***Bestyrelsens oplæg om vedtægter og andele med henblik på drøftelse blandt andelshaverne i Samejet Strandavatn (13. marts 2014/ma)***

I vedtægternes står der blandt andet følgende om andelene:

* At alle andelene er lige store (§4)
* At samejet kan have et vekselende antal andelshavere (§4)
* At andelene ejes af par eller enlige (§4)
* At andelene ikke kan deles op (§4)
* At andelshaverne ikke kan overdrage deres andele til andre end samejet, som til gengæld er forpligtet til at indløse andelen (med 4 måneders varsel til en ordinær generalforsamling) (§5)
* At nye andelshavere (salg af andele) skal godkendes af samejermødet/generalforsamlingen (§6)
* At værdien af en andel årligt fastsættes af samejermødet/generalforsamlingen (§8)

For så vidt er der langt henad vejen klarhed om, hvem der kan eje en andel og hvordan man kan sælge eller købe en andel. Alligevel har generalforsamlingen i 2014 udtrykt ønske om en drøftelse af behovet for vedtægtsændringer og/eller ændringer i forbindelse med køb og salg af andele, herunder:

1. Hvordan samejet skal håndtere skilsmissesituationer
2. Vilkårene der er forbundet med at eje en andel hhv. som enlig eller som par
3. Hvorvidt det er for fordelagtigt at sælge andele til samejet.

Nedenfor følger bestyrelsens inputs til drøftelserne af disse spørgsmål.

***Skilsmisser/opløsning af par***

Det følger af vedtægterne, at en andel *ikke* kan deles, men at den kan ejes af enlige eller par. Til gengæld står der ikke noget om, hvorvidt par skal bo sammen eller hvordan deres indbyrdes formelle relation skal være. *Det tolker bestyrelsen på den måde, at man fx godt kan danne par, selvom man ikke bor sammen og selvom man ikke er gift.* På den anden side vil det være i strid med vedtægterne, hvis en andel *i praksis* deles op. Det kan fx ske, hvis et par går hver til sit og danner nye par. I en sådan situation ville en andel i praksis været blevet delt i to og det vil klart være i strid med vedtægterne. *Bestyrelsen tolker derfor vedtægterne på den måde, at hvis et par går hver til sit og den ene eller begge danner nye par, vil foreningen kunne kræve, at det delte par tager stilling til, hvem af dem der fremover skal eje andelen.* På samme måde som et par der går hver til sit, typisk også vil skulle dele andre fælles ting, der ikke er delelige, fx en bolig, bil osv.

***Par versus enlige som ejere***

Det følger af vedtægterne, at både enlige og par kan eje andele. Det betyder, at det er en større økonomisk belastning at være en om at eje en andel fremfor at være to. Hvor ophold på Syregården betales pr. person, betales andelsbidrag til foreningen pr. andel. Denne forskel mellem enlige og par svarer i øvrigt fuldstændigt til, hvis man er alene om at eje en lejlighed, en bil eller noget tredje. Udgifterne pr. person vil normalt blive større, når man er alene. Spørgsmålet er, om dette er noget foreningen skal gøre noget ved. Problemet er, at det ikke er let at gøre noget ved uden at der opstår andre problemer. En af de ting man principielt kan gøre er at afskaffe retten til at par kan eje en andel. Det kan gøres på den måde, at de nuværende 20 andele øges til 40 ”halve” andele og at foreningen samtidig tilbyder at købe ”overskydende” andele retur, sådan at der ikke er enlige, der ejer to andele. Formentlig vil der i en sådan situation også være par, der ikke ønsker at eje to andele, som foreningen så også skulle købe. Slutresultatet ville blive, at de nuværende 20 andele ville blive erstattet af et sted mellem 20 og 40 (halv-)andele. Det er en mulighed, men det vil jo ikke ændre på, at det fortsat vil være dyrere for den, der er alene om at eje en andel sammenlignet med det par, der deles om alle udgifter og hvor den ene ejer en andel. *Bestyrelsen kan derfor ikke anbefale denne løsning.*

***Pris for og vilkår i forbindelse med køb og salg af andele***

Som det er nu, kan enhver sælge sin andel til samejet med det gældende varsel og få udbetalt den regnskabsmæssige værdi af andelen, som opgøres/godkendes på den årlige ordinære generalforsamling. Igennem de senere år er værdien af andelene steget i takt med de forbedringer, der er lavet på huset og som andelshaverne har bidraget til gennem de årlige indbetalinger. Tabellen nedenfor viser sammenhængen mellem prisudvikling og indbetalinger i de seneste seks år.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2013** | **2012** | **2011** | **2010** | **2009** | **2008** | **I alt** |
| Værdi af en andel, ultimo i året | 112.370 | 108.935 | 103.268 | 100.916 | 100.720 | 99.070 |  |
| Værdistigning i året | 3.435 | 5.666 | 2.352 | 196 | 1.650 | 958 | 14.258 |
| Andelsbidrag i året | 4.000 | 4.000 | 6.500 | 4.000 | 2.000 | 1.000 | 21.500 |
| Værdistigning minus andelsbidrag i året | -565 | 1.666 | -4.148 | -3.804 | -350 | -42 | -7.242 |

Som det ses af tabellen, har der over de 6 år i alt været en værdistigning på 14.258 kr. på en andel, mens summen af de årlige andelshaverbidrag har været 21.500 kr. Når bidragene overstiger værdistigningerne på huset, er det fordi en del af bidragene er gået til at dække omkostninger ved huset. Med andre ord har andelsbidraget, når man modregner værdistigningen, været godt 1.000 kr. om året over de seks år. Og det må man vel betragte som billigt, når man tænker på, hvor meget huset er blevet forbedret og de muligheder den enkelte andelshaver har fået.

Noget af det der taler for at opgøre værdien på en andel på den måde, vi gør nu, er, at den er objektiv. Forstået på den måde, at den ikke er til diskussion, men følger automatisk af de indtægter og udgifter der har været i året. På den måde sikrer vi to ting: Dels at alle andelshavere behandles ens, dels at andelshavere normalt vil kunne komme ud af fællesskabet uden at skulle miste penge. Det betyder også, at mulige købere i altfald ikke skal afholde sig fra at købe en andel af frygt for at komme til at tabe penge i forbindelse med salg af en andel. Hvis man vælger at gøre det mere ufordelagtigt at sælge sin andel, fx ved at reducere værdien af andelen for sælgerne, vil man alt andet lige også gøre det tilsvarende mindre fordelagtigt at købe en andel.

Endelig nogle ord om et særligt tænkt scenarie: Når foreningen er forpligtet til at købe andele, er der principielt en risiko for, at vi kan komme i en situation, hvor mange ønsker at sælge deres andel uden at andre vil købe dem. I en sådan situation er der kun de resterende andelshavere til at dække købet. Hvis man fx forestiller sig den hypotetiske situation, at vi er nødt til købe 5 andele uden at kunne sælge dem, og derved reducerer antallet af andelshavere fra 20 til 15, vil den samlede egenkapital pr. 31.12.2013 på 2.247.405 kr. skulle deles med 15 i stedet for 20. En andel vil derfor koste 149.827 kr. i stedet for 112.370 kr. og således indebære en ekstraordinær indbetaling på 37.457 kr. Det ville selvfølgelig være mange penge at skulle indbetale, men på den anden side ikke en hel uoverskuelig situation. Vedtægterne sikrer, at vi, hvis vi skulle komme i en situation, hvor der er færre end ti andelshavere tilbage, kan vælge at sætte ejendommen til salg og med den forsigtige prissætning af huset vi hidtil har fulgt, burde det være muligt at sælge huset med fortjeneste. *Bestyrelsen indstiller derfor, at vi fortsætter med at værdisætte huset som vi hidtil har gjort og at vi ikke ændrer praksis med hensyn til køb og salg af andele.*