Medlemmarnas bostadsdrömmar ska förverkligas genom att skapa bra bostäder till ett rimligt pris och en professionell och kostnadseffektiv fastighetsförvaltning.
- Genom att utnyttja styrkan hos medlemskapet ska OBOS förhandla fram avtal inom olika livsområden som alltid ska vara bland de bästa på marknaden och som medlemmarna annars inte skulle kunna uppnå på egen hand.
- För att kunna vara en stark medlemsorganisation även i framtiden ska OBOS drivas på ett professionellt och kostnadseffektivt sätt i alla led. OBOS ska eftersträva att vara bäst på kvalitet och kundservice inom de områden där man engagerar sig.
- OBOS ska också vara en viktig aktör och standardsättare för samhällsutvecklingen, både i Oslo och på ett nationellt plan, genom sin roll som landets främsta bostadskooperation och medlemsorganisation
- ***OBOS ska ha bred delaktighet i hela sin verksamhet. Genom positiv delaktighet ska OBOS vara en områdesutvecklare och hjälpa till att skapa bra och stabila bostadsområden och samhällen. OBOS ska erbjuda en***

*mångfald av nya bostäder och se till att nybyggnationen samverkar väl med befintlig bebyggelse och lokala behov. OBOS ska också att samarbeta med lokalbefolkningen för att utveckla och skydda mötesplatser, grönområden, historia och lokal identitet.*

*Kunskapsunderlaget för detta ska bygga på grundliga och konkreta delaktighetsprocesser i enlighet med plan- och bygglagen.”*

Förslaget till instruktion från årsstämman till styrelsen och ledningen för OBOS lyder på följande sätt:

OBOS ska omedelbart inleda arbetet för konkret och tidig delaktighet i planprocesser/regleringsfrågor utöver kraven i plan- och bygglagen. Allt sådan delaktighet ska vara öppen och resultaten tillgängliggöras för alla medlemmar. Delaktighetsprocesserna ska inledas innan planerings-, konsekvensutrednings- och regleringsarbetet tillkännages och innan startmötet hålls. Noggranna konsekvensanalyser ska göras innan beslut fattas om större ändringar.

OBOS årsstämma 2021 instruerar samtidigt OBOS styrelse och koncernledning att ta fram en ambitiös strategi för djupgående och reell delaktighet som ska gälla i alla delar av OBOS verksamhet: internt inom organisationen, i alla interaktioner med medlemmar (bostadssökande och andelsägare) samt i alla fastighets- och utvecklingsprojekt, befintliga som nya, och i alla delar av planprocessen som OBOS deltar i, särskilt när det gäller områdesreglering och detaljreglering, från tidig fas till genomförande och efteråt. En sådan strategi för delaktighet och medbestämmande ska tas fram i samråd med ett brett och representativt urval av medlemmar, vilket gör det möjligt för OBOS att utveckla hållbart bra städer och samhällen genom övergripande kunskapsunderlag som bygger specifikt på hållbarhetsmål nr 11 och nr 17. Strategin ska vara allmänt tillgänglig och klar för genomförande före utgången av 2021.

Förslagsställaren hade motiverat förslaget på följande sätt:

OBOS ska, både som organisation och fastighetsutvecklare, vara ambitiösa när det gäller social hållbarhet genom konkret delaktighet och lokalt medbestämmande.

Det finns ett krav i plan- och bygglagen om delaktighet i alla planprocesser och alla som arbetar med planering har ett ansvar för att skapa förutsättningar för delaktighet.

Planering enligt plan- och bygglagen har som övergripande mål att skapa en hållbar utveckling och delaktighet är ett av verktygen i arbetet kring social hållbarhet, se FN:s hållbarhetsmål nr 11: ”Hållbara städer och samhällen”, som ska: ”Göra städer och samhällen inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara” och mål nr 17: ”Samarbete för att uppnå målen” som syftar till att ”stärka genomförandemedlen och återvitalisera det globala partnerskapet för hållbar utveckling”.

Det huvudsakliga målet för planeringen är att utveckla ett samhälle som tar till vara viktiga gemensamma värden och goda levnadsvillkor för alla grupper – inom hållbara ramar. Ett bra medborgarengagemang i planprocesserna bidrar till att stärka den lokala demokratin och främja öppenhet i planarbetet. Om planerna har god förankring hos lokalbefolkningen förenklar det genomförandet och bidrar till ett bättre slutresultat. Det finns fem viktiga skäl att betona delaktighet:

- Det ger bättre kunskap och beslutsunderlag för att ta fram bra lösningar
- Det skapar en förståelse för vad planeringen ska leda fram till och vilka värden den ska skapa
- Det främjar kreativiteten och engagemanget och kan vara en arena för demokratiskt deltagande i ett lokalsamhälle
- Det bidrar till att säkerställa att hänsyn tas till befolkningens önskemål och behov vid utformningen av lösningar
- Det finns ett krav i plan- och bygglagen

Dessutom kan det bidra till lägre kostnader totalt sett. Daniel Siraj har flera gånger framträtt i medierna och kommenterat att det är en utmaning att bygga tillräckligt med bostäder när beslutsfattande instanser tar för lång tid på sig att planreglera nya tomter. Därför måste man vara effektiv när man väl kommer igång. Som tur är

behöver positiv delaktighet inte kosta mer, utan det kan snarare bidra till effektivare plan- och regleringsprocesser, bland annat tack vare färre konflikter (med t.ex. lokalbefolkningen), vilket i sin tur kan bidra till lägre kostnader.

I samband med olika frågor som förekommit i medierna under det senaste året har det blivit tydligt att OBOS inte har delaktighet tillräckligt högt upp på dagordningen i sina bostadsutvecklingsprojekt. Delaktighet i sådana projekt upplevs antingen som bristfällig, obefintlig, eller inte konkret – byggd på felaktiga förutsättningar. Flera bostadsrättsföreningar i befintliga bomiljöer som OBOS har byggt under årens lopp upplever dessutom att OBOS motarbetar bostadsrättsföreningarna direkt när organisationen ska utveckla nya projekt i området. Det är tycks finnas ett stort missnöje med hur OBOS förvaltar sin roll som bostadsutvecklare.

Det är därför glädjande att Daniel Siraj i Aftenposten den 15 maj säger att "Vi stärker också delaktigheten för medlemmar och lokalsamhällen i planprocesser och konkreta byggnadsfrågor för att säkerställa att alla kommer till tals".

För att uppnå detta krävs förutom konkret delaktighet, som beskrivs ovan, att även medbestämmande finns på dagordningen. Befintliga OBOS-bostadsrättsföreningar som är grannar till nya byggprojekt upplever att OBOS inte fokuserar på sin roll som platsutvecklare. OBOS måste därför också bli mer ambitiösa när det gäller lokalsamhällen och bostadsområden som man redan har byggt – och kommer att bygga.

Oslo kommun har ställt upp målet att bli världsmästare i delaktighet – kanske kan OBOS ställa upp målet att bli norska mästare på delaktighet inom fastighetsutveckling?

### Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

Styrelsen har förståelse för förslaget, men anser inte att det passar för ett beslut på årsstämman. Styrelsen föreslår att frågan överlämnas till demokratiprojektet för bedömning och behandling.

### Representantskapet biföll styrelsens förslag.

Styrelsens förslag, om att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling, ska följas upp.

Förslaget behandlas i huvudsak i punkt 6.7, men nämns också kortfattat i punkt 7.3.5 om inledningen till stadgarna (ingressen).

19. Förslag 6.2.1.2.18 från Matti Lucie Arentz om ökad öppenhet vid val av delegater till OBOS årsstämma och bättre system och rutiner kring information och anmälningar av dessa

Matti Lucie Arentz (delegat för de bostadssökande) har lagt fram ett förslag om ökad öppenhet vid val av delegater till OBOS årsstämma och bättre system och rutiner kring information och anmälningar till dessa. Förslaget handlar både om en stadgeändring och en instruktion från årsstämman.

Stadgeändringen "§ 8 Delegater" i stadgarna som ska få en ny punkt 6 med fem delpunkter som lyder (ny text är kursiverad):

§ 8 Delegater

Andelsägarna representeras vid årsstämman av delegater som väljs enligt

följande regler:

1. Andelsägare i anslutna bostadsrättsföreningar med 31 eller fler andelsägare väljer varje år en delegat med suppleant för varje påbörjad grupp med 500 andelsägare.
2. Andelsägare i anslutna bostadsrättsföreningar med 30 eller färre andelsägare väljer varje år 1 kandidat med suppleant som väljs ut som delegat. Valberedningen tar ut 1 delegat bland kandidaterna för varje påbörjat 500-tal andelsägare.
3. Andelsägare som inte tilldelats bostäder i anslutna bostadsrättsföreningar, samt juridiska personer som är medlemmar i OBOS och inte tilldelats sådan bostad, väljer varje år en delegat med suppleant för varje påbörjat 500-tal andelsägare.
4. Endast andelsägare som har tecknat en andel före det senaste årsskiftet har rösträtt vid val av delegater.
5. Delegater och suppleanter ska väljas bland andelsägarna.
- 6. Ställer man upp för val på delegatmötet och låter sig väljas till delegat ger man automatiskt samtycke till att finnas med på en protokollförd delegatlista med namn, kommun och e-postadress (postadress där e-post inte är finns) som automatiskt distribueras till alla valda delegater efter genomfört delegatmöte som en del av utskicket av protokoll. Om man inte samtycker till detta är man inte valbar.**

*Protokollet ska automatiskt skickas ut med fullständigt namn på valda delegater från delegatmötet inom sju (7) arbetsdagar efter genomfört och godkänt delegatmöte. Utskick av protokoll sker helst via e-post och om detta inte är tillgängligt skickas det med vanlig post.*

*Kallelse till delegatmöte görs i eget brev per post till alla bostadssökande medlemmar. Detta kan skickas ut tillsammans med OBOS-bladet (men som ett separat brev och inte som en integrerad del av tidningen eller endast som en redaktionell text) eller som ett separat utskick via post.*

*En tydlig tidsfrist ska fastställas för inlämnande av delegatförslag till årsstämman som gäller varje år. Tidsfristen fastställs till fyra veckor (datum till datum) innan årsstämman äger rum, men inte mindre än fyra veckor (datum till datum) efter det att delegatmötet hållits. Alla förslag som har kommit in via den godkända förslagsmallen inom tidsfristen skickas ut på förhand tillsammans med kallelsen till årsstämman.*

*Delegatmötet ska bestå av grundlig och relevant information om styrmodell och ansvarsförhållanden mellan de olika styrande organen, inklusive tydligt klargörande av medlemmarnas möjlighet att delta i alla processer och styrande organ och förhållandet dem emellan. Det måste avsättas tillräckligt med tid för att både hantera denna information och ge mer tid för frågor från delegaterna under mötet.*

Styrelsen kallar till möten för val av de delegater som nämns i punkt 3 ovan med minst en veckas varsel. Kallelse sker genom tillkännagivande i OBOS-bladet, eller på annat lämpligt sätt. Möten kan hållas för grupper av andelsägare grupperade utifrån registreringsdatum. Varje andelsägare har högst en röst.

Valet av delegater äger rum före ordinarie årsstämma och gäller fram till nästa val. Delegaternas namn ska vara styrelsen tillhanda senast 21 dagar före årsstämman.

**Förslaget till instruktion från årsstämman till styrelsen och ledningen för OBOS lyder på följande sätt:**

OBOS upphandlar/utvecklar ett digitalt anmälnings- och registreringssystem som systematiserar och hanterar all nödvändig information vad gäller anmälningar och personuppgifter i enlighet med GDPR inom rimlig tid för att kunna tas i bruk på ett delegatmöte under 2022.

OBOS utvecklar ett eget universellt formulär/mall (digitalt och fysiskt format) för inlämning av förslag från delegater (oavsett om de är bostadssökande eller bostadsägare) till årsstämman och i tid för att användas på ett delegatmöte 2022. Detta kommer att spara arbete för alla parter – i synnerhet kommer det att förenkla OBOS arbete med att gå igenom och strukturera de inkomna förslagen till årsstämman och årsstämman kan genomföras på ett smidigare sätt.

**Förslagsställaren hade motiverat förslaget på följande sätt:**

Ökad öppenhet vid val av delegater till OBOS årsstämma och bättre system och rutiner kring information och anmälningar till dessa.

Årets delegatmöte och systemet för anmälan och information i efterhand var en udda upplevelse.

Som förstagångsdelegat var intrycket att det var förvånansvärt oprofessionellt genomfört i allt från förhandsinformation, anmälningssystem, genomförande av delegatmötet och bristen på insyn och information i efterhand. OBOS är en miljardkoncern och bör ha mycket bättre rutiner och system på plats för att hantera sådana möten, oavsett om de är digitala eller fysiska.

Vi lever i ett högteknologiskt samhälle och år 2021 är anmälan via e-post till en enskild anställd inte ändamålsenligt. Här bör anmälan hanteras genom ett digitalt system för anmälningar liksom de integritetshänsyn som är kopplade till detta.

Att det ska ta 14 dagar att färdigställa ett så enkelt protokoll, från ett möte som pågick under en kort tid, är överraskande. Det måste gå snabbare och protokollet bör innehålla mer information om delegaterna samt kontaktuppgifter. Det ska också tilläggas att man själv måste be om protokollet och inte får det utskickat när man vänder sig direkt till OBOS.

Delegatmötet var mycket kort och under den knappa tiden upplevde jag att den information som gavs prioriterades fel. Mötet gav helt enkelt överraskande lite, jag skulle kalla det bristfällig, information om den fortsatta processen eller hur allt hänger samman: OBOS är en stor och komplex organisation som det kan vara svårt för en enskild medlem att engagera sig i och förstå, speciellt när det gäller möjligheten att själv påverka och delta i medlemsdemokratin: Hur organisationskartan fungerar och hur styrmodellen fungerar med relationen mellan kommittéer (valberedning, kontrollkommitté), utskott, representantskap, styrelse, ledning och bostadssökande medlemmar kontra bostadsägande medlemmar som väljs på egna årsstämmor i bostadsrättsföreningarna. De flesta deltagarna på ett delegatmöte är förmodligen mer intresserade av hur de kan vara med och delta och påverka än att höra koncernchefen använda stora delar av mötestiden åt att berätta om sådant som redan sagts i olika sammanhang och som man lätt kan googla sig fram till på egen hand.

Dessutom var delegaterna själva tvungna att ta upp frågan om möjligheten till delegatförslag på årsstämman och få besked om en tidsfrist för inlämnande av förslag. Detta är information som OBOS självt borde ha tagit initiativ till att dela. Delegaterna måste få grundlig information om möjligheterna att lämna in förslag och förutsägbarhet vad gäller tidsfristen.

Och sist, men inte minst, måste man kalla till ett delegatmöte i ett separat brev per post till alla bostadssökande medlemmar, inte bara 700 slumpmässigt utvalda medlemmar.

## Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:

Styrelsen hänvisar till att man har föreslagit att en demokratikommitté inrättas. Det kommer att vara naturligt att detta projekt granskar de förslag som lagts fram i samband med årsstämman och underställer dem en heltäckande bedömning. Styrelsen rekommenderar inte att delbeslut fattas utan att dessa sätts in i ett större sammanhang och utreds ordentligt på förhand.

Styrelsen föreslår att dessa och andra förslag överlämnas till demokratikommittén för bedömning och behandling.

## Representantskapet biföll styrelsens förslag.

Styrelsens förslag, om att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling, ska följas upp.

Förslaget innehåller många delar. Förslag om publicering av protokoll behandlas i punkt 7.5.2. Förslag om regler om metod för kallelse behandlas i punkt 7.5.4. Förslag om instruktion till styrelsen och ledningen för OBOS behandlas i punkt 7.5.6. Förslag om



utbildning av delegater behandlas i punkt 7.6. Förslag om inlämning av förslag till årsstämman behandlas i punkt 7.7.6.

20. Förslag 6.2.1.2.21 från Benjamin E. Larsen och Siri Hellvin Stav om att inleda ett organisationsutvecklingsprojekt inom OBOS

**Benjamin E. Larsen och Siri Hellvin Stav har lagt fram följande förslag:**

Fråga: Ska årsstämman fatta beslut om att inleda en organisationsutvecklingsprocess enligt beskrivningen nedan?

Organisationsutvecklingsprojektet ska:

- Ledas av en arbetsgrupp bestående av 7 personer, valda genom direktval bland medlemmarna. Varje ledamot kan föreslå sig själv. Valet genomförs elektroniskt med hjälp av preferensval enligt Universitetet i Oslos gällande regler. Arbetsgruppen konstitueras efter valet.
- Fram till att arbetsgruppen valts leds den av koncernchefen, som senast den 1 juli 2021 ska ha sett till att arbetsgruppen kan tillträda
- Ha tillgång till OBOS samtliga kommunikationskanaler i sitt arbete
- Har en budget på 10 miljoner, varav högst 1 miljon kan användas för arvoden till arbetsgruppen
- Utvärdera bostadsrättsföreningar, styrelser och årsstämma som medlemsorgan för utveckling och förankring av bostadskooperationens strategi och policy
- Utredda hur medlemsengagemanget i bostadskooperationens verksamhet kan stärkas, däribland användning av direktdemokratiska metoder som omröstning, utveckling av andra medlemsorgan, t.ex. på grundval av geografi, och användning av olika medier för att främja debatt och sprida information inför behandling av viktiga frågor
- Utredda olika modeller för hur styrelsen och representantskapet eller delar av dem, väljs genom direktval bland medlemmarna.
- Föreslå minst tre modeller för hur medlemmarna i framtiden kan delta i viktiga strategiska vägval för bostadskooperationen på årsstämman 2022
- Lägga fram nödvändiga förslag till stadgeändringar som ger stöd för de tre modellerna

Löpande engagera medlemmarna att diskutera sitt arbete.”

**Förslagsställarna hade motiverat förslaget på följande sätt:**

Under 2020 och 2021 har OBOS vid flera tillfällen agerat som politisk aktör och affärspartner på ett sätt som inte utan vidare kan antas ha stöd hos medlemmarna. Detta har framför allt varit kopplat till kontroversiella infrastrukturprojekt som E18 och E6, och till försäljning av fastigheter till personer med relationer med bostadskooperationens ledning.

Mätt som antal medlemmar är OBOS en av Norges största organisationer och är en organisation av och för medlemmarna. För att bostadskooperationen ska kunna fortsätta att ha legitimitet som medlemsorganisation är det viktigt att OBOS ledning ser till att ha en säker förankring vid kontroversiella vägval och att medlemsorganen utövar god styrning gentemot bostadskooperationens administration.

Centrala stadsområden i Norge, och särskilt Oslo, befinner sig i en krävande bostadspolitisk situation. Bostadspriserna har under lång tid stigit snabbare än lönerna, och framför allt för de befolkningsgrupper som OBOS grundades av och för det har blivit allt svårare att köpa in sig på bostadsmarknaden. Detta gör att det finns ett stort behov av OBOS som en bostadspolitisk aktör som kan inta kontroversiella ståndpunkter.

I den här situationen är jag orolig för om OBOS medlemsorgan idag har utövat styrningen på ett tillräckligt bra sätt. Jag är också orolig för om strukturen hos medlemsorganen ger stöd för ett verkligt engagemang från medlemmarna och de potentiella medlemmarnas sida i den politiska utvecklingen. Jag ser en fara för att OBOS i stor utsträckning är administrationsstyrt och anser att det finns ett behov av en starkare och mer levande intern debatt bland medlemmarna. Jag föreslår därför att OBOS tar sig an ett större organisationsutvecklingsprojekt.

**Styrelsen hade följande kommentarer till förslaget:**

Styrelsen hänvisar till styrelsens eget förslag om demokratiprojektet som man anser täcker in förslagsställarens avsikter. Det finns delar av utredningstematiken från förslagsställaren som bör kunna tas upp i demokratikommittén.

Styrelsen hänvisar dock till att vilka som är de styrande organen i en bostadskooperation, vilka befogenheter de har och hur de väljs följer av bostadskooperationens stadgar. Det följer av lagen och stadgarna att årsstämman, som utgår från andelsägarna och företräds av deras delegater, är bostadskooperationens högsta organ. Årsstämman väljer representantskapet, som i sin tur väljer styrelsen. Lagen öppnar varken för direktval av representantskapet eller styrelsen, och därmed inte heller av andra styrande organ. Det anses inte vara lämpligt att utreda ett system som kommer att stå i strid med boligbyggelagsloven.

Dessutom är bostadsrättsföreningarna som sådana inte medlemmar i OBOS, vilket däremot andelsägarna som bor i dem är. Det finns därmed inte heller någon grund för att utreda bostadsrättsföreningarnas roll "som medlemsorgan", när de inte har någon sådan roll enligt lagen.

Enligt OBOS stadgar har alla medlemmar rätt att lägga fram förslag och frågor på årsstämman. Boende medlemmar kan ställa upp för val som delegater till årsstämman genom sin bostadsrättsförening, medan bostadssökande medlemmar har rätt att kandidera som delegater för bostadssökande medlemmar. Dessa väljs genom ett separat delegatmöte. Vid årets delegatmöte ställde 370 ledamöter upp till val och valdes till delegater, en kraftig ökning jämfört med tidigare år.

När det gäller önskemålet om en aktiv medlemsdemokrati delar styrelsen denna önskan. En sådan demokrati finns dock redan genom det av årsstämman valda representantskapet. Representantskapet träffas flera gånger per år, får ta del av presentationer av de olika delarna av verksamheten och aktuella bostads- och stadsutvecklingspolitiska ämnen från både interna och externa talare. Här ges också möjlighet att diskutera och ställa frågor. Stor vikt läggs vid representantskapets synpunkter när det gäller administration och styrning när strategin för verksamheten fastställs. Administration, styrelse och representantskap för en löpande dialog om hur representantskapets arbete kan utvecklas. Genom kontrollkommittén kontrollerar representantskapet att styrelsen bedriver verksamheten i enlighet med lagstiftning och stadgar.

Medlemmar som vill bli valda till representantskapet har rätt att anmäla sig inom angivna tidsfrister, och direktförslag kan också tas upp vid årsstämman. Valberedningen strävar efter att sammanställa ett representantskap som är så representativt som möjligt både när det gäller ålder, kön, bakgrund, kompetens och geografi.

Enligt boligbyggelagsloven ansvarar ledningen och styrelsen tillsammans för verksamhetens dagliga drift. Som en stor ekonomisk verksamhet med betydande skulder, arbetsgivaransvar för mer än 2 600 anställda och viktiga kund- och partnerrelationer att hantera kan eller bör inte ansvaret för verksamheten överlåtas till andra styrningsorgan utan juridiskt ansvar.

OBOS är en stor och bred medlemsorganisation och det går inte att förutsätta att det råder enighet i alla frågor som rör bostads- och stadsutveckling. I så måtto är förslaget ett exempel på detta, när man först kritiserar OBOS för att ha intagit en kontroversiell ståndpunkt i en infrastrukturfråga, för att sedan kräva att OBOS intar just kontroversiella ståndpunkter! OBOS bör undvika att bli en politiserad organisation.

OBOS ska därför styras inom de ramar och av de styrningsorgan som fastställs i lag och stadgar. Förslaget bör därför inte antas på det sätt som föreslagits, men vissa av utredningsfrågorna som förslagsställarna tar upp kan med fördel överlämnas till demokratikommittén för vidare utredning.

**Representantskapet biföll styrelsens förslag.**

**Styrelsens förslag, om att förslaget skulle överlämnas till demokratikommittén för utredning och behandling, ska följas upp.**

**Förslaget behandlas i punkt 7.12.**