

Nefndasvið Alþingis  
Selma Hafliðadóttir, nefndarritari.  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík, 6. nóvember 2006

**Umsögn laganefndar LMFÍ um frumvarp til laga um sameignarfélög, 133. löggjafarþing 2006-2007, þskj. 79. – 79. mál.**

Laganefnd Lögmannafélags Íslands hefur haft ofangreint frumvarp til umsagnar. Með frumvarpinu er lagt til að sett verði lög um sameignarfélög, en engin heildarlöggjöf hefur gilt hér á landi um slík félög. Helstu réttarheimildirnar um sameignarfélög hafa því verið meginreglur félagaréttar, venja og dómafordæmi auk félagssamningsins sjálfs. Frumvarpið gerir ráð fyrir lögfestingu helstu meginreglna um sameignarfélög, sem verða þó frávikjanlegar að miklu leyti. Verður það að teljast almennt til bóta að meginreglur um sameignarfélög séu lögfestar til að skapa félaginu sjálfu, félagsmönnum og viðsejendum sameignarfélaga betri réttarstöðu.

Í umsögn laganefndar LMFÍ um frumvarpið sem fylgir hér á eftir er bent á nokkrar augljósar villur í frumvarpinu auk annarra atriða sem betur mættu fara. Að öðru leyti fagnar laganefnd LMFÍ frumvarpinu og mælist til þess að það verði samþykkt.

**I.**

Það er markmið frumvarpsins að með lögunum verði haldið í helstu kosti sameignarfélagsformsins svo sem að um skipulag og innri málefni hafi lítil reglusetning gilt og menn því notið ríks samningsfrelsis. En um leið koma í veg fyrir þann ókost sem óvissan um gildandi réttarreglur hlýtur að vera. Almennt má segja að mikið samningsfrelsi veiti aðilum tækifæri til að velja það form á samstarfi sem henti best hverju sinni og sé því líklegast til að vera hagkvæmast fyrir þá sem að því standa. Hins vegar getur töluvert hagræði falist í því að löggjafinn setji ákveðnar grunnreglur sem aðilar geta gengið að sem vísam og þurfa því ekki að ráðstafa tíma og fjármunum í að skilgreina samstarf sitt út í hörgul. Laganefnd LMFÍ telur að frumvarpið sé almennt vel til þess fallið að sinna þessum sjónarmiðum.

Við samningu frumvarpsins var að mestu leyti höfð hliðsjón af norskum félagalögum en einnig litið til annarra nágrannalanda. Í Danmörku hafa ekki verið sett heildarlög um sameignarfélög og gilda þar að mörgu leyti sömu meginreglur og gilda nú hér á landi um sameignarfélög. Var einnig höfð rík hliðsjón af þeim meginreglum.

Meginmarkmiði frumvarpsins um að halda í sveigjanleika sameignarfélagsformsins er haldið með því að flest ákvæðin eru frávikjanleg. Sem dæmi má nefna að allur þriðji

kaflinn um stjórnkerfi sameignarfélaga og réttarstöðu félagsmanna innbyrðis er frávikjanlegur.

Nokkur nýmæli eru í frumvarpinu. Má þar nefna að skylt verður að skrá sameignarfélög sem stunda atvinnurekstur eða eru alfarið í eigu lögaðila, skráð sameignarfélög njóta skilyrðislauss réttshæfis, svigrúm til að semja um að nýr félagsmaður beri ekki ábyrgð á eldri skuldbindingum taki eingöngu til skráðra félga, aðskilnaður sé milli eigna skráðra félaga og félagsmanna og að ekki má úthluta félagsmönnum af eignum skráðra félaga og félagsmanna ef það mundi augljóslega skaða hagsmuni félagsins og kröfuhafa þess.

Frumvarpið er ítarlegt og vel rökstudd og lýsir á greinargóðan hátt gildandi rétti og veitir skýringar á því hvers vegna ákveðnar reglur eiga að vera ófrávikjanlegar en aðrar frávikjanlegar.

## II.

Í 2. málslíð 2. mgr. 30. gr. segir: „*Hann verður með sama hætti og framsalshafi bundinn af ákvörðunum og gerningum félgsins*“. Hér á væntanlega að standa „framseljandi“ í stað „framsalshafi“ eins og segir réttilega í athugasemdum með 30. gr.

Í 3. mgr. sömu greinar vantar orðið „höfðu“ í 1. málslíð á eftir orðinu stofnast. Þá gætir ákvæðins ósamræmis milli 1. málslíðar 3. mgr. 30. gr. og 8. gr. frumvarpsins. Í 8. gr. er gert ráð fyrir því að aðeins í skráðum félögum sé hægt að kveða á um það í félagssamningi að nýr félagsmaður beri ekki ábyrgð á eldri skuldbindingum félags. Í 3. mgr. 30. gr. er þetta hins vegar ekki takmarkað sérstaklega við skráð félög og einungis vísað til 2. málslíðar 1. mgr. 8. gr. sem segir líkt og 3. mgr. 30. gr. að nýr félagsmaður sem gengur inn í sameignarfélag, eftir stofnun þess, beri einnig ábyrgð á eldri skuldbindingum félagsins. Réttara væri að orða 1. málslíð 3. mgr. 30. gr. á eftirfarandi hátt: „*Framseljandi og framsalshafi eignarhlutar í sameignarfélagi bera óskipta ábyrgð á skuldbindingum sem stofnast höfðu á hendur félaginu við eigendaskiptin, sbr. 2. málsl. 1. mgr. 8. gr., nema kveðið sé á um annað í félagssamningi skráðs sameignarfélags, sbr. 3. málsl. 1. mgr. 8. gr.*“ (undirstrikun vísar til viðbóta).

Í 32. gr. er fjallað um úrsögn félagsmanna úr sameignarfélagi. Í 2. mgr. eru talin upp tilvik sem heimilað geta fyrirvaralausa úrsögn félagsmanns. Er hér um að ræða tilvik sem samkvæmt meginreglum samningaréttar mundu teljast brostnar forsendur fyrir áframhaldandi samstarfi félagsmanna. Ein afleiðing úrsagnar er sú að viðkomandi félagsmaður ber eftir það tímamark ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Ef einhver þau tilvik koma upp sem eru svo alvarleg að þau heimila fyrirvaralausa úrsögn úr félaginu er eðlilegt að réttaráhrif úrsagnarinnar miði við það tímamark er viðkomandi ákvörðun var tekin eða tilvik kom upp, þannig að sá sem krefst úrsagnar verði ekki bundin við þá ákvörðun. Í lagaákvæðinu er ekki tekið beint á því við hvaða tímamark réttaráhrif úrsagnar miða. Í greinargerð með frumvarpinu segir hins vegar: „*Réttaráhrif úrsagnar skv. 2. mgr. taka hins vegar gildi strax eða „fyrirvaralaust“ eins og það er orðað í ákvæðinu, nánar tiltekið þegar krafan um úrsögn hefur borist félagsmönnum*“ (leturbreyting höfundar). Sanngirnirök mæla með því að tekin verði af öll tvímæli um

það að réttaráhrifin taki gildi um leið og ákvörðunin er tekin eða tilvikið kemur upp á þann hátt að félagsmaðurinn verði ekki bundinn þar við.

### III.

Með þeim athugasemdum sem hér eru lagðar fram mælist laganefnd LMFÍ til þess að frumvarpið verði samþykkt.

Virðingarfyllst,

f.h. Laganefndar Lögmannafélags Íslands

---

Jóhannes Rúnar Jóhannsson, hrl., formaður