

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis
Skrifstofa Alþingis
Kirkjustræti
101 Reykjavík

Kópavogur, 30. september 2026

Umsögn Eikar fasteignafélags hf. um frumvarp til laga um breytingu á lögum um hlutafélög og lögum um einkahlutafélög (EES-innleiðing), 79. mál á 158. löggjafarþingi

1. Almenn

Eik fasteignafélag hf. (hér eftir „Eik“) styður markmið frumvarpsins, sem innleiðir tilskipun (ESB) 2017/828 um hvatningu til þátttöku hluthafa til lengri tíma (hér eftir „SRD II“), um aukið gagnsæi og virkari þátttöku hluthafa til lengri tíma. Hlutabréf og skuldabréf Eikar eru skráð á markað og hluthafahópur félagsins er dreifður. Á meðal hluthafa Eikar eru stórir einkafjárfestar, lífeyrissjóðir, verðbréfa- og fjárfestingarsjóðir, aðrir fagfjárfestar og almennir fjárfestar. Það er félaginu því mikið kappsmál að íslenskur hlutabréfamarkaður sé skilvirkur, aðlaðandi og samkeppnishæfur. Eik telur mikilvægt að íslenskar reglur séu ekki þýngjandi umfram það sem tíðkast hjá nágrannapjóðum okkar, sem mörgum hverjum hefur auðnast að skapa hagfelld skilyrði fyrir hlutabréfaviðskipti og tryggja mikla þátttöku almennings í slíkum viðskiptum. Í því samhengi verður ekki fram hjá því horft að innleiðing SRD II hér á landi hefur tekið langan tíma. Tilskipunin var samþykkt innan Evrópusambandsins 17. maí 2017 og frestur aðildarríkja til innleiðingar rann út 10. júní 2019. Hún var tekin upp í EES-samninginn í desember 2020 og frumvarp um innleiðingu hennar er nú lagt fram öðru sinni. Íslensk félög, hluthafar þeirra og fjárfestar, bæði stórir og smáir, hafa því búið við annan lagaramma en tíðkast hefur í nágrannalöndum okkar um árabíl.

Eik gerir það að tillögu sinni að bæta við einni afmarkaðri viðbót við frumvarpið. Hana kynntum við atvinnuvegaráðuneytinu með bréfi dags. 25. september 2026.

2. Breyting á 3. mgr. 101. gr. laga nr. 2/1995

Í 3. mgr. 101. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995, segir: „Gjaldþagi arðs skal ekki vera síðar en sex mánuðum eftir að ákvörðun um úthlutun hans hefur verið tekin.“ Í ákvæðinu felst að ein ákvörðun aðalfundar um arðgreiðslu getur því ekki náð yfir greiðslur á öllum fjórum ársfjórðungum ársins, heldur þarf félag sem vill greiða arð oftast en tvisvar á ári að boða til aukafundar sem samþykkir nýja arðsúthlutun.

Eik gerir það að tillögu sinni að í stað orðanna „sex mánuðum“ komi „tólf mánuðum“.

Önnur ákvæði 101. gr. stæðu óbreytt sem og sá rammi sem XII. kafli laganna markar úthlutun verðmæta úr hlutafélögum til félaga. Þannig myndi hluthafafundur eftir sem áður ákveða fjárhæð arðs og skilmála greiðslna eftir tillögu stjórnar og stofn arðgreiðslna eftir sem áður fara eftir ófrávíkjanlegum ákvæðum 99. gr. laga um hlutafélög. Vernd kröfuhafa helst því að öllu leyti óbreytt og ákvæðið hefur engin áhrif á það innbyrðis jafnvægi sem ríkir á milli kröfuhafa, hluthafa og annarra haghafa í nágildandi lögum.

Fjölmörg rök má nefna til stuðnings þessari einföldu breytingartillögu og aðeins verður fjallað um helstu rökin eins og þau horfa við Eik:

- **Hagsmunir lífeyrissjóða og annarra langtímafjárfesta.** Lífeyrissjóðir greiða lífeyri mánaðarlega og stýra eignum sínum á móti langtímaskuldbindingum. Arðgreiðslur sem dreifast yfir árið falla betur að útgreiðslum þeirra og auðvelda eigna- og skuldastýringu. Í frumvarpinu er gerð krafa um að stofnanafjárfestar birti hvernig fjárfestingarstefna þeirra í hlutabréfum samrýmist eðli og gildistíma skuldbindinga þeirra, einkum langtímaskuldbindinga. Reglulegar arðgreiðslur styðja beint við það markmið. Tillagan leggur hins vegar engar skyldur á hluthafa. Aðalfundur ákveður áfram hvort og hvernig greiðslum er dreift, og lífeyrissjóðir, sem eru stærstu hluthafar skráðra félaga hér á landi, hafa þar afgerandi áhrif.
- **Samkeppnishæfni og samræmd framkvæmd.** Skráð félög hér á landi keppa um fjármagn við félög á Norðurlöndunum og víðar. Í Svíþjóð ákveður aðalfundur arðgreiðslur og getur dreift gjalddögum fram að næsta aðalfundi. Skráð fasteignafélög í Svíþjóð greiða mörg hver út arð ársfjórðungslega á grundvelli einnar ákvörðunar aðalfundar. Í Noregi og Danmörku getur aðalfundur jafnframt veitt stjórn heimild til að ákveða arðgreiðslur innan ársins. Íslenskir fjárfestar, þar á meðal lífeyrissjóðir, geta fjárfest í þessum félögum og notið reglulegra arðgreiðslna, en íslensk félög geta ekki boðið hluthöfum upp á sömu lausn. Tillaga Eikar gengur skemmra en norsku og dönsku reglurnar, þar sem ákvörðunarvaldið verður áfram hjá hluthafafundi, og færir Ísland að sænskri framkvæmd. Tillagan er því í samræmi við nálgun frumvarpsins, þar sem litið er til framkvæmdar í nágrennaríkjunum og þess gætt að íslensk félög búi ekki við íþyngjandi reglur umfram þau.
- **Jafnara sjóðstreymi og betri fjárstýring.** Leigutekjur Eikar og annarra fasteignafélaga berast alla jafna mánaðarlega samkvæmt langtímasamningum með verðtryggingu, en arður er greiddur út í einni eða tveimur greiðslum. Á milli arðgreiðslna safnast upp fé sem bíður útgreiðslu, oft á lægri vöxtum en fasteignafélögin greiða af skuldum sínum. Með ársfjórðungslegum greiðslum lækkar meðalstaða þess fjár um meira en helming. Fasteignafélögin þurfa síður að treysta á lánalínur í kringum gjalddaga og lykilhlutföll í efnahagsreikningi sveiflast minna milli ársfjórðunga, sem skiptir máli fyrir félög sem jafnframt gefa út skráð skuldabréf. Aðalfundur þarf eftir sem áður að meta hvort úthlutun samrýmist fjárhagsstöðu félagsins, og það mat nær til allra greiðslna sem ákveðnar eru fram í tímann. Vernd kröfuhafa er því óbreytt.

Sú breytingartillaga við frumvarpið sem Eik leggur til er skýrt dæmi um ákvæði sem hefur ekki fylgt þróun hlutafélagalöggjafar í nágrennalöndum okkar. Breytingartillagan er einföld og afmörkuð og kallar ekki á

heildarendurskoðun. Líkt og mörg önnur ákvæði frumvarpsins er þessari breytingartillögu ætlað að auka þátttöku og tiltrú fjárfesta á íslenskum hlutabréfamarkaði og færa íslenskt lagaumhverfi á sviði félagaréttar nær nágrannalöndum okkar.

3. Afgreiðsla og gildistaka

Endurskoðun arðgreiðsluákvæða var á þingmálaskrá ríkisstjórnar á 153. löggjafarþingi en frumvarp um það efni hefur enn ekki komið fram eftir því sem við komumst næst. Ráðuneytið hefur þegar fengið tillögu Eikar til skoðunar, sbr. bréf félagsins til ráðuneytisins dags. 25. september 2026, og getur því veitt nefndinni umsögn um hana án tafar. Breytingin er eitt orð í einni málsgrein, kallar ekki á frekari lagabreytingar og raskar að engu leyti innbyrðis jafnvægi kröfuhafa, hluthafa og annarra haghafa hlutafélaga. Við hvetjum nefndina til að taka hana inn í frumvarpið þannig að hún öðlist gildi 1. janúar 2027, samhliða meginákvæðum frumvarpsins. Þannig gætu aðalfundir skráðra félaga sem fram fara árið 2027 ákveðið arðgreiðslur með gjalddögum allt að tólf mánuðum frá ákvörðun.

Við erum að sjálfsögðu reiðubúin til að koma fyrir nefndina, kynna málið betur og svara þeim spurningum sem kunna að vakna hjá nefndarmönnum.

Virðingarfyllt,

f.h. Eikar fasteignafélags hf.



Hreiðar Már Hermannsson, forstjóri