L A N D S R É T T U R

Dómur fimmtudaginn 1. október 2026.

Mál nr. 427/2025:
Kjartan Magnússon og
G 129 ehf.
(Benedikt Ólafsson lögmaður)
gegn
Vesturbyggð
(Björn Jóhannesson lögmaður)
og til réttargæslu
Árna Kristjáni Sigurvinssyni og
Guðrúnu Höllu Friðjónsdóttur
(enginn)

Lykilorð

Viðurkenningarkrafa. Skaðabótaábyrgð. Eignarréttur. Samningur. Sameign. Vatnsréttindi. Jarðhiti. Kröfugerð. Lögskýring. Tómlæti. Vanreifun. Frávísun frá héraðsdómi að hluta.

Útdráttur

K og G ehf. voru eigendur að samtals 80% jarðarinnar Kross á Barðaströnd í Vesturbyggð. Barðastrandarhreppur, forveri sveitarfélagsins V, hafði keypt og fengið að gjöf fimm landspildur úr landi jarðarinnar og deildu aðilar um eignarrétt að jarðhita og grunnvatni innan merkja landspildnanna. Snerist ágreiningur aðila einkum um það hvort sá réttur hefði fylgt landspildunum við framsal þeirra eða hvort hann teldist enn hluti af hinni upprunalegu jörð. Í dómi Landsréttar var komist að þeirri niðurstöðu að samkvæmt 1. mgr. 6. gr. þágildandi laga nr. 98/1940 um eignar- og notkunarrétt jarðhita hefði verið óheimilt að skilja jarðhitaréttindi frá upprunalegri landareign nema með leyfi ráðherra. Þar sem slíks leyfis var ekki aflað taldi rétturinn að jarðhitaréttindi innan merkja hinna framseldu landspildna hefðu áfram tilheyrt jörðinni Krossi. Önnur niðurstaða var ekki talin leiða af skýringu þágildandi ákvæða 1. mgr. 6. gr. laga nr. 98/1940 og 1. mgr. 13. gr. orkulaga nr. 58/1967. Ekki var heldur talið að K og G ehf. hefðu sýnt af sér tómlæti með því að hreyfa ekki mótmælum við nýtingu jarðhitans af hálfu V. Í dóminum var rakið að í lögum hafi ekki verið lagt bann við aðskilnaði grunnvatns frá landareign eða jörð þegar Barðastrandarhreppur eignaðist umræddar landspildur. Taldi rétturinn því að þegar hreppurinn eignaðist landspildurnar hafi réttur til grunnvatns almennt fylgt við framsal á landi, nema kveðið hafi verið skýrlega á um annað í viðkomandi löggerningi en rétturinn taldi ekki að svo hefði verið. Var því niðurstaða Landsréttar sú að V væri eigandi grunnvatns innan merkja landspildnanna. Var viðurkenndur eignarréttur K og G ehf., í samræmi við 80% eignarhluta þeirra í jörðinni Kross, að jarðhita innan

merkja landspildnanna en V var sýknaður af kröfu þeirra um viðurkenningu á eignarrétti að grunnvatni og varakröfu um viðurkenningu á rétti þeirra til umráða og hagnýtingar að grunnvatninu. Kröfu K og G ehf. um viðurkenningu á bótaskyldu V vegna nýtingar á heitu vatni úr borholum innan merkja landspildnanna var vísað frá héraðsdómi.

Dómur Landsréttar

Mál þetta dæma landsréttardómararnir Eiríkur Elís Þorláksson, Ingibjörg Þorsteinsdóttir og Kristinn Halldórsson.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

1 Áfrýjandi skaut málinu til Landsréttar 13. maí 2025. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Vestfjarða 22. apríl 2025 í málinu nr. E-30/2024.

2 Áfrýjendur krefjast þess að viðurkenndur verði eignarréttur eigenda jarðarinnar Kross í Vesturbyggð, landeignarnúmer 139825, að öllum þeim jarðhita og grunnvatni sem finnst eða kann að finnast innan landamerkja jarðarinnar, að meðtöldum þeim jarðhita og grunnvatni sem finnst eða kann að finnast innan merkja landspildna þeirra sem seldar hafa verið frá jörðinni. Jafnframt krefjast áfrýjendur viðurkenningar á því að stefndi sé bótaskyldur gagnvart áfrýjendum vegna nýtingar stefnda á heitu vatni úr borholum í landi jarðarinnar Kross, umfram það sem segir í samningi stefnda við landeigendur 14. júlí 1970.

3 Til vara krefjast áfrýjendur þess að viðurkenndur verði umráða- og hagnýtingarréttur eigenda sömu jarðar á áðurgreindum auðlindum.

4 Þá krefjast áfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti.

5 Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar úr hendi áfrýjenda fyrir Landsrétti.

6 Réttargæslustefndu hafa ekki látið málið til sín taka fyrir Landsrétti.

Málsatvik og sönnunarfærsla

7 Málsatvik eru rakin í hinum áfrýjaða dómi. Eins og þar greinir eiga áfrýjendur 80% eignarhlut í jörðinni Krossi í Vesturbyggð en réttargæslustefndu 20% jarðarinnar. Með afsali 14. júlí 1970 seldu þáverandi eigendur jarðarinnar forvera stefnda, Barðastrandarhreppi, eins og hálfs hektara landspildu úr jörðinni á svonefndum Krossholtum og 2.500 fermetra landspildu undir og umhverfis sundlaug hreppsins í Laugarnesi. Samkvæmt 3. tölulið afsalsins heimiluðu landeigendur hreppnum töku neysluvatns fyrir félagsheimili, sundlaug og skólamannvirki í Krosshlíð. Þá kom orðrétt fram í 4. tölulið afsalsins:

> Magnús og Friðjón Guðlaugssynir heimila Barðastrandarhreppi töku heits vatns úr núverandi uppsprettu í Laugarnesi til afnota fyrir sundlaug

> hreppsins þar. Ennfremur heimila þeir hreppnum að framkvæma boranir eftir frekari vatni í eða við þá lind og töku viðbótarvatns, er fengist við þá borun án sérstaks endurgjalds, þannig að þörfum sundlaugarinnar verði fullnægt.
>
> Fáist meira vatnsmagn við boranir, áskilja eigendur sér afnot heits vatns til heimilisnota á Krossi, en vatnsmagn umfram það væri hreppsnefnd Barðastrandarhrepps heimilt að hagnýta fyrir skólamannvirki og félagsheimili á Krossholtum að því leyti, sem þörf verður til afnota fyrir þær byggingar.

8 Í lok afsalsins sagði:

> […] lýsum við Barðastrandarhrepp […] réttan og löglegan eiganda landspildna þeirra sem taldar eru […] og vatnsréttinda þeirra, sem greind eru í 3. og 4. tl. afsals þessa […]

9 Með afsali 28. júlí 1988 var Barðastrandarhreppi afsalað eins hektara landspildu úr jörðinni Krossi. Í afsalinu kom fram að seljendur gerðu þá kröfu til hreppsins að hann skuldbindi sig, til viðbótar fyrri ákvæðum varðandi nýtingu á heitu vatni úr borholum í landi Kross, til að sjá eigendum jarðarinnar fyrir átta til níu mínútulítrum af heitu vatni til notkunar við upphitun og neyslu í sumarbústaði annars seljenda. Vatnið skyldi látið í té endurgjaldslaust og skyldi hreppurinn kosta dælingu þess. Enn fremur liggur fyrir afsal 19. júní 1974 til hreppsins á 2.000 fermetra landspildu úr landi jarðarinnar auk ódagsetts gjafagernings sem kvað á um að byggingarnefnd Félagsheimilis Barðastrandarhrepps fengi að gjöf tveggja hektara lóð undir félagsheimili hreppsins. Í síðastnefndum tveimur löggerningum var ekkert minnst á nýtingu á heitu vatni innan þeirra landspildna sem voru framseldar.

10 Með hinum áfrýjaða dómi var komist að þeirri niðurstöðu að allar þær landspildur sem stefndi fékk framseldar úr landi Kross á árunum 1970 til 1988 teldust til landareigna í skilningi 1. mgr. 13. gr. þágildandi orkulaga nr. 58/1967. Jafnframt var lagt til grundvallar að sú landspilda sem gefin var stefnda undir félagsheimili hafi talist til landareignar í skilningi 1. mgr. 6. gr. laga nr. 98/1940 um eignar- og notkunarrétt jarðhita eða 1. mgr. 13. gr. orkulaga og að gjöfin hafi átt sér stað í gildistíð annarra hvorra laganna. Taldi dómurinn því að við gerð afsalanna og gjafagerningsins hefði verið óheimilt að skilja jarðhitaréttindi frá landspildunum nema með sérstöku leyfi ráðherra, sem ekki hefði verið aflað. Því yrði að líta svo á að eignar-, umráða- og nýtingarréttur þess heita vatns sem væri að finna á umræddum landspildum tilheyrði stefnda og gilti það jafnt um jarðhita sem grunnvatn.

Málsástæður aðila

11 Áfrýjendur byggja á því að allur jarðhiti og grunnvatn sem finnst á þeim lóðum sem seldar hafa verið frá jörðinni Krossi í Vesturbyggð tilheyri áfram þeirri jörð sem bújörð í skilningi jarðalaga nr. 81/2004. Mótmæla þeir sérstaklega þeirri niðurstöðu

hins áfrýjaða dóms að hugtakinu landareign í merkingu 1. mgr. 6. gr. laga nr. 98/1940 verði ljáð sama inntak og hugtakinu eignarland í lögum nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu. Telja áfrýjendur þvert á móti að skýra beri hugtakið með sama hætti og gert hafi verið í orkulögum nr. 58/1967, sbr. lög nr. 40/1948 um kauprétt á jörðum. Þannig telja áfrýjendur að hugtakið landareign merki jörð eins og það hugtak var skilgreint í 1. gr. laga nr. 40/1948, sbr. nú 2. gr. jarðalaga.

12 Þá vísa áfrýjendur til þess að í þeim afsölum sem stefndi byggir rétt sinn á sé ekkert sem bendi til þess að jarðhitaréttindi hafi verið skilin frá jörðinni Krossi þannig að þau tilheyri þeim eignarlóðum sem stefndi eignaðist. Ákvæði í afsali þeirrar lóðar sem umræddar borholur standi á bendi þvert á móti til þess að heitt vatn og hiti í jörðu á hinum seldu lóðum hafi áfram fylgt jörðinni Krossi þrátt fyrir sölu lóðanna.

13 Stefndi tekur undir þær forsendur hins áfrýjaða dóms að Hæstiréttur hafi slegið því föstu í dómi réttarins 2. júní 2016 í máli nr. 643/2015 að hugtakið landareign verði ekki skýrt svo þröngt í merkingu fyrri málsliðar 1. mgr. 6. gr. laga nr. 98/1940 að það hafi einungis tekið til lands lögbýla eða jarða sem voru byggðar og nýttar til hefðbundins búrekstrar. Telur stefndi að sú skýring réttarins á hugtakinu landareign hafi einnig átt við um 1. mgr. 13. gr. þágildandi orkulaga. Í ljósi þessa sé sá jarðhiti sem fundist hefur, eða finnast kann, á landspildum stefnda í hans eigu, enda teljist þær landspildur sem hann eignaðist úr landi jarðarinnar Kross til landareigna í skilningi þágildandi laga.

14 Stefndi byggir á því að samkvæmt þágildandi lögum hefði þurft leyfi ráðherra til að undanskilja jarðhitaréttindi frá þeim landspildum sem hann eignaðist. Ekki hefði verið leitað eftir slíku leyfi. Þá hefði þurft að geta þess skýrt í viðkomandi löggerningum að jarðhitaréttindi væru skilin frá landspildunum, hefði það verið ætlunin, en það hefði ekki verið gert. Með umræddum gerningum hefðu hugsanleg jarðhitaréttindi því verið kvaðalaust látin stefnda í té, að öðru leyti en því sem þyrfti til heimilisnota á Krossi. Þá hafnar stefndi þeirri fullyrðingu áfrýjenda að hann hafi farið út fyrir heimildir sínar við nýtingu og ráðstöfun á heitu vatni á landspildunum. Loks byggir stefndi á því að áfrýjendur og fyrri landeigendur að Krossi hafi sýnt af sér slíkt tómlæti að þeir hafi, hvað sem öðru líður, í raun fallist á eignarrétt og nýtingu stefnda á umþrættum jarðhitaréttindum á eignarlandi stefnda.

15 Hvað varðar kröfu áfrýjenda um viðurkenningu á bótaskyldu bendir stefndi á að krafan lúti að nýtingu stefnda á heitu vatni úr borholum sem sé að finna á eignarlandi hans. Hann sé því eigandi þeirra jarðhitaréttinda sem þar sé að finna. Ekki verði séð að áfrýjendur hafi lögvarða hagsmuni af viðurkenningu á bótaskyldu vegna nýtingar jarðhitaréttinda sem heyri þeim ekki til. Þá telur stefndi að ekki verði hjá því komist að vísa kröfunni frá dómi vegna vanreifunar þar sem áfrýjendur hafi hvorki fært fram rök né skýringar fyrir því hvernig þeir telji bótaskyldu hafa stofnast og hvernig þeir hefðu getað hagnast fjárhagslega af sölu heits vatns á svæðinu þar sem hitaveita er

ekki starfandi. Verði kröfunni ekki vísað frá dómi beri að sýkna stefnda af kröfunni þar sem ætlað tjón áfrýjenda sé ósannað.

16 Um málsástæður aðila vísast að öðru leyti til hins áfrýjaða dóms.

Niðurstaða

17 Í málinu er deilt um eignarrétt að jarðhita og grunnvatni innan merkja fimm landspildna úr landi jarðarinnar Kross, sem eigendur jarðarinnar framseldu til forvera stefnda, Barðastrandarhrepps, með ódagsettum gjafagerningi og þremur afsölum frá 14. júlí 1970, 19. júní 1974 og 28. júlí 1988. Þá er ágreiningur um bótaskyldu stefnda vegna nýtingar hans á jarðhita úr borholum á landspildunum.

18 Í hinum áfrýjaða dómi er lýst þeim annmarka á kröfugerð áfrýjenda að skilja megi kröfur þeirra um eignar-, umráða- eða nýtingarrétt þeirra yfir jarðhita og grunnvatni þannig að þær nái einnig yfir landsvæði sem ágreiningslaust er að stefndi eigi engin réttindi yfir. Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms verður fallist á að krafa áfrýjenda um viðurkenningu á eignarrétti og varakrafa þeirra um viðurkenningu á umráða- og hagnýtingarrétti séu tækar til efnismeðferðar. Auk þessa er sá annmarki á kröfugerðinni að hún nær til þess að viðurkenndur verði tiltekinn réttur „eigenda jarðarinnar“ Kross, án þess að sú krafa sé afmörkuð við rétt áfrýjenda. Líkt og rakið hefur verið eru áfrýjendur eigendur að 80% eignarhlut jarðarinnar Kross á móti 20% eignarhlut réttargæslustefndu. Það er ekki á færi áfrýjenda að hafa uppi dómkröfu um réttindi réttargæslustefndu að þessu leyti. Skilja verður kröfugerð áfrýjenda, með hliðsjón af málatilbúnaði þeirra að öðru leyti, á þá leið að þau réttindi sem krafist er samsvari eignarhlut þeirra í jörðinni Krossi. Að þessu gættu þykir unnt að leggja efnisdóm á kröfur áfrýjenda að þessu leyti.

19 Hvað varðar ágreining aðila um eignarrétt að jarðhita hverfist hann einkum um hvort sá réttur hafi fylgt með landspildunum við framsal þeirra eða hvort hann teljist enn hluti af hinni upprunalegu landareign, Krossi. Að framan er lýst gjafagerningi og afsölum þar sem eigendur jarðarinnar Kross framseldu til Barðastrandarhrepps landspildur úr jörðinni. Fallast má á með héraðsdómi að þessir löggerningar taki ekki af tvímæli um það hvort að jarðhitaréttindi hafi fylgt með við framsölin. Orðalag afsalsins frá 14. júlí 1970, sem hér hefur mesta þýðingu, þykir þó á heildina litið fremur benda til þess að það hafi verið skilningur samningsaðila að jarðhitaréttindi innan merkja landspildnanna hafi ekki færst varanlega yfir til afsalshafa, enda hefði að öðrum kosti verið óþarft að tilgreina sérstaklega í 3. og 4. tölulið afsalsins að afsalshafa væri heimiluð tiltekin nýting á heitu vatni úr borholum innan spildnanna. Hvað sem því líður verður að leysa úr álitamálinu með hliðsjón af þeim lögum sem giltu þegar löggerningarnir voru gerðir.

20 Samkvæmt 1. gr. þágildandi laga nr. 98/1940 um eignar- og notkunarrétt jarðhita fylgdi landareign hverri réttur til umráða og hagnýtingar á hverum og laugum (jarðhita), sem á henni voru, þó með þeim takmörkunum sem lögin tilgreindu.

Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laganna var landeiganda óheimilt að undanskilja landareign sinni jarðhitaréttindi, nema með sérstöku leyfi ráðherra. Samhljóða ákvæði var að finna í 1. mgr. 13. gr. orkulaga nr. 58/1967 sem var í gildi þegar framangreindar landspildur voru framseldar Barðastrandarhreppi. Samkvæmt núgildandi 1. mgr. 12. gr. laga nr. 57/1998 er landeiganda bannað að undanskilja eignarlandi sínu jarðhitaréttindi nema með sérstöku leyfi ráðherra. Af athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi til laganna verður ekki ráðið að með þeirri orðalagsbreytingu, að notast við hugtakið eignarland í stað landareignar, hafi ætlun löggjafans verið að breyta þeirri reglu um bann við aðskilnaði jarðhita sem gilti samkvæmt 1. mgr. 13. gr. orkulaga nr. 58/1967.

21 Í hinum áfrýjaða dómi er komist að þeirri niðurstöðu að samkvæmt þágildandi lögum hafi verið óheimilt að skilja jarðhitaréttindi „frá hverri og einni spildu“ sem framseld hafði verið úr landi jarðarinnar Kross. Því hafi jarðhitaréttindi fylgt öllum spildunum. Öndvert við þessa niðurstöðu hins áfrýjaða dóms verður að líta svo á að það lögbundna aðskilnaðarbann sem rakið hefur verið feli í sér að óheimilt hafi verið að skilja jarðhitaréttindi frá upprunalegri landareign nema með leyfi ráðherra, sbr. dóm Landsréttar 21. janúar 2022 í máli nr. 20/2021.

22 Af framangreindu leiðir að óheimilt var að skilja jarðhitaréttindi frá jörðinni Krossi með fyrirliggjandi afsölum og gjafagerningi, nema leyfi ráðherra lægi fyrir. Óumdeilt er að ekki var aflað slíks leyfis fyrir aðskilnaði jarðhitans við gerð löggerninganna. Af þessu leiðir að jarðhitaréttindi innan merkja hinna framseldu landspildna tilheyrðu lögum samkvæmt áfram jörðinni Krossi. Þá kváðu fyrrgreindir löggerningar ekki afdráttarlaust á um framsal jarðhitaréttinda, en í afsalinu frá 14. júlí 1970 var Barðastrandarhreppur einungis lýstur réttur og löglegur eigandi vatnsréttinda þeirra sem greindi í 3. og 4. tölulið þess. Eins og áður er rakið bendir orðalag afsalsins fremur til þess að samningsaðilar hafi ekki ætlað að jarðhitaréttindi innan merkja landspildnanna myndu færast varanlega yfir til afsalshafa.

23 Önnur niðurstaða verður ekki talin leiða af skýringu aðskilnaðarbannsins í þágildandi ákvæðum 1. mgr. 6. gr. laga nr. 98/1940 og 1. mgr. 13. gr. orkulaga nr. 58/1967 með hliðsjón af markmiði þeirra. Í dómaframkvæmd er dæmi um að ef jarðhitaréttindum er afsalað til samfélagslegra nota hafi ekki í öllum tilvikum þurft leyfi ráðherra, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 643/2015. Með afsalinu frá 14. júlí 1970 var Barðastrandarhreppi heimiluð nýting heits vatns úr uppsprettu innan hinnar seldu landspildu í Laugarnesi og framkvæmd borana eftir frekara vatni til afnota fyrir sundlaug hreppsins, skólamannvirki og félagsheimili á Krossholtum. Hreppnum var þannig tryggður aðgangur að heitu vatni til ákveðinna þarfa í þágu almennings. Sú niðurstaða að jarðhitaréttindin hafi að öðru leyti haldist áfram hjá eigendum jarðarinnar við framsal umræddra landspildna samræmist þannig markmiði löggjafans með aðskilnaðarbanninu og framangreindum dómi Hæstaréttar.

24 Loks verður ekki fallist á að áfrýjendur hafi sýnt af sér tómlæti með því að hreyfa ekki mótmælum við nýtingu jarðhitans af hálfu stefnda um 35 ára skeið. Í því sambandi verður að líta til þess að stefndi hafði ákveðnar heimildir til nýtingar á jarðhita úr borholum innan landspildna sinna samkvæmt fyrrgreindu afsali frá 1970, en ekki liggur fyrir hvenær áfrýjendur öðluðust vitneskju um meinta nýtingu umfram þær heimildir.

25 Með vísan til alls framangreinds verður fallist á kröfu áfrýjenda um viðurkenningu á eignarrétti að þeim jarðhita sem finnst eða kann að finnast innan merkja landspildna þeirra í eigu stefnda sem framseldar hafa verið frá jörðinni Krossi. Samkvæmt orðalagi 3. gr. laga nr. 57/1998 verður að telja að áfrýjendur fari með beinan eignarrétt að umræddri auðlind, en ekki eingöngu umráða- og hagnýtingarrétt, en sá eignaréttur þeirra sætir þeim takmörkunum sem felst í rétti stefnda samkvæmt þeim löggerningum sem áður var getið um.

26 Eins og rakið var að framan, í efnisgrein 18, er sá annmarki á kröfugerð áfrýjenda að hún nær til allra eigenda jarðarinnar Kross en er ekki afmörkuð við 80% eignarhlut áfrýjenda í jörðinni. Verður því fallist á réttindi áfrýjenda með þeim hætti sem nánar greinir í dómsorði.

27 Ólíkt jarðhita var í lögum ekki lagt bann við aðskilnaði grunnvatns frá landareign eða jörð þegar Barðastrandarhreppur eignaðist umræddar fimm landspildur úr landi jarðarinnar Kross. Slíkt bann kom ekki í lög fyrr en með gildistöku hins almenna aðskilnaðarbanns í 2. mgr. 8. gr. jarðalaga nr. 81/2004 sem gildir um hlunnindi sem fylgja jörð. Með 3. gr. laga nr. 57/1998 var lögfest sú regla að eignarlandi fylgir eignarréttur að grunnvatni. Í athugasemdum við frumvarpið til laganna segir meðal annars að í lögum sé ekki kveðið sérstaklega á um grunnvatnsréttindi en að litið hafi verið svo á að grunnvatn tilheyri eignarlandi. Þá segir að lagt sé til að staðfest verði sú regla sem fylgt hafi verið við túlkun eignarréttar, að eignarlandi fylgi réttur til auðlinda sem þar finnast. Verður því að telja að þegar Barðastrandarhreppur eignaðist umræddar landspildur hafi réttur til grunnvatns almennt fylgt með við framsal á landi, nema kveðið hafi verið skýrlega á um annað í viðkomandi löggerningi, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 19. janúar 2006 í máli nr. 388/2005, sem varðar vatnsréttindi. Kemur því til skoðunar hvort þáverandi eigendur Kross hafi með áðurnefndum löggerningum við Barðastrandarhrepp skilið rétt til grunnvatns undan við framsal landspildnanna.

28 Af fyrirliggjandi afsölum og gjafagerningi verður ekki ráðið með skýrum hætti að réttur til grunnvatns á þeim landspildum sem stefndi fékk framseldar hafi átt að haldast áfram hjá framseljendum. Í afsalinu frá 14. júlí 1970 var Barðastrandarhreppur sem fyrr segir lýstur réttur og löglegur eigandi þeirra vatnsréttinda sem greindi í 3. og 4. tölulið afsalsins. Af orðalaginu er ekki fyllilega ljóst hvernig fara átti með rétt til grunnvatns innan landspildnanna að öðru leyti en því að stefndi öðlaðist nánar tilgreindar heimildir til nýtingar neysluvatns og heits vatns samkvæmt

framangreindum afsalsákvæðum. Samkvæmt 4. tölulið afsalsins áskildu seljendur sér afnot heits vatns til heimilisnota á Krossi umfram það vatn sem þyrfti til afnota fyrir sundlaug hreppsins, en að öðru leyti var vatnsréttindum innan hinna seldu landspildna ekki berum orðum haldið eftir við söluna.

29 Að þessu virtu verður að telja að með framangreindum afsölum og gjafagerningi hafi grunnvatnsréttindi innan hinna umþrættu landspildna flust til framsalshafa, Barðastrandarhrepps. Stefndi er því eigandi þess grunnvatns sem finnst eða kann að finnast innan merkja þeirra landspildna sem voru framseldar. Verður því ekki fallist á kröfu áfrýjenda um viðurkenningu á eignarrétti að grunnvatni innan merkja landspildnanna. Af þeirri niðurstöðu leiðir að einnig verður að sýkna stefnda af varakröfu áfrýjenda um viðurkenningu á umráða- og hagnýtingarrétti yfir grunnvatninu.

30 Krafa áfrýjenda um viðurkenningu á bótaskyldu vegna nýtingar stefnda á heitu vatni úr borholum í landi jarðarinnar Kross byggir á 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Samkvæmt ákvæðinu getur aðili sem hefur lögvarða hagsmuni af því að skorið sé úr um tilvist eða efni réttinda eða réttarsambands leitað viðurkenningardóms um kröfu sína. Í dómaframkvæmd hefur verið lagt til grundvallar að beiting þessarar heimildar sé háð þeim skilyrðum að stefnandi leiði nægar líkur að því að hann hafi orðið fyrir tjóni af nánar tilteknu tilefni, geri grein fyrir því í hverju tjón hans felist og hver tengsl þess séu við atvik máls, sbr. meðal annars dóm Hæstaréttar 26. júní 2024 í máli nr. 50/2023.

31 Áfrýjendur byggja á því að þeir hafi orðið fyrir tjóni vegna hagnýtingar stefnda á heitu vatni úr borholum innan landspildna í eigu stefnda, umfram heimildir hans samkvæmt afsalinu frá 14. júlí 1970. Í stefnu í héraði vísuðu áfrýjendur um tjón sitt til þess að stefndi hafi haft fjárhagslegan ábata af nýtingu og ráðstöfun á heitu vatni jarðarinnar Kross til annarra umfram heimildir. Af þessu leiði að áfrýjendur hafi ekki getað nýtt sér umrædd fjárhagsleg verðmæti sín. Stefndi hefur á hinn bóginn vísað til þess að hann hafi ekki fengið leyfi til að starfrækja hitaveitu á svæðinu og hafi því ekki innheimt gjöld fyrir afnot annarra af heitu vatni úr borholum á eignarlandi sínu.

32 Í héraðsdómsstefnu kemur hvergi fram með skýrum hætti í hverju hið ætlaða tjón áfrýjenda felist. Af þeirra hálfu er eingöngu vísað með almennum hætti til þess að stefndi hafi haft fjárhagslegan ábata af nýtingu og ráðstöfun á heitu vatni jarðarinnar og að áfrýjendur hafi orðið fyrir tjóni vegna skerðingar þeirra verðmæta. Auk þess hafa áfrýjendur ekki fært haldbær rök fyrir því að nýting stefnda á heitu vatni úr borholum í eignarlandi hans takmarki að einhverju leyti nýtingu áfrýjenda á jarðhita eða grunnvatni í landi jarðarinnar Kross. Hafa áfrýjendur því ekki leitt nægar líkur að því að þeir hafi orðið fyrir tjóni vegna nýtingar stefnda á heitu vatni umfram samningsbundnar heimildir.

33 Samkvæmt þessu hafa áfrýjendur ekki sýnt fram á að fullnægt sé því skilyrði 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 að þeir hafi lögvarða hagsmuni af kröfu sinni um viðurkenningu á bótaskyldu. Verður þeirri kröfu því vísað frá héraðsdómi.

34 Rétt þykir að málskostnaður falli niður í héraði og fyrir Landsrétti.

Dómsorð:

Viðurkenndur er eignarréttur áfrýjenda, Kjartans Magnússonar og G 129 ehf., í samræmi við 80% eignarhlut þeirra í jörðinni Kross í Vesturbyggð, landeignarnúmer 139825, að jarðhita innan merkja þeirra landspildna í eigu stefnda, Vesturbyggðar, sem framseldar hafa verið frá jörðinni Krossi.

Stefndi er sýkn af kröfu áfrýjenda um viðurkenningu á eignarrétti að grunnvatni innan merkja þeirra landspildna í eigu stefnda sem framseldar hafa verið frá jörðinni og varakröfu áfrýjenda um viðurkenningu á umráða- og hagnýtingarrétti að grunnvatni innan merkja þeirra landspildna.

Vísað er frá héraðsdómi kröfu áfrýjenda um viðurkenningu á bótaskyldu stefnda gagnvart áfrýjendum vegna nýtingar stefnda á heitu vatni úr borholum innan merkja þeirra landspildna sem framseldar hafa verið frá jörðinni Krossi.

Málskostnaður fellur niður í héraði og fyrir Landsrétti.

Dómur Héraðsdóms Vestfjarða 22. apríl 2025

Mál þetta, sem dómtekið var 25. mars sl., var höfðað 15. maí 2024 af Kjartani Magnússyni, kt. […] og G 129 ehf., kt. […] gegn sveitarfélaginu Vesturbyggð, kt. […]. Til réttargæslu er stefnt Árna Kristjáni Sigurvinssyni, kt. […], og Guðrúnu Höllu Friðjónsdóttur, kt. […], en þau eru bæði búsett að […].

Í stefnu gera stefnendur þær dómkröfur að viðurkenndur verði með dómi eignarréttur eigenda jarðarinnar Kross í Vesturbyggð, landnr. 139825, að öllum þeim jarðhita og grunnvatni í skilningi 5. og 6. mgr. 2. gr. laga nr. 57/1998, sem finnst eða kann að finnast innan landamerkja jarðarinnar að meðtöldum þeim jarðhita og grunnvatni sem finnst eða kann að finnast innan merkja landspildna þeirra sem seldar hafa verið frá jörðinni.

Stefnendur krefjast þess einnig að viðurkennt verði með dómi að stefndi sé bótaskyldur gagnvart stefnendum vegna nýtingar stefnda á heitu vatni úr borholum í landi jarðarinnar Kross í Vesturbyggð, umfram það sem segir í samningi stefnda við landeigendur dags. 14. júlí 1970.

Þá er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum málskostnað að skaðlausu. Þess er óskað að tillit verði tekið til þess að annar stefnenda er ekki skilaskyldur á virðisaukaskatti.

Stefnendur gera engar kröfur á hendur réttargæslustefndu og hafa þeir ekki látið málið til sín taka fyrir héraðsdómi.

Við upphaf aðalmeðferðar málsins óskaði lögmaður stefnenda eftir því að bókað yrði um nýja varakröfu stefnenda í málinu þess efnis að viðurkenndur verði með dómi umráða- og hagnýtingarréttur eigenda jarðarinnar Kross í Vesturbyggð, landnr. 139825, að öllum þeim jarðhita og grunnvatni í skilningi 5. og 6. mgr. 2. gr. laga nr. 57/1998, sem finnst eða kann að finnast innan landamerkja jarðarinnar að meðtöldum þeim jarðhita og grunnvatni sem finnst eða kann að finnast innan merkja landspildna þeirra sem seldar hafa verið frá jörðinni.

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af viðurkenningarkröfum stefnenda vegna eignarréttar, umráða- og nýtingarréttar á þeim jarðhita og grunnvatni sem hefur fundist eða kann að finnast innan merkja landspildna sem stefndi hefur keypt eða fengið að gjöf úr landi Kross.

Varðandi viðurkenningarkröfu stefnenda vegna bótaskyldu vegna nýtingar á heitu vatni úr borholum á Krossholtum krefst stefndi þess *aðallega* að henni verði vísað frá dómi en *til vara* að stefndi verði sýknaður af henni.

Í báðum tilvikum er gerð krafa um að stefnendum verði gert að greiða stefnda málskostnað að skaðlausu in solidum samkvæmt mati dómsins.

Helstu málsatvik.

Stefnendur eru eigendur jarðarinnar Kross í Vesturbyggð að 80% hluta en réttargæslustefndu eiga 20% jarðarinnar. Tildrög málareksturs þeirra á hendur stefnda má rekja til þess að með afsali 14. júlí 1970 seldu fyrri eigendur jarðarinnar, bræðurnir Magnús og Friðjón Guðlaugssynir, forvera stefnda, Barðastrandarhreppi (sem hér eftir er einnig nefndur „stefndi“ til einföldunar), landspildu úr jörðinni undir og umhverfis sundlaug hreppsins í Laugarnesi við Hagavaðal á Barðaströnd.

Stefndi hefur í gegnum tíðina bæði keypt og fengið að gjöf fleiri spildur úr landi jarðarinnar; tveggja hektara landspildu sem nota skyldi undir félagsheimili hreppsins samkvæmt ódagsettum gjafagerningi, eins og hálfs hektara lóð í austur frá lóð félagsheimilis samkvæmt áðurnefndu afsali 14. júlí 1970, 2.000 fermetra landspildu í vestur frá lóð félagsheimilis samkvæmt afsali 19. júní 1974 og eins hektara landspildu samkvæmt uppdrætti í afsali 28. júlí 1988.

Jarðhiti er á svæðinu en gögn málsins bera með sér að hann hafi lengi verið nýttur á annarri spildunni sem stefndi eignaðist árið 1970. Í áðurnefndu afsali vegna sölunnar segir orðrétt:

> *3. Magnús og Friðjón Guðlaugssynir heimila Barðastrandarhreppi töku heits vatns úr núverandi uppsprettu í Laugarnesi til afnota fyrir sundlaug hreppsins þar. Ennfremur heimila þeir hreppnum að framkvæma boranir eftir frekara vatni í eða við þá lind og töku viðbótarvatns, er fengist við þá borun án sérstaks endurgjalds, þannig að þörfum sundlaugarinnar verði fullnægt.*
>
> *Fáist meira vatnsmagn við boranir, áskilja eigendur sér afnot heits vatns til heimilisnota á Krossi, en vatnsmagn umfram það væri hreppsnefnd Barðastrandarhrepps heimilt að hagnýta fyrir skólamannvirki og félagsheimili á Krossholtum að því leyti, sem þörf verður til afnota fyrir þær byggingar.*

Í lok afsalsins segir orðrétt:

> *[…] lýsum við Barðastrandarhrepp […] réttan og löglegan eiganda landspildna þeirra sem taldar eru […] og vatnsréttinda þeirra, sem greind eru í 3. og 4. tl. afsals þessa […]*

Á árinu 1977 lét Barðastrandarhreppur bora tvær borholur í Laugarnesi og eru þær almennt nefndar K1 og K2. Óumdeilt er í máli þessu að þær eru báðar innan marka spildunnar sem stefndi keypti undir sundlaugina árið 1970.

Stefndi gerðist aðili að Orkubúi Vestfjarða árið 1979. Í samkomulagi vegna þessa er m.a. tekið fram að stefndi afhendi orkubúinu allan rétt til virkjunar vatnsafls, jarðhita og fallvatns sem hreppurinn eigi eða kunni að eiga í löndum sínum eða annars staðar. Þá kemur sérstaklega fram að stefndi haldi óskoruðum umráðarétti yfir borholunum á Krossholtum og rétti til nýtingar eða ráðstöfunar þess vatns sem úr þeim komi.

Samkvæmt gögnum málsins hefur vatnið úr borholunum verið nýtt til reksturs sundlaugarinnar en þær eru jafnframt tengdar skólahúsnæði og félagsheimili stefnda á Krossholtum auk nokkurra íbúðarhúsa og verslunar. Stefndi mun hafa tekið gjald af notendum vatnsins til skamms tíma en mun ekki

hafa innheimt gjöld a.m.k. frá árinu 1994 er Barðastrandarhreppur sameinaðist Patrekshreppi, Bíldudalshreppi og Rauðasandshreppi í sveitarfélagið stefnda Vesturbyggð.

Ágreiningur hefur verið milli landeigenda á Krossi, þ. á m. stefnenda, annars vegar og stefnda hins vegar varðandi rétt stefnda til að nýta vatn úr borholunum tveimur. Að undangengnum bréfaskriftum um málið frá árinu 2012 gerðu landeigendur skaðabótakröfu á hendur stefnda með bréfi 24. janúar 2018. Síðar sama ár óskuðu þeir eftir mati dómkvadds matsmanns á magni og hitastigi vatnsins sem komi úr holunum og árlegri notkun einstakra fasteigna á svæðinu. Niðurstaða matsmanns lá fyrir í september 2019. Í kjölfarið gerðu landeigendur kröfur á hendur stefnda um óheft umráð yfir dælustöðinni á Krossholtum og borholu K1 auk fjárkröfu að fjárhæð rúmlega 44 milljónir króna. Stefndi hafnaði kröfunum með bréfi 6. janúar 2020.

Í nóvember 2021 sótti stefndi um nýtingarleyfi til Orkustofnunar á jarðhita á Krossholtum til 40 ára en leyfið var gefið út 24. janúar 2023. Þar kemur m.a. fram að stefndi sé landeigandi og eigandi jarðhitaréttinda á nýtingarsvæðinu. Eigendur jarðarinnar Kross kærðu nýtingarleyfið til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála og kröfðust þess að það yrði fellt úr gildi. Með úrskurði nefndarinnar 6. júlí 2023 var kröfu stefnenda um ógildingu leyfisins hafnað og í kjölfarið höfðuðu stefnendur mál þetta.

Helstu málsástæður og lagarök stefnenda.

Stefnendur byggja á því að stefndi hafi skert stjórnarskrárvarinn eignarrétt þeirra yfir auðlindum jarðarinnar Kross. Stefndi hafi lýst því yfir að hann sé eigandi þeirra jarðhitaréttinda sem nýtt eru í landi jarðarinnar og jafnframt farið með og ráðstafað þessari auðlind að eigin geðþótta umfram heimild frá eigendum hennar.

Stefnendur benda á að jörðin Kross sé lögbýli sem falli undir ákvæði jarðalaga nr. 81/2004. Samkvæmt 8. gr. laganna séu hlunnindi sem fylgja jörð eign jarðareiganda og óheimilt að skilja þau frá henni nema undantekningar séu gerðar frá þeirri reglu með lögum. Áður hafi verið í gildi aðskilnaðarbann samkvæmt 6. gr. laga um eignar- og notkunarrétt jarðhita nr. 98/1940. Þá sé jarðhiti náttúruauðlind í skilningi auðlindalaga nr. 57/1998 og falli undir hugtakið hlunnindi í skilningi jarðalaga. Hvergi sé að sjá að sótt hafi verið um leyfi til ráðherra, sbr. 12. gr. laganna, um að undanskilja jarðhitaréttindi frá jörðinni Kross við sölu á lóðum til stefnda eða ráðherra hafi veitt slíkt leyfi.

Stefnendur byggja á því að hvergi í samningum við stefnda um sölu lóða úr landi jarðarinnar sé að finna ákvæði um að jarðhitaréttindi séu seld stefnda. Þar sé hins vegar heimild til að nýta án endurgjalds heitt vatn til sundlaugarinnar sem komi úr sjálfrennandi uppsprettu nálægt sundlauginni. Auk þess sé heimild stefnda samkvæmt samningum við landeigendur til að nýta vatn, umfram þarfir sundlaugarinnar og heimilis að Krossi, bundin við tilteknar byggingar. Stefndi hafi farið út fyrir þá heimild með ráðstöfun vatns til verslunar, iðnaðarhúsnæðis, saumastofu og íbúðarhúsa á svæðinu. Með þessu hafi stefndi brotið gegn rétti stefnenda og valdið þeim fjárhagslegu tjóni.

Varðandi kröfu stefnenda um viðurkenningu á skaðabótaskyldu kemur fram í stefnu að heitt vatn jarðarinnar teljist til verðmæta á fjárhagslegum mælikvarða enda liggi fyrir að stefndi hafi haft fjárhagslegan ábata af nýtingu og ráðstöfun þess umfram heimildir til annarra gegn greiðslu. Stefnendur hafi ekki getað nýtt sér fjárhagsleg verðmæti sín og orðið fyrir tjóni vegna skerðingar þeirra. Stefndi hafi virt að vettugi þær skyldur sem á honum hvíli samkvæmt 72. gr. stjórnarskrárinnar, sbr. einnig ákvæði laga nr. 57/1998, með því að neita að greiða stefnendum og sameigendum þeirra fullar bætur fyrir nýtinguna.

Um lagarök er einkum vísað til 72. gr. stjórnarskrárinnar, almennra reglna eignar- og skaðabótaréttar, 8. gr. jarðalaga nr. 81/2004 og 6. gr. laga nr. 98/1940, 3. gr. auðlindalaga nr. 57/1998 og til 13. gr. orkulaga nr. 58/1967.

Helstu málsástæður og lagarök stefnda.

Í greinargerð stefnda er vikið að 8. gr. jarðalaga nr. 81/2004 og athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi því er varð að lögunum. Þar segi að í íslenskri löggjöf sé ekki að finna almennt ákvæði um að óheimilt sé að skilja hlunnindi frá jörð en ákvæði þess efnis sé hins vegar að finna í sérlögum um einstök hlunnindi. Lagaákvæði varðandi heimildir til að skilja að landareign og jarðhitaréttindi megi fyrst finna í lögum nr.

98/1940 en samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laganna hafi landeigandi ekki mátt undanskilja landareign sinni jarðhitaréttindi nema með sérstöku leyfi ráðherra. Ákvæðið hafi verið fært orðrétt yfir í orkulög nr. 58/1967 og síðan í auðlindalög nr. 57/1998 þar sem ákvæðið sé í 1. mgr. 12. gr. laganna. Þegar stefndi hafi keypt landspildur úr landi Krossjarðarinnar á árunum 1970 til 1988 hafi ákvæðið orkulaga um heimild til aðskilnaðar jarðhitaréttinda frá landareign verið í gildi. Gjafagerningurinn sé þó ódagsettur en annaðhvort hafi ákvæði orkulaga nr. 58/1967 eða laga nr. 98/1940 gilt þegar sú spilda var gefin.

Stefndi byggir á því að hvern samning um kaup eða gjafir lands úr jörðinni Kross beri að túlka sem eina heild. Heildarsamhengi skjals skipti máli en einnig verði að túlka samning út frá vilja samningsaðila að því marki sem unnt er. Loks verði að líta til aðstæðna samningsaðila, t.d. hvort annar njóti yfirburða við samningsgerðina og til þess hvaða staðreyndir og upplýsingar liggja fyrir þegar samið er. Loks verði síðast en ekki síst að horfa á orðalag samnings.

Með áðurnefndum gjafagerningi hafi byggingarnefnd félagsheimilis Barðastrandahrepps fengið tveggja hektara landspildu að gjöf. Í gerningnum komi fram að lóðin sé gefin undir félagsheimili og innan hennar megi koma fyrir íþróttavelli. Lóðin sé gefin kvaðalaus að öðru leyti. Stefndi tekur fram að ekki hafi verið leitað eftir leyfi ráðherra til að undanskilja möguleg jarðhitaréttindi frá spildunni en samkvæmt þágildandi lögum hefði slíkt leyfi þurft til ef ætlunin væri sú.

Hvað varðar spilduna sem seld var stefnda með afsali 14. júlí 1970 er að mati stefnda hvorki hægt að skilja þann texta afsalsins, sem vitnað er til að framan, með þeim hætti að stefnda væri skylt að nýta vatn úr uppsprettu fyrir sundlaug né að ráðast í boranir eftir heitu vatni fyrir hana. Gera verði ráð fyrir því að við söluna hafi seljendur viljað tryggja að heitt vatn úr uppsprettunni og hugsanlegum borholum á spildunni yrði nýtt fyrir sundlaug stefnda. Þá megi greinilega ráða af textanum að seljendur hafi samtímis samið við stefnda um afnot af heitu vatni sem fengist við borun til heimilisnota á Krossi. Ekki hafi verið tekið fram hvort greitt skyldi fyrir vatnið og þá eftir hvaða gjaldskrá. Segi síðan að vatnsmagn umfram það væri stefnda heimilt, en ekki skylt, að hagnýta fyrir tilteknar byggingar. Í afsalinu virðist því annaðhvort gengið út frá því að meira heitt vatn fyndist ekki á spildunni eða að seljendur hafi engin skilyrði sett fyrir notum stefnda á því sem fyndist umfram það sem þyrfti til heimilisnota á Krossi. Stefndi bendir á að á þessum tíma hafi ekki verið borað eftir heitu vatni á spildunni og því óljóst hvort og þá hversu mikið vatn fyndist við boranir. Þegar framangreind sjónarmið eru virt í heild sinni er það mat stefnda að við söluna hafi seljendur viljað tryggja að það heita vatn sem kynni að finnast á spildunni yrði notað í nærumhverfinu að því marki sem það fyndist og dygði til.

Stefndi tekur fram að ekki hafi verið leitað eftir leyfi ráðherra til að undanskilja jarðhitaréttindi frá spildunni við söluna en slíkt leyfi hefði þurft samkvæmt þágildandi lögum. Jarðhitaréttindi spildunnar, þar með talin fyrrnefnd uppspretta, hafi því kvaðalaust verið látin stefnda í té að öðru leyti en áður greinir.

Um sölu samkvæmt afsali 19. júní 1974 kemur fram í greinargerð stefnda að engin ákvæði séu í afsalinu um það með hvaða hætti spildan skyldi nýtt og ekki minnst á jarðhita eða önnur hlunnindi. Ekki hafi verið leitað eftir leyfi ráðherra til að undanskilja möguleg jarðhitaréttindi frá spildunni.

Hvað varðar sölu landspildu samkvæmt afsali 28. júlí 1988 bendir stefndi á 5. mgr. afsalsins þar sem Barðastrandarhreppur hafi skuldbundið sig til að sjá eigendum Kross fyrir 8 til 9 mínútulítrum af heitu vatni til upphitunar og neyslu í sumarbústað Magnúsar Guðlaugssonar í Mórudal. Vatnið skyldi honum látið í té endurgjaldslaust á tímabilinu 1. apríl til 30. september ár hvert og skyldi hreppurinn kosta dælingu þess. Á þessum tíma hafi verið búið að bora borholur K1 og K2 og gert ráð fyrir því að vatn úr þeim rynni til bústaðarins. Ekki hafi verið leitað eftir leyfi ráðherra til að undanskilja möguleg jarðhitaréttindi frá spildunni svo sem þurft hefði samkvæmt þágildandi lögum.

Stefndi mótmælir því að stefnendur eigi eignarréttindi yfir þeim jarðhita og grunnvatni í skilningi 5. og 6. mgr. 2. gr. laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu, sem finnst eða kann að finnast innan framangreindra landspildna. Mikilvægt sé að hafa í huga að í 3. gr. laganna komi fram að eignarlandi fylgi eignarréttur að auðlindum í jörðu, sbr. skilgreiningu á hugtakinu eignarlandi í 1. mgr. 2. gr. laganna. Að mati stefnda hefðu gefandi og seljendur spildnanna annars vegar þurft að geta þess skýrt í viðkomandi löggerningum að jarðhitaréttindi yrðu skilin frá jörðunum og hins vegar fá leyfi ráðherra til þess, hefði ætlun þeirra verið sú. Hvorugt hafi verið gert.

Að mati stefnda styður samkomulag á milli Barðastrandarhrepps og Orkubús Vestfjarða 1. febrúar 1979 sjónarmið hans í málinu en hreppurinn hafi talið ástæðu til að taka fram að hann héldi umráðarétti yfir borholunum á Krossholtum. Sveitarfélagið hefði ekki séð tilgang í að undanskilja réttindin ef það, Orkubúið eða aðrir hefðu talið þau í eigu annars aðila. Þessu til viðbótar telur stefndi að fyrri landeigendur og stefnendur hafi sýnt af sér slíkt tómlæti og athafnaleysi í málinu að þeir hafi í raun fallist á eignarrétt stefnda á jarðhitanum á eignarlandi stefnda. Þessir aðilar hafi engum mótmælum hreyft við nýtingu stefnda á jarðhitanum frá 1977 þar til 2012 eða um 35 ára skeið. Fyrir liggi að frá árinu 1994 hafi enginn greitt fyrir heitt vatn frá borholunum en stefnandi Kjartan hafi eignast eignarhluta sinn í jörðinni Krossi árið 2006 og stefnandi G 129 ehf. árið 2013.

Varðandi kröfu stefnenda um viðurkenningu á bótaskyldu krefst stefndi aðallega frávísunar hennar á þeim grundvelli að þar sé talað um borholur í landi jarðarinnar Kross í Vesturbyggð. Engar borholur séu í landi jarðarinnar heldur séu þær á eignarlandi stefnda. Stefnendur hafi því ekki lögvarða hagsmuni af því að fá viðurkenningu á bótaskyldu vegna nýtingar jarðhitaréttinda sem þeir séu ekki eigendur að. Stefndi telur kröfuna jafnframt vanreifaða en óljóst sé hvað átt sé við með „samningsbundnum heimildum“. Að því frágengnu krefst stefndi sýknu af kröfunni en stefndi hafi ekki auðgast fjárhagslega á kostnað stefnenda með ráðstöfun vatns úr eigin borholum á eignarlandi sínu. Enginn hafi greitt fyrir afnotin síðastliðin 30 ár og hafi stefndi því engar tekjur haft af afhendingunni. Þá liggi fyrir að vegna lágs hitastigs vatns úr borholu K1 séu verulegar takmarkanir á nýtingu þess. Af málatilbúnaði stefnenda verði ekki ráðið hvort þeir telji fjárhagslegt tjón sitt leiða af heildartekjum sem þeir telja að þeir hefðu fengið af sölu á heitu vatni eða hvort þeir hafi lagt mat á kostnað við rekstur tveggja borhola, starfsmenn, skatta, gjöld, viðhald og annað. Þá sé lykilatriði á hvaða verði stefnendur telji að þeir hefðu getað selt vatnið frá því hvor þeirra eignaðist hlut í jörðinni og til hve margra. Engar af þessum upplýsingum liggi fyrir.

Um lagarök vísar stefndi til ákvæða orkulaga nr. 58/1967, laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu, jarðalaga nr. 81/2004 og laga nr. 98/1940 um eignar- og notkunarrétt jarðhita. Þá byggir stefndi á almennum reglum eignarréttar og meginreglum samningaréttar um túlkun samninga. Um frávísunarkröfu stefnda er einkum vísað til 2. mgr. 25. gr. og 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Niðurstaða.

Í máli þessu er deilt um jarðhitaréttindi landspildna sem stefndi, sem er sveitarfélag, hefur keypt og fengið að gjöf úr landi jarðarinnar Kross á Barðaströnd í Vesturbyggð. Það athugast að á kröfugerð stefnenda, sem eiga samtals 80% jarðarinnar, er sá annmarki að skilja má aðal- og varakröfur þeirra um viðurkenningu á eftir atvikum eignar-, umráða eða nýtingarrétti yfir jarðhita þannig að þær taki einnig til eignarlands stefnenda, þ.e. með orðalaginu um jarðhita og grunnvatn sem „finnst eða kann að finnast innan landamerkja jarðarinnar [Kross]“. Varakrafan kom fyrst fram við upphaf aðalmeðferðar málsins en því var ekki mótmælt af hálfu stefnda að hún kæmist að í málinu. Þá er krafa stefnenda um viðurkenningu á bótaskyldu vegna nýtingar stefnda á heitu vatni því marki brennd að talað er um borholur „í landi jarðarinnar Kross í Vesturbyggð“.

Við munnlegan málflutning kom fram af hálfu lögmanns stefnenda til nánari skýringar á kröfugerðinni að allar þær spildur sem stefndi hefur eignast úr landi jarðarinnar Kross falli innan landamerkja jarðarinnar eins og þau eru afmörkuð. Ágreiningur málsins snúist um jarðhitaréttindi á spildunum en ekki eignarlandi stefnenda sjálfra og meðeigenda þeirra að jörðinni. Hefur málið verið afmarkað og flutt með tilliti til þessa af hálfu beggja aðila. Að framangreindu virtu, og með hliðsjón af því að ekki er ágreiningur um það í málinu að téðar borholur eru báðar innan marka annarrar spildunnar sem afsalað var til stefnda 14. júlí 1970, þykir fært að leggja efnisdóm á dómkröfur stefnenda enda þótt þær hefði mátt orða með skýrari hætti.

Eins og máli þessu er háttað er í fæstum tilvikum til að dreifa skýrum samningsákvæðum sem varpa ljósi á vilja fyrri eigenda jarðarinnar við gjöf og sölur lands úr jörðinni til stefnda hvað jarðhitaréttindi varðar. Í afsalinu 14. júlí 1970 er þó að finna ákvæði í 4. tölulið þess um að stefndi skuli ráðstafa heitu vatni á svæðinu með tilteknum hætti en í lok skjalsins er hins vegar tekið fram að seljendur

lýsi stefnda réttan og löglegan eiganda „vatnsréttinda“ þeirra sem greind eru í 3. og 4. tölulið skjalsins. Þessi yfirlýsing verður að mati dómsins ekki skýrð með þeim hætti að seljendur hafi með ótvíræðum hætti lýst stefnda eiganda allra jarðhitaréttinda á spildunni heldur verður lagt til grundvallar að átt sé við þá töku og nýtingu vatns sem sérstaklega er fjallað um í afsalinu. Af þessu leiðir að í afsalinu er ekki fjallað um eignar-, umráða- eða nýtingarrétt yfir því heita vatni sem af spildunni kynni að koma umfram þær ráðstafanir þess sem þar er lýst.

Þá er kveðið á um það í afsali vegna sölu lands 28. júlí 1988 að stefndi skuli láta öðrum seljandanum í té heitt vatn til notkunar í sumarbústað hans án þess að sú ráðstöfun geti hróflað við eignarhaldi á jarðhitaréttindum að öðru leyti.

Með vísan til framangreinds er það ályktun dómsins að við gjöf og sölur landspildna til stefnda hafi hvorki verið samið um það sérstaklega að jarðhitaréttindi skyldu undanskilin einstökum spildum né að þau skyldu undanskilin Krosslandinu. Við mat á eignarhaldi yfir þessum réttindum verður því að mati dómsins að skoða ákvæði þeirra laga sem giltu um hverja sölu eða gjöf, enda verður að líta svo á að um það hafi farið að almennum reglum.

Þegar öll landkaup stefnda fóru fram giltu ákvæði orkulaga nr. 58/1967 en samkvæmt þág. 9. gr. laganna fylgdi landareign hverri réttur til umráða og hagnýtingar jarðhita úr henni, þó með takmörkunum þeim sem lögin tilgreindu. Enn fremur mátti landeigandi ekki samkvæmt þág. 1. mgr. 13. gr. sömu laga undanskilja landareign sinni jarðhitaréttindi nema með sérstöku leyfi ráðherra. Stefnendur byggja málatilbúnað sinn fyrst og fremst á því að síðarnefnda ákvæðið, sem áður var að finna í 1. mgr. 6. gr. laga nr. 98/1940 um eignar- og notkunarrétt jarðhita, hafi falið í sér bann við því að jarðhiti yrði skilinn frá landi jarðarinnar Kross án þess að leyfis ráðherra yrði aflað. Felst í þessu sú afstaða að hugtakið „landareign“ beri að túlka með þeim hætti að um sé að ræða jörð í skilningi jarðalaga, sbr. núgildandi jarðalög nr. 81/2004, en það nái hins vegar ekki til landspildna á borð við þær sem stefndi hefur eignast úr landi jarðarinnar Kross. Röksemdir af þessu tagi eru vel þekktar t.d. á sviði lax- og silungsveiðiréttar en þar hafa dómstólar m.a. litið til eldri skilgreiningar vatnalaga nr. 15/1923 á landareignarhugtakinu þannig að það hafi einungis náð til lands lögbýlis og lóðar og landa innan takmarka kaupstaða og löggiltra verslunarstaða.

Um þessa málsástæðu stefnenda er það að segja að Hæstiréttur hefur slegið því föstu að hugtakið landareign verði ekki skýrt svo þröngt, í merkingu 1. mgr. 6. gr. laga nr. 98/1940, að það hafi á gildistíma laganna einungis tekið til lands lögbýla eða jarða sem voru byggðar og nýttar til hefðbundins búrekstrar, sbr. *dóm Hæstaréttar Íslands 2. júní 2016 í máli nr. 643/2015*. Var niðurstaða réttarins sérstaklega byggð á eðli jarðhitaréttinda og því hve frábrugðin þau eru réttindum á borð við veiðiréttindi. Verður því lagt til grundvallar að hugtakinu verði ljáð sama inntak og hugtakinu eignarland, sbr. t.d. núg. 9. gr. laga nr. 57/1998, en það er skilgreint þannig í 2. gr. sömu laga að um er að ræða landsvæði sem er háð einkaeignarrétti þannig að eigandi landsins fer með öll venjuleg eignarráð þess innan þeirra marka sem lög segja til um á hverjum tíma. Kemur og fram í almennum athugasemdum við frumvarp það er varð að lögum nr. 57/1998 að lagt sé til að „staðfest verði sú regla, sem í raun [hafi] verið fylgt við túlkun eignarréttar, að eignarlandi fylgi réttur til auðlinda sem þar finnast.“ Verður því ekki lagt til grundvallar að um stefnubreytingu hafi verið að ræða af hálfu löggjafans við setningu laga nr. 57/1998, hvað varðar þá niðurstöðu að notast við hugtakið eignarland í stað landareignar, heldur hafi ætlunin fremur verið að færa orðalag til samræmis við þá tvískiptingu íslensks landsvæðis, sem t.d. þjóðlendulög nr. 58/1998 gera ráð fyrir, í eignarland annars vegar og þjóðlendur hins vegar en þessir lagabálkar voru samþykktir á Alþingi sama dag, 28. maí 1998.

Engin lögskýringargögn eða önnur sjónarmið styðja aðra túlkun um landareignarhugtak þág. 1. mgr. 13. gr. orkulaga nr. 58/1967 en í athugasemdum við 13. gr. frumvarps þess er varð að lögunum segir að greinin sé samhljóða 6. gr. laga nr. 98/1940 að öðru leyti en því að tilvísun 2. mgr. greinarinnar til jarðalaga nr. 55/1926 sé breytt til gildandi laga nr. 40/1948. Er það því niðurstaða dómsins að allar spildurnar sem stefndi fékk keyptar úr landi Kross á árunum 1970-1988 hafi talist til landareigna í skilningi 1. mgr. 13. gr. þág. orkulaga nr. 58/1967. Gjafagerningur vegna spildunnar undir félagsheimili stefnda er ódagsettur en mun hafa átt sér stað fyrir landkaup stefnda. Verður lagt til grundvallar að gjöfin hafi

annaðhvort átt sér stað í gildistíð laga nr. 98/1940 eða orkulaga nr. 58/1967 og spildan þá talist til landareignar í skilningi 1. mgr. 6. gr. fyrrnefndu laganna eða 1. mgr. 13. gr. þeirra síðarnefndu.

Þessi niðurstaða merkir að við sölurnar og gjafagerninginn var samkvæmt gildandi lögum óheimilt að skilja jarðhitaréttindi frá hverri og einni spildu nema með sérstöku leyfi ráðherra en fyrir liggur að þess var ekki aflað í neinu tilviki. Er því óhjákvæmilegt að líta svo á að jarðhitaréttindi, þekkt og óþekkt, hafi fylgt öllum spildunum, en um það getur síðari lagasetning, þ. á m. jarðalög 81/2004 engu breytt. Því verður að líta svo á að nýtingar- og umráðaréttur þess heita vatns sem er að finna og kann að vera að finna á umræddum spildum tilheyri stefnda og því jafnframt eignarréttur að því samkvæmt 3. gr. gildandi laga um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu nr. 57/1998. Gildir þá einu hvort vatnið telst til jarðhita eða grunnvatns, sbr. kröfugerð stefnenda og 2. mgr. 1. gr. laga nr. 57/1998. Verður stefndi því sýknaður af aðal- og varakröfum stefnenda um viðurkenningu á eftir atvikum eignar-, umráða- eða nýtingarrétti þeirra yfir jarðhita og grunnvatni.

Þá er að mati dómsins ekkert komið fram í málinu sem bendir til þess að nýting stefnda á heitu vatni á Krossholtum hafi valdið stefnendum tjóni, enda er að framan komist að þeirri niðurstöðu að stefndi sé eigandi jarðhitaréttinda á þeirri spildu þar sem nýtingin fer fram. Jafnframt bendir dómurinn á að nýting stefnda kemur ekki í veg fyrir að stefnendur nýti jarðhita á eigin landi en fyrir liggur að hann er víðar í jörðu á svæðinu en á þessari spildu stefnda. Verður stefndi því jafnframt sýknaður af kröfu stefnenda um viðurkenningu á bótaskyldu.

Eftir atvikum og með hliðsjón af 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 þykir rétt að málsaðilar beri hver sinn kostnað af málarekstrinum.

Benedikt Ólafsson lögmaður flutti málið fyrir hönd stefnenda en Björn Jóhannesson lögmaður fyrir stefnda.

Oddur Þorri Viðarsson dómstjóri kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, sveitarfélagið Vesturbyggð, er sýkn af kröfum stefnenda, Kjartans Magnússonar og G 129 ehf., í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.