

# NOTAT

**Til: Samfunnshuset på Skedsmokorset BA**

**Fra: Erik Myhrer**

**Dato: 3. oktober 2008**

## Vurdering av selskapsform

Viser til årsmøte, samtale med Eivind Klemp og notat fra advokat Schjadtvedt.

Ut ifra ordlyden i forslaget fra Skedsmo kommune, hvor det fremgår at det særlig er forholdet mellom § 4 og § 14 som er viktig, så kan man etter min mening være ganske kort i sitt svar. Etter vår mening har ikke valg av selskapsform noe å si for denne problemstillingen. Man kan velge de samme stemmerettsbegrensninger og de samme bestemmelser rundt tegning av aksjer i et aksjeselskap som i et BA. Videre kan man i et BA velge å gjøre om vedtektene, slik at nye medlemmer må betale en overkurs på sine andeler, som betyr at de faktisk betaler for den eksisterende egenkapital.

En gjennomgang av andre former for organisering, som stiftelse eller kommunalt foretak, er vel ikke aktuelt ut ifra ordlyden i forslaget.

Historisk sett var samfunnshuset et andelslag. Andelslag var den formen man valgte når de gode kreftene i samfunnet sammen skulle realisere prosjekter de alle var for små til å gjennomføre på egenhånd. Det var intet ønske og ingen forventning om økonomisk avkastning.

Samfunnshuset på Skedsmokorset BA er den moderne formen for andelslag.

Jeg kan ikke se at den faktiske drift av Samfunnshuset skulle tilsi en annen organisering, da formåler ligger fast. Man har til formål ”å reise og drive samfunnshus”. Det betyr at den faktiske bruk av huset gjenspeiler de behov for lokaler og samlingssteder som samfunnet har til en hver tid. Så blir det opp til de styrende organer å påse at alle deler av samfunnet sikres adgang. Å endre selskapsform til et aksjeselskap, kan også, hvis motpart (les ICA/Hakon) ønsker det, sees på som om man i mindre grad driver samfunnshus og i større grad driver utleie av festlokale, da aksjeselskap mye klarere enn BA uttrykker næringsdrift. Hvorfor gi noen denne mulighet?

Så kan man hevde at nye andelshavere kommer rimelig til sin andel av de verdier som er bygd opp. Her må man se litt på de verdier det er snakk om.

Samfunnshuset hadde pr. 31.12 2007 en egenkapital på kr. 20,8 mill, hvorav kr. 11,3 mill er verdien på den evigvarende bruksrett. Videre har man driftsmidler med bokført verdi kr. 1,7

mill. Virkelig verdi behøver ikke å være så høy. Til sist har man likvider med bokført verdi på kr. 7,8 mill. Etter min mening er det likviditeten som sier noe om de verdier man kommer lett til.

Det er ingen tvil om at hvis man ser likviditet opp mot hva en andel koster, så er det et misforhold. Men samtidig er det jo ikke mulig å få tilgang til disse verdiene, da det ikke deles ut utbytte til andelshaverne. Videre betaler også andelshavere for leie av Samfunnshuset.

Skulle man velge å si opp avtalen med Ica/Hakon, skal man godtgjøres med en sum som tilsvarer samfunnshusets tekniske verdi. Dette beløpet vil da erstatte bokført verdi av evigvarende leierett. Vi har ingen forutsetning for å uttale oss om dette beløpets størrelse.

I tilfellet med opphør vil andelshaverne få sin andel av formuen etter hvor mange andeler de faktisk har. Det betyr at i dette tilfellet kan man ved å være fersk andelshaver få tilgang til en formue som er større enn hva man i sin tid skjøt inn sammen med eventuell verdiøkning i eiertid.

Den sist beskrevne situasjon er å trekke dette veldig langt. Skulle man velge å si opp leieavtalen med Ica/Hakon, så vil det vel være stor sannsynlighet begrunnet med at man ønsker å bygge et nytt samfunnshus og ikke for at Skedsmo kommune og lag og foreninger ønsker tilgang til pengesekken.

Dagens ordning med tegning av andeler til pålydende dekker vel egentlig det som er viktig for samfunnshuset, nemlig at nye lag og foreninger kan melde seg og være med å påvirke driften av samfunnshuset til beste for nærmiljøet.

Avslutningsvis – man kan selvfølgelig legge inn en vedtektsbestemmelse som gjør det mulig å skjevdele andel av formue etter hvor mange år man har vært andelshaver. Rent praktisk bør dette være overkommelig, da andelshaverne har vært stabile gjennom mange år.