

NOTAT

Oslo, 21. november 2008

Til: Samfunnshuset på Skedsmokorset BA
Fra: Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA

RETTLIG VURDERING - SAMFUNNSHUSET PÅ SKEDSMOKORSET

1. Bakgrunn

Vi er bedt om å vurdere diverse juridiske spørsmål knyttet til Samfunnshuset på Skedsmokorset BA ("SpS"), som er et selskap med begrenset ansvar. Andelseierne består av Skedsmo kommune som den klart største, mens de øvrige andelseiere er en rekke ulike lag og foreninger i Skedsmo kommune.

Bakgrunnen for at vi er spurt om å skrive en juridisk vurdering er følgende forslag fra de kommunale representantene til generalforsamlingen i SpS, samt påfølgende vedtak i generalforsamlingen til SpS:

"Forslag fra undertegnede kommunale representanter som ønsket behandlet på generalforsamlingen den 22. april 2008

Samfunnshuset innhenter en juridisk vurdering/avklaring av selskapsform med bakgrunn i gjeldende vedtekter og den faktiske utleievirksomheten, herunder særlig forholdet mellom vedtektene § 4 om at andeler kan tegnes av organisasjoner, institusjoner og enkeltpersoner ved kontantinnskudd på kr. 100,- pr. andel og vedtektene § 14 annet ledd om at formuen ved overdragelse skal fordeles på andelseierne etter antall andeler.

Handlingsplan for 2008 – 2009 vedrørende samfunnshusets drift bes framlagt på generalforsamlingen.

Lillestrøm 7. april 2008

*Anita Ordlund
Rud-Goksøyr"*

Bjørn Arne Tronier

Frank Finstad

Iselin

Generalforsamlingen i SpS fattet følgende vedtak på generalforsamlingen den 22. april 2008, slik dette fremstår i protokollen:

”1. Sak fra Skedsmo kommunes representanter.

Bjørn Arne Tronier la frem saken og bakgrunnen for forslaget. Fra kommunens side er det ingen dramatik i forbindelse med forslaget, men tiden er kanskje moden for å vurdere selskapsform.

Lars S. Hauge tok opp behovet for en frittstående vurdering og at styret burde innhente juridisk bistand fra en annen enn fra dagens faste advokat.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.”

For oss synes det som om kommunens forslag og generalforsamlingens vedtak har sin bakgrunn i at konsekvensene av vedtektenes § 4 sammenholdt med § 14 fremstår som urimelig gode for nye andelseiere. Dette fordi beløpet en andelseier må betale for andelen ligger betydelig under det som antas å være de underliggende verdiene i selskapet, og at formuen i tilfelle overdragelse skal fordeles på den enkelte andel uavhengig av eiertid. De underliggende verdiene består av den evigvarende leieretten som er bokført til NOK 11,3 millioner, driftsmidler for NOK 1,7 millioner, samt likvider for NOK 7,8 millioner, mao totalt en bokført egenkapital på NOK 20,8 millioner. Med et totalt antall andeler på 5 347 skulle det gi en egenkapital per andel på NOK 3 890. Sett i dette perspektivet er det billig med en andelspris på NOK 100.

Selv om vedtaket i SpS gir en relativt snever oppdragsbeskrivelse, der vi kun er bedt om å vurdere selskapsform, finner vi det hensiktsmessig å gi en noe bredere vurdering der også andre tiltak enn endring av selskapsform behandles. Dette er også begrunnet ut fra det faktum at endring av selskapsform synes å være et tiltak som kan være vanskelig å få gjennomført. Vedtektsendring kan være en annen mulig og kanskje mer praktisk løsning enn endring av selskapsform.

I det følgende vil vi først gi en faktisk beskrivelse av SpS, både organisatorisk og eiermessig, samt en beskrivelse av relevante vedtektsbestemmelser.

2. Faktisk beskrivelse

2.1 Organisatorisk og eiermessig

Samfunnshuset på Skedsmo eies av A/L Skedsmo Samfunnshus. Samfunnshuset står dels på grunn som A/L Skedsmo Samfunnshus eier (gnr 37, bnr 37 og 65), og dels på grunn som det fester (gnr 37, bnr 313) av Statsskog. Samfunnshuset består av en kulturdel og en næringsdel, der kulturdelen, etter det vi forstår, ligger på gnr 37, bnr 37 og 65.

A/L Skedsmo Samfunnshus og Hakon Gruppen Eiendom AS inngikk den 3. april 1998 en avtale om overdragelse av næringsdelen, mens kulturdelen skulle skilles ut som egen seksjon og beholdes av A/L Skedsmo Samfunnshus.

Imidlertid aksepterte ikke bortfester en seksjonering av bygget, noe som medførte at Hakon Gruppen Eiendom AS i stedet kjøpte samtlige andeler i A/L Skedsmo Samfunnshus, med evigvarende leierett på kulturdelen for det nyopprettede selskapet SpS.

Leieretten er presisert i avtale mellom SpS og A/L Skedsmo Samfunnshus datert 3. oktober 2002, der det samtidig fremgår at A/L Skedsmo Samfunnshus skal yte et årlig vederlag på NOK 750 000 for å få tilgang på reklameplass i foajeen til kulturdelen av bygget.

2.2 Vedtektene til Samfunnshuset på Skedsmo BA

SpS sin formålsbestemmelse lyder:

”§ 2. FORMÅL

Formålet med laget er å reise og drive et samfunnshus for derved å skaffe stedets innbyggere et høvelig samlingssted med rom for møter, fester, kino- og teaterfremsyninger, bibliotek, studierom, idrettslokaler, foreningskontorer etc.”

SpS sine vedtekter § 4 og § 14 lyder:

”§4. ANDELENE

Hver andel har pålydende kr. 100,-.

Andeler i laget kan tegnes av organisasjoner (herunder næringsdrivende), institusjoner og enkeltpersoner i form av kontantinnskudd. Andelshaverne har intet ansvar for lagets forpliktelser ut over de tegnede andeler.

Det føres særskilt protokoll over andelseierne og andelenes fordeling.

§14. OPPLØSNING

Vedtak om oppløsning av laget eller overdragelse av formuen som helhet kan bare fattes på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Ved overdragelse av formuen skal denne fordeles på andelseierne etter antall andeler.

For at oppløsning eller overdragelse av formuen skal kunne vedtas, kreves at minst 2/3 av stemmene er representert og at minst 2/3 av de avgitte stemmer er for forslaget. Hvis ikke 2/3 av stemmene er representert på møtet, kan de møtende på et nytt møte hvor alle andelseiere er innkalt med minst 1 måneds varsel, stemme for forslaget, og da uten hensyn til antallet av representerte stemmer.

Det velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen, som skal skje i henhold til de regler som gjelder for oppløsning av aksjeselskap.”

I tillegg er den delen av § 7 i vedtektene som omhandler stemmerett relevant i forhold til den problemstilling saken reiser. Denne delen av bestemmelsen lyder:

*”Generalforsamlingen består av andelseierne, hvor stemmeretten er som følger:
Andelseiere som eier:*

<i>1-25</i>	<i>andeler</i>	<i>1 stemme(r)</i>
<i>26-50</i>	<i>”</i>	<i>2 ”</i>
<i>51-75</i>	<i>”</i>	<i>3 ”</i>

76-100	”	4	”
101 eller flere	”	5	”

Stemmeretten regnes etter innbetalte andeler.”

§ 13 om vedtektsendringer er også relevant, siden ett av tiltakene kan være vedtektsendring:

”§ 13 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i vedtektene kan bare foretas på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, og krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Forslag fra andelshaverne om endringer i vedtektene må være kommet til styret senest 3 måneder før generalforsamlingen.”

3. Rettslig vurdering

3.1 Er SpS underlagt selskapsrettslig lovregulering?

Selskapsformen til SpS er selskap med begrenset ansvar. Dette er en selskapsform som er mye brukt for samvirkeforetak. Samvirkeforetak er nå underlagt den nye samvirkeoven, som trådte i kraft fra årsskiftet.

Samvirkeoven gjelder for sammenslutninger som har som hovedformål å fremme de økonomiske interessene til medlemmene gjennom deres deltakelse i virksomheten som kunder, leverandører eller på annen lignende måte.

Ut fra vedtektenes formålsbestemmelse kan vi ikke se at SpS kan anses å være et samvirkeforetak. Formålet til SpS er å drive et samfunnshus for innbyggerne i Skedsmo, ved at andelseierne legger til rette for et aktivt forenings- og kulturtilbud på samfunnshuset. Formålet med SpS er med andre ord ikke å fremme andelseiernes økonomiske interesser.

Selskapet fremstår som en selskapsrettslig hybrid som vi har problemer med å tolke inn i en av de etablerte lovmessige selskapsformene i Norge. Selskapet faller så vidt vi kan se ikke inn under noen av de ulike selskapslovgivningene vi har i Norge. Dog henvises det på ett punkt i vedtektene til aksjelovens bestemmelser, nemlig i forhold til § 14 om oppløsning. SpS blir imidlertid ikke et aksjeselskap av den grunn.

Vi mener derfor at det er SpS's vedtekter som regulerer de spørsmål kommunen ønsker vurdert.

3.2 Nærmere beskrivelse av vedtektenes § 4 og § 14, sammenholdt med § 7

Tegningsbestemmelsen i SpS's vedtekter er gitt i § 4. Tegning kan gjøres av organisasjoner, herunder næringsdrivende, institusjoner og enkeltpersoner, og andelene tegnes for kr. 100 per andel. Etter vedtektenes § 5 er det generalforsamlingen som avgjør om en part som føler seg berettiget skal få tegne eller kjøpe andeler. En slik beslutning vil generalforsamlingen kunne fatte med alminnelig flertall i henhold til vedtektenes § 7.

Ved en eventuell overdragelse av formuen til andre parter skal formuen etter § 14 fordeles på andelseierne etter antall andeler. Ut fra dagens egenkapitalsituasjon i SpS vil den enkelte andelseier i et tilfelle av overdragelse av formuen motta et beløp som langt overstiger tegningsbeløpet på andelen. Formuen som kan overdras til andre parter er den evigvarende leieretten og driftsmidler.

Vedtektenes § 7 gir anvisning på stemmeretten til den enkelte andelseier, der hver andelseier maksimalt kan ha 5 stemmer, uansett hvor mange andeler den enkelte andelseier innehar. Skedsmo kommune er største andelseier med 3 570 andeler, men har kun 5 stemmer i likhet med for eksempel Skedsmo Bondelag som eier 101 andeler. Totalt er det 63 stemmer i selskapet.

For at overdragelse av formuen og oppløsning skal kunne vedtas lovlig følger det av vedtektenes § 14 at beslutningen må treffes på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, og at minst 2/3 av stemmene må være representert på generalforsamlingen. I tillegg kreves det etter § 14 at minst 2/3 av de avgitte stemmer er for forslaget om overdragelse av formuen (evt. oppløsning).

Vedtektene har den konsekvensen at prisen på andelene ligger betydelig under de underliggende verdiene som vil kunne komme frem ved en overdragelse av formuen, eller ved en oppløsning av selskapet. En beslutning om oppløsning eller overdragelse av formuen krever at 2/3 del av stemmene møter på generalforsamling, og at minst 2/3 av fremmøtte andelseiere stemmer for denne beslutningen. Det skal derfor en betydelig mobilisering til blant andelseierne til for at denne type beslutninger skal kunne fattes.

Vedtektene medfører videre blant annet at ikke noen av andelseierne alene vil kunne beslutte overdragelse av formuen eller oppløsning av selskapet. På den annen side vil ikke en enkelt andelseier kunne blokkere en avgjørelse om overdragelse eller oppløsning av andelen. Disse to begrensningene rammer først og fremst kommunen selv, i og med at kommunens medbestemmelse er begrenset i forhold til fordelingen av andelene i selskapet. Skedsmo kommune eier 3 570 andeler, hvilket tilsvarer 2/3 av andelene i selskapet. Kommunen har imidlertid ikke en makt i selskapet som gjenspeiler eierandelen.

I et slikt selskap kan det være gode grunner for en begrensning av makt. Det kan for eksempel være viktig for de øvrige andelseierne med forutsigbarhet knyttet til utnyttelse av samfunnshuset, og at deres engasjement ikke påvirkes av skiftende politiske og økonomiske rammebetingelser.

3.3 Hvorfor ønsker kommunen og generalforsamlingen endringer i selskapsform?

Det kan fremstå som litt uklart hva som er begrunnelsen for at kommunens representanter ønsker å få vurdert en annen selskapsform, men det som i første rekke er uttalt er at prisen på andelen ikke gjenspeiler de underliggende verdiene. Dette har den effekt at andelseiere i tilfelle av oppløsning kan komme raskt til store verdier for en billig penge, noe som anses uheldig. Dette motvirkes noe av at nye andelseiere må godkjennes med alminnelig flertall på generalforsamlingen, og at opptak av nye andelseiere i en situasjon nær opp til oppløsning eller overdragelse av formuen neppe vil bli gjennomført siden andelseierne med dette utvanner sine egne verdier. Nedenfor diskuterer vi likevel endringer som kan være hensiktsmessig i denne sammenheng.

For øvrig vil en endring av selskapsform medføre en annen maktbalanse i selskapet, noe som også kan være en relevant begrunnelse fra kommunens side. I dag har kommunen verken negativt flertall eller en makt som gjenspeiler de reelle eierforholdene, noe som i utgangspunktet helt sikkert var fornuftig, men som kanskje kan virke mindre relevant nå. Vi antar at en endring som innebærer en maktforskyvning i retning av at kommunen får større innflytelse vil være vanskelig å akseptere for de øvrige andelseierne. I det følgende har vi også beskrevet mulighetene for en endring på dette punktet.

3.4 Hvilke tiltak kan iverksettes for å imøtekomme ønskene om endring

For å få til en endring på de punktene som er nevnt ovenfor i 3.3 kan man tenke seg to hovedalternativer for endring:

- i) Endre selskapsform
- ii) Endre vedtektene

Begge alternativene vil kunne føre til at ønske om endring oppfylles, både delvis og fullstendig dersom dette er ønsket. Endringene forutsetter imidlertid at kommunen også får et tilstrekkelig antall andre andelseiere med seg på endringene, som vi skal se nærmere på i det følgende, der vi beskriver de to alternativene og konsekvensene av disse.

3.5 Endring av selskapsform

Vi antar at det kun er aksjeselskapsformen som er aktuell ny selskapsform hvis SpS først skal omdannes til en annen selskapsform. Under aksjeselskapsformen vil man i kraft av aksjelovgivningen komme inn under et selskapsrettsregime som vil ivareta kommunens ønsker om endringer, ref. punkt 3.3 ovenfor.

Herunder vil nye andelseiere (aksjeeiere) måtte betale en pris for aksjen som tilsvarer en andel av underliggende verdier. Videre vil hver andelseier få makt i selskapet tilsvarende eierandelens størrelse, noe som vil innebærer at kommunen får større makt enn de har i dag på bekostning av de øvrige andelseierne. Det ligger selvfølgelig en begrensning i kommunens maktutøvelse i den beskyttelse aksjeloven gir minoritetsaksjonærer. Vi går ikke nærmere inn på aksjeselskapsformen i denne omgang, men kan heller komme tilbake med en mer detaljert beskrivelse av denne selskapsformen dersom dette alternativet skulle bli aktuelt.

Når et selskap skal endre selskapsform, vil selskaps- og skattelovgivningen den er underlagt inneholde omdanningsregler som gjør det praktisk enkelt å omdanne selskapet til en annen selskapsform, og uten at en slik omdanning utløser skatteplikt. Dette gjelder blant annet for aksjeselskaper, samvirkeforetak og for ansvarlige selskaper.

Siden SpS ikke er underlagt noen selskapslovgivning, må en omdanning av SpS til en annen selskapsform gjennomføres ved bruk av vedtektsbestemmelsene. Selskapsrettslig kan man tenke seg to løsninger; enten at SpS besluttet oppløst samtidig som andelseierne stifter et nytt selskap med virksomheten i SpS som tingsinnskudd i det nye selskapet. Andelseierne vil da, dersom det nye selskapet er et aksjeselskap, få aksjer i det nye selskapet som oppgjør for at de skyter inn sin andel av virksomheten i det nye selskapet.

Alternativt kan andelseierne først stifte det nye selskapet for deretter å overføre innmaten i SpS til det nye selskapet. Problemet med en slik løsning er at det nye selskapet vil mangle likviditet til å betale SpS for virksomheten, og at det må opprettes en fordring mellom det nye selskapet og SpS, som nedbetales over tid. Vi antar at dette gjør denne modellen mindre aktuell.

Både oppløsning av SpS og overdragelse av virksomheten vil skattemessig anses som en realisasjon. Dersom SpS oppløses antar vi at det vil være andelseierne som beskattes, i den grad disse er skattepliktige subjekter, noe som for de fleste kanskje ikke er tilfelle. Dersom de er skattepliktige subjekter vil beskatningen skje med utgangspunkt i andelen, og utgjøre forskjellen mellom kostpris på andelen og dens andel av underliggende verdier. Dette kan bli et betydelig beløp per andel med den kostpris og den egenkapital selskapet har i dag.

Dersom virksomheten overdras fra SpS til et nystiftet selskap vil beskatningen komme på SpS sin hånd. Her vil det være forskjellen mellom bokførte verdier og virkelige verdier på den virksomheten som blir overført som skal beskattes. Vi er ikke i stand til å vurdere hvorvidt det er forskjeller mellom virkelige verdier og bokførte verdier i SpS, men dette er noe som bør hensyntas dersom det er aktuelt å gjennomføre en slik overføring.

Når det gjelder selve saksbehandlingen vedrørende disse beslutningene følger det av § 14 i vedtektene at både oppløsning og overdragelse krever et fremmøte på 2/3 av stemmene i selskapet, samtidig som minst 2/3 av de fremmøtte stemmene må stemme for forslaget.

Vi kjenner ikke til holdningen til de øvrige andelseiere med hensyn til en endring av selskapsform, men vår erfaringsbakgrunn i forhold til forslag om endring av fastlagte maktstrukturer i et selskap, tilsier ikke at de øvrige andelseierne vil gå med på at kommunen får en vesentlig endret makt over et nytt selskap.

Når det i tillegg ligger utfordringer både med hensyn til hvordan en omdanning skal gjennomføres selskapsrettslig og de skatterettslige konsekvensene kan bli store, anser vi det som lite sannsynlig at kommunen vil få med seg et tilstrekkelig antall andelseiere på å endre selskapsform.

3.6 Endring av vedtektene

Det andre alternativet for å oppnå de endringer som er omtalt er vedtektsendringer. Med samme begrunnelse som nevnt avslutningsvis i punkt 3.5 antar vi det blir vanskelig for kommunen å få med et tilstrekkelig antall andelseiere til å foreta endringer som medfører en vesentlig maktforskyvning i selskapet. Det må jo som kjent et flertall på 2/3 av fremmøtte stemmer for å kunne beslutte vedtektsendringer.

Imidlertid kan det være mulig at kommunen får med seg de andre andelseierne på enkelte mindre endringer, som også de øvrige andelseierne ser seg tjent med. Det kan tenkes å gjelde for en endring av andelens pris kontra tilgang til underliggende verdier. Her kan man vurdere ulike modeller; en løsning er at prisen på andelen settes til underliggende verdi for nye andelseiere. Dette anses lite hensiktsmessig siden inngangsprisen da blir for høy for den type lag og organisasjoner som det er snakk om. En annen modell kan være at prisen på andelen opprettholdes, men at tilgangen til de underliggende verdier knyttes opp mot et visst antall års eierskap, eventuell med en opptrappingsperiode over noen år, for eksempel fem eller ti år. En

tredje modell i denne sammenheng kan være en vedtektsendring som angir at andelseierne ved oppløsning og/eller overdragelse får tilbakebetalt sitt kapitalinnskudd, med en viss rente, mens det overskytende av de underliggende verdier skal brukes i henhold til selskapets formål, slik at ikke noen av andelseierne berikes av å være andelseier i SpS.

Det kan også tenkes at øvrige andelseiere vil kunne gå med på stemmerettsbestemmelsene endres på en måte som gjør at kommunen kan få negativt flertall i forhold til oppløsning av og overdragelse av formuen i SpS. Slik vedtektene er utformet i dag kan en oppløsningsbeslutning eller overdragelsesbeslutning gyldig fattes av 28 stemmer. Vi antar imidlertid at ved en beslutning om oppløsning eller overdragelse vil det være tilnærmet fullt oppmøte, slik at det må flere stemmer til, men negativt flertall for kommunen ville uansett gi kommunen muligheter til å blokkere en slik beslutning. Dette kan være en sikkerhet også for enkelte andre mindre andelseiere. I praksis er det vel imidlertid lite sannsynlig at en oppløsning eller overdragelse vil bli besluttet i strid med kommunens vilje.

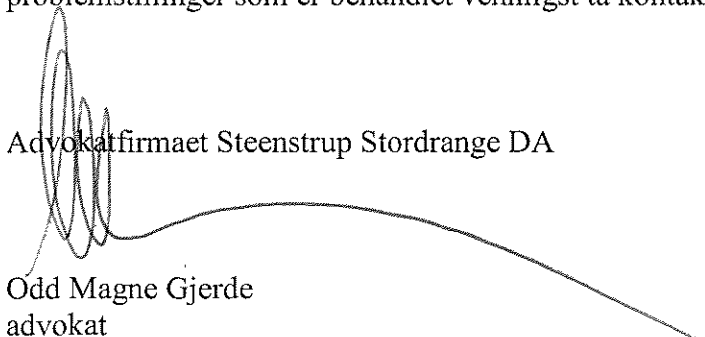
4. Avslutning

Som det fremgår ovenfor synes det lite realistisk at et tilstrekkelig antall andelseiere vil stemme for å få endret/omdannet selskapsformen. Årsaken til dette ligger dels i de begrensninger vedtektene har til å foreta omdanning til en annen selskapsform, dels i at en omdanning vil innebære en maktforskyvning blant andelseierne, og dels i selskapsrettslige og skatterettslige utfordringer knyttet til selve omdanningen.

Når det gjelder vedtektsendringer kan det være mulig at det vil bli flertall for en endring av mekanismen vedrørende pris på andelen i forhold til krav på underliggende verdier ved oppløsning og overdragelse. Her kan man som nevnt tenke seg krav om lengde på eierskapet for utløsning av full verdi ved oppløsning og overdragelse. Man kan heller ikke utelukke at det vil bli flertall for et forslag om at kommunen får negativt flertall i forhold til oppløsnings og overdragelsesbeslutninger, ut fra et synspunkt om at kommunen da står som en garantist for de mindre andelseierne for forutsigbarhet og langsiktighet i forholdt til opprettholdelse av samfunnshuset.

Dersom noe er uklart eller dersom man ønsker ytterligere vurderinger rundt de problemstillinger som er behandlet vennligst ta kontakt med undertegnede.

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA



Odd Magne Gjerde
advokat

Stig Nordal
advokat