

# Frumvarp til laga

## um sameignarfélög.

(Lagt fyrir Alþingi á 133. löggjafarþingi 2006–2007.)

### I. KAFLI Almenn ákvæði.

#### 1. gr. Gildissvið.

Lög þessi gilda um:

- sameignarfélög sem skráð eru samkvæmt lögum þessum;
- sameignarfélög þar sem meiri hluti félagsmanna (félagsaðila) býr hér á landi nema meginhluti starfsemi félagsins sé rekinn í öðru landi.

Viðskiptaráðherra fer með mál sem varða sameignarfélög samkvæmt lögum þessum.

#### 2. gr. Hugtakið sameignarfélag.

Sameignarfélag samkvæmt lögum þessum er samstarfsform sem byggist á samningi tveggja eða fleiri aðila um sameiginlega fjárhagslega starfsemi þar sem allir félagsmenn bera beina, óskipta og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins.

#### 3. gr. Frávíkjanleg ákvæði.

Ákvæði III. kafla um stjórnkerfi og réttarstöðu félagsmanna eiga við nema kveðið sé á um annað í félagssamningi. Önnur ákvæði laganna eru ófrávíkjanleg nema annað sé tekið fram í lögnum.

#### 4. gr. Heiti.

Sameignarfélög, sem skráð eru í firmaskrá, skulu hafa orðið sameignarfélag í heiti sínu eða skammstöfunina sf. Að öðru leyti fer um heiti sameignarfélaga eftir ákvæðum laga um verslanaskrár, firmu og prókúruumboð, nr. 42/1903 (fimalögum), eftir því sem við á.

#### 5. gr. Rétthæfi.

Skráð sameignarfélög eru hæf til að eiga réttindi og bera skyldur.

## II. KAFLI

**Stofnun sameignarfélaga og ábyrgð félagsmanna.**

6. gr.

*Stofnendur.*

Stofnendur og síðar félagsmenn í sameignarfélagi geta verið lögráða einstaklingar og lög-  
aðilar, þar á meðal íslenska ríkið og stofnanir þess.

7. gr.

*Félagssamningur.*

Skylt er að gera skriflegan félagssamning um sameignarfélög sem eru skráð samkvæmt  
lögum þessum. Samningurinn skal undirritaður af öllum stofnendum og þeim er síðar ganga  
í félagið.

Í félagssamningi skal a.m.k. greina:

1. heiti félagsins;
2. sveitarfélagið þar sem heimilisfang félagsins er;
3. nöfn, kennitölur og heimilisföng félagsmanna;
4. tilgang félagsins;
5. hvort félagið skuli vera sjálfstæður skattaðili;
6. hvort félagsmenn skuli greiða framlag til félagsins og þá verðmæti þess;
7. dagsetningu undirritunar.

Félagssamningi verður breytt með samþykki allra félagsmanna og skriflegri undirritun  
þeirra nema kveðið sé á um annað í samningnum.

8. gr.

*Ábyrgð á skuldbindingum félags.*

Félagsmenn í sameignarfélagi bera einn fyrir alla og allir fyrir einn ábyrgð á heildarskuldbindingum félagsins. Nýr félagsmaður, sem gengur inn í sameignarfélag eftir stofnun þess, ber einnig ábyrgð á eldri skuldbindingum félagsins. Heimilt er að kveða á um annað í félagssamningi skráðs sameignarfélags. Slíkur samningur öðlast ekki gildi gagnvart öðrum en þeim sem sannanlega höfðu vitneskju um hann fyrr en samningurinn hefur verið tilkynntur firmaskrá og fyrirvari um takmörkun ábyrgðar nýrra félagsmanna verið birtur í Lögbirtingablaði skv. 50. gr.

Áður en félagsmaður er krafinn um greiðslu skulda skráðs sameignarfélags skal krefja félagið um greiðslu. Greiði félagið skuldina ekki innan fimmtán daga frá því að krafa barst félaginu getur kröfuhafi félagsins krafist félagsmann um greiðslu skuldarinnar. Krefja má félagsmann beint um greiðslu skuldar ef ekki er unnt að finna félagið eða þegar augljóst er að félagið getur ekki greitt.

Kröfur á hendur félagsmönnum á grundvelli ábyrgðar þeirra á skuldum eða öðrum kröfum á hendur félaginu lúta sömu reglum um fyrningu og kröfur á hendur félaginu.

## III. KAFLI

**Stjórnkerfi og réttarstaða félagsmanna.**

9. gr.

*Félagssfundur.*

Félagssfundur fer með æðsta vald í málefnum sameignarfélags samkvæmt því sem lög og félagssamningur kveða á um.

Félagsfundur skal haldinn í sveitarfélaginu sem heimilisfang félagsins er í. Heimilt er halda félagsfund annars staðar ef nauðsynlegt er af sérstökum ástæðum eða með samþykki allra félagsmanna.

Allir félagsmenn eiga rétt á að sækja félagsfund og taka þar til máls.

Félagsstjórn, ef kosin hefur verið, eða framkvæmdastjóra, ef ráðinn hefur verið, er skylt að sækja félagsfund.

#### 10. gr.

##### *Boðun félagsfundar o.fl.*

Boða skal til félagsfundar með tryggum hætti og hæfilegum fyrirvara. Í fundarboði skal greina málefni sem taka á til meðferðar á fundinum.

Einstakir félagsmenn, stjórnarmenn og framkvæmdastjórar geta boðað til félagsfundar í því skyni að fá tiltekið mál tekið til meðferðar.

Falla má frá formreglum 1. og 2. mgr. ef allir félagsmenn sækja félagsfund og eru sammála um það.

Heimilt er að taka ákvörðun utan félagsfundar ef ekki er unnt að biða með ákvörðun félagsfundar, þar til frestur til að boða fundinn er liðinn, án verulegs óhagræðis fyrir starfsemi félagsins. Sama gildir ef allir félagsmenn eru sammála um að taka ákvörðun utan félagsfundar.

#### 11. gr.

##### *Umboð, rafrænir félagsfundir og rafræn samskipti.*

Sé félagsmaður forfallaður af gildum ástæðum, t.d. vegna veikinda eða ferðalaga, getur hann látið umboðsmann sækja félagsfund fyrir sína hönd samkvæmt skriflegu umboði eða gert grein fyrir afstöðu sinni til málefna fundarins skriflega. Í síðarnefnda tilvikinu skal félagsmanninum tilkynnt um ákvarðanir fundarins svo fljótt sem kostur er.

Í félagssamningi má kveða nánar á um heimildir til að veita öðrum umboð til að sækja félagsfund eða að óheimilt sé að veita umboð til þátttöku í félagsfundi. Ákveða má að félagsmenn geti veitt umboð og tekið þátt í félagsfundum með rafrænum hætti og að unnt sé að halda félagsfundi alfarið með rafrænum hætti. Þá skal tekið fram um nánari skilyrði rafrænnar þátttöku félagsmanna eða rafrænna félagsfunda hvernig nota á rafræna miðla í tengslum við þátttöku í félagsfundinum og hvaða kröfur skuli gerðar til tæknibúnaðar sem notaður er.

Í félagssamningi má einnig kveða á um notkun rafrænna skjalasamskipta og rafpósts í samskiptum milli félagsins og félagsmanna í stað þess að senda eða leggja fram skjöl, rituð á pappír. Tekið skal fram í félagssamningi til hvaða tilkynninga og samskipta ákvörðunin nær og hvernig heimilt eða skylt er að nota rafræn samskipti. Einnig skulu þar vera upplýsingar um framkvæmd rafrænna samskipta og kröfur sem gerðar eru til tæknibúnaðar. Þótt ekki sé að finna ákvæði í félagssamningi um rafræn samskipti milli félagsins og félagsmanna skv. 1. málsl. er heimilt að nota rafræn samskipti á milli félagsins og þeirra félagsmanna sem samið hafa um það.

#### 12. gr.

##### *Ákvarðanir á félagsfundi.*

Allir félagsmenn hafa atkvæðisrétt á félagsfundi.

Ákvörðun á félagsfundi skal tekin með samþykki allra félagsmanna.

Ráði meiri hluti atkvæða úrslitum á félagsfundum samkvæmt félagssamningi merkir það meiri hluta atkvæða miðað við fjölda félagsmanna.

Félagsfundur kys fundarstjóra og fundarritara.

Í fundargerðabók skal skrá ákvarðanir félagsfundar ásamt úrslitum atkvæðagreiðslna nema annað sé ákveðið á fundinum. Einnig skal bóka í fundargerðabók ákvarðanir sem teknar eru utan félagsfundar skv. 4. mgr. 10. gr. Félagsmenn, sem eru ekki sammála niðurstöðu fundarins, eiga rétt á að fá afstöðu sína skráða í fundargerðabók. Skrá yfir viðstadda félagsmenn og umboðsmenn skal færð í fundargerðabók eða fylgja henni.

### 13. gr.

#### *Félagsstjórn.*

Félagsfundur getur ákveðið að skipuð skuli stjórn í sameignarfélagi. Stjórnarmenn skulu kosnir á félagsfundum.

Félagsstjórn ber að sjá til þess að rekstur félagsins og meðferð fjármuna þess sé á hverjum tíma í réttu og góðu horfi.

Ákvæði laganna um stjórnarmenn eiga við um varamenn eftir því sem við á.

### 14. gr.

#### *Starfstími stjórnarmanna.*

Umboð stjórnarmanns gildir í fjögur ár nema annað sé ákveðið á félagsfundum.

Stjórnarmaður getur hvenær sem er sagt starfa sínum lausum. Hann skal senda stjórn félagsins og félagsmönnum tilkynningu um það með hæfilegum fyrirvara.

Sá sem kosið hefur stjórnarmann getur vikið honum frá störfum. Félagsfundur getur ávallt vikið frá öllum þeim stjórnarmönnum, sem hann kaus, og látið stjórnarkjör fara fram að nýju.

Ef starfi stjórnarmanns lýkur áður en kjörtímabili er lokið og enginn varamaður er til að koma í hans stað skulu aðrir stjórnarmenn í sameiningu boða til félagsfundar til að kjósa nýjan stjórnarmann fyrir þann tíma sem eftir er af kjörtímabilinu. Heimilt er að fresta kjöri nýs stjórnarmanns til næsta félagsfundar þar sem stjórnarkjör skal fara fram ef stjórnin er ákvörðunarbær með þeim stjórnarmönnum og varamönnum sem eftir eru.

### 15. gr.

#### *Starfshættir stjórnar.*

Félagsstjórn skal kjósa sér formann nema annað sé ákveðið á félagsfundum.

Formaður boðar til stjórnarfunda. Fund skal halda ef einhver stjórnarmanna eða framkvæmdastjóri krefst þess. Hafi verið ráðinn framkvæmdastjóri á hann sæti á fundum félagsstjórnar og nýtur þar málfrelsis og tillöguréttar nema stjórnin ákveði annað í einstökum tilvikum.

Heimilt er að halda stjórnarfundi með aðstoð rafrænna miðla að svo miklu leyti sem það samræmist framkvæmd verkefna félagsstjórnar. Þrátt fyrir ákvæði 1. málsl. þessarar málsgreinar getur stjórnarmaður eða framkvæmdastjóri krafist þess að stjórnarfundur verði haldinn með hefðbundnum hætti. Að öðru leyti gilda ákvæði laganna um stjórnarfundi og notkun rafrænna skjala eftir því sem við á um rafræna stjórnarfundi og samskipti í tengslum við þá.

Um það sem gerist á stjórnarfundum skal haldin gerðabók sem undirrituð skal af þeim sem fund sitja. Stjórnarmaður eða framkvæmdastjóri, sem er ekki sammála ákvörðun stjórnar, á rétt á að fá sérálit sitt skráð í gerðabókina.

## 16. gr.

*Ákvarðanir stjórnar.*

Stjórn er ákvörðunarbær þegar meiri hluti stjórnarmanna sækir fund. Ákvörðun má þó ekki taka nema allir stjórnarmenn hafi haft tæk á því að fjalla um málið sé þess kostur. Ef stjórnarmaður forfallast vegna veikinda, fjarveru og þess háttar og valinn hefur verið varamaður skal honum veittur kostur á að taka þátt í stjórnarfundum meðan forföllin vara.

Einfaldur meiri hluti atkvæða ræður úrslitum á stjórnarfundum. Atkvæði formanns ræður úrslitum þegar atkvæði eru jöfn.

## 17. gr.

*Framkvæmdastjóri.*

Heimilt er að ráða framkvæmdastjóra samkvæmt ákvörðun félagsfundar, eða félagsstjórnar ef kosin er, til að annast daglegan rekstur félagsins.

Framkvæmdastjóri skal fara eftir þeirri stefnu og fyrirmælum sem félagsstjórn eða félagsfundur hefur gefið honum.

Hinn daglegi rekstur tekur ekki til ráðstafana sem eru óvenjulegar eða mikils háttar. Slíkar ráðstafanir getur framkvæmdastjóri aðeins gert samkvæmt sérstakri heimild frá félagsstjórn eða félagsfundi nema ekki sé unnt að biða ákvarðana félagsstjórnar eða félagsfundar án verulegs óhagræðis fyrir starfsemi félagsins.

## 18. gr.

*Vanhæfi.*

Stjórnarmaður eða framkvæmdastjóri má ekki taka þátt í meðferð máls eða ákvörðun um málefni sem varðar hann eða þriðja mann hafi hann verulegra persónulegra eða fjárhagslegra hagsmuna að gæta sem kunna að fara í bága við hagsmuni félagsins.

Stjórnarmaður eða framkvæmdastjóri má ekki taka þátt í ákvörðun um lánveitingu til hans eða setningu tryggingar fyrir hann.

## 19. gr.

*Stjórnunarheimildir félagsmanna.*

Sé stjórn ekki kosin og framkvæmdastjóri ekki ráðinn getur hver og einn félagsmaður gert ráðstafanir sem eru eðlilegur þáttur í rekstri félagsins og enginn félagsmanna hefur lýst sig mótfallinn.

Sé stjórn kosin eða framkvæmdastjóri ráðinn er einstökum félagsmönnum óheimilt að gera nokkuð sem heyrir undir verksvið stjórnar eða framkvæmdastjóra. Einstökum félagsmönnum er þó ávallt heimilt að gera ráðstafanir sem eru nauðsynlegar til að koma í veg fyrir tap eða tjón fyrir félagið.

## 20. gr.

*Upplýsingaskylda gagnvart félagsmönnum.*

Félagsmönnum er skylt að veita öðrum félagsmönnum án ástæðulauss dráttar upplýsingar sem þeir búa yfir um starfsemi félagsins.

Hafi stjórn verið kosin eða framkvæmdastjóri ráðinn hvílir upplýsingaskylda skv. 1. mgr. á þeim.

Félagsmaður getur með hæfilegum fyrirvara krafist þess að fá að skoða hvers konar gögn félagsins, þar á meðal rannsaka reikninga félagsins og gögn sem tengjast reikningsgerð og bókhaldi. Félagsmaður á rétt á að fela sérfróðum manni að afla upplýsinga skv. 1. másl. þessarar málsgreinar.

## 21. gr.

*Hagnaður og tap.*

Félagsfundur tekur ákvörðun um hvort greiða skuli félagsmönnum hlut þeirra í hagnaði félagsins.

Hagnaði og tapi skal skipt milli félagsmanna eftir eignarhlutföllum. Ef eignarhlutföll verða ekki ráðin af félagssamningi skal hagnaði og tapi skipt jafnt á milli félagsmanna.

## 22. gr.

*Endurkröfuréttur.*

Félagsmaður, sem hefur þurft að greiða félagsskuld, getur krafist endurgreiðslu hennar af félaginu auk kostnaðar.

Fái félagsmaður ekki greitt frá félaginu getur hann krafist greiðslu þess hluta félagsskuldarrinnar af hverjum og einum félagsmanni sem honum ber að greiða samkvæmt félagssamningi. Ef félagsmaður er ekki fær um að greiða sinn hluta skuldarrinnar skiptist sá hluti milli annarra félagsmanna. Um endurkröfu samkvæmt þessu ákvæði gilda ákvæði 8. gr.

## 23. gr.

*Framlög.*

Félagsmanni er ekki skylt að inna af hendi önnur framlög til félagsins en kveðið er á um í félagssamningi eða lögum.

Skylda til framlaga gjaldfellur strax.

## 24. gr.

*Samkeppnisbann.*

Félagsmanni er óheimilt að taka þátt í annarri starfsemi sem er í samkeppni við rekstur félagsins nema með skriflegu samþykki allra félagsmanna.

Félagsmaður, sem brýtur gegn ákvæðum 1. mgr., er skaðabótaskyldur gagnvart félaginu skv. 44. gr.

## IV. KAFLI

**Meðferð fjármuna og fyrirvar.**

## 25. gr.

*Eignir félagsins.*

Eignum skráðra sameignarfélaga skal haldið aðskildum frá eignum félagsmanna.

## 26. gr.

*Úthlutun fjármuna til félagsmanna.*

Félagsmaður, sem tekur þátt í stjórnun félagsins eða innir með öðrum hætti af hendi vinnuframlag í þágu þess, á rétt á þóknun fyrir það sé ekki um annað samið.

Félagsmaður, sem með réttu hefur greitt kostnað í þágu félagsins, á rétt á endurgreiðslu sé ekki um annað samið. Geti félagið eigi greitt fer um endurkröfu skv. 22. gr.

Ekki má úthluta félagsmönnum af eignum skráðs sameignarfélags ef það mundi augljóslega skaða hagsmuni félagsins eða kröfuhafa þess. Úthlutun, sem er andstæð þessu ákvæði, ber að endurgreiða félaginu.

## 27. gr.

*Bókhald og meðferð eigna félagsins.*

Sé stjórn ekki kosin eða framkvæmdastjóri ekki ráðinn bera einstakir félagsmenn ábyrgð á að bókhald félagsins sé fært í samræmi við lög og venjur og meðferð eigna félagsins sé með tryggilegum hætti.

Sé stjórn kosin en framkvæmdastjóri ekki ráðinn hvílir skylda skv. 1. mgr. á stjórninni.

Sé framkvæmdastjóri ráðinn hvílir skylda skv. 1. mgr. á honum en stjórn er skylt að hafa nægilegt eftirlit með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins.

## 28. gr.

*Fyrirsvar.*

Sé stjórn ekki kosin eða framkvæmdastjóri ekki ráðinn og ekki er um annað samið og það tilkynnt til firmaskrár er hver einstakur félagsmaður í fyrirsvari fyrir félagið og ritar firma þess. Í félagssamningi má kveða á um að einungis einn eða fleiri félagsmenn hafi heimild til að rita firma félagsins.

Félagsfundur getur veitt einstökum stjórnarmönnum, framkvæmdastjórum eða öðrum heimild til að rita firma félagsins nema kveðið sé á um annað í félagssamningi.

Sé félagsstjórn kosin kemur hún fram út á við fyrir hönd félagsins og ritar firma þess. Stjórnin getur veitt einstökum stjórnarmönnum, framkvæmdastjórum eða öðrum heimild til að rita firma félagsins nema kveðið sé á um annað í félagssamningi.

Ritunarréttinn má takmarka á þann hátt að fleiri en einn fari með hann í sameiningu. Aðra takmörkun á ritunarrétti er ekki unnt að skrá.

Sá sem hefur rétt til að rita firma félagsins getur veitt prókúrumboð.

Sé framkvæmdastjóri ráðinn getur hann ávallt komið fram fyrir hönd félagsins í málum sem eru innan verksviðs hans skv. 17. gr.

## 29. gr.

*Heimildarskortur.*

Ef sá sem kemur fram fyrir hönd sameignarfélags samkvæmt ákvæðum 1., 2., 3. og 6. mgr. 28. gr. gerir löggerning fyrir hönd þess bindur sá gerningur félagið nema:

1. hann hafi farið út fyrir þær takmarkanir á heimild sinni sem ákveðnar eru í lögum þessum;
2. hann hafi farið út fyrir takmarkanir á heimild sinni á annan hátt enda hafi viðsemjandi vitað eða mátt vita um heimildarskortinn og telja verði ósanngjarnt að viðsemjandinn haldi fram rétti sínum.

Birting tilkynningar skv. 1. mgr. 50. gr. um tilgang skráðs félags telst ein og sér ekki nægileg sönnun þess að viðsemjandi hafi vitað eða mátt vita um heimildarskortinn skv. 2. tölul. 1. mgr.

Eftir að kjör stjórnarmanna eða ráðning framkvæmdastjóra í skráðu félagi hefur verið birt í Lögbirtingablaði í samræmi við 50. gr. getur félagið ekki borið fyrir sig gagnvart þriðja aðila ágalla við kjörið eða ráðninguna nema félagið sýni fram á að hann hafi vitað um ágallann.

V. KAFLI  
**Breytingar á félagsaðild.**

30. gr.

*Framsal félagsaðildar.*

Eignarhlutur í sameignarfélagi verður ekki framseldur án skriflegs samþykkis allra félagsmanna. Heimilt er að kveða á um annað í félagssamningi.

Við eigendaskipti á hlut í sameignarfélagi tekur nýi félagsmaðurinn (framsalshafi) við réttindum og skyldum gamla félagsmannsins (framseljanda) gagnvart öðrum félagsmönnum. Hann verður með sama hætti og framsalshafi bundinn af ákvörðunum og gerningum félagsins.

Framseljandi og framsalshafi eignarhlutar í sameignarfélagi bera óskipta ábyrgð á skuldbindingum sem stofnast á hendur félaginu við eigendaskiptin nema kveðið sé á um annað í félagssamningi, sbr. 2. málsl. 1. mgr. 8. gr. Framseljandi eignarhlutar ber ábyrgðina þar til kröfuhafi telst hafa leyst hann undan ábyrgð. Greiði framseljandinn skuld félagsins eiga ákvæði 22. gr. við en sá hluti skuldarinnar, sem framsalshafa ber að greiða, verður einvörðungu krafinn frá honum.

Framseljandi eignarhlutar í sameignarfélagi getur með skriflegum og sannanlegum hætti óskað eftir því við kröfuhafa félagsins að verða leystur undan ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Berist ekki svar frá kröfuhafa með sama hætti innan þriggja mánaða eftir að honum barst erindið telst kröfuhafinn hafa leyst framseljandann undan ábyrgð. Með sama hætti getur framseljandi eignarhlutarins óskað eftir því að verða leystur undan ábyrgð gagnvart félagsmönnum.

31. gr.

*Andlát félagsmanns.*

Félagsaðild erfist ekki við andlát félagsmanns.

Þegar félagsaðild lýkur vegna andláts skal innleysa hlut hins látna. Innlausnarverð skal ákveða á grundvelli verðmætis félagsins við andlátið og gjaldfellur það sex mánuðum seinna. Að öðru leyti gilda ákvæði 33. og 35. gr. eftir því sem við á.

Víkja má frá ákvæðum greinar þessarar með samningi.

32. gr.

*Úrsögn (innlausn).*

Félagsmaður getur með sex mánaða fyrirvara sagt upp félagsaðild skriflega og krafist innlausnar af félaginu. Innlausnarverð er verðmæti eignarhlutar á þeim tíma er uppsagnarfresturinn rennur út.

Félagsmaður getur krafist innlausnar fyrirvaralaust:

- a. hafi verið brotið gegn réttindum hans með verulegri vanefnd á félagssamningi;
- b. hafi hann orðið undir í atkvæðagreiðslu þar sem meiri hluti hefur ráðið úrslitum í mikilvægu máli;
- c. þegar innlausn af öðrum ástæðum telst heimil af augljósum sanngirnisástæðum.

Innlausnarverð skv. 2. mgr. er verðmæti eignarhlutar á þeim tíma er innlausnarheimildin lá fyrir.

Úrsögn skv. 1. og 2. mgr. skal tilkynnt öllum félagsmönnum. Stjórn, hafi hún verið kosin, skal einnig tilkynnt um úrsögn.



Ef ekki er gerð krafa um innlausn skv. 2. mgr. innan hæfilegs frests frá því að innlausnarheimildin lá fyrir fellur heimildin brott.

Víkja má frá ákvæðum greinar þessarar með samningi.

### 33. gr.

#### *Ákvörðun innlausnarverðs.*

Innlausnarverð er ákveðið á grundvelli verðmætis félagsins á þeim tíma sem miða ber við skv. 32. gr. Við mat á eignum félagsins skal taka tillit til þess hvort félagið heldur starfsemi áfram. Gera skal upp höfuðstólsreikninga félagsmanna samkvæmt síðasta ársreikningi að teknu tilliti til síðari framlaga þeirra og úttekta úr félaginu og skal niðurstaðan færð sem eign eða skuld félagsins.

Eigin fé félagsins skv. 1. mgr. skal skipt milli félagsmanna eftir sömu reglu og gildir um skiptingu hagnaðar og taps skv. 21. gr.

Hlutdeild félagsmanna í eigin fé félagsins leggst við eða dregst frá höfuðstólsreikningum þeirra miðað við efnahagsstöðu í síðasta ársreikningi eftir að höfuðstólsreikningarnir hafa verið leiðréttir miðað við framlög þeirra til félagsins og úthlutun fjármuna úr félaginu. Ef í ljós kemur að höfuðstólsreikningur þess er gengur út úr félaginu er jákvæður telst það hans eign. Sé hann neikvæður telst það hlutdeild hans í tapi.

Víkja má frá ákvæðum greinar þessarar með samningi.

### 34. gr.

#### *Greiðsla eignarhluta og taps við innlausn.*

Eignarhlut félagsmanns, sem gengur út úr félagi, skal greiða þegar innlausnarverð hefur verið ákveðið. Sé eigi greitt innan tveggja vikna bera aðrir félagsmenn ótakmarkaða og óskipta ábyrgð á greiðslunni.

Félagsmaður, sem gengur út úr félagi, skal greiða hlut sinn í tapi félagsins þegar innlausnarverð hefur verið ákveðið.

Víkja má frá ákvæðum greinar þessarar með samningi.

### 35. gr.

#### *Ábyrgð félagsmanns sem gengur úr félaginu.*

Félagsmaður, sem genginn er úr sameignarfélagi, ber ábyrgð á skuldbindingum félagsins sem stofnast höfðu áður en hann gekk úr félaginu nema kröfuhafar félagsins verði taldir hafa leyst hann undan ábyrgð.

Félagsmaður, sem gengur úr sameignarfélagi, getur með skriflegum og sannanlegum hætti óskað eftir því við kröfuhafa félagsins að verða leystur undan ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Berist ekki svar frá kröfuhafa innan þriggja mánaða með sama hætti eftir að honum barst erindið telst kröfuhafinn hafa leyst hann undan ábyrgð. Með sama hætti getur félagsmaður, sem er genginn úr félaginu, óskað eftir því að verða leystur undan ábyrgð gagnvart félagsmönnum.

Greiði félagsmaður, sem genginn er úr félaginu, skuld félagsins eiga ákvæði 22. gr. við.

## 36. gr.

*Brottvikning.*

Heimilt er að víkja félagsmanni úr félaginu með skriflegri tilkynningu ef:

- a. bú hans hefur verið tekið til gjaldþrotaskipta eða hann er af öðrum ástæðum ófær um að standa við skuldbindingar sínar;
- b. félagsmaður hefur gerst sekur um verulega vanefnd á félagssamningi;
- c. mikilvægar ástæður krefjast brottvikningar hans.

Ákvörðun um brottvikningu skal tekin á félagsfundi að kröfu félagsmanns. Sá sem kröfu um brottvikningu er beint að má ekki taka þátt í ákvörðuninni. Krafa um brottvikningu skal sett fram innan hæfilegs frests frá því að tilefni hennar lá fyrir en annars fellur rétturinn til brottvikningar niður.

Fallist félagsfundur ekki á kröfu um brottvikningu getur sá sem gerði kröfuna gert kröfu um brottvikningu fyrir dómstólum.

Félagsmaður, sem félagsfundur hefur samþykkt að vikið skuli úr félaginu, nýtur ekki lengur réttar til að taka þátt í stjórn félagsins og hafi hann verið stjórnarmaður eða framkvæmdastjóri skal hann þegar láta af störfum. Sama gildir hafi brottvikning hans verið staðfest með dómi, sbr. 3. mgr.

Ákvæði 33.–35. gr. gilda eftir því sem við á.

Víkja má frá ákvæðum greinar þessarar með samningi.

## VI. KAFLI

**Félagsslit og skipti.**

## 37. gr.

*Félagsslit þegar aðeins einn félagsmaður er eftir.*

Verði félagsmenn í óskráðu sameignarfélagi færri en tveir telst félaginu þegar slitið.

Hafi félagsmenn í skráðu sameignarfélagi verið færri en tveir í sex mánuði telst félaginu slitið. Skal sýslumaður þá afskrá félagið.

## 38. gr.

*Ákvarðanir um félagsslit.*

Félagsmaður getur krafist þess að félagsfundur slíti félaginu strax:

- a. hafi verið brotið gegn réttindum hans með verulegri vanefnd á félagssamningi og úrsögn skv. 32. gr. telst ekki sanngjarnt úrræði fyrir hann;
- b. þegar aðrar mikilvægar ástæður krefjast félagsslita;
- c. samkvæmt ákvæðum félagssamnings.

Fallist félagsfundur ekki á kröfu um slit félagsins getur sá sem krafist hefur slita krafist dóms um að félaginu skuli slitið.

Víkja má frá ákvæðum greinar þessarar með samningi. Sé í félagssamningi kveðið á um heimild félagsmanns til að krefjast félagsslita með uppsögn félagssamnings skal uppsögn send skriflega til allra félagsmanna og stjórnar, hafi hún verið kosin, með minnst sex mánaða fyrirvara sé ekki um annað samið.

Ákvörðun um slit skráðs félags skal þegar tilkynnt firmaskrá.

## 39. gr.

*Ákvarðanir um skipti.*

Þegar ákvörðun hefur verið tekin um félagsslit skal félagsfundur taka ákvarðanir um skipti. Félagsmaður getur krafist þess að félagsfundur kjósi skilanefnd með einum eða fleiri mönnum til óákveðins tíma en með þriggja mánaða uppsagnarfresti eða öðrum fresti sem félagsfundur ákveður. Heimilt er velja félagsstjórn sem skilanefnd en félagsmaður getur krafist þess að félagsfundur velji aðra í skilanefnd.

Fallist félagsfundur ekki á kröfu um kosningu skilanefndar skv. 1. mgr. skal héraðsdómur skipa skilanefnd að kröfu stjórnarmanns eða félagsmanns sem ekki hefur greitt atkvæði með ákvörðun félagsfundar. Félagsmaður eða stjórnarmaður getur einnig borið kjör á skilanefndarmönnum undir héraðsdóm sem getur skipað aðra menn í skilanefnd sé ástæða til þess. Félagsmaður getur krafist opinberra skipta skv. XV. kafla laga nr. 20/1991, um skipti á dánarbúum o.fl.

## 40. gr.

*Skilanefnd.*

Sé skilanefnd kosin skulu stjórn og framkvæmdastjórn láta af störfum hafi komið til kjörs stjórnar eða ráðningar framkvæmdastjóra.

Skilanefnd hefur heimild til að gera þær ráðstafanir sem nauðsynlegar eru til að slíta félaginu. Ákvæði 14.–16 gr. og 18. gr. gilda eftir því sem við á.

Meðan á félagsslitum stendur er skilanefnd í fyrirsvari fyrir félagið og hefur heimild til að rita firma þess nema annað sé ákveðið.

## 41. gr.

*Framkvæmd skipta.*

Skilanefnd eða annar sá sem annast skipti skráðs sameignarfélags skal tilkynna firmaskrá að ákveðið hafi verið að slíta félaginu og láta birta tvívegis í Lögbirtingablaði auglýsingu um félagsslitinn ásamt áskorun til lánardrottna um að þeir lýsi kröfum sínum á hendur félaginu innan tveggja mánaða frá því að auglýsingin birtist fyrri sinni.

Skilanefnd eða annar sá sem annast skipti félagsins skal gera skrá yfir eignir og skuldir félagsins. Jafnframt skal gert sjálfstætt slitauppgjör frá síðasta ársreikningi.

Heimilt er halda áfram rekstri félagsins að því marki sem æskilegt er með hliðsjón af uppgjöri eigna félagsins og skiptum þess.

## 42. gr.

*Úthlutun eigna.*

Ef félagsmenn eru ekki sammála um skiptingu eigna innbyrðis skal eignum félagsins komið í verð og þeim úthlutað í reiðufé.

Félagsmaður getur krafist þess að skuldir félagsins séu greiddar eða að tekið sé frá fé til að tryggja greiðslu þeirra og umdeilda krafan.

Milli félagsmanna gilda ákvæði 33. og 34. gr. eftir því sem við á.

Ákvæði 1.–3. mgr. eru frávikjanleg með félagssamningi.

Þegar allar skuldir félagsins hafa verið greiddar eða settar tryggingar fyrir greiðslu þeirra og hagnaður og tap hefur verið gert upp skal sá sem annast skiptin leggja fram á félagsfundi til staðfestingar skriflega úthlutunargerð og lokareikninga félagsins.

Þegar úthlutunargerðin hefur verið staðfest á félagsfundi skráðs sameignarfélags skal sá sem annast skiptin tilkynna firmaskrá að skiptum sé lokið og félaginu hafi verið slitið.

Rísi ágreiningur við meðferð skilaneftndar eða annarra sem annast skipti félagsins getur skilaneftnd eða aðrir, er annast skipti, beint ágreiningsefninu til héraðsdómara í samræmi við reglur XVII. kafla laga um skipti á dánarbúum o.fl., nr. 20/1991.

43. gr.

*Ábyrgð eftir félagsslit.*

Eftir slit sameignarfélags bera félagsmenn sömu ábyrgð og áður gagnvart kröfuhöfum félagsins sem ekki hafa fengið kröfur sínar greiddar við skipti. Endurkröfuréttur félagsmanns skv. 22. gr. gildir áfram.

VII. KAFLI

**Skaðabótaábyrgð.**

44. gr.

*Skaðabótaábyrgð.*

Félagsmaður, stjórnarmaður, framkvæmdastjóri eða skilaneftndarmaður er skaðabótaskyldur vegna tjóns sem hann veldur félaginu, einstökum félagsmönnum eða öðrum í störfum sínum hvort sem er af ásetningi eða gáleysi. Sama gildir þegar félagsmaður eða aðrir verða fyrir tjóni vegna brota á ákvæðum laga þessara eða félagssamningi.

Bótafjárhæð á grundvelli skaðabótaábyrgðar skv. 1. mgr. má lækka með hæfilegu tilliti til þess hve mikil sökin var og tjónið, til efnahags tjónvalds og annarra atvika.

VIII. KAFLI

**Skráning.**

45. gr.

*Skráning sameignarfélaga í firmaskrá.*

Sýslumenn skrá sameignarfélög í firmaskrá í samræmi við firmalög.

Sameignarfélag, sem stundar atvinnurekstur, skal tilkynnt til skráningar í firmaskrá í umdæmi sýslumanns þar sem heimilisfang félagsins er áður en atvinnureksturinn hefst.

Sameignarfélag telst stunda atvinnurekstur ef það:

1. hefur tekjur af sölu á vörum og þjónustu og því um líku eða stundar starfsemi sem er í meginatriðum hliðstæð starfsemi annarra félaga eða einstaklinga í atvinnurekstri;
2. fer með meiri hluta atkvæða í félagi sem stundar atvinnurekstur eða fer með öðrum hætti með sambærileg yfirlit í því.

Sameignarfélag, þar sem allir félagsmenn eru lögaðilar, skal tilkynnt til skráningar í firmaskrá í umdæmi sýslumanns þar sem heimilisfang félagsins er áður en það hefur starfsemi.

Krefjast má skráningar sameignarfélags í firmaskrá þótt það stundi ekki atvinnurekstur enda uppfylli félagið að öðru leyti skilyrði laganna fyrir skráningu.

Sýslumaður eða ráðherra ákveður að tilkynningar megji vera á rafrænu formi.

Ráðherra er heimilt að setja með reglugerð nánari ákvæði um skráningu sameignarfélaga, þar með talið um skipulag skráningarinnar, rekstur firmaskrár, aðgang að skránni og gjaldtöku, m.a. fyrir útgáfu vottorða og afnot af þeim upplýsingum sem firmaskrá hefur á tölvutæku formi.

## 46. gr.

*Tilkynning um stofnun sameignarfélags.*

Tilkynning um stofnun sameignarfélags skal greina:

1. heiti félagsins;
2. heimilisfang félagsins;
3. tilgang félagsins;
4. hvenær það var stofnað;
5. nöfn, kennitölu og heimilisföng félagsmanna;
6. nöfn, kennitölu og heimilisföng stjórnarmanna, hafi þeir verið kosnir, framkvæmdastjóra, hafi hann verið ráðinn, og allra þeirra er hafa heimild til að rita firma félagsins, svo og nöfn, kennitölu og heimilisföng endurskoðenda eða skoðunarmanna hafi þeir verið kosnir. Sama gildir um varamenn.

Tilkynningu skal fylgja félagssamningur og jafnframt samþykktir sé um þær að ræða. Sé stjórn kosin, framkvæmdastjóri ráðinn og endurskoðendur eða skoðunarmenn kosnir skal fylgja með staðfest endurrit af fundargerð um kjör þeirra ásamt yfirlýsingu þeirra um að þeir taki starfið að sér.

Firmaskrá getur auk þess krafist hverra þeirra gagna og upplýsinga sem nauðsynlegar eru til að taka afstöðu til þess hvort við stofnun félagsins hafi verið farið eftir lögum og félagssamningi.

## 47. gr.

*Breytingar á félagssamningi eða öðru því sem tilkynnt hefur verið.*

Breytingar á félagssamningi eða öðru því sem tilkynnt hefur verið skal tilkynna svo fljótt sem unnt er í samræmi við 21. gr. firmalaga, og eigi síðar en innan mánaðar.

Hætti skráð sameignarfélag starfsemi eða uppfylli það ekki lengur af öðrum ástæðum skilyrði skráningar í firmaskrá skal það tilkynnt firmaskrá og afskráð.

Félagismaður, sem hefur gengið úr félaginu, getur sjálfur tilkynnt um það. Sama gildir um stjórnarmann, framkvæmdastjóra, þá er hafa rétt hafa til að rita firma félagsins, endurskoðanda eða skoðunarmann ef þeir láta af störfum fyrir félagið.

Ákvæði 3. mgr. 46. gr. eiga við eftir því sem við á.

Þegar breytingar á félagssamningi eða samþykktum að öðru leyti eru tilkynntar skal leggja fram nýjan heildartexta með innfelldum breytingum.

## 48. gr.

*Tilkynningarskyldir aðilar.*

Skylda til að senda tilkynningar samkvæmt ákvæðum kafla þessa hvílir á öllum félagsmönnum nema stjórn hafi verið kosin en þá hvílir skyldan á henni. Allir félagsmenn skulu undirrita tilkynningu eða allir stjórnarmenn eftir því sem við á.

Við framsal á eignarhlut í sameignarfélagi og aðrar breytingar á því sem er skráð hvílir tilkynningarskylda skv. 1. mgr. á þeim sem eftir breytinguna eru félagsmenn eða stjórnarmenn.

## 49. gr.

*Ágallar á tilkynningum o.fl.*

Ef tilkynningar uppfylla ekki fyriræli laga þessara eða félagssamnings eða ákvarðanir eru ekki teknar á þann hátt sem kveðið er á um í lögum eða félagssamningi skal synja skráningar.

Ef bæta má úr göllum á einfaldan hátt með ákvörðun félagsfundar eða samþykkt stjórnar skal gefa félaginu hæfilegan frest til að bæta úr því. Ef ekki er bætt úr innan frestsins skal synja skráningar.

Tilkynnanda skal skýrt bréflaga frá synjun og um ástæður hennar.

Nú getur skráning tilkynningar skipt þriðja aðila máli og skal firmaskrá gera þeim aðila viðvart með fullnægjandi hætti.

Ef tilkynnandi vill ekki hlíta ákvörðunum skv. 1. og 2. mgr. getur hann borið málið undir dómstóla. Mál skal höfðað innan sex mánaða frá því að tilkynnandi fékk vitneskju um ákvörðun.

Ef einhver telur rétti sínum hallað með skráningu getur hann borið málið undir dómstóla enda sé mál höfðað innan sex mánaða frá því að tilkynning var birt í Lögbirtingablaði. Ef aðili æskir þess skal skrá ókeypis athugasemd um málsúrslit í firmaskrá og birta síðan skv. 50. gr.

## 50. gr.

*Birting í Lögbirtingablaði.*

Firmaskrá skal á kostnað tilkynnanda láta birta í Lögbirtingablaði tilkynningar um sameignarfélög í samræmi við ákvæði firmalaga.

Um réttaráhrif birtingar tilkynninga skv. 1. mgr. gilda ákvæði firmalaga.

## 51. gr.

*Refsingar vegna vanrækslu á tilkynningum.*

Sá sem vanrækir tilkynningar til firmaskrár samkvæmt lögum þess skal sæta sektum. Einnig má gera sameignarfélagi sekt vegna vanrækslu forsvarsmanna á tilkynningum skv. II. kafla A í almennum hegningarlögum.

## 52. gr.

*Reglugerðarheimild.*

Ráðherra getur með reglugerð sett nánari ákvæði um framkvæmd laga þessara, sbr. 7. mgr. 45. gr.

## IX. KAFLI

**Gildistaka.**

## 53. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2008.

Á lögum um verslanaskrár, firmu og prókúruumboð, nr. 42/1903, verða svofelldar breytingar:

1. Í stað orðanna „verslun, handiðnað eða verksmiðjuiðnað“ í 8. gr. laganna kemur: atvinnurekstur.
2. 2. mgr. 9. gr. laganna orðast svo:

Í firma sameignarfélags skal tilgreint að félagið sé sameignarfélag.

### Ákvæði til bráðabirgða.

Reglur laganna um stofnun sameignarfélaga gilda ekki um sameignarfélög sem stofnuð eru og skráð fyrir gildistöku þeirra.

Ákvæði 2. másl. 1. mgr. 8. gr. og 3. mgr. 30. gr. um ábyrgð nýs félagsmanns á eldri skuldbindingum félagsins gildir ekki um félagsmenn er hafa gengið í sameignarfélag fyrir gildistöku laga þessara.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

#### 1. Inngangur.

Iðnaðar- og viðskiptaráðuneytið fól Áslaugu Björgvinsdóttur, dósent við lagadeild Háskólans í Reykjavík, að semja frumvarp til nýrra laga um sameignarfélög. Það var síðan yfirfarið í ráðuneytinu og nauðsynlegt samráð haft við nokkra aðila.

Engin heildarlöggjöf hefur gilt hér á landi um sameignarfélög. Þróun löggjafar á sviði félagaréttar hefur undanfarin ár einkum verið á sviði hlutafélagaréttar og í umræðu um viðskiptalagaumhverfið hefur sjónum lítt verið beint að sameignarfélögum. Þótt vægi þeirra hafi minnkað nokkuð samhliða mikilli fjölgun einkahlutafélaga er þörf á að skýra reglur um innbyrðis samband félagsmanna (félagsaðila) í sameignarfélögum og stöðu viðsemjenda þeirra.

Á vettvangi Evrópusambandsins hefur ekki verið lögð áhersla á samhæfingu reglna um sameignarfélög. Engar Evróputilskipanir eða reglugerðir hafa verið settar um sameignarfélög að því undanskildu að með lögum nr. 159/1994 var lögfest hér á landi reglugerð um evrópsk fjárhagsleg hagsmunafélög sem eru ein tegund sameignarfélaga, ætluð fyrir visst samstarf fyrirtækja í ríkjum Evrópusambandsins og nú einnig á Evrópska efnahagssvæðinu.

Í álitni nefndar, sem viðskiptaráðherra skipaði 27. janúar 2004 til að skoða m.a. með hvaða hætti skyldi þróa reglur þannig að viðskiptalífið væri skilvirkt og nyti trausts, er m.a. bent á að engin heildstæð löggjöf gildi um sameignarfélög og samlagsfélög og því velti réttarstaða aðila fyrst og fremst á félagssamningnum. Í tillögum nefndarinnar, sem einkum sneru að stjórnháttum hlutafélaga, segir m.a. að nefndin telji tímabært að leggja í vinnu við að skoða laga- og rekstrarumhverfi fyrirtækja- og félagsforma sem eru ekki hlutafélög (Íslenskt viðskiptaumhverfi, nefndarálit, september 2004, bls. 79 og 83). Með þessu frumvarpi er stigið skref í þá átt. Sameignarfélagsformið varð fyrir valinu þar sem umtalsverður fjöldi sameignarfélaga er skráður hér á landi eins og fram kemur á töflunni hér að neðan um fjölda ólíkra félagsforma og nýskráninga þeirra hér á landi sl. tíu ár.

	1994		1995		1996	
	Nýskr.	Heild	Nýskr.	Heild	Nýskr.	Heild
Sameignarfélög	98	2686	129	2703	82	2678
Samlagsfélög	-	-	-	-	-	-
Hlutafélög	826	8142	86	7426	32	856
Samvinnufélög	1	115	0	112	1	109
Einkahlutafélög	0	0	733	1381	1142	8766

	1997		1998		1999		2000	
	Nýskr.	Heild	Nýskr.	Heild	Nýskr.	Heild	Nýskr.	Heild
Sameignarfélög	55	2591	63	2568	55	2461	73	2446
Samlagsfélög	-	-	-	-	-	-	-	-
Hlutfélög	43	869	54	889	63	882	80	965
Samvinnufélög	0	104	0	103	1	94	2	94
Einkahlutafélög	1419	9913	1448	10954	1802	12031	1997	13680

	2001		2002		2003		2004	
	Nýskr.	Heild	Nýskr.	Heild	Nýskr.	Heild	Nýskr.	Heild
Sameignarfélög	49	2406	125	2449	76	2463	69	2447
Samlagsfélög	1	1	35	36	53	89	46	134
Hlutfélög	30	959	27	931	19	898	13	883
Samvinnufélög	2	94	1	93	1	92	1	92
Einkahlutafélög	1841	15037	3093	17588	2370	19262	2504	21179

## 2. Einkenni sameignarfélaganna og samanburður við önnur félagsform.

Hér á landi, eins og í nágrannalöndum okkar, hafa þróast ólík félagsform um mismunandi gerðir samstarfs. Helstu félagsformin, sem þekkt eru í lögum og stofnuð verða í hvers konar löglegum tilgangi, eru hlutfélög, einkahlutafélög, samvinnufélög, sameignarfélög, samlagshlutfélög og samlagsfélög sem öll teljast fjárhagsleg félög, svo og almenn félög eða félagasamtök þar sem félagsmenn öðlast ekki fjárhagsleg réttindi með þátttöku í félaginu. Sérstök lög hafa verið sett um hlutfélög, nr. 2/1995, einkahlutafélög, nr. 138/1994, og samvinnufélög, nr. 22/1991. Þá taka hlutfélagalögin einnig til samlagshlutfélaganna eftir því sem við á, sbr. XX. kafla hlutfélagalaga. Um sameignarfélög, samlagsfélög og félagasamtök hefur hins vegar ekki verið sett almenn lögjöf.

Sameignarfélög eru í grundvallaratriðum ólík hlutfélögum, einkahlutafélögum og samvinnufélögum. Um er að ræða félagsform þar sem samstarfið byggist almennt á persónulegum forsendum og gjarnan nánu sambandi milli félagsmanna enda bera þeir beina, ótakmarkaða og óskipta ábyrgð á öllum skuldbindingum félagsins. Þar sem félagsmenn bera ábyrgð á rekstri sameignarfélaganna eru reglur um stofnun þeirra og starfsemi mun einfaldari en t.d. um einkahlutafélög og hlutfélög en um þau gilda strangar reglur sem miða að því að vernda hagsmuni hluthafa og viðsemjenda. Fyrir vikið er sameignarfélagið mun sveigjanlegra rekstrarform en fyrrgreind félagsform. Svigrúmið til að sníða reglur um samstarfið að þeirri starfsemi sem félaginu er ætlað að sinna, og jafnvel persónulegum þörfum og aðstæðum félagsmanna, er mun meira í sameignarfélagum en öðrum fjárhagslegum félögum. Á móti kemur að þátttaka í sameignarfélagi krefst almennt meira framlags af félagsmönnum en t.d. hluthöfum í hlutfélagi þar sem eina framlagið er iðulega fjármagn í formi hlutfjár.

Ólíkar grundvallarreglur gilda um sameignarfélög annars vegar og hlutfélög og einkahlutafélög hins vegar. Þátttöku í sameignarfélagum fylgja almennt rík stjórnunarréttindi og ekki verður aðskilnaður milli eignaraðildar og áhrifa eins og gerist í hlutfélögum. Að meginreglu til er sameignarfélagsmönnum rétt og skylt að taka þátt í störfum félagsins, ekki er þörf á formlegu stjórnkerfi þar sem félagsmenn sjálfir taka ákvarðanir með samþykki allra og geta verið í forsvari auk þess sem ríkar trúnaðarskyldur hvíla á félagsmönnum innbyrðis



og gagnvart félaginu. Um viðskipti með eignarhluti í sameignarfélagi gilda allt aðrar reglur en t.d. um viðskipti með hlutabréf en um þau síðarnefndu gilda reglur um viðskiptabréf. Samþykki allra félagsmanna þarf til að nýr félagsmaður geti gengið inn í sameignarfélag. Gangi félagsmaður úr sameignarfélagi kann það jafnvel að leiða til slita félagsins þar eð samstarfið er iðulega reist á einstaklingsbundnum forsendum. Sameignarfélagsformið hentar því t.d. ekki fyrir skráningu í kauphöll eða á skipulegum verðbréfamarkaði. Með tímanum hefur þróunin hins vegar orðið sú að sameignarfélög hafa öðlast meira sjálfstæði, hvað skipulag snertir, og færst nær skipulagsbundnum félögum eins og einkahlutafélögum og hlutafélögum. Þótt engin lagaskylda sé til þess er gjarnan mynduð sérstök stjórn í sameignarfélögum og sjálfstæður fjárhagur í félaginu. Sameignarfélagsformið er sérstakt samstarfsform sem veitir möguleika á nánu og sveigjanlegu samstarfi.

Þar eð tilvist sameignarfélaga og fjárhagur þeirra er svo nátengd félagsmönnum eru sameignarfélög í raun á mörkum þess að geta talist sjálfstæðir lögaðilar. Á hinn bóginn njóta hlutafélög, einkahlutafélög og samvinnufélög réttarlegs sjálfstæðis gagnvart félagsmönnum sínum. Þau eru sjálfstæðir lögaðilar þar sem sérstakir stjórnendur eru valdir til að ráða mál-efnum þeirra og félagsmenn bera ekki ábyrgð á skuldbindingum þeirra. Af þeim sökum hafa hlutafélög þótt áhættusamari fyrir viðskiptalífið og jafnvel félagsmennina sjálfa. Sérstök og ítarleg löggjöf um hlutafélög, einkahlutafélög og samvinnufélög á rætur að rekja til sjónarmiða um að rík þörf sé á skýrum reglum til verndar hagsmunum lánardrottna þessara félaga og félagsmanna þeirra. Skipulag þeirra er njörvað niður í lögum og löggjöf um þessi félagsform er að meginstefnu til ófrávikjanleg. Að þessu leyti er réttarstaða sameignarfélaga gerólik en heildarlöggjöf er ekki til um þau. Að vísu hafa firmalögin, lög nr. 42/1903, um verslanaskrár, firmu og prókúruumboð, að geyma ákvæði sem taka til sameignarfélaga en þau hafa einvörðungu að geyma reglur sem snúa að stöðu þeirra út á við, þ.e. skráningu tiltekinna upplýsinga í firmaskrá. Tilgangur firmalaga var að tryggja vitneskju manna um „hag og ástand“ félaga, sérstaklega um það hverjir hefðu með höndum reksturinn, hverjir gætu skuldbundið þau og hvernig ábyrgð á skuldbindingum væri háttáð. Eins og fram kemur í frumvarpinu til þeirra taka þau ekki til réttinda félagsmanna innbyrðis heldur var í þeim efnum látið sitja við gildandi lög og grundvallarreglur þeirra. Við skýringu á réttarstöðu sameignarfélaga og félagsmanna þeirra gegnir félagssamningur um þau því grundvallarhlutverki, auk meginreglna félagaréttar um sameignarfélög, venja og dómaförðema sem skapast hafa í réttarframkvæmd. Ljóst er hins vegar að reglur um mörg álitæfni sem varða sameignarfélög eru óljósar og erfitt getur verið að fullyrða um réttarstöðu þeirra í mörgum tilvikum.

### 3. Löggjöf um sameignarfélög í nágrannalöndum.

Norðurlöndin hafa ekki átt samstarf um lagasetningu um sameignarfélög eins og t.d. átti sér stað um hlutafélagalöggjöf á 20. öld. Svíþjóð var fyrst Norðurlandanna til að setja lög um sameignarfélög árið 1895 (Lagen om handelsbolag och enkla bolag av 1895). Á áttunda áratug síðustu aldar fór fram endurskoðun á þeim og núgildandi lög eru frá 1980, nr. 1102. Finnsku sameignarfélagalögin eru frá 1988. Allt til ársins 1985 var engin sérstök löggjöf í Noregi um sameignarfélög en þá voru sett ný lög, Lov 1985-06-21 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (Selskapsloven), hér eftir kölluð norsku félagalögin. Í Þýskalandi er sérstakur bálkur um sameignarfélög í Viðskiptalögbókinni (Handelsgesetzbuch) frá 1897. Í Englandi eru í gildi lög um sameignarfélög sem voru sett árið 1890 (The Partnership Act 1890) en þau hafa verið til endurskoðunar á vegum laganefnda Bretlands og

Skotlands sem sendu frá sér viðamikla skýrslu með breytingartillögum sem var kynnt lög-  
gjafarþingum Bretlands og Skotlands í nóvember 2003. Meðal þess sem nefndirnar lögðu  
áherslu á var að gera breytingar sem miðuðu að því að efla sjálfstæði sameignarfélaga og  
sveigjanleika rekstrarformsins þannig að stór hluti lagareglna um þau séu frávikjanlegur. Í  
Danmörku eins og hér á landi er sameignarfélagsformið ekki lögákveðið heldur hafa reglur  
um sameignarfélög þróast í réttarframkvæmd og fræðum með sama hætti og hér á landi.  
Danskar meginreglur um sameignarfélög eru í meginráttum hinar sömu og telja verður að  
gildi hér á landi.

#### 4. Markmið lagasetningar.

Það hefur verið talinn einn höfuðkostur sameignarfélagsformsins að um stofnun þeirra,  
skipulag og innri málefni hefur lítil reglusetning gilt og að menn hafi fyrir vikið notið ríks  
samningsfrelsis hvað þessa þætti varðar. Það skal tekið skýrt fram að með þessu frumvarpi  
er ekki stefnt að því að draga úr kostum sameignarfélaga að þessu leyti. Á hinn bóginn verður  
ekki horft fram hjá því að á meðan meginreglur, sem gilda um sameignarfélög, eru ólög-  
festar hlýtur að ríkja meiri óvissa meðal þátttakenda í slíku félagi um réttarstöðu félagsins  
og þeirra sjálfra, sérstaklega í þeim tilvikum er menn hafa ekki gert skriflegan félagssamning  
eða látið undir höfuð leggjast að taka þar afstöðu til einhverra atriða, t.d. um réttindi og  
skyldur félagsmanna og stöðu þeirra gagnvart félaginu. Við val á félagsformi kann það að  
ráða einhverju hvort menn geta kynnt sér lagareglurnar sem gilda um tiltekið félagsform eða  
ekki. Það kann að hafa einhverja þýðingu um vinsældir einkahlutafélagsformsins umfram  
sameignarfélagsformsins að menn geta gengið að skráðum lagareglum um einkahlutafélög,  
þar á meðal um stjórnkerfi þeirra og réttarstöðu félagsmanna, enda þótt þarna ráði eflaust  
miklu möguleikinn á að takmarka ábyrgð hluthafa og skattaleg sjónarmið. Óvissa um þær  
reglur, sem gilda um sameignarfélög, kann að leiða til þess að sumir telja þetta rekstrarform  
ekki vænlegan kost og þá ekki síst erlendir aðilar. Það getur verið erfiðleikum bundið að gera  
erlendum samstarfsaðilum grein fyrir ólögákveðnum reglum um sameignarfélög og það getur  
leitt til þess að menn velji þá fremur lögákveðið félagsform enda þótt sameignarfélagið hefði  
e.t.v. hentað best fyrir fyrirhugað samstarf.

Ljóst er að skortur á heildarlöggjöf um sameignarfélög skapar ekki bara óvissu fyrir þátt-  
takendur í þessu samstarfsformi heldur einnig fyrir viðsejendur. Álitafni hafa verið lögð  
fyrir dómstóla um ábyrgð félagsmanna, bæði ábyrgð félagsmanna á skuldbindingum, sem  
stofnast hefur til áður en þeir gengu í sameignarfélag, en einnig eftir að þeir gengu úr sam-  
eignarfélagi. Þá hefur oftast en einu sinni verið lagður fyrir dómstóla ágreiningur um fyrningu  
krafna á hendur félagsmönnum á grundvelli ábyrgðar þeirra á skuldbindingum sameignar-  
félags.

Markmiðið með þessu frumvarpi er að setja reglur um sameignarfélög sem eru til þess  
fallnar að skýra réttarstöðu þeirra, einkum í þeim tilvikum er ekki liggja fyrir ákvæði í sam-  
ningi sem taka á viðkomandi álitafni. Gert er ráð fyrir að lögin verði að meginreglu til frá-  
vikjanleg, þ.e. reglurnar sem lúta að innra skipulagi og sambandi félagsmanna innbyrðis og  
gagnvart félaginu. Reglur sem varða réttarsamband félagsins út á við, m.a. ábyrgð félagsins  
og félagsmanna á skuldbindingum þess, og skráningu í firmaskrá eru hins vegar almennt  
ófrávikjanlegar. Ekki er stefnt að því að setja tæmandi reglur um hvert einasta álitafni sem  
hugsanlega getur risið heldur miðað við að löggjöfin takmarkist við ákveðin grundvallarefni,  
þ.e. grundvallarreglur um einkenni sameignarfélaga, stofnun þeirra, ábyrgð, ákvarðanatöku,

réttarstöðu félagsmanna, meðferð fjármuna, breytingar á félagsaðild, félagsslit, skaðabóta-  
ábyrgð og skráningu sameignarfélaga.

## **5. Meginefni frumvarpsins (og helstu breytingar frá gildandi rétti).**

### **5.1. Almenn um samningu og efni frumvarpsins.**

Við samningu þessa frumvarps hefur verið höfð hliðsjón af norsku félagalögunum en einnig kom til skoðunar sameignarfélagalöggjöf annarra nágrannalanda sem fyrir var nefnd. Einnig var sérstaklega litið til dansks sameignarfélagsréttar sem byggist að mestu á ólög-  
festum meginreglum eins og sá íslenski hingað til en náinn skyldleiki er á milli íslensks og dansks félagaréttar.

Enda þótt norsku félagalögin séu fyrirmynd þessa frumvarps hefur þeim þó ekki verið fylgt alfarið. Meðal annars má nefna að gildissvið norsku félagalaganna er viðtækara. Þau taka ekki bara til sameignarfélaga heldur líka einkafyrirtækja að tiltekinni stærð, samlags-  
félaga og svokallaðra innri félaga. Norsku lögunum var ætlað að ná til allra félaga sem ekki giltu sérlæg um. Hér er heldur ekki gert ráð fyrir að innleiða ákvæði um þátttöku starfsmanna í stjórn fyrirtækja eins í norsku félagalögunum og m.a. var það tilefni lagasetningarinnar. Auk þessa er ekki ætlunin að lögfesta ýmsar aðrar reglur sem er að finna í norsku lögunum, t.d. skilgreiningar á móður- og dótturfélögum, og gerðar tillögur um aðrar sem ekki er þar að finna, t.d. fyrningarreglu 3. mgr. 8. gr. og reglu um félagsslit þegar aðeins einn félags-  
maður er eftir, sbr. 37. gr.

#### **5.1.1. Frávíkjanlegar reglur.**

Eitt af markmiðum þessa frumvarps er að tryggja áfram samningsfrelsi um innri málefni sameignarfélaga og sveigjanleika þessa rekstrarforms. Meginregla frumvarpsins er sú að reglur um innra skipulag og innbyrðis réttarsamband félagsmanna eru frávíkjanlegar. Í sam-  
ræmi við það er kveðið á um það í 3. gr. frumvarpsins að ákvæði III. kafla um stjórnkerfi og réttarstöðu félagsmanna séu frávíkjanlegar. Sum ákvæði í frumvarpinu er varða innra réttar-  
samband félagsmanna eru einnig frávíkjanleg en þá er það tekið fram hverju sinni. Hér má t.d. nefna 20. gr. um upplýsingaskyldu gagnvart félagsmönnum og 24. gr. um samkeppnis-  
bann auk ýmissa ákvæða í V. og VI. kafla sem varða innri málefni í tengslum við breytingar á félagsaðild og félagsslit. Önnur ákvæði laganna eru ófrávíkjanleg eins og segir í loka-  
málslið 3. gr. frumvarpsins.

#### **5.1.2. Skráð og óskráð sameignarfélög.**

Þá er rétt að benda á að í þessu frumvarpi er gerður greinarmunur á skráðum og óskráðum sameignarfélögum. Hér á landi og í Danmörku er ekki hefð fyrir því að greina á milli sameignarfélaga og svo annars konar einfaldari félagsskapar sem kallaður er á sænsku enkla bolag, indre selskap í norskum rétti og Gesellschaft bürgerlichen Rechts í þýskum rétti. Sam-  
kvæmt norsku lögunum eru sameignarfélög ávallt ytri félög, þ.e. koma fram gagnvart þriðja manni eins og það er orðað í grein 1-2, en eins áður hefur komið fram taka lögin einnig til innri félaga og hafa að geyma sérreglur um þau. Þetta frumvarp byggist á hinn bóginn á því að sameignarfélög geti hvort heldur sem er verið ytri og innri félög í samræmi við gildandi rétt. Í þessu frumvarpi er hins vegar gert er ráð fyrir nýjum reglum um skráningu sameignar-  
félaga og að skylt verði að skrá sameignarfélög sem stunda atvinnurekstur eða eru alfarið í eigu lögaðila í firmaskrá auk þess sem ávallt er heimilt að óska skráningar fyrir önnur sameignarfélög. Þá er mælt er fyrir um nokkrar sérreglur um skráð sameignarfélög sem ætlað

er að styrkja réttarlegt sjálfstæði þeirra, sbr. 5. gr., 7. gr., 8. gr., 25. gr. og 3. mgr. 26. gr. frumvarpsins.

Gert er ráð fyrir að skráð sameignarfélög njóti skilyrðislaus rétthæfis, þ.e. teljist lög-aðilar, svigrúmið til að semja um að nýr félagsmaður beri ekki ábyrgð á eldri skuldbindingum taki einvörðungu til skráðra félaga, aðskilnaður sé á milli eigna skráðra félaga og félagsmanna í þeim og þeirri sérreglu að ekki megi úthluta félagsmönnum af eignum skráðs félags ef það mundi augljóslega skaða hagsmuni félagsins og kröfuhafa þess. Þessar reglur eru nýmæli en engin almenn skráningarskylda hefur hvílt á sameignarfélögum, ólíkt því sem gildir um hlutafélög og einkahlutafélög, sbr. 1. mgr. 14. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög, og 1. mgr. 9. gr. laga nr. 138/1994, um einkahlutafélög. Samkvæmt lögum nr. 42/1903, um verslanaskrár, firmu og prókúruumboð (fírmalögum), er þó skylt að skrá sameignarfélög sem reka verslun, handiðnað eða verksmiðjuíðnað í firmaskrá.

Tilvist skráðra og óskráðra sameignarfélaga er hins vegar þekkt í íslenskum rétti en bæði í löggjöf og réttarframkvæmd hefur verið gert ráð fyrir að stofnast geti til sameignarfélaga enda þótt þau séu ekki skráð. Í löggjöf er víða gert ráð fyrir að til séu bæði skráð og óskráð sameignarfélög, sbr. t.d. 117. gr. laga nr. 20/1991, um skipti á dánarbúum o.fl., 3. tölul. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt og eignarskatt, 4. tölul. 1. gr. laga nr. 3/2006, um ársreikninga, og 3. mgr. 3. gr. hlutafélagalaga og einkahlutafélagalaga. Að sama skapi verður ráðið af dómaframkvæmd að skráning félags sem sameignarfélags ræður ekki úrslitum um hvort félag telst sameignarfélag, sbr. t.d. Hrd. 1961, bls. 324, þar sem Hæstiréttur tók þá afstöðu að viðkomandi félag, sem virðist hafa verið óskráð, væri sameignarfélag enda þótt það væri samkvæmt félagslögum kallað samlagsfélag. Í VIII. kafla frumvarpsins er gert ráð fyrir reglum um skráningu sameignarfélaga, þar á meðal er kveðið á um hvaða félög eru skráningarskyld.

## 5.2. Yfirlit um efni einstakra kafla frumvarpsins.

Frumvarp þetta er í ellefu köflum og hér á eftir er gerð grein fyrir efni þeirra. Nánari umfjöllun um einstakar reglur og nýmæli er að finna í athugasemdum við einstök ákvæði frumvarpsins.

Í I. kafla er að finna almenn ákvæði, um gildissvið laganna og að hvaða marki þau eru frávikjanleg, hugtakið sameignarfélag er skilgreint og kveðið er á um skilyrðislaust rétthæfi skráðra sameignarfélaga.

Í II. kafla eru ófrávikjanlegar reglur um stofnun sameignarfélaga, hverjir geta verið stofnendur og félagsmenn, lágmarksskilyrði um skriflegt form og efni félagssamninga skráðra sameignarfélaga og inntak ábyrgðar félagsmanna á skuldbindingum sameignarfélaga. Þarna eru tvær reglur sem eru nýmæli í íslenskum rétti, annars vegar regla um fyrningu og hins vegar regla um ábyrgð nýrra félagsmanna á eldri skuldbindingum.

Reglur III. kafla eru ákvæði um stjórnkerfi sameignarfélaga og réttarstöðu félagsmanna, þ.e. innbyrðis afstöðu þeirra og gagnvart félaginu. Í þessum kafla er að finna reglur um hverjir hafi á hendi rekstur félagsins, fari með heimildir til ákvarðanatöku og skuldbindi félagið. Hér eru frávikjanlegar meginreglur um félagsfund, innbyrðis tengsl félagsmanna, stjórnunarheimildir þeirra og auk þess reglur um skipan og valdsvið mögulegra stjórnar-eininga, eins og stjórnar og framkvæmdastjórnar. Gert er ráð fyrir að ákvæði III. kafla séu alfarið frávikjanleg þar eð ekki verður gerð sú krafa til sameignarfélaga að stofnað sé til formlegs stjórnkerfis eins og t.d. gildir um hlutafélög og einkahlutafélög. Meginreglan um stjórnun sameignarfélaga er að félagsmenn (félagssundur) taki í sameiningu ákvarðanir um

málefni félagsins nema þeir kjósi að hafa þar aðra skipan. Þess vegna er ekki gert ráð fyrir að lögfesta reglur um skyldu til að kjósa stjórn eða ráða framkvæmdastjóra í sameignarfélögum. Á hinn bóginn geta félagsmenn samið um formlegra stjórnkerfi, kjör stjórnar og jafnvel ráðningu framkvæmdastjóra og þykir þá mikilvægt að til sé lagarammi um störf þeirra sé ekki nánar kveðið á um þau í félagssamningi. Við samningu þessara reglna var höfð hliðsjón af norsku félagalögunum en þó ekki að öllu leyti enda er þar m.a. jafnframt kveðið á um aðild starfsmanna að stjórnun félagsins. Einnig var horft til reglna IX. og X. kafla hlutafélaga- og einkahlutafélagalaga um félagsstjórn, framkvæmdastjóra og hluthafafund að því marki sem þær geta átt við um sameignarfélög.

Í IV. kafla eru ákvæði sem lúta að meðferð fjármuna sameignarfélaga og fyrirsvar. Þarna er að finna m.a. sérreglur um meðferð eigna skráðra sameignarfélaga sem eru nýmæli og er þeim ætlað er að styrkja sjálfstæði sameignarfélaga og stöðu þeirra sem lögaðila í viðskiptalífínu. Þá eru þarna reglur um úthlutun fjármuna til félagsmanna og hverjir geti skuldbundið sameignarfélög.

Í V. kafla eru ákvæði um breytingar á félagsaðild. Áður fyrr var litið svo á í norrænum rétti að sameignarfélag gæti ekki talist lögaðili og því hefðu hvers konar breytingar á félagsaðild, t.d. andlát eða úrsögn, í för með sér slit á félaginu og að nýtt félag yrði stofnað. Eins og fram hefur komið byggist frumvarp þetta á því að skráð sameignarfélög séu lögaðilar. Breytingar á félagsaðild þurfa almennt ekki að gefa tilefni til slita á félaginu en um þetta efni gilda þó önnur sjónarmið og þar með aðrar reglur en t.d. breytingar á félagsaðild í hlutafélögum þar eð þátttakan er ekki eins persónubundin og í sameignarfélögum. Sameignarfélög eru eðli sínu samkvæmt yfirleitt lokuð félög. Bæði vegna ábyrgðar félagsmanns, sbr. 8. gr., og neitunarvalds einstakra félagsmanna, sbr. 2. mgr. 12. gr., skiptir það félagsmenn öllu máli hverjir eru félagsmenn. Innganga nýrra félagsmanna eða framsal félagsaðildar til utanaðkomandi aðila þarfnast því að meginreglu til samþykkis allra félagsmanna. Að þessu leyti eru sameignarfélög ólík hlutafélögum sem almennt eru opin félög þar sem hluthafahópurinn getur tekið breytingum án samþykkis allra hluthafa. Gangi nýr félagsmaður inn í sameignarfélag þarf hann að undirrita félagssamninginn, sbr. 1. mgr. 7. gr. frumvarpsins. Ávallt þarf að tilkynna nýja félagsmenn í skráðum sameignarfélögum, sbr. 47. gr. frumvarpsins. Í þessum kafla eru nánari reglur um framsal félagsaðildar, andlát félagsmanns, heimildir til úrsagnar og brottvikningar og fjárhagslegt uppgjör og ábyrgð í tengslum við þessar breytingar á félagsaðild.

Í VI. kafla eru reglur um slit sameignarfélaga og hvernig fara skuli um skipti á þeim, þ.e. þegar réttindi og skyldur félagsins eru gerð upp í tengslum við slit félagsins. Í raun getur komið til slita sameignarfélags án þess að eiginleg skipti eigi sér stað, t.d. ef félagsmenn ákveða að breyta sameignarfélagi í hlutafélag eða einkahlutafélag, sameina það öðru félagi og ef einn félagsmaður verður eftir í félaginu. Sú sérregla gildir einnig um sameignarfélög að þau verða því aðeins tekin til gjaldþrotaskipta að allir félagsmenn hafi áður verið úrskurðaðir gjaldþrota, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl., nr. 21/1991. Um gjaldþrotaskipti sameignarfélaga gilda lögin um gjaldþrotaskipti.

Þegar tekin hefur verið ákvörðun um slit félagsins tekur við skiptameðferð en í frumvarpinu er gert ráð fyrir nokkrum ófrávikjanlegum reglum um framkvæmd skipta þegar formleg ákvörðun hefur verið tekin um slit þeirra auk sérreglna um skráð sameignarfélög. Við samningu þessara reglna hefur verið horft til ákvæða 2-37 til 2-43 í norsku félagalögunum, sænsku laganna um sameignarfélög og enn fremur XIII. kafla einkahlutafélaga- og hlutafélagalaga um félagsslit enda þótt ákvæði síðastnefndu laganna henti ekki sem bein

fyrirmynd þar eð um svo ólík félagsform er að ræða. Auk þess hefur verið tekið tillit til XV. kafla laga um skipti á dánarbúum o.fl., nr. 20/1991, þar sem fjallað er um opinber skipti til slita á sameignarfélögum. Rétt er að nefna að ekki er nauðsynlegt að gera upp skuldir sameignarfélaga við slit þeirra, ólíkt því þegar félögum með takmarkaðri ábyrgð félagsmanna er slitið. Slit sameignarfélags leiða ekki til þess að kröfur á hendur félaginu eða félagsmönnum falli brott og breyta engu um ábyrgð félagsmanna á skuldbindingum félagsins. Slit sameignarfélags gera því stöðu kröfuhafa félagsins ekki verri en t.d. ákvörðun um að færa eignir félagsins endurgjaldslaust til félagsmanna. Því er ekki þörf á sérstökum reglum til verndar kröfuhöfum eins og þegar um slit hlutafélaga er að ræða.

Í VII. kafla er kveðið á um skaðabótaábyrgð félagsmanna, stjórnenda og skilanevndarmanna. Um er að ræða reglur sem byggjast á almennu skaðabótareglunni og eru svipaðar skaðabótareglum hlutafélaga- og einkahlutafélagalaga.

Í VIII. kafla er mælt fyrir um skráningu sameignarfélaga. Í dag gilda firmalögin, nr. 42/1903, um skráningu sameignarfélaga. Samkvæmt orðanna hljóðan í 8. gr. firmalaga er skráningarskylda sameignarfélaga bundin við sameignarfélög sem reka verslun, handiðnað eða verksmiðjuíðnað. Sameignarfélög í annarri atvinnustarfsemi en tilgreind er í 8. gr. hafa einnig verið skráð í firmaskrá enda geta félög, sem rétt hafa til að versla, krafist skráningar í firmaskrá samkvæmt heimild í 3. mgr. 35. gr. firmalaga. Í þessu frumvarpi er ekki gert ráð fyrir veigamiklum breytingum á skráningu sameignarfélaga. Með reglum þessa kafla er markmiðið að færa reglur um skráningu sameignarfélaga meira að núverandi aðstæðum og samræma þær meira reglum um skráningu annarra félaga sem stunda almennt atvinnustarfsemi, eins og hlutafélög og einkahlutafélög. Samkvæmt firmalögum eru einkafyrirtæki, sameignarfélög og mögulega samlagsfélög skráð í firmaskrá hjá sýslumanni í því umdæmi sem þau reka atvinnu í. Vissulega kæmi vel til greina að halda eina landsskrá um sameignarfélög með svipuðum hætti og gert er um hlutafélög og einkahlutafélög. Í þessu frumvarpi er þó ekki gerð tillaga um slíka breytingu heldur byggist frumvarpið á því skráningarfyrirkomulagi sem þegar gildir samkvæmt firmalögum, nánar tiltekið að sameignarfélög séu skráð í firmaskrá í umdæmi hvers og eins sýslumanns. Heildaryfirlit yfir skráð sameignarfélög, sem hafa fengið kennitölu samkvæmt lögum nr. 17/2003, um fyrirtækjaskrá, er haldið hjá ríkisskattstjóra.

Loks eru í IX. kafla gildistökuákvæði og ákvæði til bráðabirgða.

#### *Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.*

##### Um 1. gr.

Í 1. gr. frumvarpsins er efnislegt og landfræðilegt gildissvið laganna afmarkað. Miðað er við að lögin gildi almennt um hvers konar sameignarfélög, sbr. skilgreiningu á því hvaða félög teljist sameignarfélög í 2. gr. Hvorki er ætlunin að takmarka gildissvið laganna við sameignarfélög, sem stunda atvinnurekstur, né skráð sameignarfélög heldur er gert ráð fyrir að reglur frumvarpsins taki til hvers konar sameignarfélaga sem á annað borð geta talist íslensk samkvæmt ákvæðinu. Reglum frumvarpsins verður þar með bæði beitt um óskráð og skráð sameignarfélög eins og nánar var vikið að í inngangi almennra athugasemda. Sameignarfélag í skilningi 2. gr. frumvarpsins getur því bæði tekið til sameignarfélags, sem kemur fram út á við, og félags sem ekki er ætlað að koma fram gagnvart þriðja manni, svokallaðs innra félags.

Ólíkar reglur gilda í alþjóðlegum einkamálarétti nágrennalanda okkar um það hvaða viðmið skuli ráða um mat á því hvers lensk félög skuli teljast og þar með löggjöf hvaða ríkis

skuli gilda um þau. Almennt má segja að annaðhvort sé byggt á svokallaðri höfuðstöðvakenningu, þ.e. að reglur þess lands sem viðkomandi félag hefur höfuðstöðvar í (real seat doctrine) eru lagðar til grundvallar, eða stofnunar- og skráningarkenningunni, þ.e. að reglur þess lands sem félagið er stofnað og skráð í gildi um starfsemi (incorporation doctrine). Regla 1. tölul. 1. mgr. 1. gr. byggist á síðarnefndu meginreglunni, þ.e. að löggin gildi a.m.k. ávallt um sameignarfélög sem eru skráð hér á landi skv. VIII. kafla frumvarpsins, þar á meðal sameignarfélög sem alfarið eru í eigu erlendra aðila. Með reglu 2. tölul. 1. mgr. 1. gr. er einnig gert ráð fyrir að sameignarfélög, sem eru í meirihlutaeigu aðila sem búa hér á landi, heyri ávallt undir lögum svo framarlega sem meginhluti starfsemi félagsins er ekki rekinn í öðru landi. Á grundvelli þessarar reglu væri skylt að tilkynna til skráningar slík sameignarfélög ef þau stunda atvinnurekstur, sbr. 2. mgr. 45. gr.

Norsku félagalögin (grein 1-3) afmarka einnig landfræðilegt gildissvið norsku laganna en þar er kveðið á um að miða skuli við að höfuðstarfsemi félagsins sé á norsku yfirráðasvæði (fyrrgreind höfuðstöðvakennning). Ekki þykir heppilegt að byggja á höfuðstöðvakennningunni þar eð gengið hafa dómur í Evrópudómstólnum sem benda til þess að beiting hennar geti verið andstæð staðfesturétti (stofnsetningarrétti) Rómarsáttmálans og þar með EES-samningsins auk þess sem mat samkvæmt henni er erfiðara í framkvæmd. Þess vegna er t.d. ekki alfarið tekið mið af skilgreiningu 2. gr. laga nr. 34/1991, um fjárfestingu erlendra aðila í atvinnurekstri, á því hvað telst íslenskt atvinnufyrirtæki en hún hljóðar svo: „Atvinnufyrirtæki sem er með atvinnurekstur hér á landi og á heimili hér á landi, án tillits til þess hvernig rekstrarformi og eignarhaldi viðkomandi atvinnufyrirtækis er háttað. Atvinnufyrirtæki telst eiga heimili hér á landi ef það er skráð hér á landi, ef það telur heimili sitt hér á landi samkvæmt samþykktum sínum eða ef raunveruleg framkvæmdastjórn þess er hér á landi.“

#### Um 2. gr.

Hér er hugtakið sameignarfélag skilgreint sem hefur grundvallarþýðingu við mat á því til hvers konar samstarfs löggin taka, sbr. 1. gr. Einkum myndi reyna á þessa skilgreiningu þegar aðilar deila um hvort stofnast hafi til óskráðs sameignarfélags milli þeirra, sbr. t.d. dóm Hæstaréttar, Hrd. 1984, bls. 1373. Þetta ákvæði er nýmæli þar eð enga almenna skilgreiningu er nú að finna í lögum á hugtakinu sameignarfélag, að frátöldu ákvæði 33. gr. a í firmalögum sem segir að félag, þar sem eru fleiri en einn félagsmaður með ótakmarkaðri ábyrgð, sé félag með ótakmarkaðri ábyrgð. Félög, sem þar eru nefnd, hafa iðulega verið kölluð sameignarfélög.

Sameignarfélag er samstarfsform sem byggist á samningi tveggja eða fleiri aðila um sameiginlega fjárhagslega starfsemi. Við gerð félagssamnings skuldbinda félagsmenn sig til að vinna í sameiningu að framgangi tilgangs félagsins. Sem dæmi má nefna að sameiginlegt eignarhald eða leiga þriggja lögmanna á húsnæði, þar sem þeir reka hver sína lögmannsstofu og deila sameiginlegum starfsmanni, mundi ekki teljast sameignarfélag ef þeir að öðru leyti ynnu ekki saman að lögmannsstörfum og skiptu ekki með sér hagnaði og tapi af rekstrinum. Það sem réði þá úrslitum væri að hið leigða húsnæði væri ekki nýtt í sameiginlegum rekstri. Á hinn bóginn væri ekki útilokað að samstarf sem þetta, t.d. ef lögmennirnir kæmu fram út á við undir sameiginlegu heiti, kynni að gefa viðsemjanda ástæðu til að ætla að þeir rækju saman lögmannsstofu og að þeir bæru því ábyrgð gagnvart þriðja manni eins og um sameignarfélag væri að ræða.

Eitt helsta einkenni sameignarfélaga er enn fremur að félagsmenn bera ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Nánar tiltekið er ábyrgð félagsmanna bein, ótakmörkuð

og óskipt, eins og fram kemur í dómi Hæstaréttar, Hrd. 1993, bls. 204, en í forsendum héraðsdóms, sem var staðfestur í Hæstarétti, segir m.a.: „Samkvæmt viðurkenndum fræðikennningum og dómaframkvæmd bera félagsmenn í sameignarfélagi persónulega og „sólídaríska“ ábyrgð á skuldbindingum félagsins með öllum eignum sínum án tillits til þess, hvernig skuldbindingin er til orðin. Skuldheimtumaður getur því gengið að hvaða félagsmanni sem er til lúkningar kröfu sinni, einum, fleiri eða öllum saman og jafnt að þeim eignum, sem félagsmenn eiga saman, félagseigninni, sem og að séreign þeirra hvers um sig.“

Með ákvæðum 2. gr. er stefnt að lögfestingu þessara einkenna ábyrgðar félagsmanna í sameignarfélögum. Það að ábyrgðin er ótakmörkuð þýðir að félagsmaður í sameignarfélagi ber persónulega ábyrgð á öllum skuldbindingum félagsins. Með því að hún er óskipt getur kröfuhafi félagsins krafist greiðslu heildarskuldarinnar af hverjum og einum félagsmanni og greiði einn félagsmaður skuldina er félagið og aðrir félagsmenn lausir gagnvart kröfuhafanum. Félagmaður, sem greiðir skuld sameignarfélags, eignast þó endurkröfurétt, sbr. 22. gr. Þá hefur jafnframt verið talið og viðurkennt í dómaframkvæmd að ábyrgð félagsmanns í sameignarfélagi sé bein, þ.e. að kröfuhafar félagsins geti krafist greiðslu skulda félagsins beint af félagsmanni og honum sé þá skylt að greiða skuld félagsins. Óbein ábyrgð mundi þýða að það væri aðeins félagið eða þrotabú þess sem gæti krafist greiðslu skulda félagsins af félagsmanni. Hér er gert ráð fyrir að lögfesta þá reglu að ábyrgðin sé bein. Í 2. mgr. 8. gr. er þó gert ráð fyrir að innleiða þá reglu um ábyrgð félagsmanns að kröfuhafa beri ávallt að krefja félagið fyrst um greiðslu áður en hann krefst greiðslu skuldar félagsins hjá félagsmanni eins og nánar greinir í ákvæðinu og athugasemdum með því. Ábyrgðin yrði eftir sem áður bein en að nokkru til vara. Loks má nefna að eðli sínu samkvæmt er ábyrgð félagsmanna í sameignarfélögum persónuleg og því bera þeir ábyrgð með öllum eignum sínum.

Samkvæmt skilgreiningu 2. gr. á sér stað í sameignarfélagi samstarf um sameiginlega fjárhagslega starfsemi. Í sumum nágrannalöndum okkar er það skilyrði að þau stundi atvinnustarfsemi eða a.m.k. fjárhagslega starfsemi eins og t.d. í norsku félagalögunum, sbr. 1. mgr. 1. gr., sbr. b-lið 1. mgr. 2. gr. þar sem gerð er krafa um „ökonomísk virksomhet“. Þar segir að lögin eigi við um fjárhagslega starfsemi sem er rekin fyrir sameiginlegan reikning og á ábyrgð tveggja eða fleiri þátttakenda. Í grein 1-2 er sameignarfélag skilgreint nánar sem félag þar sem allir félagsmenn bera ótakmarkaða og persónulega ábyrgð og kemur fram út á við. Sænsku lögin um sameignarfélög (Lagen om handelsbolag och enkla bolag frá 1895, 1. gr.) gera atvinnustarfsemi að skilyrði sameignarfélags (Et handelsbolag föreligger, om två eller flera har avtalat at gemensamt utöva näringsverksamhet i bolag och bolaget har förts in i handelsregistret). Samsvarandi krafa um atvinnustarfsemi er gerð í enskum lögum um sameignarfélög (Partnership Act, 1890, 1. mgr. 1. gr.). Samkvæmt þeim er sameignarfélag (general partnership) samband milli aðila sem reka sameiginlega atvinnustarfsemi í hagnáðarskyni (Partnership is the relation which subsists between persons carrying on a business in common with a view of profit). Með sama hætti var gerð sú krafa samkvæmt þýskum rétti að sameignarfélag ræki atvinnustarfsemi (Handelsgesetzbuch frá 1897, 1. mgr. 105. gr.) en árið 1998 var innleitt ákvæði í 2. mgr. 105. gr. sem heimilar skráningu félags í firmaskrá enda þótt það reki ekki atvinnustarfsemi. Í skilgreiningu danskra laga um skráningu ákveðinna fyrirtækja (Lov om visse erhvervsdrivende virksomheder frá 2002, 2. gr.) er sameignarfélag skilgreint sem fyrirtæki þar sem allir þátttakendur bera persónulega, ótakmarkaða og óskipta ábyrgð á skuldbindingum félagsins (Ved et interessentskab forstås i denne lov en virksomhed, hvor alle deltagerne hæfter personligt, uden begrænsning og solidarisk for virksomhedens forpligtelser). Í dönskum fræðum er byggt á því að jafnframt sé það skilyrði um



sameignarfélög að þau stundi atvinnustarfsemi eða stefni a.m.k. að fjárhagslegum ávinningi með starfsemi sinni.

Í íslenskum rétti hefur ekki verið gerð sú krafa til sameignarfélaga að þau stundi atvinnurekstur. Hvorki er slíkan áskilnað að finna í löggjöf né verður kröfu um atvinnustarfsemi fundin stöð í réttarframkvæmd þótt raunin sé vissulega sú að íslensk sameignarfélög stunda oftast atvinnurekstur í hagnaðarskyni. Dæmi eru hins vegar um að í firmaskrá hafi verið skráð sameignarfélög sem samkvæmt tilgangi sínum stunda ekki atvinnustarfsemi. T.d. hafa verið skráð sameignarfélög í firmaskrá sem halda utan um umsýslu og sölu einnar fasteignar. Einnig má a.m.k. með óbeinum hætti ráða af dómi Hæstaréttar, Hrd. 1999, bls. 158, þar sem deilt var um hvort skilyrði sjálfstæðrar skattskyldu sameignarfélags væri að það stundaði atvinnurekstur, að viðurkennd séu sameignarfélög sem hafa ekki atvinnurekstur með höndum. Með þessu frumvarpi er ekki ætlunin að breyta réttarstöðu sameignarfélaga að þessu leyti og er því gert ráð fyrir að sameignarfélög verði eftir sem áður stofnuð í öðrum tilgangi og um aðra starfsemi en beinan eða óbeinan atvinnurekstur. Á hinn bóginn er sú krafa gerð að starfsemi sameignarfélags sé fjárhagslegs eðlis, þ.e. að með starfsemi sameignarfélaga sé stefnt að fjárhagslegum ávinningi eða til fjárhagslegra réttinda stofnist milli félagsins og félagsmanna hvort heldur sem er í þágu félagsmanna eða annarra með svipuðum hætti og í hlutafélögum og einkahlutafélögum. Gildissvið hlutafélaga- og einkahlutafélagalaga er hins vegar ekki bundið við að félögin stundi atvinnustarfsemi eins og t.d. í danskri löggjöf um þessi félög. Eins og almennt gildir um hlutafélög og einkahlutafélög hljóta fjárhagslegar forsendur, atvinnustarfsemi eða umsýsla eigna ávallt að liggja til grundvallar stofnun sameignarfélaga auk þess sem þátttaka í sameignarfélögum felur í sér eignarréttarlegt tilkall, svo sem til arðs og hlutdeildar í eignum félagsins við slit. Hins vegar er það eitt megineinkenni ófjárhagslegra félaga, eins og almennra félaga sem oft eru kölluð félagasamtök, að með félagsaðild er hvorki stefnt að fjárhagslegum ávinningi né stofnast eignarréttarlegt tilkall til eigna félagsins á grundvelli hennar.

### Um 3. gr.

Þar eð engin heildarlöggjöf hefur hingað til verið sett um sameignarfélög er ljóst að ríkt hefur mikið samningsfrelsi um innri málefni sameignarfélaga, skipan samstarfsins og afstöðu félagsmanna innbyrðis og gagnvart félaginu. Fyrir vikið er sameignarfélagsformið mjög sveigjanlegt rekstrarform þar sem þátttakendur njóta svigrúms til að haga samstarfinu og skipulagi félagsins eins og best hentar með hliðsjón af þörfum félagsmanna. Eins og fram hefur komið er með þessu frumvarpi ekki ætlað að draga úr þessum kostum sameignarfélagsformsins. Reglur frumvarpsins eru því að stórum hluta frávikjanlegar og þá einkum reglur sem varða innri mál félagsins og innbyrðis tengsl félagsmanna og kveðið er á um í III. kafla. Auk þess er mikill hluti ákvæða V. kafla um breytingar á félagsaðild frávikjanlegur og að nokkru reglur VI. kafla um félagsslit. Á hinn bóginn eru reglur, sem kveða á um réttarsamband félagsins og félagsmanna út á við, almennt ófrávikjanlegar. Frávik frá þessu er þó t.d. að finna í 1. mgr. 8. gr. þar sem gert er ráð fyrir að í félagssamningi sé unnt að víkja frá almennri reglu um ábyrgð nýrra félagsmanna á eldri skuldbindingum félagsins. Unnt er að víkja frá frávikjanlegum reglum með félagssamningi, þ.e. þegar hann kveður á um aðra skipan með afdráttarlausum hætti. Þá er ekki útilokað að föst venja, sem skapast hefur í sameignarfélagi, geti talist til félagssamnings. Einkum getur reynt á það þegar um óskráð sameignarfélög er að ræða og ekki er fyrir hendi skriflegur félagssamningur. Einnig er hugsanlegt að aðrir samningar og samkomulag geti verið grundvöllur annarrar skipanar en frá-

víkjanlegar reglur kveða á um, sbr. þau ákvæði frumvarpsins sem kveða á um að víkja megi frá reglum þeirra með „samningi“. Í þeim tilvikum, þegar löggin kveða afdráttarlaust á um að regla sé frávikjanleg með félagssamningi, er ekki unnt að byggja á öðrum gerningum.

#### Um 4. gr.

Hér er um að ræða svipaða reglu og gildir skv. 9. gr. firmalaga sem ætlað er að tryggja að af heiti félagsins verði ráðið hvers konar rekstrarform sé um að ræða. Þetta er sambærileg regla og gildir um hlutafélög, einkahlutafélög, samvinnufélög og sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur.

Um heiti eða svokölluð firmu sameignarfélaga gilda að öðru leyti ákvæði firmalaga með sama hætti og um firmanöfn annarra rekstrarforma. Í 2. mgr. 9. gr. firmalaga er einnig kveðið á um að jafnframt skuli í firmanu vera nafn eins félagsmanns. Í framkvæmd hefur þessari kröfu ekki verið fylgt eftir og ekki verður betur séð en að sjaldnast beri firma sameignarfélaga heiti eins félagsmanns. Því er lagt til í 52. gr. frumvarpsins að 2. mgr. 9. gr. firmalaga verði breytt til samræmis við framkvæmd, þ.e. að felld verði niður krafan um að nafn eins félagsmanns sé í firmanu. Verður þá nægilegt að orðið sameignarfélag komi fram í heiti sameignarfélags. Einnig verður heimilt skv. 4. gr. frumvarpsins að nota skammstöfunina sf.

#### Um 5. gr.

Í íslenskum rétti er almennt gert ráð fyrir að sameignarfélög geti átt réttindi og borið skyldur. Félögin hafa verið talin hæf til að öðlast ýmis réttindi og skyldur í eigin nafni, t.d. vera skráð fyrir fasteignum og bifreiðum í eigin nafni og bera t.d. skaðabótaábyrgð auk þess sem aðildarhæfi þeirra, þ.e. hæfi til að eiga aðild að dómsmálum, er viðurkennt á grundvelli 1. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Þá er í löggjöf víða að finna ákvæði sem gera ráð fyrir rétt hæfi sameignarfélaga, sbr. t.d. 19. gr. b í almennum hegningarlögum þar sem sameignarfélög eru talin upp ásamt öðrum félögum sem geta átt réttindi og borið skyldur að íslenskum lögum og þar með borið refsiaábyrgð samkvæmt sérlögum um refsiaábyrgð lögaðila. Á hinn bóginn viðurkennir íslenskur gjaldþrotaréttur ekki sameignarfélög sem sjálfstæða lögaðila, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl., sem kveður á um að sameignarfélag verði ekki tekið til gjaldþrotaskipta nema bú félagsmanns sé áður tekið til skipta. Að sama skapi verður sameignarfélögum ekki veitt heimild til greiðslustöðvunar eða til að leita nauðasamninga nema félagsmönnum sé jafnframt veitt slík heimild. Þannig er útilokað að gjaldþrotalögin geti tekið sjálfstætt til sameignarfélaga.

Að frátalinni fyrrgreindri reglu gjaldþrotalaga hefur rétt hæfi sameignarfélaga þó verið viðurkennt á flestum sviðum íslensks réttar. Sérstakra ráðstafana er hins vegar þörf til að þau geti talist sjálfstæður skattaðili skv. 3. tölul. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt og eignarskatt. Samkvæmt núgildandi rétti er skráning sameignarfélaga ekki almennt skilyrði þess að þau geti átt réttindi og borið skyldur heldur er það háð sjálfstæðu mati hverju sinni hvort óskráð sameignarfélag geti á grundvelli skipulags þess talist hafa öðlast slíkt sjálfstæði frá félagsmönnum, t.d. hvað varðar fjárhag og ákvarðanatöku, að það geti talist hæft til að eiga réttindi og bera skyldur í eigin nafni. Á hinn bóginn virðist að sameignarfélög, sem eru skráð í firmaskrá, hafi í réttarframkvæmd að fyrra bragði verið talin rétt hæf. Víða í löggjöf er skráning sameignarfélaga þó gerð að skilyrði aðildar þeirra að tilteknum löggerningum, sbr. t.d. 3. mgr. 3. gr. hlutafélagalaga, 3. mgr. 3. gr. einkahlutafélagalaga og 2. mgr. 14. gr. laga nr. 60/1994, um váttryggingarstarfsemi, þar sem m.a. er kveðið á um að skráð sameignarfélög geti verið stofnendur þessara félaga.

Eðlilegt er að skipulagi og starfsemi fjárhagslegra félaga eins og sameignarfélaga, sem ætlað er að vera í sjálfstæðum viðskiptum út á við, sé markaður ákveðinn rammi í löggjöf, m.a. um fjárreiður og upplýsingagjöf. Hér er því gert ráð fyrir að lögfest verði sú regla að skráning sameignarfélaga, sbr. VIII. kafla, sé skilyrði réttshæfis þeirra. Jafnframt er gert ráð fyrir einstaka sérreglum í frumvarpinu um skráð félög til að tryggja enn frekar sjálfstæði þeirra gagnvart félagsmönnum. Um skráð félög gildi m.a. sú regla skv. 25. gr. að skylt væri að halda eignum félagsins aðskildum frá eignum félagsmanna og þar með að kröfuhafar félagsins nytu forgangs til fullnustu krafna sinna af eignum félagsins fram yfir sérkröfuhafa einstakra félagsmanna. Þar með gildi skilyrðislaust sú regla um sameignarfélög sem njóta réttshæfis að slíkur aðskilnaður hafi orðið milli eigna félagsins og eigna félagsmanna að við stofnun þeirra verði til aðili sem geti sjálfstætt átt réttindi og borið skyldur. Hafi félaginu verið kosin stjórn væri hún í fyrirsvari fyrir félagið en annars einstakir félagsmenn í samræmi við reglur 25. gr. Með skráningu í firmaskrá er einnig tryggt að lágmarksupplýsingar um skipulag sameignarfélaga og forsvarsmenn séu skráðar og aðgengilegar öllum sem viðskipti eiga við þau. Samkvæmt þessu ættu sameignarfélög, sem vilja koma fram út á við undir sérstöku heiti, og fá útgefna sjálfstæða kennitölu hjá fyrirtækjaskrá, einvörðungu að eiga kost á skráningu í firmaskrá skv. VIII. kafla en ekki beint í fyrirtækjaskrá á grundvelli laga nr. 17/2003, um fyrirtækjaskrá. Sú framkvæmd að skrá í fyrirtækjaskrá svokölluð „rekstrarfélög“ sem „sameignarfélög sem ekki eru skráð í firmaskrá“ væri því ekki lengur heimil og mundi líða undir lok.

Um óskráð sameignarfélög mundi almennt gilda að þau nytu ekki réttshæfis en þó væri ekki útilokað að óskráð sameignarfélag gæti á grundvelli skipulags síns talist hafa öðlast réttshæfi eða a.m.k. aðildarhæfi með svipuðum hætti og raunin er samkvæmt gildandi rétti. Það væri þó væntanlega í undantekningartilvikum sem reyndi á þetta en ekki þykir rétt að útiloka það með lögum. Í flestum tilvikum verður hins vegar að ætla að félagsmennirnir ættu réttindi og bæru skyldur sem kunna að verða til í rekstri þeirra þegar um óskráð sameignarfélög væri að ræða. Að jafnaði hlytu því félagsmenn í óskráðum sameignarfélögum t.d. sjálfir að vera aðilar dómsmáls sem varðar félagið. Fullnustuaðgerðum vegna skuldbindinga, sem til stofnast vegna starfsemi óskráðra sameignarfélaga, yrði jafnframt einvörðungu beint að félagsmönnum. Sérregla 2. mgr. 8. gr. um skyldu kröfuhafa til að krefja félagið fyrst um greiðslur tekur enn fremur eingöngu til skráðra félaga eins og þar segir og nánar er fjallað um í athugasemdum við 8. gr.

#### Um 6. gr.

Hér er kveðið á um hverjir geta verið aðilar að sameignarfélagi. Samkvæmt ákvæðinu geta lögráða einstaklingar og hvers konar lögaðilar tekið þátt í sameignarfélagi, þar á meðal félög í atvinnurekstri, t.d. önnur sameignarfélög, og félagasamtök svo framarlega sem þau fullnægja skilyrðum til að teljast lögaðilar. Hér er gert ráð fyrir svipaðri reglu og gildir samkvæmt grein 2-2 í norsku félagalögunum en ekki talið upp með tæmandi hætti hvaða lögaðilar geta verið stofnendur eins og gert er í 3. mgr. 3. gr. hlutafélagalaga og 3. mgr. 3. gr. einkahlutafélagalaga. Hér er ekki um að ræða breytingu á gildandi rétti varðandi lögaðila enda ekki óalgenget að hlutafélög og einkahlutafélög taki þátt í stofnun sameignarfélaga. Einnig má nefna að í 4. tölul. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 3/2006, um ársreikninga, er t.d. að finna sérreglu um sameignarfélög sem alfarið eru í eigu félaga þar sem ábyrgð félagsmanna er takmörkuð.

Í ljósi hinnar ríku persónulegu ábyrgðar félagsmanna á skuldbindingum félagsins er gert ráð fyrir því nýmæli að lögræði sé skilyrði þátttöku einstaklinga í sameignarfélagi. Samkvæmt nügildandi rétti fer það eftir ákvæðum lögræðis laga hvort og hvernig ólögráða einstaklingur verður skuldbundinn til aðildar að sameignarfélagi. Eðli sínu samkvæmt felst í aðild að sameignarfélagi ábyrgð á skuldbindingum fyrir þriðja aðila og því gildir væntanlega ákvæði 71. gr. lögræðis laga um þetta en þar er kveðið á um að óheimilt sé að binda ófjárráða mann við ábyrgð eða tryggingu fyrir þriðja mann. Skv. 2. mgr. 71. gr. lögræðis laga getur yfirlögráðandi veitt undanþágu frá 1. mgr. þegar sérstaklega stendur á vegna hagsmuna hins ófjárráða. Þar eð möguleg ábyrgð og umfang hennar á skuldbindingum sameignarfélags í atvinnurekstri getur verið ófyrirsjáanleg þykir það samræmast best hagsmunum ólögráða að útiloka aðild þeirra að sameignarfélögum. Þar með er komið í veg fyrir hættu á t.d. ótímabæru gjaldþroti barna vegna aðildar að sameignarfélagi og er sú vernd í samræmi við reglur 3. mgr. 71. gr. stjórnarskrárinnar sem kveður á um að börnum skuli tryggð í lögum sú vernd og umönnun sem velferð þeirra krefst. Við þær aðstæður þar sem æskilegt þætti, t.d. í tengslum við arfskipti, að ólögráða einstaklingur gerðist aðili að fyrirtæki í sameignarfélagssformi gæti komið til greina að breyta félaginu í samlagsfélag þar sem hinn ólögráða yrði samlagsmaður með tiltekið framlag sem ábyrgð hans takmarkaðist við.

Sú almenna regla að lögráða einstaklingar og lögaðilar geti verið aðilar að sameignarfélagi getur auðvitað sætt takmörkunum á grundvelli sér laga eins og sérákvæða í löggjöf um takmarkanir á rétti útlendinga til að eiga fasteignir og fjárfesta hér á landi, sbr. 2. tölul. 1. gr. laga nr. 19/1966, um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, og enn fremur lög nr. 34/1991, um fjárfestingar erlendra aðila í atvinnurekstri. Í lögum er þeim aðilum, sem eru heimilisfastir í EES-ríki eða aðildarríki stofnsamnings Fríverslunarsamtaka Evrópu, sérstaklega tryggður réttur til að stofna m.a. sameignarfélög hér á landi, sbr. 2. kafla laga nr. 2/1993, um Evrópska efnahagssvæðið, og lög nr. 76/2002, um breytingu á ýmsum lögum vegna nýs stofnsamnings Fríverslunarsamtaka Evrópu. Það má nefna að þess eru dæmi að skráð hafi verið sameignarfélög hér á landi í firmaskrá Reykjavíkur þar sem stofnendur eru einvörðungu útlendingar, þar á meðal sameignarfélög stofnuð af erlendum aðilum sem tengjast hvorki EES-ríkjum né EFTA-ríkjum.

#### Um 7. gr.

Grundvöllur sameignarfélaga er samningur um stofnun félagsins, svokallaður stofnsamningur eða félagssamningur. Síðarnefnda hugtakið verður notað hér. Á stofnfundi sameignarfélaga er unnt, eins og í öðrum félögum, að samþykkja sérstakar samþykktir fyrir félagið. Í framkvæmd virðist almenna reglan vera sú að láta félagssamning duga. Hér er miðað við að til grundvallar sameignarfélögum liggi almennt aðeins félagssamningur en ákvæði frumvarpsins eru því ekki til fyrirstöðu að sameignarfélagi verði settar sérstakar samþykktir sem teljast þá hluti félagssamningsins. Með öðrum orðum telst til félagssamnings hvers konar samkomulag félagsmanna sem varðar grundvöll samstarfs í viðkomandi félagi, t.d. breytingar á tilgangi félagsins og félagsaðild.

Að meginreglu til njóta menn sjálfræðis um það hvernig þeir haga stofnun og skipulagi sameignarfélaga en engar almennar formkröfur eru í lögum um stofnun sameignarfélaga og því er ekki nauðsynlegt að samningurinn sé skriflegur, ólíkt því sem t.d. gildir um hlutafélög og einkahlutafélög. Í framkvæmd er raunin þó sú að yfirleitt eru gerðir skriflegir félagssamningar um sameignarfélög, sem ætlunin er að skrá í firmaskrá, og þeir afhentir sýslumanni við skráningu félagsins. Skv. 1. mgr. 18. gr. firmalaga ber við skráningu sameignarfélaga í firma-

skrá að tilkynna um nafn og heimili félagsmanna, tegund atvinnunnar, sveitarfélagið þar sem skrifstofa atvinnunnar er og hver hafi rétt til að rita firma svo framarlega sem hver einstakur félagsmaður hefur ekki rétt til að rita firmað. Eins og í fyrirnefndu ákvæði firmalaga og grein 2-3 í norsku félagalögunum er í 2. tölul. miðað við skráningu sveitarfélagsins þar sem félagið er með heimilisfang en ekki skráningu sjálfs heimilisfangsins eins og gert er í 2. tölul. 2. mgr. 9. gr. laga um hlutafélög og 2. tölul. 2. mgr. laga um einkahlutafélög þar sem fjallað er um efni samþykkt. Kosturinn við fyrrgreinda reglu er að breyting á heimilisfangi innan sama sveitarfélags krefst þá ekki breytinga á félagssamningi. Í framkvæmd eru iðulega gerðir skriflegir félagssamningar um sameignarfélög sem ætlunin er að skrá í firmaskrá og þeir afhentir sýslumanni við skráningu. Auk þess eru gerðar sérstakar kröfur til efnis félagssamninga í 3. tölul. 2. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt og eignarskatt, sé ætlast til þess að félagið verði sjálfstæður skattaðili. Þá ber við skráningu þeirra að afhenda félagssamning þar sem getið er eignarhlutfalla eigenda, innborgaðs stofnfjár og hvernig félagsslitum skuli háttáð.

Hér er gert ráð fyrir að lögfesta reglu um skyldu til að undirrita skriflegan félagssamning um skráð sameignarfélög og að lágmarkskröfur verði gerðar um efni hans. Höfð er hliðsjón af grein 2-3 í norsku félagalögunum. Eins og fram hefur komið er þó í þessu frumvarpi gert ráð fyrir að stofnast geti til sameignarfélaga á grundvelli munnlegs samnings eða jafnvel þegjandi samkomulags, t.d. einfaldlega með því að menn hefja sameiginlega starfsemi, enda þótt félagið sé ekki skráð.

Krafa um skriflegan félagssamning fyrir sameignarfélög sem stunda atvinnurekstur og önnur skráð sameignarfélög hefur bæði þýðingu fyrir félagsmennina sjálfa og aðra sem eigi viðskipti við félagið. Þetta gefur félagsmönnum tilefni til að skoða og taka afstöðu til þess hvaða reglur eigi að gilda um samstarf þeirra, þ.e. hvernig þeir skipi réttarsambandinu sín á milli og innan félagsins. Þá geta viðsemjendur og aðrir aflað sér upplýsinga um efni félagssamningsins hjá firmaskrá.

Í 2. mgr. er einvörðungu kveðið á um lágmarksupplýsingar sem félagssamningur skal hafa að geyma og eru þær að mestu samsvarandi þeim upplýsingum sem ber að tilkynna um við skráningu félagsins skv. 1. mgr. 46. gr. Synja ber um skráningu sameignarfélags ef félagssamningur fullnægir ekki kröfum 7. gr. Varðandi tilgreiningu á framlagi félagsmanna, sbr. 6. tölul., ber að hafa í huga að skv. 23. gr. hvílir engin almenn skylda á stofnendum að inna af hendi framlag til félagsins.

Enda þótt ekki sé gert ráð fyrir miklum efniskröfum til félagssamninga sameignarfélaga er vert að benda á að mjög mikilvægt er fyrir stofnendur að vanda vel til gerðar hans og útfæra efni hans í samræmi við þá starfsemi og samstarf sem félaginu er ætlað að mynda ramma um. Auk þeirra atriða, sem nefnd eru í 2. mgr. 7. gr., er t.d. mikilvægt að fjalla um og taka afstöðu til skipulags félagsins með hliðsjón af starfsemi þess og eðli samstarfsins, þar á meðal hvernig haga skuli ákvarðanatöku og hvort kjósa eigi stjórn, útfæra réttindi og skyldur félagsmanna, t.d. hvort þeim er skylt að inna vinnuframlag af hendi, eignarhlutföll þeirra og hvernig haga eigi skiptingu hagnaðar og taps. Loks er æskilegt að ákvæði séu í félagssamningi um viðurlög við vanefndum, úrsögn eða brottvikningu félagsmanna og skiptingu eigna við félagsslit. Ákvæði frumvarpsins eru að mestu frávikjanleg hvað þessa þætti varðar.

Í 3. mgr. er regla um hvernig félagssamningi verður breytt. Í félagssamningi má kveða á um skilyrði breytinga á félagssamningi, bæði hvað varðar form ákvörðunar og efni. Ef ekki

eru ákvæði í félagssamningi um breytingar á honum er hér gert ráð fyrir að lögfesta þá reglu að allir félagsmenn þurfi að samþykkja breytingu með skriflegri undirritun sinni.

#### Um 8. gr.

Skráð sameignarfélög eru lögaðilar og sem slík bera þau ábyrgð á skuldbindingum sem stofnast á hendur þeim. Jafnframt bera félagsmenn í sameignarfélögum persónulega ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Hér er áréttuð reglan um beina, óskipta og ótakmarkaða ábyrgð félagsmanna, sbr. 2. gr. Samkvæmt gildandi rétti virðist sú almenna regla gilda um ábyrgð nýrra félagsmanna að þeir beri ekki ábyrgð á skuldum sem stofnast hafa fyrir inngöngu þeirra í félagið nema þeir hafi gengist undir slíka ábyrgð með sérstakri yfirlýsingu. Hafi nýr félagsmaður ekki gefið slíka yfirlýsingu hefur verið talið að ábyrgð hans taki einvörðungu til skulda sem stofnast hafa eftir inngöngu hans. Á þessu er t.d. byggt í dómi Hæstaréttar, Hrd. 2002, bls. 3392. Þar hafði nýr aðili gerst aðili að sameignarfélagi og tilkynning verið send firmaskrá um að hann ræki félagið með ótakmarkaðri ábyrgð frá þeim degi er hann gekk í félagið. Um þetta sagði í dóminum að ekki yrði litið svo á að nýi félagsmaðurinn hefði með efni tilkynningarinnar vikið frá því sem leiðir af almennum reglum og gengist þannig undir ábyrgð á þeim skuldbindingum sameignarfélagsins sem stofnað hafði verið til fyrir inngöngu hans í félagið.

Með reglu 2. másl. 1. mgr. er gert ráð fyrir breytingu á fyrrgreindri réttarframkvæmd og að sú regla gildi frá gildistöku laganna að þeir sem ganga inn í þegar stofnað sameignarfélag beri einnig ábyrgð á eldri skuldbindingum félagsins. Heimilt verði þó að víkja frá reglunni í félagssamningi þegar um skráð sameignarfélög er að ræða. Þessi breyting á ábyrgð nýrra félagsmanna á sér hliðstæðu í norskum rétti en slík regla var innleidd þar með lögfestingu félagalaganna frá 1985, sbr. grein 2-4 í þeim lögum. Í norskum rétti gildi sama regla og hér á landi, þ.e. að nýr félagsmaður bæri almennt ekki ábyrgð á gömlum skuldbindingum. Almenn regla um að nýr félagsmaður beri einnig ábyrgð á eldri skuldbindingum þykir fremur í samræmi við regluna um ótakmarkaða og óskipta ábyrgð félagsmanna og henta betur í viðskiptalífínu. Sambærileg regla gildir enn fremur um evrópsk fjárhagsleg hagsmunafélög, skv. 2. mgr. 26. gr. reglugerðar um þau, sbr. lög nr. 159/1994, um evrópsk fjárhagsleg hagsmunafélög. Eins og gildir um evrópsku fjárhagslegu hagsmunafélögin og í norskum rétti er þó gert ráð fyrir að félagsmenn í sameignarfélögum geti samið um annað og er kveðið á um skilyrði þess í lok ákvæðisins.

Eins og fram kom í athugasemdum við 2. gr. er ábyrgð félagsmanna á skuldbindingum félagsins talin bein samkvæmt íslenskum rétti, þ.e. kröfuhafar félagsins geti beint kröfu um greiðslu skulda félagsins beint að einstökum félagsmönnum en ábyrgð félagsmanna sé ekki aðeins gagnvart félaginu eða þrotabúi þess. Þá virðist sú regla gilda nú samkvæmt íslenskum rétti að kröfuhafar sameignarfélags geti krafist greiðslu skulda félagsins hjá félagsmanni án þess að krefja félagið fyrst um greiðslu.

Eðlilegt þykir hins vegar í ljósi þess að skráð sameignarfélög verða skilyrðislaust talin lögaðilar að kröfum vegna skuldbindinga þeirra sé kröfum beint að félaginu áður en leitað er fullnustu hjá félagsmönnum. Ekki er krafa um form kröfu í þessu sambandi. Hún getur verið munnleg en slíkt getur valdið sönnunarvandkvæðum vegna kröfugerðar á hendur félagsmönnum í framhaldinu og aðstæður geta verið þannig að öruggara sé að setja kröfuna fram með skriflegum og sannanlegum hætti. Ákvæði 2. mgr. 8. gr. felur í sér eins konar vara-ábyrgð félagsmanna í skráðum sameignarfélögum á skuldum félagsins. Þetta gildir þó ekki í þeim tilvikum er félagið finnst ekki eða augljóst er að það getur ekki greitt, t.d. ef gert hefur

verið árangurslaust fjárnám hjá félaginu. Gert er ráð fyrir fimmtán daga fresti svipað og í grein 2-4 í norsku félagalögum, þar sem kveðið er á um 14 daga. Greinarmunur er gerður á réttarstöðu félagsmanna í skráðum og óskráðum sameignarfélögum. Unnt er að krefja félagsmenn í óskráðu sameignarfélagi beint um greiðslu skuldar félagsins.

Í 3. mgr. er gert ráð fyrir að lögfesta þá reglu að kröfur á hendur félagsmönnum í sameignarfélagi vegna ábyrgðar þeirra á skuldbindingum félagsins fyrnist ekki sjálfstætt. Sé krafa á hendur félaginu fyrnd getur félagsmaður borið fyrningu hennar fyrir sig og er ekki skylt að greiða hana. Að sama skapi getur félagsmaður ekki borið fyrir sig fyrningu sé krafan á hendur félaginu ekki fyrnd. Að öðru leyti fer um fyrningu og fyrningarfrest eftir almennum reglum kröfuréttar um fyrningu og fyrningarfrestur kröfu á hendur sameignarfélagi og þar með félagsmönnum þess verður rofinn, t.d. með því að maður, sem hefur heimild til að koma fram fyrir hönd félagsins, viðurkennir hana, sbr. 6. gr. laga nr. 14/1905, um fyrninga skulda og annarra kröfuréttinda. Krafa á hendur félagsmanni á grundvelli ábyrgðar hans á skuldbindingum félagsins er eðli sínu samkvæmt ekki sjálfstæð heldur stendur og fellur með því hvort fyrir hendi sé krafa á hendur félaginu. Þetta leiðir af eðli sameignarfélagsformsins sem er félag þar sem ekki er krafist lágmarksstofnfjár og engar reglur gilda sem tryggja að fjármunir renni ekki til félagsmanns mögulega á kostnað félagsins og viðsemjenda, ólíkt t.d. fjármagnsfélögum eins og hlutafélögum og einkahlutafélögum. Að þessu leyti er staða félagsmanns í sameignarfélagi svipuð og eiganda einkafyrirtækis. Að vísu er í 3. mgr. 26. gr. frumvarpsins gert ráð fyrir lögfestingu matskenndrar reglu sem takmarkar svigrúm félagsmanna til úthlutunar af fjármunum félagsins. Með sama hætti og í einkafyrirtækjum er þó ekki útilokað að félagsmenn geti tekið fjármuni úr félaginu enda þótt eignir dugi ekki fyrir skuldum enda má segja að ábyrgð þeirra á skuldbindingum félagsins mundi í reynd fjárhagslegan grundvöll starfsemi félagsins. Tilgangur ábyrgðarinnar er að félagsmenn séu ábyrgir ef krafa er á annað borð fyrir hendi á félagið. Með lögfestingu reglu 3. mgr. yrði vikið frá dómaframkvæmd Hæstaréttar, sbr. Hrd. 1995, bls. 911, Hrd. 1996, bls. 455, og Hrd. 1999, bls. 2824. Í þeim dómum var byggt á því að rof fyrningar gagnvart sameignarfélagi hefði ekki í för með sér að fyrningarfrestur rofnaði gagnvart félagsmönnum og að ábyrgð félagsmanns sé sams konar og að fyrning kröfu á hendur félagsmanns á grundvelli ábyrgðar hans á skuldum félagsins ráðist af ákvæði 4. tölul. 3. gr. fyrningarlaga, nr. 14/1905, sbr. síðastnefnda dóminn.

#### Um 9. gr.

Eins og áður sagði fara félagsmenn sameiginlega með æðsta vald í sameignarfélagi enda eiga þeir félagið og bera persónulega ábyrgð á rekstri þess. Iðulega er fundur eigenda sameignarfélags (félagsmanna), þegar þeir koma saman til að taka ákvarðanir í málefnum félagsins, kallaður félagsfundur. Skv. 2. mgr. er almenna reglan sú að félagsfundur sé haldinn í sveitarfélaginu þar sem heimilisfang félagsins er nema kveðið sé á um annað í félagssamningi, nauðsyn beri til að halda hann annars staðar eða allir félagsmenn séu sammála um það. Engin lagaskylda hefur hvílt á sameignarfélögum að halda félagsfundi með reglulegu millibili og hér er ekki gert ráð fyrir að innleiða slíka skyldu. Slík ákvæði kunna þó að vera í félagssamningi. Að sama skapi hafa ekki gilt sérstakar reglur um form félagsfunda. Félagsfundir í sameignarfélögum geta því verið mjög óformlegir, t.d. þannig að félagsmenn, sem reka í sameiningu fyrirtæki, hittist allir einu sinni í viku og taki ákvarðanir um starfsemi félagsins. Með þessu ákvæði er ekki gert ráð fyrir breytingu á þessu heldur einmitt að ekki sé útilokað að félagsfundur í skilningi 1. mgr. verði talinn fundur þar sem allir félagsmenn

hittast, taka ákvörðun um málefni félagsins og eru sammála um að víkja frá formkröfum, sbr. lok 2. mgr. og 3. mgr. 10. gr. Einstakar ákvarðanir þarf hins vegar að meginreglu til að taka á félagsfundi samkvæmt frumvarpinu, sbr. ákvæði 1. mgr. 13. gr. um að félagsfundur skuli kjósa stjórn ef hún er skipuð, 1. mgr. 17. gr. um ráðningu framkvæmdastjóra, 36. gr. um brottvikningu félagsmanns og 1. mgr. 38. gr. um félagsslit.

Allir félagsmenn eiga skv. 3. mgr. rétt á að sækja félagsfund og taka þar til máls. Almenn regla um mætingarskyldu félagsmanna á félagsfund gildir ekki en vanræksla á því að taka þátt í félagsfundum getur falið í sér vanefnd á félagssamningi og þar með t.d. leitt til brottvikningar skv. b-lið 1. mgr. 36. gr.

Samkvæmt 4. mgr. er kveðið á um skyldu stjórnarmanna, ef kosnir hafa verið, og framkvæmdastjóra, ef ráðinn hefur verið, til að sækja félagsfund. Að baki þeirri skyldu liggur það sjónarmið að nauðsynlegt sé að viðkomandi séu til staðar á fundinum og veiti nauðsynlegar upplýsingar. Stjórnarmenn og framkvæmdastjórar hafa hins vegar ekki atkvæðisrétt nema þeir séu einnig félagsmenn. Loks má nefna að ákvæði 1. og 4. mgr. taka mið af norsku félagalögunum (grein 2-8) og ákvæði 3. mgr. af grein 2-12. Ákvæði 2. mgr. samsvara 58. gr. einkahlutafélagalaga.

#### Um 10. gr.

Hér er kveðið á um boðun félagsfundar, m.a. hverjir hafi heimild til að boða hann. Hér er höfð hliðsjón af norsku félagalögunum (grein 2-11, 1. málsl.) og 2. mgr. 63. gr. einkahlutafélagalaga hvað varðar fyrirvarann um að boða megi fundinn með þeim hætti sem félagssamningur kveður á um. Meginreglan er að hver og einn sameignarfélagsmaður á rétt á að boða til félagsfundar í því skyni að fá tiltekið mál tekið til meðferðar eins og kveðið er á um í 2. mgr. Að þessu leyti njóta félagsmenn í sameignarfélagi ríkari réttinda en hluthafar í einkahlutafélögum, sbr. 60. og 61. gr. einkahlutafélagalaga þar sem reglan er að hluthafar þurfa að ráða yfir 10% hlutfjár til að geta krafist þess að stjórn boði til hluthafafundar. Eðlilegt er að einstakir félagsmenn njóti að meginreglu til þessa réttar að boða til félagsfundar til að ræða tiltekið mál í ljósi þeirrar ríku ábyrgðar sem á þeim hvílir á rekstri félagsins.

Í 3. mgr. er að finna sömu reglu og gildir um einkahlutafélög, sbr. 5. mgr. 63. gr. einkahlutafélagalaga, um að falla megi frá formreglum 1. og 2. mgr. ef allir félagsmenn sækja félagsfund og eru sammála um það.

Í 4. mgr. er að finna undantekningu til að taka ákvörðun utan félagsfundar ef ekki er unnt að boða til fundar með hæfilegum fyrirvara og geta þá félagsmenn tekið ákvörðun símleiðis eða bréflaga. Fyrirmynd reglunnar er 4. mgr. greinar 2-11 í norsku félagalögunum.

#### Um 11. gr.

Meginreglan er að félagsmenn sækja sjálfir félagsfund enda byggist samstarf í sameignarfélagum á trausti þar sem félagsmenn bera allir ábyrgð á rekstrinum. Yfirleitt hlýtur það því að vera ein forsenda samstarfs í sameignarfélagi að allir félagsmenn sækja félagsfundi til að ræða og taka afstöðu til þeirra mála sem eru á dagskrá. Þrátt fyrir það geta komið upp aðstæður þar sem félagsmaður getur ekki sótt fund og eðlilegt þykir að hann eigi þess kost að senda umboðsmann í sinn stað. Hér er því gert ráð fyrir heimild félagsmanns til að veita öðrum skriflegt umboð til að sækja fundinn fyrir sig eða gera skriflega grein fyrir afstöðu sinni til einstakra málefna sem eru á dagskrá fundarins hafi þeir ekki tók á að sækja fundinn af gildum ástæðum. Í síðarnefnda tilvikinu ber að tilkynna félagsmanninum um niðurstöður



fundarins eins fljótt og unnt er. Fyrirmynd þessarar reglu er 3. mgr. greinar 2-11 í norsku félagalögunum.

Samkvæmt 2. mgr. er þó gert ráð fyrir að félagsmenn hafi fullt svigrúm til að kveða nánar á um skilyrði umboðsveitingar og jafnvel ákveða í félagssamningi að félagsmanni sé óheimilt að láta umboðsmann sækja félagsfund í sinn stað. Regla 1. mgr. um heimildina til að fela umboðsmann að sækja félagsfund við þargreindar aðstæður verði með öðrum orðum frávikjanleg. Að þessu leyti mundi gilda önnur regla en um hlutafélög og einkahlutafélög þar sem heimildin til að fela umboðsmann að sækja hluthafafund er ófrávikjanleg, sbr. 56. gr. einkahlutafélagalaga og 81. gr. hlutafélagalaga.

Með svipuðum hætti og í nýlegum reglum hlutafélaga- og einkahlutafélagalaga, sbr. lög um breytingu á lögum um hlutafélög, nr. 89/2006, og lögum um einkahlutafélög, nr. 93/2006, er loks í 2. og 3. mgr. að finna ákvæði þar sem sérstaklega er áréttað að heimilt sé í félagssamningi að kveða á um rafræn samskipti félagsmanna og félagsins í formi rafrænna skjala og tölvupósts, þar á meðal rafræn umboð, rafræna þátttöku í félagsfundum og rafræna félagsfundi í félagssamningi. Hér getur t.d. verið um að ræða heimildir til að veita rafræn umboð og senda fundarboð með rafrænum hætti. Það leiðir af kröfunni um að heimildir til þessa þurfi að vera fyrir hendi í félagssamningi að meginreglan er að samþykki allra félagsmanna sé nauðsynlegt til að tekin verði upp rafræn samskipti og rafrænir félagsfundir. Á hinn bóginn er heimilt að nota rafræn samskipti á milli félagsins og þeirra félagsmanna sem samið hafa um það eins og segir í lokamálslið ákvæðisins.

#### Um 12. gr.

Allir félagsmenn hafa atkvæðisrétt á félagsfundi en þessi regla er frávikjanleg eins og segir í ákvæðinu. Þannig mætti í félagssamningi kveða á um að atkvæðisréttur væri í samræmi við eignarhlutföll félagsmanna, ákveða að einn eða fleiri félagsmenn hefðu aukinn atkvæðisrétt eða að þeir færu jafnvel ekki með atkvæðisrétt.

Í 2. mgr. er lögfest meginreglan um samþykki allra félagsmanna fyrir ákvörðunum sem teknar eru á félagsfundi. Einstakir félagsmenn hafa því neitunarvald í málefnum félagsins. Í norsku félagalögunum gildir sama regla, sbr. grein 2-12, og einnig samkvæmt þýskum rétti, sbr. 119. gr. þýsku viðskiptalögbókarinnar. Rökin að baki neitunarvaldi einstakra félagsmanna er ábyrgð þeirra á skuldbindingum félagsins en annars ættu þeir á hættu að bera fjárhagslega ábyrgð á ákvörðunum sem væru í andstöðu við forsendur þeirra fyrir þátttöku í félaginu og afstöðu þeirra til málefna. Hins vegar er reglan frávikjanleg og skipan þessa getur alfarið verið samningsatriði milli félagsmanna. Ýmsar útfærslur eru því mögulegar á ákvarðanatöku félagsfundar með ákvæðum í félagssamningi, t.d. að kveða á um að samþykki einfalds eða aukins meiri hluta dugi almennt eða í tilteknum málum og að samþykki allra þurfi aðeins í tilteknum málum. Slík skipan getur verið heppileg í félögum með mörgum félagsmönnum sem e.t.v. taka ekki allir virkan þátt í starfsemi félagsins.

Í 3. mgr. er gert ráð fyrir lögfestingu meginreglu sem tekur til þess þegar kveðið er á um meirihlutaákvarðanir í félagssamningi án þess þó að ákvæði sé að finna um atkvæðisrétt félagsmanna. Við þær aðstæður fer hver félagsmaður með eitt ákvæði án tillits til eignarhluta hans eða framlags í félaginu. Meginreglan er þá að ákvæði eru reiknuð eftir fjölda félagsmanna og ákvörðun þarf því að hljóta samþykki meiri hluta allra félagsmanna en í samningi væri unnt að kveða á um aðra skipan, t.d. framlag eða eignarhluta í félaginu, sbr. 3. gr.

Ákvæði 5. mgr. um fundargerðarbók taka mið af 2. mgr. greinar 2-12 í norsku félagalögunum og einnig 65. gr. einkahlutafélagalaga. Almennt hlýtur að vera æskilegt að skjal-

festu ákvarðanir félagsfundar en með samþykki allra félagsmanna, sbr. 2. mgr., er unnt að víkja frá reglum 5. mgr.

#### Um 13. gr.

Eins og fram hefur komið er gert ráð fyrir að menn hafi frjálst val um það í sameignarfélögum hvort skipuð sé stjórn í félögunum í samræmi við ólögfestar reglur um þau. Ekki er ástæða til að íþyngja sameignarfélögum með því að þvinga þau til að setja upp þyngra stjórnkerfi en nauðsynlegt er miðað við þarfir viðkomandi félags, samstarfið og starfsemina sem því er ætlað að skapa ramma um. Í tveggja manna félagi er t.d. sjaldnast þörf á skipun sérstakrar stjórnar.

Oft kann þó að vera þörf á formlegri stjórnkerfi í sameignarfélögum og við skipun stjórnar. Hér er því gert ráð fyrir að félagsfundur geti ákveðið að skipa stjórn í félaginu. Til þess þyrfti samþykki allra félagsmanna nema kveðið væri á um annað í félagssamningi, sbr. meginreglu 2. mgr. 12. gr. Meginreglan er að félagsfundur kýs stjórnarmenn en skv. 3. gr. er það ekki ófrávikjanleg regla þar eð semja má um aðra skipan, t.d. tilnefningarrétt annarra. Þetta er sama regla og gildir skv. 2. mgr. 39. gr. einkahlutafélagalaga. Í ljósi hinnar ríku ábyrgðar, sem hvílir á félagsmönnum, má gera ráð fyrir að tilnefningarréttur annarra muni heyra til undantekninga. Engin skilyrði eru um lágmarks- eða hámarksfjölda stjórnarmanna eða almennt hæfi stjórnarmanna, eins og t.d. í 42. gr. einkahlutafélagalaga og 66. gr. hlutafélagalaga. Vegna ábyrgðar félagsmanna á skuldbindingum sameignarfélaga er ekki sama þörf á lagareglum um hæfi stjórnarmanna og í löggjöf um félög með takmarkaðri ábyrgð félagsmanna. Hér er farin sama leið og í norsku félagalögunum þar sem engar hæfiskröfur eru gerðar til stjórnarmanna en aðeins kveðið á um að ekki megi velja lögaðila sem stjórnarmenn. Það er hins vegar almenn regla í íslenskum félagarétti að aðeins einstaklingar geta setið í stjórnnum félaga. Loks má nefna að stjórnarmaður eða stjórnarformaður getur einnig gegnt starfi framkvæmdastjóra.

Í 2. mgr. er kveðið á um hlutverk stjórnar. Stjórn ber að sjá til þess að rekstur félagsins og meðferð fjármuna þess sé á hverjum tíma í réttu og góðu horfi. Enda þótt ekki sé notað sama orðalag hér og í 44. gr. einkahlutafélagalaga og 68. gr. hlutafélagalaga um hlutverk félagsstjórnar samsvarar hlutverk stjórnar í sameignarfélögum hlutverki stjórnar í einkahlutafélögum og hlutafélögum. Hlutverk félagsstjórnar er með öðrum orðum yfirstjórn félagsins og eftirlit með rekstri þess, t.d. störfum framkvæmdastjóra ef hann er ráðinn. Stjórnin ber ábyrgð á rekstri félagsins og getur tekið ákvarðanir sem varða rekstur félagsins nema um sé að ræða ákvarðanir sem heyra undir félagsfund. Ljóst er að á stjórnarmönnum hvílir rík trúnaðarskylda og að þeim ber að stýra félaginu í þágu hagsmuna félagsmanna og í samræmi við félagssamninginn, lög um sameignarfélög og önnur lög sem gilda um starfsemi félagsins.

Ákvæði 3. mgr. um varamenn er sambærilegt við 9. mgr. 39. gr. einkahlutafélagalaga og 9. mgr. 63. gr. hlutafélagalaga og enn fremur 3. mgr. greinar 2-14 í norsku félagalögunum. Svipað ákvæði um svigrúm til að skipa stjórn í sameignarfélögum er í norsku félagalögunum (grein 2-13).

#### Um 14. gr.

Hér eru ákvæði um starfstíma stjórnarmanna sem svipar til ákvæðis 2-14 í norsku félagalögunum. Hér er lagt til að umboð stjórnarmanns gildi í fjögur ár nema annað sé ákveðið í félagssamningi eða á félagsfundi. Er höfð hliðsjón af reglu 7. mgr. 39. gr. einkahlutafélagalaga en í norsku félagalögunum (1. mgr. í grein 2-14) er miðað við tvö ár í samræmi við

norsku einkahlutafélagalögin. Félagsmenn geta með öðrum orðum samið um styttri eða lengri umboðstíma stjórnarmanna. Ólíkt 8. mgr. 39. gr. einkahlutafélagalaga er þó ekki kveðið á um hámarkstíma sem umboð stjórnarmanns geti gilt. Er því unnt að semja um að umboð stjórnarmanns gildi til ótiltekins tíma.

Ákvæði 2. mgr. taka mið af norsku félagalögunum og 1. mgr. 40. gr. einkahlutafélagalaganna, þ.e. að stjórnarmaður geti hvenær sem er sagt starfa sínum lausum. Honum ber að tilkynna stjórninni og félagsmönnum um það. Í norsku einkahlutafélagalögunum og félagalögunum er reyndar kveðið á um að stjórnarmaður þurfi að hafa sérstaka ástæðu til að láta af starfinu en með hliðsjón af því að slík krafa er ekki gerð í 1. mgr. 40. gr. einkahlutafélagalaga verður ekki séð að ástæða sé til að gera slíka kröfu um stjórnarmenn sameignarfélaga samkvæmt íslenskum rétti.

Í 3. mgr. er gert ráð fyrir svipaðri reglu og er að finna í 1. mgr. 40. gr. einkahlutafélagalaga, þess efnis að sá sem hefur kosið eða tilnefnt stjórnarmann, sbr. 1. mgr. 13. gr., geti vikið honum frá störfum og að félagsfundur geti ávallt látið fara fram nýtt stjórnarkjör.

Í 4. mgr. er svipað ákvæði og í 1. mgr. 40. gr. einkahlutafélagalaga. Ákvæðið tekur einnig mið af 2. mgr. greinar 2-14 í norsku félagalögunum sem vísar til svipaðrar reglu í norsku einkahlutafélagalögunum.

#### Um 15. gr.

Hér er gert ráð fyrir að valinn sé stjórnarformaður og verkefnum hans lýst. Hliðsjón var höfð af grein 2-15 í norsku félagalögunum og 46. gr. einkahlutafélagalaga en varðandi þátttöku framkvæmdastjóra í stjórnarfundum er gert ráð fyrir ríkara samningsfrelsi en í fyrrgreindum lagaákvæðum. Í 3. mgr. er gert ráð fyrir sérstakri lagaheimild til að halda rafræna stjórnarfundi.

#### Um 16. gr.

Hér er höfð hliðsjón af norsku félagalögunum (grein 2-16) og 47. gr. einkahlutafélagalaga. Allir stjórnarmenn þurfa að hafa haft tök á að fjalla um mál til að unnt sé að taka hvers konar ákvarðanir á stjórnarfundi en ekki bara mikilvæg mál eins og kveðið er á um í 47. gr. einkahlutafélagalaga. Þessi regla felur í sér skyldu til að boða alla stjórnarmenn á fundi, sbr. reglu 2. mgr. 15. gr. sem kveður á um skyldu formanns til að boða til stjórnarfunda.

#### Um 17. gr.

Hér er gert ráð fyrir að ráða megi framkvæmdastjóra til að annast daglegan rekstur félagsins. Svipað ákvæði er í norsku félagalögunum (grein 2-18) og ákvæði 2. og 3. mgr. um valdsvið framkvæmdastjóra taka mið af 44. gr. einkahlutafélagalaga og 68. gr. hlutafélagalaga.

#### Um 18. gr.

Hér er höfð hliðsjón af vanhæfisreglu 48. gr. einkahlutafélagalaga og 72. gr. hlutafélagalaga og ákvæði norsku félagalaganna (grein 2-17) en líkt og í norska ákvæðinu eru ekki með tæmandi hætti taldar upp aðstæður sem valda vanhæfi stjórnenda eins og í fyrrgreindum ákvæðum hlutafélagalaga sem taka einvörðungu til samningsgerðar eða málshöfðunar. Undir ákvæðið gæti því ekki aðeins fallið samningur sem til stæði að gera við stjórnanda heldur einnig ákvarðanir sem hefði þýðingu fyrir lögaðila sem hann er starfsmaður hjá eða gegnir trúnaðarstarfi fyrir. Samkvæmt reglunni er það skilyrði að um sé að ræða verulega hagsmuni.

Hagsmunirnir þurfa að vera svo verulegir að unnt sé að gera ráð fyrir að þeir geti haft áhrif á afstöðu hans og sjónarmið og geti verið til þess fallnir að ýta undir ákvarðanatöku sem geti verið andstæð hagsmunum félagsins.

Í 2. mgr. er sérregla um vanhæfi stjórnenda til að taka þátt í ákvörðunum um lánveitingu eða setningu trygginga til þeirra sjálfra. Hér er ekki um að ræða matskennda reglu eins og í 1. mgr. heldur skilyrðislausu bannreglu sem tekur til hvers konar lánveitinga eða setningar trygginga til stjórnenda sem þeim er ávallt óheimilt að taka þátt í ákvörðun um. Að baki reglunni er það sjónarmið að óeðlilegt er að menn taki ákvörðun um gerð slíkra samninga fyrir hönd félagsins við sjálfa sig. Ekki er þó gert ráð fyrir að lánveitingar til stjórnenda eða félagsmanna séu almennt bannaðar eins og reglan er um hlutafélög og einkahlutafélög, sbr. 79. gr. einkahlutafélagalaga og 104. gr. hlutafélagalaga, enda þótt gera megi ráð fyrir að sama hættu sé fyrir hendi í hvers konar félagsformum, að ákvarðanir um lán og tryggingar til stjórnenda og félagsmanna sameignarfélaga sæti oft ófullnægjandi athugun og ákvarðanir þar um séu teknar gagnrýnislítið enda þótt þeir er málið snertir eigi ekki þátt í þeim. Rökin að baki banni við lánnum til hluthafa, stjórnenda og annarra tengdra aðila í hlutafélögum eru á hinn bóginn þau að slíkar lánveitingar skapi sérstaka áhættu vegna takmarkaðrar ábyrgðar hluthafa. Þau rök eiga hins vegar ekki við um sameignarfélög þar sem félagsmenn bera ábyrgð á skuldbindingum félagsins og því þykir ekki ástæða til að lögfesta skorður við lánveitingum félagsins til félagsmanna og stjórnenda. Ekkert væri því hins vegar til fyrirstöðu að leggja bann við slíkum lánveitingum í félagssamningi.

#### Um 19. gr.

Eins og fram hefur komið er ekki skylt að velja sérstaka stjórnendur í sameignarfélögum. Í þeim tilvikum er það meginreglan að félagsmenn fara í sameiningu með heimildir til að fara með málefni félagsins og taka ákvörðun um ráðstafanir fyrir hönd þess, sbr. t.d. 2. mgr. 16. gr. firmalaga, sem kveður á um að skylda til að tilkynna sameignarfélag til skráningar hvíli á öllum félagsmönnum, og 4. tölul. 18. gr. sömu laga þar sem segir að í tilkynningu um sameignarfélag skuli m.a. greina, svo framarlega sem hver einstakur félagsmaður hefur ekki rétt til að rita firmað, hver hafi þá rétt til þess og hvort það séu þá einvörðungu fleiri í sameiningu. Enda þótt þannig sé að meginreglu til gert ráð fyrir að félagsmenn taki ákvarðanir og ráðstafi málefnum félagsins í sameiningu hefur þó verið gert ráð fyrir því að hver og einn félagsmaður njóti einstaklingsbundins réttar til að taka ákvarðanir og gera ráðstafanir sem eru eðlilegur þáttur í rekstri félagsins og enginn félagsmanna hefur lýst sig mótfallinn.

Á grundvelli fyrrnefndra meginreglna er hér mælt fyrir um lögfestingu frávíkjanlegrar reglu um stjórnunarheimildir einstakra félagsmanna í þeim tilvikum er ekki hefur verið kosin stjórn eða ráðinn framkvæmdastjóri og ekki hefur verið samið um annað. Stjórnunarheimildir einstakra félagsmanna í einstökum málefnum takmarkast við að annar félagsmaður hafi ekki lýst sig andsnúinn tiltekinni ráðstöfun. Þetta neitunarvald er í samræmi við meginregluna um samþykki allra skv. 2. mgr. 12. gr. Hér er um sömu reglu að ræða og í norsku félagalögunum (grein 2-20) en sambærilega reglu um stjórnunarheimildir einstakra félagsmanna er einnig að finna í sænskum og þýskum lögum um sameignarfélög. Jafnframt er í dönskum fræðum gert ráð fyrir að sama regla gildi um einstaklingsbundnar stjórnunarheimildir félagsmanna í sameignarfélögum.

Í 2. mgr. er gert ráð fyrir þeirri reglu að í þeim tilvikum er í félaginu hefur verið kjörin stjórn eða ráðinn framkvæmdastjóri njóti félagsmenn ekki stjórnunarheimilda skv. 1. mgr. Fullt sammingsfrelsi ríkir þó um aðra skipan. Samkvæmt lokamálslið 2. mgr. er þó gert ráð

fyrir að einstakir félagsmenn njóti ávallt réttar til að grípa til ráðstafana sem eru nauðsynlegar til að koma í veg fyrir að félagið verði fyrir tjóni.

#### Um 20. gr.

Það leiðir af ábyrgð félagsmanna á skuldbindingum félagsins að þeir eiga að meginreglu til ríkan rétt á upplýsingum um málefni félagsins. Það leiðir enn fremur af trúnaðarskyldu félagsmanna innbyrðis og gagnvart félaginu að þeim ber að eigin frumkvæði að veita öðrum félagsmönnum upplýsingar sem þeir búa yfir og hafa þýðingu fyrir starfsemi félagsins. Hér má t.d. benda á að skv. 19. gr. fara einstakir félagsmenn með ríkar stjórnunarheimildir hafi stjórn ekki verið kosin og hafa að sama skapi að meginreglu til rétt til að skuldbinda félagið skv. 28. gr. Það er því ljóst að skyldan til að veita félagsmönnum upplýsingar er mjög þýðingarmikil. Að þessu leyti er staða félagsmanna í sameignarfélögum talsvert ólík stöðu hluthafa sem hvorki fara með beinar stjórnunarheimildir né bera persónulega ábyrgð á skuldbindingum hlutafélaga enda er réttur hluthafa til upplýsinga takmarkaður, sbr. 66. gr. einkahlutafélagalaga og 91. gr. hlutafélagalaga. Hér eru lögfestar frávikjanlegar reglur um upplýsingaskyldu félagsmanna og stjórnenda þegar það á við. Í 3. mgr. er jafnframt kveðið á um rétt einstakra félagsmanna til að skoða sjálfir eða með aðstoð sérfróðra manna gögn félagsins, m.a. rannsaka reikninga félagsins og gögn sem tengjast reikningsgerð og bókhaldi, auk þess sem þeir geta krafist upplýsinga um önnur málefni félagsins.

#### Um 21. gr.

Það er meginregla um sameignarfélög að félagsmönnum er í sjálfsvald sett hvernig þeir skipta hagnaði af rekstri félagsins. Ráðstöfun hagnaðar og meðferð taps er nokkuð sem iðulega er tekin afstaða til í félagssamningi. Samkvæmt norsku félagalögum (grein 2-25) er reglan sú að hagnaði og tapi er skipt jafnt eða eftir höfðatölu. Sú regla er eðlileg í ljósi þess að allir félagsmenn bera sömu ábyrgð á skuldbindingum félagsins og að félagsmenn inna iðulega ekki af hendi fjárframlag til félagsins. Í stærri sameignarfélögum með fleiri félagsmönnum, sem hafa innt af hendi mismunandi stofnfjárframlag, væri þó eðlilegra að skipta hagnaði og tapi í samræmi við eignarhlutföll.

Í 1. mgr. er kveðið á um þá meginreglu að félagsfundur taki ákvörðun um arðgreiðslur.

Hér á landi hefur verið byggt á því að í þeim tilvikum, er félagssamningur tekur ekki afstöðu til skiptingar hagnaðar og taps, gildi sama regla og um skiptingu tekna og eigna sameignarfélaga sem eru ekki sjálfstæðir skattaðilar, skv. 2. mgr. 2. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt og eignarskatt. Þar segir að sé þess ekki óskað við skráningu sameignarfélags að félagið sé sjálfstæður skattaðili skuli tekjum þess og eignum skipt milli félagsmanna í samræmi við félagssamning þeirra og þær skattlagðar með öðrum tekjum og eignum félagsmanna. Kveði félagssamningur eigi á um skiptingu tekna og eigna skal þeim skipt milli félagsmanna eftir eignarhlutföllum. Ef eignarhlutföll eru ekki fyrir hendi eða þau óljós skal tekjum og eignum skipt jafnt milli félagsmanna. Enda þótt sterk rök séu fyrir þeirri reglu sem norsku löggin byggjast á þykir ekki ástæða til að innleiða hana sem meginreglu um skiptingu hagnaðar og taps í sameignarfélögum. Því er gert ráð fyrir að lögfesta hér sömu meginreglu og gildir samkvæmt skattalögum.

#### Um 22. gr.

Í greininni er mælt fyrir um endurkröfurétt félagsmanna sem hafa þurft að greiða skuld félagsins. Ákvæði 1. mgr. veita rétt til að endurkrefja félagið en 2. mgr. kveður á um heimild

félagsmanns til að krefja hina félagsmennina um greiðslu greiði félagið ekki. Endurkröfu-rétturinn nær einnig til vaxta og kostnaðar sem félagsmaður hefur þurft að greiða fyrir félagið. Ætla verður að ákvæðin séu a.m.k. að mestu í samræmi við gildandi rétt en ekki er við beinar dómsúrlausnir að styðjast í því sambandi, sbr. þó dóm Hæstaréttar, Hrd. 1984, bls. 1373, þar sem leyst var úr því hvort stofnast hefði til sameignarfélags með málsaðilum og þar með jafnar ábyrgðar þeirra á skuldbindingum gjaldþrota fyrirtækis. Reglan er til þess fallin að skýra réttarstöðuna þegar ekki er tekið á álitæfninu í félagssamningi. Ákvæðin samsvara reglu 2-5 í norsku félagalögunum.

Endurkrafa skv. 1. mgr. er skilyrðislaus. Endurkrafan stofnast um leið og félagsmaður greiðir skuld félagsins og fjárhæð hennar er í samræmi við greiðsluna sem hann innti af hendi, þar á meðal vexti vegna dráttar á greiðslu af hálfu félagsins. Endurkrafa félagsmanns á hendur öðrum félagsmönnum skv. 2. mgr. er til vara, sbr. tilvísun ákvæðisins um að ákvæði 2. mgr. 8. gr. gildi um endurkröfuna. Það þýðir að félagsmaður getur fyrst að liðnum fimmtán dögum, frá því að hann krafði félagið, krafði hina félagsmennina um greiðslu fái hann ekki greitt frá félaginu, og þá að frádregnum þeim hluta sem honum ber að greiða sjálfur. Ábyrgð félagsmanna er skipt. Greiði einhver eða einhverjir félagsmanna ekki sinn hluta skuldarinnar skiptist sá hluti milli annarra félagsmanna en samkvæmt því er um að ræða til vara óskipta ábyrgð félagsmanna á þeim hluta er einstakir félagsmenn geta ekki greitt. Helgast það af því að telja yrdi ósannjarnt ef greiðsluþvottar eins félagsmanns ætti að bitna aðeins á einum félagsmanni þegar e.t.v. tilviljun ein hefur ráðið því að hann hafi þurft að greiða skuldina. Gera verður þá kröfu að sýnt sé fram á ógjaldfærni félagsmanns, með árangurslausu fjárnámi eða öðrum sannanlegum hætti, áður en unnt er að krefja aðra félagsmenn um greiðslu hans hlutar. Um skiptingu greiðslunnar milli félagsmanna gildir regla 21. gr. um skiptingu hagnaðar og taps, þ.e. greiðslan skiptist jafnt á milli þeirra nema um annað sé samið í félagssamningi. Félagmenn hafa með öðrum orðum fullt svigrúm til að semja um hvort og hvernig eigi að haga endurkröfur félagsmanns gagnvart félaginu og félagsmönnum og skiptingu innbyrðis.

#### Um 23. gr.

Þar sem félagsmenn bera ábyrgð á skuldbindingum félagsins er ekki þörf á skilyrðislaus-um reglum um myndun stofnfjár og vernd eigin fjár sameignarfélags. Í sameignarfélögum skiptir fjárhagsgrundvöllur félagsmanna oft á tíðum höfuðmáli við mat á greiðslufærni félagsins. Að þessu leyti eru sameignarfélög gerólík hlutafélögum og einkahlutafélögum þar sem félagsmenn bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins og litið er á hlutaféð sem meginfjárhagsgrundvöll félagsins, sem m.a. viðsemjendur geti reitt sig á, auk eigin fjár félagsins.

Regla þessarar greinar, sem á sér fyrirmynd í grein 2-6 í norsku félagalögunum, endurspeglar þá ólögfestu meginreglu um sameignarfélög að ekki er skylt að mynda stofnfé nema slíka skyldu leiði af félagssamningi. Heimilt er að kveða á um slíka skyldu í félagssamningi enda getur oft verið þörf á að félagsmenn inni af hendi fjármuni til félagsins til að hefja reksturinn. Af þessum sökum er í 6. tölul. 2. mgr. 7. gr. kveðið á um að félagsmenn skuli taki afstöðu til þess í félagssamningi hvort þeim beri að greiða framlag til félagsins og þá verðmæti þess. Félagsmönnum er enn fremur í sjálfsvald sett í hvaða formi framlagið er, ólíkt því sem gildir um hlutafélög og einkahlutafélög. Reiðufé er væntanlega algengast en einnig er heimilt að inna af hendi framlög t.d. í formi fasteigna, vinnuframlags eða viðskiptavildar.

Ákvæði 2. mgr. hafa þýðingu í þeim tilvikum þegar félagssamningur kveður á um að einn eða fleiri félagsmenn skuli inna af hendi framlag til félagsins. Skv. 2. mgr. gjaldfellur skyldan til að greiða fralagið strax, þ.e. við stofnun félagsins, nema um annað sé samið. Hér er ekki sérstaklega fjallað um afleiðingar vanefnda á þessari skyldu en um það gilda almennar vanefndareglur kröfuréttar. Eftir aðstæðum gæti vanefnd á þessari skyldu leitt til brottvikningar skv. 36. gr.

#### Um 24. gr.

Við stofnun sameignarfélaga er almennt stofnað til náins samstarfs með félagsmönnum, m.a. út af ábyrgðinni sem þeir bera, og einnig sökum þess að iðulega skuldbinda félagsmenn sig til að taka sjálfir þátt í starfsemi, t.d. með því að inna af hendi vinnuframlag. Bæði hér á landi og í nágrannalöndum okkar er það því grundvallarregla um sameignarfélög að rík trúnaðarskylda hvíli á félagsmönnum, bæði gagnvart félaginu og félagsmönnum. Eins og fram hefur komið felur félagssamningurinn almennt í sér skuldbindingu félagsmanna til að starfa saman og vinna sameiginlega að framgangi tilgangs félagsins. Þeim er almennt talið skylt að vinna að tilgangi félagsins og láta allt það ógert sem skaðað getur félagið.

Af trúnaðarskyldunni leiðir m.a. að þagnarskylda hvílir á félagsmönnum um starfsemi félagsins og enn fremur að hömlur hljóta að vera á frelsi félagsmanna til að stunda samkeppni við rekstur félagsins eins og gert er ráð fyrir að lögfest verði hér sem meginregla, sbr. 1. mgr. Hér er ekki um að ræða almennt bann við þátttöku í öðrum atvinnurekstri, svo sem einkafyrirtæki, aðild að öðru sameignarfélagi eða einkahlutafélagi, heldur því aðeins að um sé að ræða samkeppnisrekstur, þ.e. rekstur á sama sviði og markaði. Eignarhald á hlutabréfum í hlutafélagi í samkeppnisrekstri félli almennt utan 1. mgr. nema félagismaðurinn færi með svo stóran hlut eða önnur réttindi í hinu skráða félagi að hann færi með yfirráð í því. Annars er matið á því hvort um samkeppnisrekstur sé að ræða háð sérstöku mati í hverju tilviki.

Í 2. mgr. er kveðið á um að brot gegn samkeppnisbanninu geti leitt til skaðabótaskyldu skv. 44. gr. Þessi ákvæði eru að hluta þau sömu og kveðið er á um í reglu 2-24 í norsku félagalögunum en hér er þó ekki gert ráð fyrir að lögfest sé regla um skyldu félagsmanns til að greiða félaginu þann ávinning sem hann hefur haft af brotinu eins og þar er jafnframt gert og einnig t.d. í þýskum lögum um sameignarfélög. Slík regla virðist ekki vera fyrir hendi í gildandi rétti og ekki þykir ástæða til að innleiða hana. Önnur úrræði en skaðabætur eru þó fyrir hendi vegna samkeppnisbrots en það mundi að jafnaði teljast veruleg vanefnd á félagssamningi og getur því einnig verið grundvöllur að heimild til brottvikningar hins brotlega félagsmanns, sbr. b-lið 1. mgr. 36. gr., úrsögn þess félagsmanns sem brotið er gegn, sbr. a-lið 2. mgr. 32. gr., eða slitum félags, sbr. a-lið 1. mgr. 38. gr.

#### Um 25. gr.

Í 5. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir að skráð sameignarfélög njóti rétthæfis. Nauðsynlegt er, þegar um lögaðila er að ræða, að þeir njóti fjárhagslegs sjálfstæðis. Eðlilegt er að lögfesta skyldu til að aðgreina eignir félagsins frá eignum félagsmanna. Sama regla er í norsku félagalögunum (grein 2-7). Sem lögaðili verður skráð sameignarfélag m.a. eigandi þeirra eigna sem félagsmenn hafa látið af hendi rakna til félagsins. Þessi regla þjónar bæði hagsmunum félagsmanna og kröfuhöfum félagsins. Nokkur óvissa hefur t.d. ríkt um stöðu kröfuhafa félagsins gagnvart kröfuhöfum einstakra félagsmanna (svokallaðra sérkröfuhafa), nánar tiltekið hvort félagismaður í sameignarfélagi teljist beinn eigandi eigna félagsins í samræmi við eignarhlut-

deild sína í félaginu eða hvort eignarréttur hans nái einvörðungu til svokallaðrar nettó-hlutdeildar hans í eignum félagsins, þ.e. verðmæta eigna félagsins að frádregnum skuldum þess. Með því að lögfesta rétt hæfi skráðra sameignarfélaga og skyldu til að halda eignum félagsmanna og félagsins aðgreindum verður reglan sú að sérkröfuhafar félagsmanna geta einungis leitað fullnustu í réttindum félagsmanna á hendur félaginu. Sérkröfuhafar geta því t.d. ekki gert fjárnám í eignum félagsins.

#### Um 26. gr.

Hér er fjallað um það hvenær félagsmaður getur krafist úthlutunar af fjármunum félagsins og takmarkanir á því. Ákvæði 1. og 2. mgr. eru frávikjanlegar reglur um rétt félagsmanns til greiðslu fyrir vinnuframlag og endurgreiðslu hafi hann með réttu greitt kostnað í þágu félagsins en annars fer það eftir félagssamningi að hve miklu leyti félagsmenn eiga rétt til úthlutunar af fjármunum félagsins. Í 3. mgr. er gert ráð fyrir því að lögfest verði ný ófrávikjanleg regla um skráð sameignarfélög sem takmarkar svigrúm til úthlutunar fjármuna félagsins til félagsmanna. Þótt ekki sé skylt að mynda stofnfé í sameignarfélögum þar eð persónuleg ábyrgð félagsmanna þykir almennt fullnægjandi vernd fyrir þá er eiga kröfu á hendur félaginu er eðlilegt að gera þá kröfu til sameignarfélaga, sem stunda atvinnurekstur, að úthlutun fjármuna úr þeim stríði ekki beinlínis gegn hagsmunum kröfuhafa. Hér er þó ekki um meiri háttar breytingu á gildandi rétti að ræða þar eð bann við úthlutun til félagsmanna ætti aðeins við í undantekningartilvikum, sbr. orðalagið „augljóslega skaða hagsmuni félagsins eða kröfuhafa þess“. Reglan tekur til hvers konar yfirfærslu fjármuna til félagsmanna sem á sér stað án endurgjalds. Félagsmanni, sem væri úthlutað fjármunum andstætt reglunni, væri skylt að endurgreiða félaginu en einnig gæti brot gegn reglunni í einhverjum tilvikum leitt til skaðabótaskyldu skv. 44. gr. Reglan er einnig í þágu hagsmuna félagsmanna, t.d. minni hluta sem sættir sig ekki við ákvörðun meiri hluta um úthlutun fjármuna sem hefði í för með sér hættu á að endurkrafa, sem þeir ættu á hendur félaginu, tapaðist. Hér er höfð hliðsjón af norsku félagalögnum (grein 2-26).

#### Um 27. gr.

Hér að finna reglu um hverjir annist bókhald og meðferð eigna félagsins. Í samræmi við meginreglu 1. mgr. 19. gr. ber hver og einn félagsmaður ábyrgð á fjárreiðum félags en hafi sérstakir stjórnendur verið valdir kemur það í hlut þeirra. Reglan er svipuð grein 2-24 í norsku félagalögnum en einnig var horft til 3. mgr. 44. gr. einkahlutafélagalaga og 3. mgr. 68. gr. hlutafélagalaga hvað varðar skyldur stjórnenda í þessum efnum.

#### Um 28. gr.

Hér er að finna reglur um hverjir geta skuldbundið sameignarfélög. Hér er höfð hliðsjón af norsku félagalögnum (grein 2-21) og einnig 49. og 50. gr. einkahlutafélagalaga og 74. og 75. gr. hlutafélagalaga. Regla 1. mgr. er enn fremur í samræmi við áðurnefnda meginreglu 4. tölul. 18. gr. firmalaga um að einstakir sameignarfélagsmenn geti skuldbundið félagið nema annað sé tilkynnt í firmaskrá. Í félagssamningi má ákveða aðra skipan en nauðsynlegt er að tilkynna hverjir séu í fyrirsvari fyrir félagið. Sé stjórn kosin fer hún með rétt til að rita firma félagsins. Bæði félagsfundur og stjórn geta veitt einstökum mönnum, einum eða fleiri í sameiningu, rétt til að rita firma. Í 5. mgr. er kveðið á um veitingu prókúruumboðs en um þau umboð gilda að öðru leyti reglur firmalaga.



## Um 29. gr.

Hér eru reglur sem taka til þeirra tilvika þegar einhver, sem hefur umboð skv. 28. gr., fer út fyrir heimild sína gagnvart félaginu, nánar tiltekið hvenær félagið getur borið fyrir sig heimildarskortinn með þeim afleiðingum að félagið verði ekki bundið gagnvart þriðja manni. Hér er gert ráð fyrir að sömu reglur gildi um þetta og einkahlutafélög og hlutafélög, sbr. 52.–53. gr. einkahlutafélagalaga og 77.–78. gr. hlutafélagalaga, en 2. og 3. mgr. taka eðli sínu samkvæmt aðeins til skráðra sameignarfélaga.

## Um 30. gr.

Í 1. mgr. er gert ráð fyrir lögfestingu frávikjanlegrar meginreglu um að félagsmaður geti ekki framselt eignarhlut sinn til annars aðila nema með samþykki allra félagsmanna. Þörf félagsmanna á að geta gengið úr félaginu við tilteknar aðstæður er mætt með sérstökum reglum um heimildir til úrsagnar, sbr. 32. gr. Bann við framsali tekur til hvers konar yfirfærslu eignarhluta, svo sem sölu, skipta, gjafar og arfs. Félagsmanni væri hins vegar heimilt að framselja tiltekin réttindi sem fylgja félagsaðildinni, t.d. rétt til arðs og rétt til eignarhlutar við skipti eða úrsögn. Framsalsbann kemur heldur ekki í veg fyrir að unnt sé að veðsetja eignarhluta í sameignarfélagi og t.d. verður fjárnám gert í eignarhluta í sameignarfélagi. Ákvæði 30. gr. er svipað grein 2-28 í norsku félagalögum.

Í 2.–4. mgr. er fjallað um réttarstöðu gamla og nýja félagsmannsins (framseljanda og framsalshafa) við framsal á félagsaðild. Ákvæðið er svipað grein 2-30 í norsku félagalögum. Í 1. mgr. er fjallað um réttindi og skyldur framsalshafans og í 2. mgr. um ábyrgð framsalshafa og framseljanda gagnvart kröfuhöfum félagsins, sbr. enn fremur 2. másl. 1. mgr. 8. gr. Skv. 2. mgr. öðlast framsalshafinn bæði fjárhagsleg réttindi og stjórnunarréttindi framseljanda auk þess sem hann gengst undir þær skyldur sem hvíldu á framseljandanum á grundvelli félagsaðildarinnar samkvæmt lögum, félagssamningi og almennum reglum. Við framsal tekur þannig framsalshafi almennt á sig allar skyldur sem hvíldu áður á framseljandanum. Framseljandi og framsalshafi bera óskipta ábyrgð á skuldbindingum sem stofnast höfðu á hendur félaginu við eigendaskiptin, sbr. þó að ákvæði 2. másl. 1. mgr. 8. gr. heimila að samið sé um að nýr félagsmaður beri ekki ábyrgð á eldri skuldbindingum þegar um skráð sameignarfélag er að ræða. Meginreglan er að félagsmaður, sem er genginn úr sameignarfélagi, ber áfram ábyrgð á þeim skuldbindingum félagsins sem stofnað var til áður en hann gekk úr félaginu. Hann ber hins vegar ekki ábyrgð á skuldbindingum sem stofnað er til eftir úrsögnina. Hann verður þó að gæta þess að lok félagsaðildar séu tilkynnt til firmaskrár þegar um skráð félag er að ræða vilji hann gæta réttar síns gagnvart viðsemjendum félagsins sem annars gætu verið í góðri trú um að hann væri áfram félagsmaður og þar með ábyrgur fyrir starfsemi þess.

Hér er enn fremur gert ráð fyrir þeim möguleika að framseljandi geti leitað eftir því við kröfuhafa félagsins að þeir leysi hann undan ábyrgð. Sá sem genginn er úr félaginu hefur ríka hagsmuni af því að fá afstöðu kröfuhafa til þess hvort eða að hverju marki hann beri áfram ábyrgð á einstökum skuldbindingum félagsins. Á það sérstaklega við þegar út frá því er gengið við lok félagsaðildar og ákvörðun söluverðs eða innlausnarverðs að framseljandi muni ekki þurfa síðar að greiða skuldir félagsins. Kröfuhafar geta leyst framseljandann undan ábyrgð hvort heldur sem er með yfirlýsingu eða með þegjandi samkomulagi eftir að framseljandi hefur með skriflegum og sannanlegum hætti farið fram á lausn undan ábyrgðinni, sbr. 4. mgr. Greiði framseljandi skuld félagsins á hann endurkröfu á félagið skv. 1. mgr. 22. gr. og eftir atvikum á aðra félagsmenn skv. 2. mgr. 22. gr., en þann hluta skuldarinnar,

sem framsalshafa ber að greiða samkvæmt innbyrðis samningi aðila, getur framseljandi einvörðungu krafð framsalshafa um endurgreiðslu á. Hvorki félagið né aðrir félagsmenn verða krafðir um hans hluta.

#### Um 31. gr.

Eins og áður hefur komið fram er þátttaka í sameignarfélagi þess eðlis að það getur skipt öllu máli fyrir félagsmenn hverjir samstarfsaðilar þeirra eru í félaginu. Ýmsar persónulegar aðstæður, eins og fjárhagur og samstarfshæfni hins látna, hafa getað ráðið því að aðrir félagsmenn stofnuðu sameignarfélag með honum. Með tilliti til hagsmuna þeirra er reglan sú að án sérstakrar heimildar í félagssamningi getur eignarhluti í sameignarfélagi ekki gengið að erfðum til annars aðila. Þess í stað á dánarbú hins látna rétt til greiðslu eignarhluta hans í félaginu nema um annað sé samið. Hér er einnig vísað til 33. og 35. gr., þ.e. reglna um ákvörðun innlausnarverðs og ábyrgð félagsmanns sem gengur úr félaginu sem gilda eftir því sem við á þegar félagsmaður deyr. Skv. 3. mgr. eru reglur 1. og 2. mgr. frávikjanlegar ef annað er ákveðið í samningi sem þýðir að samþykki allra þyrfti til að félagsaðild gengi að erfðum.

#### Um 32. gr.

Í þessu ákvæði eru frávikjanlegar reglur um úrsögn, þ.e. rétt einstakra félagsmanna til að ganga úr félaginu, án þess að framsal til annars aðila, sbr. 30. gr., þurfi að koma til, og krefjast þess að félagið leysi til sín eignarhlut þeirra. Með úrsögn er nánar tiltekið átt við þær aðstæður þegar félagsmaður lýsir því einhliða yfir að hann hætti þátttöku í félaginu án þess að félaginu sjálfu sé slitið. Fyrirmynd reglunnar er grein 2-32 í norsku félagalögunum.

Almennt hefur verið talið að sú meginregla gildi um sameignarfélag að félagsmenn geti gengið úr félaginu með hæfilegum fyrirvara. Þá hefur einnig verið talið að brot gegn félagssamningi, þ.e. veruleg vanefnd hans, veiti félagsmanni rétt til að krefjast slita félagsins en þó með þeim fyrirvara að stundum yrði hann að sætta sig við að vera leystur út. Með reglum 32. gr. er ætlunin að skýra réttarstöðuna hér á landi hvað snertir heimildir félagsmanns til að segja sig úr sameignarfélagi þegar ákvæði í félagssamningi skortir.

Í 1. mgr. er kveðið á um almenna heimild til að segja upp þátttöku í félaginu með sex mánaða fyrirvara en í 2. mgr. er að finna reglur um sérstakar ástæður sem veita rétt til fyrirvaralausrar úrsagnar. Í 3. mgr. er að finna reglu um tímamarkið sem verðmæti eignarhluta félagsmanns skal miðað við, þ.e. svokallað innlausnarverð sem fjallað er um í næstu grein. Í 4. mgr. er kveðið á um tilkynningu úrsagnar en í 5. mgr. að félagsmaður þurfi að nýta rétt til fyrirvaralausrar innlausnar innan hæfilegs frests frá því innlausnarheimild lá fyrir ætli hann að nýta réttinn. Loks segir í 6. mgr. að reglurnar séu frávikjanlegar, eins og áður sagði, með samningi.

Rökin fyrir meginreglu um heimild til skilyrðislausrar úrsagnar skv. 1. mgr. eru þau að félagsmaður nýtur ekki almenns réttar til að framselja aðild sína til annars aðila, sbr. 30. gr. Með ákvæði 1. mgr. þessarar greinar er skýrlega kveðið á um rétt félagsmanns til að ganga úr félaginu með sanngjörnum fyrirvara, sé ekki kveðið á um bann eða takmarkanir á úrsögn í félagssamningi. Ákvæði 2. mgr. um rétt félagsmanns til fyrirvaralausrar uppsagnar í þeim tilvikum sem þar eru talin upp tengjast hagsmunum hans af því að hætta þátttöku í félaginu þegar fyrir liggja ástæður sem gera áframhaldandi þátttöku hans erfiða eða jafnvel ómögulega. Þetta er í samræmi við það sem menn hafa talið að gildi samkvæmt íslenskum rétti, þ.e. að aðstæður, sem geta talist leiða til þess að brostnar séu forsendur fyrir áframhaldandi sam-

starfi í sameignarfélagi, veiti heimildir til úrsagnar. Ástæður, sem veita rétt til fyrirvaralausrar úrsagnar, eru tæmandi taldar í 2. mgr. Til að taka af allan vafa er kveðið á um það í 4. mgr. að öllum félagsmönnum skuli send tilkynning um úrsögn úr félaginu auk þess sem stjórn skal tilkynnt um það hafi hún verið kosin.

Sem dæmi um verulega vanefnd, sbr. a-lið 2. mgr., má nefna ef einn félagsmaður gerir eitthvað í nafni félagsins þrátt fyrir að annar félagsmaður hafi lagt bann við því á grundvelli neitunarvalds síns, sbr. 2. mgr. 12. gr., félagsmaður tekur þátt í samkeppnisrekstri skv. 24. gr. eða fullnægir ekki upplýsingaskyldu sinni skv. 20. gr. Mat á því hvort um verulega vanefnd sé að ræða er þó ávallt háð sjálfstæðu mati með hliðsjón af aðstæðum í því félagi sem um ræðir. Skilyrði b-liðar 2. mgr. á við þegar menn hafa í félagssamningi vikið frá meginreglunni um að samþykki allra sé nauðsynlegt en við þær aðstæður hefur félagsmaður ríka hagsmuni af því að geta gengið úr félaginu verði hann undir í atkvæðagreiðslu í mikilvægu máli, m.a. með tilliti til ábyrgðar félagsmanns. Hér þarf hins vegar að vera um mikilvægt mál að ræða. Matið á því hvað telst mikilvægt mál verður að taka á grundvelli sérstaks mats þar sem fleiri sjónarmið geta skipt máli, þar á meðal fjárhagslegar afleiðingar og áhætta sem tekin er fyrir félagið og þátttakendur. Að meginreglu til á hér að vera um hlutlaust mat að ræða sem þýðir að skoðun þess sem vill ganga út á ekki að ráða úrslitum. Skilyrði c-liðar 2. mgr. er í samræmi við almennar reglur kröfuréttar um brostnar forsendur. Í 5. mgr. er að finna tómlætisreglu þar sem kveðið er á um að sé ekki gerð krafa um innlausn skv. 2. mgr. innan hæfilegs frests falli heimildin brott. Gera verður ráð fyrir að þessi regla sé þegar í gildi að íslenskum rétti en hana er einnig að finna í fyrrgreindu ákvæði norsku félagalaganna og hún er jafnframt viðurkennd í danskri réttarframkvæmd. Ekki þykir rétt að kveða á um tiltekinn afmarkaðan frest með skilyrðislausum hætti þar sem gera verður ráð fyrir mismiklu svigrúmi til mats á aðstæðum og jafnframt möguleika félagsmanns að leita ráða, t.d. hjá lögmanni.

Réttaráhrif úrsagnar eru m.a. þau að sá er gengur úr félaginu afsalar sér þar með réttindum samkvæmt félagssamningnum en fær í staðinn greitt svokallað innlausnarverð skv. 33. gr. Tímamark þess hvenær þessi réttaráhrif taka gildi er mismunandi eftir því hvort um er að ræða úrsögn skv. 1. eða 2. mgr. Skv. 1. mgr. taka þau fyrst gildi sex mánuðum eftir að skrifleg úrsögn var send félagsmönnum. 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. Ekki er áskilið í 2. mgr. að krafan sé sett fram skriflega en út frá sönnunarsjónarmiðum er mælt með því eða að úrsögn sé færð í gerðabók á félagsfundi.

Í lokamálslið 1. mgr. er kveðið á um að mat á verðmæti eignarhluta skuli miðað við tímanna er uppsagnarfresturinn rennur út. Innlausnarverð eftir 2. mgr. er verðmæti eignarhlutarins á þeim tíma er innlausnarheimildin lá fyrir. Fjallað er um ákvörðun innlausnarverðsins í 33. gr.

Eins og leiðir af lokamálsgreininni þar sem fram kemur að ákvæði greinarinnar séu frávikjanleg geta félagsmenn t.d. samið um styttri eða lengri uppsagnarfrest en sex mánuði, jafnvel að félagsmenn njóti ekki réttar til úrsagnar, aðrar aðstæður sem veita rétt til fyrirvaralausrar úrsagnar en um getur í 2. mgr. og tímamark ákvörðunar innlausnarverðsins. Þótt heimilt sé í félagssamningi að leggja bann við úrsögn án samþykkis annarra félagsmanna, einnig þótt ríkar ástæður kunni að vera fyrir úrsögn, sbr. 2. mgr., getur það ekki útilokað kröfu um slit félags skv. 38. gr. eða kröfu á grundvelli almennra reglna fjármunaréttar um rétt til að krefjast ógildingar samninga.

## Um 33. gr.

Hér er að finna reglur um hvernig reikna skuli verðmæti eignarhluta (innlausnarverð) þegar félagsmaður gengur úr félaginu, sbr. 32. gr., eða við andlát, sbr. 31. gr. Einnig getur komið til beitingar ákvæðisins í tengslum við brottvikningu félagsmanns skv. 36. gr. en hann á þá rétt á greiðslu eignarhluta. Við innlausn þarf að verðmeta allar eignir félagsins. Ákvæðið á við ef félagsmenn hafa ekki samið um annað enda eru reglurnar frávikjanlegar, sbr. 4. mgr.

Reglur 33. gr. miða að því að finna út nettóeignarhluta félagsmanns, þ.e. eignarhluta hans í eignum félagsins að frádregnum skuldum. Ákvæðið er samið með hliðsjón af grein 2-33 í norsku félagalögnum. Sá sem gengur úr félaginu á skv. 32. gr. rétt á því að eignarhlutur hans sé gerður upp á grundvelli raunvirðis eigna félagsins á þeim tíma er innlausnarheimildin lá fyrir. Samkvæmt ákvæðinu þarf að gera sérstakt milliuppgjör (efnahags- og rekstrarreikning) frá síðasta ársreikningi til þess dags sem miða ber við skv. 32. gr. Milliuppgjórið á því að sýna allar eignir og skuldir félagsins á uppgjörstigi,

Ekki er gert ráð fyrir að lögin kveði á um tiltekinn reikniGrundvöll sem miða beri við þegar lagt er mat á verðmæti eigna félagsins en val á aðferð skiptir miklu máli um niðurstöðuna. Þó er gert ráð fyrir að við matið sé tekið mið af meginreglu reikningsskilareglna og verðmatið sé miðað við að félagið haldi áfram starfsemi („going concern“), sbr. einnig 1. tölul. 1. mgr. 11. gr. laga nr. 3/2006, um ársreikninga. Ef ekki er gert ráð fyrir að félagið haldi starfsemi áfram hlýtur grundvöllur mats á verðmæti eigna félagsins jafnan að vera söluverðmæti eignanna en ekki bókfært virði. Áætlað söluverð hlýtur þó að vera mismunandi eftir því hvort gera má ráð fyrir að finna megi kaupanda að öllum eignum félagsins eða hvort nauðsynlegt sé að meta einstakar eignir félagsins til verðs þar eð ekki sé grundvöllur fyrir sölu á rekstri og eignum félagsins. Í síðarnefnda tilvikinu yrði t.d. viðskiptavild ekki metin til verðs en hún yrði að jafnaði metin til verðs í fyrrnefndu tilvikunum.

Um skiptingu eigin fjár félagsins gildir sama meginregla og mælt er fyrir um í 21. gr. um skiptingu hagnaðar og taps, þ.e. skiptingin fer eftir eignarhlutföllum.

Samkvæmt 3. mgr. ræðst niðurstaðan um það hvort sá er gengur úr félaginu eigi kröfu á hendur félaginu eða félagið á hendur honum af því hvort höfuðstólsreikningur hans er jákvæður eða ekki þegar hlutdeild hans í eigin fé félagsins eða tapi þess hefur verið færð á höfuðstólsreikninginn. Ef tap hefur með öðrum orðum orðið á rekstri félagsins þarf sá er gengur úr félaginu að taka á sig hlutdeild í því eins og kveðið er skýrlega á um í 21. gr.

## Um 34. gr.

Hér er kveðið á um gjalddaga innlausnarfjárhæðarinnar, eins og hún er ákveðin skv. 33. gr., og enn fremur kröfu félagsins á hendur þeim er gengur úr félaginu um hlutdeild hans í tapi félagsins. Forsenda þess að félagsmaður verði þegar krafinn um greiðslu hlutdeildar hans í tapi félagsins er að uppgjör liggi fyrir skv. 33. gr.

## Um 35. gr.

Hér er kveðið á um ábyrgð félagsmanns sem er genginn úr félaginu en eins og sagði í athugasemdum við 30. gr. er meginreglan sú að félagsmaður, sem er genginn úr sameignarfélagi, beri áfram ábyrgð á þeim skuldbindingum félagsins sem stofnað var til áður en hann gekk úr félaginu. Með sama hætti og kveðið er á um í 30. gr. er í þessu ákvæði þó gert ráð fyrir að kröfuhafar félagsins geti leyst þann sem genginn er úr félaginu undan ábyrgð á skuldbindingum hans. Um þessa skipan og rök fyrir henni er nánar fjallað í athugasemdum við 30. gr. Fyrirmynd þessa ákvæðis er grein 2-35 í norsku félagalögnum.

## Um 36. gr.

Hér er mælt fyrir um heimild félagsfundar til að taka ákvörðun um brottvikningu félagsmanns ef mikilvægar ástæður krefjast þess. Ákvæðið er sambærilegt og ákvæði greinar 2-36 í norsku félagalögunum. Ákvæði greinarinnar eru frávikjanleg eins og segir í 6. mgr.

Skilyrði brottvikningar er veruleg vanefnd á félagssamningi eða aðrar mikilvægar ástæður eins og nánar greinir í 1. mgr. ákvæðisins. Þau tilvik, sem talin eru upp þar, eru í samræmi við gildandi meginreglur um rétt til að krefjast brottvikningar. Brjótí félagismaður verulega gegn félagssamningi eða aðrar alvarlegar aðstæður koma upp sem getið er í a–c-lið 1. mgr. getur sú staða komið upp að annar félagismaður geti valið á milli þess að krefjast sjálfur úrsagnar skv. a-lið 2. mgr. 32. gr. frumvarpsins eða krefjast þess að hinum brotlega verði vikið úr félaginu. Séu skilyrði til brottvikningar fyrir hendi á hinn brotlegi ekki rétt á því að félaginu verði slitið skv. 38. gr.

Samkvæmt a-lið 1. mgr. veitir gjaldþrot félagsmanns eða fjárhagsörðugleikar, sem fela það í sér að hann er ófær um að standa við skuldbindingar sínar, rétt til að krefjast brottvikningar hans. Gjaldfærni félagsmanns verður almennt að teljast forsenda annarra félagsmanna fyrir aðild hans að félaginu. Mat á því, hvort félagismaður sé ógjaldfær, er það sama og skv. 1. mgr. 64. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl., nr. 21/1991. Hér getur t.d. árangurslaust fjárnám hjá félagsmanni veitt rétt til að krefjast brottvikningar hans. Skv. b-lið 1. mgr. veitir veruleg vanefnd á félagssamningi rétt til brottvikningar. Hér getur verið um að ræða brot á skyldum samkvæmt félagssamningi, sem leiðir beinlínis af ákvæðum hans um tiltekna skyldur, eða samkvæmt lögum eða öðrum almennum meginreglum sem gilda um félagssamninginn. Hér þarf að vera um verulega vanefnd að ræða eins og segir í ákvæðinu. Um ástæður, sem talist geta verulega vanefnd, má benda á atvik sem nefnd eru í athugasemdum við 32. gr. Eins og í 32. gr. verður að fara fram heildarmat en þó má gera ráð fyrir að mat á því hvort um verulega vanefnd sé að ræða geti verið strangara en skv. a-lið 2. mgr. 32. gr. Jafnalvarlegar ástæður þurfa að vera fyrir hendi og skv. a-lið 1. mgr. 38. gr. Skilyrði c-liðar, þ.e. að aðrar mikilvægar ástæður geti réttlætt brottvikningu, eru einnig ástæður sem talist geta brostnar forsendur fyrir áframhaldandi þátttöku félagsmanns í félaginu. Hér þarf að vera um að ræða aðstæður sem varða félagsmann sem gera það að verkum að augljóslega væri bæði ósanngjarn og til tjóns fyrir félagið ef félagismaðurinn ætti áfram aðild að félaginu. Dæmi væri langvarandi alvarleg veikindi sem gerðu það að verkum að hann gæti ekki starfað áfram í félaginu.

Í 2. mgr. er eins og í 5. mgr. 32. gr. gert ráð fyrir að rétturinn til að krefjast brottvikningar geti fallið niður fyrir tómlæti, þ.e. ef ekki er gerð krafa um brottvikningu innan hæfilegs frests frá því tilefnið gafst. Matið á því hvað telst hæfilegur frestur ræðst af aðstæðum hverju sinni en almennt má gera ráð fyrir að menn hafi eitthvað lengri umhugsunarfrest en skv. 5. mgr. 32. gr. þar eð skoða getur þurft vandlega þær aðstæður sem kunna að veita rétt til brottrekstrar.

Í 3. mgr. er gert ráð fyrir að skýrlega verði kveðið á um rétt þess er krefst brottvikningar félagsmanns að bera mál undir dómstóla fallist félagsfundur ekki á kröfu hans um brottvikningu. Rökin að baki því eru þau að félagismaður eigi rétt á því að félagfundur taki ákvörðun um brottvikningu séu skilyrði brottvikningar fyrir hendi. Samkvæmt almennum reglum á sá sem vikið er úr félaginu rétt á að leita réttar síns fyrir dómstólum.

Samkvæmt 4. mgr. falla réttindi og skyldur félagsmanns niður um leið og félagfundur hefur tekið ákvörðun um brottvikningu hans.

Sömu reglur gilda um fjárhagslegt uppgjör við brottvikningu og þegar um úrsögn er að ræða, sbr. 5. mgr.

Um 37. gr.

Til að sameignarfélag geti talist vera fyrir hendi skv. 2. gr. þurfa að lágmarki að vera tveir félagsmenn í félaginu. Það er almenn forsenda þess að unnt sé að tala um félag að tveir eða fleiri félagsmenn standi að félaginu, nema sérstök lagaheimild sé til annars eins og t.d. í lögum um einkahlutafélög, sem heimila einkahlutafélag eins aðila, eða í sérlögum um félög í eigu ríkisins. Ef sú staða kemur upp að allir félagsmenn nema einn eru gengnir úr félaginu er samstarfinu í félaginu í raun lokið og félagið hættir að vera til án þess að til formlegra skipta þurfi að koma. Hér er gert ráð fyrir að lögfesta þessa meginreglu um óskráð sameignarfélög en að sérregla gildi um skráð sameignarfélög, þ.e. að þeim teljist fyrst slitið að sex mánuðum liðnum frá því að einn félagsmaður varð eftir í félaginu.

Eins og fram hefur komið er í þessu frumvarpi gert ráð fyrir að skráð sameignarfélög teljist lögaðilar og þau eigi sjálfstætt réttindi og beri skyldur félagsins óháð félagsmönnum. Rétt þykir að veita nokkurt svigrúm til að skráð sameignarfélag geti haldið áfram að vera til enda þótt fjöldi félagsmanna hafi farið niður fyrir tvo og gefa kost á að afla nýrra félagsmanna án þess að slíta þurfi félaginu. Þess vegna er hér gert ráð fyrir sex mánaða fresti án þess að til slíta skráðs sameignarfélags þurfi að koma.

Norsku félagalögin hafa ekki að geyma reglu um þetta en í réttarframkvæmd er litið svo að sameignarfélagi teljist slitið ef félagsmenn verða færri en tveir er og sama regla er talin gilda í danskri réttarframkvæmd. Í sænsku sameignarfélagalögnum (Lagen om handelsbolag) er sérstakt ákvæði í 28. gr. laganna um að félagið skuli teljast hafa verið tekið til skipta hafi einn félagsmaður verið í sameignarfélagi í sex mánuði. Hér má einnig nefna að um evrópsk fjárhagsleg hagsmunafélög gildir sú regla skv. 3. mgr. 31. gr. reglugerðar um þau að slíta beri félaginu ef færri en tveir aðilar eru í því, sbr. lög nr. 159/1994, um evrópsk fjárhagsleg hagsmunafélög. Loks má benda á að í 2. tölul. 1. mgr. 107. gr. hlutafélagalaga er gert ráð fyrir að bú hlutafélags skuli tekið til skipta að kröfu ráðherra ef hluthafar verða færri en tveir og ekki hefur verið bætt úr innan þriggja mánaða. Sú regla er þó ekki sambærileg þeirri sem hér er gert ráð fyrir að lögfesta þar eð ekki væri þörf sérstakra ráðstafana eða inngripa af hálfu opinberra aðila til að félaginu teljist slitið. Þar sem félagsmenn bera ábyrgð á skuldbindingum félagsins er ekki sama þörf á íhlutun opinberra aðila til að tryggja að formleg skipti fari fram eins þegar í hlut eiga hlutafélög og einkahlutafélög.

Á síðasta félagsmanni hvílir sú skylda skv. 47., sbr. 48. gr. frumvarpsins að tilkynna að hann sé orðinn einn eftir í skráðu sameignarfélagi. Hafi félagsmaður ekki óskað eftir afskráningu innan sex mánaða kæmi í hlut sýslumanns að afskrá félagið af sjálfsdáðum.

Að sex mánaða frestinum liðnum mundu eignir og skuldir sameignarfélagsins a.m.k. að formi til tilheyra síðasta félagsmanninum án þess að til sérstakrar skiptameðferðar þyrfti að koma. Síðasti félagsmaðurinn teldist ekki lengur félagsmaður heldur beinn réttthafi fyrrum eigna og skulda félagsins. Skv. 12. gr. firmalaga er mögulegt að síðasti félagsmaðurinn haldi rekstrinum áfram í formi einkafyrirtækis og leiti skráningar á því undir sama firmaheiti en auðvitað væri óheimilt að hafa orðið sameignarfélag í heitinu. Tilkynna yrði um það skv. 47. gr. frumvarpsins. Ólíkt fyrrnefndri reglu sænsku sameignarfélagalaganna er hér til einföldunar gert ráð fyrir að telja skuli að félaginu hafi þegar verið slitið en ekki að skipti hefjist en vissulega á næstsíðasti félagsmaðurinn eða dánarbú hans kröfu á greiðslu nettóhlutdeildar í félaginu, sbr. ákvæði V. kafla. Þeirri kröfu yrði hins vegar að beina að síðasta félagsmann-

inum sem tók við réttindum og skyldum félagsins eftir að félagið hætti að vera til. Þar sem fyrrum félagsmenn bera áfram ábyrgð á skuldbindingum sem stofnað var til á meðan þeir voru félagsmenn, sbr. 8. gr. og 3. mgr. 30. gr., felur það ekki í sér neina áhættu fyrir skuldheimtumenn hvort formleg ákvörðun um slit og í framhaldinu skipti hefur verið tekin.

#### Um 38. gr.

Hér er kveðið á um skilyrði þess að félagsmaður geti krafist þess að sameignarfélagi verði slitið. Það er almennt á valdsviði félagsfundar að taka ákvörðun um slit félags og fundurinn getur hvenær sem er tekið ákvörðun um slit enda þótt ástæðurnar, sem tilgreindar eru í 1. mgr., séu ekki fyrir hendi.

Regla 1. mgr. veitir félagsmanni rétt til að krefjast þess að félagsfundur taki ákvörðun um slit félagsins við þær aðstæður sem þar eru greindar og getur hann krafist dóms fyrir því fallist félagsfundur ekki á kröfu hans skv. 2. mgr. séu skilyrði 1. mgr. uppfyllt. Í grundvallaratriðum er hér um að ræða sömu skilyrði og veita rétt til úrsagnar skv. 32. gr. eða brottvikningar skv. 36. gr. og er því vísað til athugasemda við þau ákvæði hér að framan. Almennt má þó ætla að mat á því hvort fyrir liggja verulega vanefnd sem réttlæti félagsslit sé strangara en mat á verulegri vanefnd skv. 32. gr. Matið á verulegri vanefnd er hins vegar svipað og skv. 36. gr. Þá er það skilyrði skv. a-lið 1. mgr. að ekki væri sanngjarnt að ætlast til að félagsmaðurinn segði sig úr félaginu skv. 32. gr. Sem dæmi um mikilvæga ástæðu, sem réttlætt getur félagsslit skv. b-lið, má nefna samstarfsörðugleika milli félagsmanna án þess að fyrir liggja vanefndir af þeirra hálfu, að tilgangi félagsins verði ekki náð eða að tilganginum með stofnun félagsins hafi verið náð. Með b-lið er með öðrum orðum reynt að mæta aðstæðum sem kunna að koma upp og fela í sér brostnar forsendur fyrir samstarfinu. Ætla verður að meira þurfi til að koma til að félagsslit verði réttlætt skv. b-lið en brottvikning skv. c-lið 1. mgr. 36. gr. Þá er rétt að benda á að samkvæmt orðalagi c-liðar 2. mgr. 32. gr. eru gerðar minni kröfur til úrsagnar, þegar fyrir liggja brostnar forsendur fyrir samstarfi, en samkvæmt fyrrnefndum ákvæðum 36. og 38. gr.

Samkvæmt c-lið er gert ráð fyrir að félagsmaður geti krafist félagsslita samkvæmt ákvæðum félagssamnings en í 3. mgr. er gert ráð fyrir að áfram ríki fullt samningsfrelsi félagsmanna til að kveða á um aðrar aðstæður en í a- og b-lið sem geta veitt rétt til að krefjast slita félagsins. T.d. ætti félagsmaður rétt á því að félaginu yrði slitið skv. c-lið 1. mgr. ef liðinn er sá tími, sem félaginu var ætlað að starfa samkvæmt félagssamningi, eða fyrir liggur önnur ástæða til slita á því sem samningurinn kveður á um. Skv. 3. mgr. er einnig svigrúm til að þrengja heimildir til félagsslita skv. 2. mgr. Einnig er unnt að semja sérstaklega um tiltekið atkvæðamagn eða hlutfall til að samþykkja félagsslit og víkja þannig frá meginreglunni um samþykki allra. Þá er mælt fyrir um það í 3. mgr. að heimilt sé að kveða á um það í félagssamningi að einstakir félagsmenn geti krafist slita félagsins með uppsögn félagssamningsins. Í lokamálslið 3. mgr. er gert ráð fyrir reglu um sex mánaða uppsagnarfrest sé í félagssamningi kveðið á um heimild til að slíta félaginu með uppsögn án þess að sérstakur uppsagnarfrestur sé tilgreindur.

Í 4. mgr. er mælt fyrir að þegar skuli tilkynna firmaskrá ákvörðun um slit sameignarfélags þegar um skráð félag er að ræða.

#### Um 39. gr.

Þegar tekin hefur verið ákvörðun um slit skráðs sameignarfélags þarf yfirleitt að gera félagið upp fjárhagslega og skipta eignum þess á milli félagsmanna ef einhverjar eru. Al-

mennt má segja að skipti séu mál félagsmanna. Þeir geta annast þau sjálfir eða tilnefnt einn eða fleiri skilanevndarmenn. Hér er kveðið á um þá meginreglu að félagsfundur, þ.e. félagsmenn sjálfir, annast skipti félagsins sem yrði eflaust aðalreglan í minni félögum. Þá er mælt fyrir um ófrávíkjanlegan rétt félagsmanna til að krefjast þess að félagsfundur kjósi skilanevnd til að annast uppgjör eigna félagsins og slit þess. Heimilt er að velja stjórnina sem skilanevnd ef allir félagsmenn eru sammála um það, sbr. lokamálslið 1. mgr.

Í 2. mgr. er gert ráð fyrir að félagsmaður eða stjórnarmaður geti krafist þess fyrir dómstólum að skipuð verði skilanevnd verði félagsfundur ekki við kröfu hans skv. 1. mgr. Er þá dómstólum skylt að verða við kröfunni. Jafnframt er gert ráð fyrir að unnt verði að bera val á mönnum í skilanevnd undir dómstóla sem geta þá skipað nýja menn ef ástæða er til. Þessi staða gæti komið upp í félögum þar sem vikið hefur verið frá meginreglunni um samþykki allra félagsmanna fyrir ákvörðunum og felur þannig í sér vernd minni hluta fyrir því að ómálefnaleg sjónarmið ráði vali skilanevndarmanna og hætta sé á að þeir sem kosnir hafa verið gæti ekki hlutleysis við skiptin.

Í 3. mgr. er mælt fyrir um rétt félagsmanns til að krefjast opinberra skipta í samræmi við reglur XV. kafla laga nr. 20/1991, um skipti á dánarbúum o.fl., en skv. 116. gr. þeirra laga á félagsmaður rétt á að krefjast opinberra skipta til slita á félaginu ef félagssamþykkt eða aðrir löggæringar standa því ekki í vegi. Í félagssamningi mætti t.d. setja sérstök ákvæði um skilyrði þess að krafist verði opinberra skipta við slit félagsins. Gert er ráð fyrir að í lögum um sameignarfélög verði aðeins reglur um framkvæmd einkaskipta og þá hvort heldur sem skilanevnd hefur verið valin eða ekki en framkvæmd opinberra skipta fer eftir reglum XV. kafla laga nr. 20/1991, um skipti á dánarbúum o.fl., eins og áður sagði.

#### Um 40. gr.

Þegar skilanevnd hefur verið valin tekur hún við réttindum og skyldum félagsstjórnar og framkvæmdastjóra hafi slíkar stjórnareiningar verið skipaðar í félaginu. Þar til tilkynnt hefur verið um kosningu skilanevndar til firmaskrár hefur stjórn og/eða framkvæmdastjóri að formi til rétt til að skuldbinda félagið og því gæti félagið orðið bundið af gerningum þeirra við grandlausan viðsemjanda.

#### Um 41. gr.

Samkvæmt þessu ákvæði er eitt fyrsta verk skilanevndar eða annarra, sem annast skipti skráðs félags, að tilkynna firmaskrá um félagsslitin og birta síðan innköllun til skuldheimtumanna í Lögbirtingablaði með sama hætti og skilanevnd í einkahlutafélagi ber að gera skv. 1. mgr. 87. gr. einkahlutafélagalaga, sbr. og 1. mgr. 112. gr. hlutafélagalaga. Ólíkt því sem gildir um einkahlutafélög, sbr. 5. mgr. 88. gr. einkahlutafélagalaga og 5. mgr. 113. gr. hlutafélagalaga, er ekki nauðsynlegt að afhenda bú sameignarfélags til gjaldþrotaskipta þótt á daginn komi að eignir félagsins dugi ekki fyrir skuldum þar eð félagsmenn bera ábyrgð. Þess vegna er heldur ekki gert ráð fyrir reglu um að skylt sé að greiða skuldir félagsins við félagsslit en félagsmenn bera einnig ábyrgð á skuldbindingum félagsins eftir félagsslit, sbr. 43. gr. Fyrirmynd að ákvæðum 2. og 3. mgr. er grein 2-40 í norsku félagalögunum. Loks er í 3. mgr. gert ráð fyrir að heimilt sé að halda áfram rekstri félagsins að því marki sem æskilegt er.

#### Um 42. gr.

Við skipti er eignum félagsins komið í verð og þeim úthlutað í reiðufé nema félagsmenn séu sammála um aðra tilhögun. Félagsmaður þarf með öðrum orðum ekki að sætta sig við



annað uppgjör en í peningum. Félagsmenn ráða því hvaða leiðir eru farnar við að koma eignum félagsins í verð, hvort reksturinn félagsins sé seldur eða hvort einstakar eignir félagsins séu seldar.

Í 2. mgr. er kveðið á um rétt félagsmanns til að krefjast þess að skuldir félagsins, þ.e. þær sem eru gjaldfallnar, séu greiddar af félagseignum áður en úthlutun til félagsmanns á sér stað. Ekki er skylt að borga skuldir félagsins nema þær séu gjaldfallnar. Félagsmaður á hins vegar rétt á því að haldið sé eftir fjármunum til greiðslu krafna, sem enn eru ekki gjaldfallnar eða eru umdeildar, og greiðsla þeirra þannig tryggð með eignum félagsins. Þennan rétt félagsmanna leiðir af ábyrgð þeirra á skuldbindingum félagsins.

Samkvæmt 3. mgr. gilda sömu reglur við skiptingu hagnaðar og taps milli félagsmanna og við úrsögn og brottvikningu.

Félagsmönnum er heimilt að semja um aðrar uppgjörsglur í félagssamningi en hér er kveðið á um eins og segir í 4. mgr. T.d. má semja upp að uppgjör skuli ekki fara fram í reiðufé og hvaða leiðir skuli fara til að koma eignum í verð.

Samkvæmt 5. og 6. mgr. lýkur skiptum með því að tillaga að úthlutunargerð og loka-reikningum félagsins er lögð fram á félagsfundi til staðfestingar. Þegar um skráð sameignarfélög er að ræða ber að tilkynna firmaskrá að skiptum sé lokið.

Í 7. mgr. er gert ráð fyrir að sama regla gildi um heimildir til að bera ágreining, sem varðar skiptin, undir héraðsdómara og þegar um einkahlutafélög er að ræða, sbr. 2. mgr. 90. gr. einkahlutafélagalaga.

#### Um 43. gr.

Hér er áréttað að félagsmenn beri áfram ábyrgð á skuldbindingum félagsins gagnvart kröfuhöfum þótt sameignarfélagi sé slitið og skipti hafi farið fram enda er ekki skylt að greiða skuldir félagsins í tengslum við skipti. Þó er ekki útilokað að menn geti bakað sér skaðabótaábyrgð ef saknæmar ráðstafanir í tengslum við skipti leiða til þess að kröfuhafar félagsins fái ekki greiddar kröfur sínar. Ábyrgðin er, eins og áður sagði, bein, óskipt og ótakmörkuð, sbr. 2. gr. Kröfuhafar, sem hafa ekki fengið greiddar kröfur sínar við skiptin, geta því eftir sem áður gert kröfu á hendur félagsmönnum og það þrátt fyrir að þeir hafi ekki lýst kröfum innan tveggja mánaða frestsins skv. 1. mgr. 41. gr.

#### Um 44. gr.

Með svipuðum hætti og í 108. gr. einkahlutafélagalaga og 134. gr. hlutafélagalaga er hér kveðið á um skaðabótaábyrgð félagsmanna, stjórnenda og skilanevndarmanna. Hér er í raun um að ræða lögfestingu almennu skaðabótareglunnar sem annars mundi gilda um ábyrgð þessara aðila á saknæmu háttarni (athöfnum eða athafnaleysi) í störfum sínum fyrir félagið og til viðbótar þessari reglu gilda almennar skaðabótareglur, t.d. um mögulega skaðabótaábyrgð félagsins á tjóni sem menn í störfum fyrir það kunna að valda utanaðkomandi aðilum. Heimildin til að lækka skaðabætur skv. 2. mgr. samsvarar lækkunarheimild 3. mgr. 108. gr. einkahlutafélagalaga og 3. mgr. 134. gr. hlutafélagalaga. Sambærileg ákvæði um skaðabótaábyrgð eru í norsku félagalögunum, grein 2-43.

#### Um 45. gr.

Hér er kveðið á um að sýslumenn haldi skrá yfir sameignarfélög eins og verið hefur í samræmi við firmalög. Í 2. mgr. er gert ráð fyrir að sameignarfélög, sem hafa í hyggju að stunda atvinnurekstur, verði skilyrðislaust að tilkynna til skráningar í firmaskrá. Í 4. mgr. er

kveðið á um að skylt verði að skrá sameignarfélög þar sem allir félagsmenn eru lögaðilar. Samsvarandi regla er t.d. í 3. mgr. 2. gr. danskra laga um fyrirtæki í atvinnurekstri (Lov om visse erhvervsdrivende virksomheder). Sjálfsagt er að gera þá kröfu til lögaðila sem stofna sameignarfélag að það sé skráð og þar með ljóst út á við að lögaðilar, jafnvel með takmarkaðri ábyrgð félagsmanna, standi að baki því. Í 5. mgr. er gert ráð fyrir heimild til að skrá önnur sameignarfélög en þau er stunda atvinnurekstur. Aðilar að sameignarfélögum kunna að hafa ýmsa hagsmuni af því að fá þau skráð í firmaskrá, t.d. ef þau vilja öðlast rétt hæfi, fá kennitölu og almennt auka trúverðuleika félagsins út á við með því að skrá upplýsingar um þau og félagsmenn þeirra í opinbera skrá. Í samræmi við 1. mgr. 16. gr. firmalaga er mælt fyrir um það í 2. mgr. að tilkynna skuli um sameignarfélag í firmaskrá í því umdæmi þar sem heimili félagsins er. Í fyrrgreindu ákvæði firmalaga er reyndar talað um „skrifstofu atvinnunnar“ en eðlilegra þykir að tala um heimilisfang félagsins enda hlýtur það oftast að fara saman skrifstofa og heimilisfang. Með sama hætti er í 2. tölul. 2. mgr. 7. gr. frumvarpsins kveðið á um að greina skuli í félagssamningi sveitarfélagið þar sem heimilisfang félagsins er.

Í 3. mgr. er hugtakið atvinnurekstur skilgreint og er þar byggt á sömu skilgreiningu á hugtakinu og er að finna í 3. gr. laga nr. 33/1999, um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur. Einnig var horft til sambærilegs ákvæðis 3. mgr. 1. gr. dönsku laganna um ákveðin fyrirtæki í atvinnurekstri (Lov om visse erhvervsdrivende virksomheder).

Í samræmi við þá þróun sem hefur orðið í þá átt að auka rafræna stjórnýslu og með hliðsjón af 2. mgr. 5. gr. laga nr. 17/2003, um fyrirtækjaskrá, er í 6. mgr. kveðið á um heimild til að veita kost á rafrænum tilkynningum til firmaskrár. Gert er ráð fyrir að hver og einn sýslumaður geti tekið ákvörðun um bjóða upp á þessa þjónustu hjá sínu embætti en einnig að viðskiptaráðherra geti í nauðsynlegu samstarfi við dóms- og kirkjumálaráðuneytið tekið slíka ákvörðun fyrir allar firmaskrár. Almennt fer fjármálaráðherra með yfirstjórn skráningar fyrirtækja og félaga og hann hefur heimild til að setja reglur um fyrirtækjaskrá, hlutafélagaskrá (fyrir hlutafélög og einkahlutafélög), samvinnufélagaskrá og skrá um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur samkvæmt þeim lögum sem um fyrrgreind rekstrarform gilda. Skv. 1. gr. frumvarpsins fer viðskiptaráðherra með mál samkvæmt frumvarpinu og samkvæmt firmalögum er það einnig viðskiptaráðherra sem hefur heimild til að setja reglur um hvernig skuli halda firmaskrá, sbr. 5. gr. laganna. Að sinni þykir ekki ástæða til að gera breytingar hér á enda þótt það gæti horft til frekara samræmis félaga- og fyrirtækjaskráningar í landinu að fjármálaráðherra færi með almenna heimild til að setja reglur um skráningu sameignarfélaga.

Í 7. mgr. er kveðið á um að ráðherra sé heimilt að setja með reglugerð nánari ákvæði um skráningu sameignarfélaga, þar með talið um skipulag skráningarinnar, rekstur firmaskrár, aðgang að skránni og gjaldtöku, m.a. fyrir útgáfu vottorða og afnot af þeim upplýsingum sem firmaskrá hefur á tölvutæku formi. Ákvæðin samsvara ákvæðum í lögum um hlutafélög og lögum um einkahlutafélög en miðast hér við viðskiptaráðherra. Aðeins er um heimild að ræða sem ólíklegt er að verði notuð nema firmaskrár yrðu sameinaðar öðrum félagaskrá. Gjaldtaka firmaskráa er nú byggð á lögum um aukatekjur ríkissjóðs.

#### Um 46. gr.

Hér er mælt fyrir um efni tilkynningar um skráningu sameignarfélaga en jafnframt gildir 18. gr. firmalaga. Þá var einnig höfð hliðsjón af 122. gr. einkahlutafélagalaga og 148. gr. hlutafélagalaga. Tilkynningarskyldan hvílir á öllum félagsmönnum samkvæmt reglu 2. mgr., sbr. 3. mgr. 16. gr. firmalaga, auk þess sem í 48. gr. er gert ráð fyrir að sérstökum reglum um

hvaða aðilar annist tilkynningar til firmaskrár. Loks er kveðið á um heimildir firmaskrár til að krefjast gagna til að staðreyna lögmati stofnunar félagsins eins og gildir um einkahlutafélög og hlutafélög.

#### Um 47. gr.

Hér eru áréttáðar reglur firmalaga um skyldu til að tilkynna um breytingar á félagssamningi eða öðru sem hefur verið tilkynnt til firmaskrár. Hér er vísað til 21. gr. firmalaga en þar er enn fremur vísað til 11.–13. gr. og 15. gr. firmalaga. Það leiðir m.a. af þessum ákvæðum að skylt er að tilkynna um breytingar á félagsaðild, þar á meðal um inngöngu nýrra félagsmanna og andlát félagsmanna. Þar sem nýir félagsmenn þurfa að undirrita félagssamninginn, skv. 3. mgr. 7. gr., bæri að senda firmaskrá nýtt eintak af honum.

Í 2. mgr. er gert ráð fyrir að tilkynnt skuli til firmaskrár hætti sameignarfélag starfsemi eða það uppfyllir ekki lengur skilyrði skráningar í firmaskrá og félagið skuli afskráð. Samkvæmt þessu væri t.d. skylt að tilkynna til skrárinnar ef skráð sameignarfélag hættir að vera til skv. 37. gr. Ákvæði 2. mgr. tekur mið af 83. gr. einkahlutafélagalaga og grein 4-1 í norsku lögnum um skráningu fyrirtækja (Lov 1986-06-21 nr. 78: Lov om registrering av foretak).

Samkvæmt 3. mgr. er mælt fyrir um rétt stjórnenda og annarra tilgreindra manna til að tilkynna sjálfir að þeir hafi látið af störfum fyrir félagið. Það getur skipt sköpum fyrir menn, sem ganga úr félagi, og aðra sem gegna ábyrgðarstörfum fyrir það að skráð sé að þeir tengist ekki lengur rekstri félagsins. Ljúki aðild vegna andláts félagsmanns nær heimildin einnig til dánarbús hans. Í 48. gr. er hins vegar mælt fyrir um á hverjum tilkynningarskylda hvílir samkvæmt lögnum.

Ákvæði 4. og 5. mgr. taka mið af 123. gr. einkahlutafélagalaga. Ekki er tekið upp samsvarandi lokaákvæði og þar greinir um skyldu stjórnar eða þess aðila, sem í hennar stað kemur, til að tilkynna upphaf og lok félagsslitameðferðar þar eð ákvæði um slíka skyldu er að finna í 41. og 42. gr. frumvarpsins.

#### Um 48. gr.

Hér er kveðið á um það á hverjum hvíli skylda til að tilkynna stofnun sameignarfélags og breytingar á félagssamningi eða öðru því sem tilkynnt hefur verið. Meginreglan er að tilkynningarskyldan hvíli á öllum félagsmönnum eins og kveðið er á um í 2. mgr. 16. gr. firmalaga en hér er þó gert ráð fyrir nýrri reglu um tilkynningarskyldu stjórnar hafi hún verið kosin. Ákvæði 2. mgr. tekur mið af norsku lögnum um skráningu fyrirtækja (grein 4-2, 2. mgr.).

#### Um 49. gr.

Þetta ákvæði samsvarar 124. gr. einkahlutafélagalaga og 150. gr. hlutafélagalaga.

#### Um 50. gr.

Hér er áréttuð skylda firmaskrár til að láta birta tilkynningar um sameignarfélög í Lögbirtingablaði og réttaráhrif skrásetningar og birtingar í Lögbirtingablaði samkvæmt ákvæðum firmalaga. Hér er nánar tiltekið um að ræða tilvísun í 4., 6. og 7. gr. firmalaga. Hér er að mestu um svipaðar reglur að ræða og gilda skv. 125. gr. einkahlutafélagalaga og 151. gr. hlutafélagalaga.

## Um 51. gr.

Í 1. másl. er að finna refsheimild vegna vanrækslu á tilkynningum til firmaskrár samkvæmt frumvarpinu eins og er í lögum um hlutafélög og lögum um einkahlutafélög. Um fjárhæð sektar vísast til 51. gr. almennra hegningarlaga.

Í 2. másl. er gert ráð fyrir sérstakri heimild til að sekta sameignarfélag vegna brota forsvarsmanna þess gegn ákvæðum laganna um tilkynningar en til þess þarf sérstaka lagaheimild, sbr. 19. gr. a í almennum hegningarlögum um refsíábyrgð lögaðila þar sem mælt er fyrir um að lögaðila verði gerð fésekt þegar lög mæla svo fyrir.

## Um 52. gr.

Í greininni er almenn reglugerðarheimild, sbr. 7. mgr. 45. gr. um reglugerð vegna gjaldtöku o.fl.

## Um 53. gr.

Hér er mælt fyrir um gildistöku laganna og gert er ráð fyrir að þau öðlist gildi 1. janúar 2008.

## Um ákvæði til bráðabirgða.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringa.

**Fylgiskjal.**

*Fjármálaráðuneyti,  
fjárlagaskrifstofa:*

**Umsögn um frumvarp til laga um sameignarfélög.**

Með frumvarpinu er verið að setja reglur um sameignarfélög sem er ætlað að skýra réttarstöðu þeirra.

Verði frumvarpið óbreytt að lögum verður ekki séð að það hafi aukinn kostnað í för fyrir ríkissjóð.