

Héraðsdómur Norðurlands eystra

Dómur 16. júlí 2025

Mál nr. E-122/2023:

Berghildur Ása Ólafsdóttir

(Stefán Geir Þórisson lögmaður)

gegn

Heimavelli ehf. og

(Ólafur Rúnar Ólafsson lögmaður)

Vegagerðinni

(Ásgeir Örn Blöndal Jóhannsson lögmaður)

Dómur

I

Mál þetta var höfðað 16. mars 2023 og tekið til dóms 20. júní sl.

Stefnandi er Berghildur Ása Ólafsdóttir, Hlébergi, Akureyri.

Stefndu eru Heimavöllur ehf., Hvammi 2, Akureyri og Vegagerðin, Suðurhrauni 3, Garðabæ.

Dómkröfur

Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði með dómi að landamerki Kropps lands, landnúmer 152700, Eyjafjarðarsveit, gagnvart jörðinni Kroppi, landnúmer 152699, Eyjafjarðarsveit, þar á meðal þeim hluta landsins sem stefndi Heimavöllur ehf. framseldi stefnda Vegagerðinni með samningi og afsali 7. desember 2022, séu að austanverðu við bakka Eyjafjarðarár.

Í báðum tilfellum krefst stefnandi þess að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða henni málskostnað að viðbættum virðisaukaskatti.

Stefndu krefjast þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi en til vara að þeir verði sýknaðir af kröfum stefnanda. Þá krefjast þeir málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Upphaflega krafðist stefnandi þess að merki viðurkennt yrði að merki Kropps lands, séu að austanverðu í miðri Eyjafjarðará, milli hnitpunkta 7 og 8 á yfirlitsmynd dagsettri 30. janúar 2023 á dskj. nr. 25, sem auðkennd er á yfirlitsmyndinni að norðan frá punkti 7 merktum X 542251.5 Y 565038.9 að punkti 8 merktum X 542305.0 Y564859.9 í suðri. Með úrskurði dómsins 11. apríl sl. var þessari kröfu stefnanda vísað frá dómi.

II

Helstu málavextir

Með kaupsamningi sem gerður var í september 1993 eignaðist Eiríkur Hreiðarsson spildu úr jörðinni Kroppi í Eyjafjarðarsveit en jörðin var þá í eigu Úlfars Steingrímssonar. Merkjum spildunnar var lýst þannig að hún liggi að Eyjafjarðará að austan, að sunnan ráði merki Kropps og Grísarár, þjóðvegur að vestan og núverandi farvegur Grísarár að norðan. Stærð spildunnar var sögð vera um það bil 10.000 fermetrar og fékk hún í framhaldi af þessu landnúmerið 152700. Í desember 2003 afsalaði skiptastjóri dánarbús Eiríks Hreiðarssonar spildunni til Garðyrkjustöðvarinnar Grísarár ehf. Í afsalinu er spildunni lýst þannig að hún sé um 1,62 ha með landnúmerið 152700 en um merki hennar er vísað til loftmyndar frá sama ári sem unnin var af Guðmundi H. Gunnarssyni. Eftir þetta gekk spildan í nokkur skipti kaupum og sölum en stefnandi eignaðist spilduna í apríl 2014 en seljandi hennar hafði áður keypt spilduna, að sögn stefnanda í raun fyrir hennar hönd, á nauðungaruppboði.

Snemma árs 2021 hóf stefndi Vegagerðin undirbúning framkvæmda við að færa Eyjafjarðarbraut vestri og varð niðurstaðan sú að vegurinn yrði m.a. færður á um 4.2 km kafla fyrir neðan þéttbýlið á Hrafnagili í Eyjafirði. Til að unnt væri að færa veginn leitaði stefndi Vegagerðin eftir samkomulagi við landeigendur á svæðinu. Stefndi Vegagerðin útbjó uppdrátt af nýju vegstæði og gaf, í samræmi við 2. mgr. 37. gr. laga nr. 80/2007, þeim sem hagsmuna áttu að gæta kost á að gera athugasemdir. Eftir að stefndi Heimavöllur ehf. hafði gert athugasemdir við að gert var ráð fyrir að jörðin Grísará ætti land að Eyjafjarðará, þ.e. land austan spildu stefnanda leiðrétti stefndi Vegagerðin uppdrátt sinn. Leiðréttingin byggðist m.a. á afsalinu frá 1993.

Stefnandi leitaði til stefnda Vegagerðarinnar í júní 2022 í þeim tilgangi að kanna hvort rétt væri að hún ætti aðkomu að málinu. Stefndi Vegagerðin taldi hins vegar að spilda stefnanda næði ekki inn á fyrirhugað framkvæmdasvæði. Hinn 7. desember 2022 seldi stefndi Heimavöllur ehf. stefnda Vegagerðinni land vegna byggingar Eyjafjarðarbrautar vestri. Stærð landsins sem afsalað var er sögð vera 25.681 fermetrar auk þess sem fram kemur í samningnum að eldra vegstæði Eyjafjarðarbrautar færist til fyrri eigenda og bótagreiðsla taki mið af því.

Ágreiningur aðila snýst um það hvort landið sem Eyjafjarðarbraut vestri liggur nú að hluta til um og stefndi Heimavöllur ehf. afsalaði stefnda Vegagerðinni í desember 2022 hafi að fullu verið í eigu stefnda Heimavallar ehf. eða að hluta til í eigu stefnanda.

Eftir að málið var höfðað aflaði stefnandi matsgerðar, dagsett 4. janúar 2025, og leitaðist þannig við að skýra legu bakka Eyjafjarðarar.

III

Helstu málsástæður stefnanda

Stefnandi byggir á því að merki spildu hennar að norðan, sunnan og vestan séu óumdeild en ágreiningur sé um merkin að austan. Stefnandi byggir á því að mörk landsins séu eins og þau koma fram í yfirlitsmyndum Búnaðarsambands Eyjafjarðar, Verkfræðistofunnar EFLU, kaupsamningum og afsölum auk yfirlýsingar Úlfars Steingrímssonar frá 7. desember 2022 varðandi það hvað var selt á sínum tíma, þessi gögn taki af öll tvímæli um að spildan nái alveg að ánni. Jafnframt skýri yfirlýsing Úlfars þá ónákvæmni sem var við tilgreiningu á stærð landsins. Að mati stefnanda var óþarft að hnitsetja kröfuna þar sem hún er í samræmi við orðalag afsalsins frá 21. september 1993.

Stefnandi byggir á meginreglum eignarréttar, sbr. 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944. Jafnframt vísar hún til laga um landamerki o.fl. nr. 41/1919 og vatnalaga nr. 15/1923. Stefnandi vísar til texta afsalsins frá 21. september 1993 og þá skipti engu að stærðartilgreining spildunnar kunni að vera röng þar sem hún hafi á þeim tíma verið lauslega áætluð en ekki mæld með tækjum þegar afsalið var útbúið. Tilgreining á stærð spildunnar ráði ekki úrslitum um merki hennar, sbr. t.d. dóma Hæstaréttar í málum nr. 579/2014 og 39/2021. Stefnandi byggir á því að hefð sé fyrir því að sandeyrar og ár séu ekki teknar með þegar stærð lands eða landspildu er tilgreind í kaupsamningum og afsölum.

Stefnandi bendir á að í afsölum vegna spildunnar frá 30. desember 2003 og 1. desember 2004 sé sérstaklega tekið fram að námuréttindi og réttur til efnistöku séu undanskilin við sölu. Slíkt ákvæði hafi verðið óþarft ef spildan ætti ekki land út í ána.

Af hálfu stefnanda er einnig vísað til þess að hún hafi átt aðild að Veiðifélagi Eyjafjarðarar frá því að hún eignaðist spilduna og fengið greiddan arð frá veiðifélaginu.

Stefnandi heldur því einnig fram að stefndu hafi í raun fallist á varakröfu hennar í bréfum fyrir höfðun málsins og einnig í greinargerðum sínum til dómsins. Víða í skrifum lögmannna þeirra komi fram orðalag í þá veru að spildan nái að Eyjafjarðará eða að hún nái að bökkum Eyjafjarðarar. Þannig komi fram í svarbréfi stefnda Heimavallar ehf. frá 20. desember 2022 að hann teldi land stefnanda aðeins ná „að bökkum Eyjafjarðarar, mögulega skemmra en svo, en umbj. minn á árbakkann og öll réttindi til

árinna, þar með talið námurétt og annað, að svo miklu leyti sem svæðinu hefur ekki verið afsalað til Vegagerðarinnar vegna færslu Eyjafjarðarbrautar.“

Stefnandi andmælti kröfu frávísunarkröfu stefndu og taldi enga ástæðu til að fallast á kröfu þeirra.

IV

Helstu málsástæður stefnda Heimavallar ehf.

Stefndi krafðist þess við aðalmeðferð málsins að málinu yrði vísað frá dómi. Byggðist sú krafa á því að grundvöllur málsins hafi breyst eftir að matsgerð kom fram en við henni hafi ekki verið hægt að bregðast í greinargerð.

Stefndi byggir á því að fyrir liggi að spilda stefnanda nái í besta falli að Eyjafjarðará og árbakkinn hafi ekki fylgt með í kaupunum. Upphaflegur kaupsamningur sé skýr hvað þetta varðar en þar segi að spildan nái að Eyjafjarðará að austan. Yfirlýsing Úlfars Steingrímssonar frá október 2022 í þá veru að landamerkin séu önnur en í afsalinu greinir hafi enga þýðingu. Aðilar að afsölum og eignarheimildum geti ekki breytt þeim með einhliða yfirlýsingum enda leiddi það til þess að þinglýstum heimildum væri ekki treystandi.

Stefndi vísar til þess að nefndur Úlfar hafi vorið 2000 leigt Herði Snorrasyni, fyrirsvarsmanni stefnda, tún. Með samkomulaginu fylgdi túnkort sem mælt var í ágúst 1990, gert af Ræktunarfélagi Norðurlands. Spilda stefnanda sé nr. 10 á túnkortinu og þar sögð vera 1,55 ha að stærð. Því sé ljóst að Úlfari mátti vera ljóst þegar hann seldi spilduna á árinu 1993 að hún gat ekki verið stærri en 1,55 ha enda hljóti hann að hafa vitað af kortinu frá 1990. Auk þessa liggi fyrir túnkort sem gert var 1970 þar sem fram kemur að stærð spildunnar sé 1,5 ha sem leiði til þess að spildan sé að hámarki 1,55 ha. Stefndi bendir á að í afsalinu frá 1993 komi fram að ef girða þurfi spilduna af geri kaupandi það á sinn kostnað. Spildan hafi verið girt af og gömul girðing liggi við árbakkann.

Stefndi byggir á þeirri meginreglu eignaréttar að seljandi geti ekki selt meir en hann átti. Upphaflegur kaupandi hafi keypt 1 ha og því hafi dánarbú hans ekki getað selt meira, 5. desember 2003, en þennan eina hektara. Hið sama eigi við um síðari sölur eignarinnar. Stækkun spildunnar frá upphaflegri sölu hafi alltaf verið háð samþykki eiganda Kropps.

Stefndi telur sig alltaf hafa verið eiganda árbakkans sem liggur að spildu stefnanda og eiganda allra réttinda til árinna. Fyrri eigendur spildunnar hafi ekki haldið því fram að þeir hafi átt árbakkann eða út í ána. Það sé ekki fyrr en lagning vegar um

árþakkann er fyrirhuguð og stefndi búinn að semja við meðstefnda um greiðslur að stefnandi fer að halda því fram að hún eigi árþakkann og réttindi til árinna. Byggir stefndi á því að stefnandi og fyrirrennarar hans hafi sýnt af sér tómlæti hvað þetta varðar og hugsanleg réttindi þeirra niður fallin með vísan til ólögfesta reglna um tómlæti.

Stefndi byggir einnig á því að landið hafi verið glögglega afmarkað á uppdrætti og hnitsett líkt og gögn málsins beri með sér en þeim hafi verið þinglýst. Óli Þór Jónsson, mágur stefnanda hafi keypt spilduna á nauðungarsölu. Í afsali til hans, 9. apríl 2013, er stærð spildunnar ekki tilgreind og hafi hann ekki getað haft væntingar um að stærð og afmörkun spildunnar væri önnur en birtist á hnitsettum uppdrætti og opinberum gögnum. Óli Þór afsalaði stefnanda spildunni fimm dögum eftir að hann keypti hana án þess að vikið sé að stærð hennar. Í afsalinu til stefnanda komi fram að hún hafi kynnt sér ástand eignarinnar og sætt sig við það. Óskýrleiki í skjalagerð við þessa sölu sé á ábyrgð stefnanda og mágs hennar. Hafi stefnandi talið stærð spildunnar vera aðra en fram kemur í skjölum sem samþykkt hafa verið af jarðanefnd hafi henni borið að gera athugasemdir við það við kaupin en hún hafi hins vegar án fyrirvara lýst því yfir að hún hafi kynnt sér og sætt sig við ástand eignarinnar. Stefndi segir það hafa verið seljandi spildunnar, mágur stefnanda, sem bar ábyrgð á því að lýsa með glöggum hætti hvaða eign hann keypti á uppboðinu. Stefndi hafi ekki keypt annað af mági sínum en það sem hann keypti á uppboðinu. Þessi málsástæða ein og sér leiði til sýknu.

Stefndi hafnar, sem ósannaðri, þeirri fullyrðingu stefnanda að venja standi til þess að tilgreina ekki stærð sandeyra heldur eingöngu stærð ræktað lands. Mörg dæmi séu um að landi sé lýst sem ræktuðu annars vegar og óræktuðu hins vegar. Hvað þetta varðar bendir stefndi á sölu á Kroppsengei handan Eyjafjarðarár þar sem sérstaklega var tiltekið hvernig farið skuli með sandeyri eða eyju í ánni. Hér verði að horfa til þess að spildan er lítil og auðvelt að tilgreina stærð hennar sem gert var í upphafi en slíkt kunni að vera erfiðara þegar um er að ræða landmiklar jarðir, jafnvel með óskýrum landamerkjum.

Stefndi byggir á því að uppdrátturinn sem sýni að stærð spildunnar sé 1,62 ha og fylgdi afsölum hennar frá 2002 og 2004 sé ekki samþykktur af eigendum aðliggjandi jarða en samþykki þeirra hafi þurft til að uppdrátturinn geti talist gild landamerki. Áritun sveitarfélagsins og annarra opinberra aðila hafi ekki eignarréttarlegt gildi. Hér verði jafnframt að hafa í huga að uppdrátturinn sýni að merki spildunnar séu við árþakkann og því ljóst að þar er ekki miðað við að spildan eigi land út í Eyjafjarðará.

Stefndi vísar máli sínu til stuðnings til þess að samkvæmt þágildandi lögum um lax- og silungsveiði hafi verið óheimilt að skilja veiðirétt frá jörð en sömu reglu sé að finna í núgildandi lögum um sama efni. Afsalið frá 1993 sé í samræmi við þessa reglu og land eingöngu selt að ánni og þá án veiðiréttar. Að mati stefnda var rangt af veiðifélagi árinna að greiða stefnanda arð enda byggi greiðsla arðsins ekki á samþykktum veiðifélagsins. Engar skýringar hafi komið fram varðandi þessar greiðslur til stefnanda. Arðgreiðslurnar hafa að mati stefnda enga þýðingu í málinu og styðja málatilbúnað hennar ekki á nokkurn hátt.

Stefndi hafnar því að ákvæði í afsölum frá 2003 og 2004 í þá veru að námuréttindi og réttur til efnistöku sé undanskilinn við söluna hafi þýðingu í málinu. Stefnandi telji hins vegar að þetta ákvæði væri þýðingarlaust ef land hennar næði ekki út í ána. Stefnandi telur skýringu á þessu ákvæði vera þá að Landbúnaðarráðuneyti, sem varð að samþykkja skiptingu á landi á þessum tíma, lét þess getið að ríkissjóður væri eigandi námu og vatnsréttinda umfram heimilisþörf. Vatns- og námuréttur hafi verið í eigu ríkisins þegar Kroppur var ríkisjörð og ríkissjóður hafi ráðstafað þessum réttindum til 99 ára. Vera kunnir að ríkissjóður hafi haldið þessum réttindum eftir. Ákvæðið verði að skýra með hliðsjón af þessu en það bendi ekki til þess að spildan hafi náð út í ána.

Stefndi hafnar því, sem stefnandi heldur fram að ef fallist verði á kröfu hennar muni það leiða til þess að vegstæðið fari allt að einu yfir land í hennar eigu. Stefnandi byggir á því að svo sé alls ekki ef varakrafan verður tekin til greina. Vísar hann til áður nefndra korta og uppdráttar sem fylgdi afsali frá 5. desember 2003. Þar séu mörk spildunnar dregin milli ákveðinna hnitpunkta sem séu utan vegsvæðisins. Því sé ekki hægt að fallast á með stefnanda, verði fallist á varakröfu hennar, að hún eigi land sem fer undir vegsvæðið.

Stefndi telur varakröfu stefnanda vanreifaða og ódómtæka þar sem hún sé ekki hnitsett. Vísar hann, hvað þetta varðar, til laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Stefnandi heldur því fram að mörk spildunnar til austurs séu töluvert frá bakka Eyjafjarðaár. Að mati stefnda skiptir í raun ekki máli þótt fallist yrði á að stærð spildunnar sé ekki 1 hektari heldur 1,55 hektarar eða jafnvel 1,62 hektarar, hún nái þrátt fyrir það ekki inn á vegsvæði Eyjafjarðarbrautar vestri.

Helstu málsástæður stefnda Vegagerðarinnar.

Stefndi vísar til sömu sjónarmiða og meðstefndi Heimavöllur ehf. varðandi kröfu um frávísun málsins.

Stefndi Vegagerðin byggir sýknukröfu sína á því að ekkert hafi komið fram í málinu sem bendi til eða sanni að spildan sé í raun stærri en getið er í kaupsamningi/afsali frá 21. september 1993. Það skjal sé í raun stofnskjál lóðarinnar og þar komi skýrt fram að mörk spildunnar að austan eru að Eyjafjarðará. Í afsalinu segi: „spilda þessi er um það bil 10.000 fermetrar að stærð og liggur að Eyjafjarðará að austan, að sunnan ráða landamerki Kropps og Grísarár, þjóðvegur að vestan og núverandi farvegur Grísarár að norðan.“ Spildan hafi þannig ekki náð lengra en að Eyjafjarðará. Vera kunni að með þessu hafi ætlunin verið að uppfylla ákvæði 4. og 5. mgr. 2. gr. þágildandi laga um lax- og silungsveiði en óheimilt hafi verið, líkt og fram kemur í núgildandi lögum um sama efni, að skilja veiðirétt frá jörð.

Stefndi heldur því fram að stefnandi hafi ekki lagt fram gögn eða skýrt á annan hátt hvers vegna, hvenær eða með hvaða hætti afmörkun spildunnar breyttist. Rangar skilgreiningar á stærð spildunnar síðar breyti engu í þessu efni en ekki verði annað ráðið en að stefnandi gangi út frá því að spildan hafi stækkað til austurs en ekki í aðrar áttir. Stefndi hafnar því alfarið að spildan hafi stækkað úr um 1 hektara í 1,62 hektara hvað þá 4,4 hektara eins og aðalkrafa stefnanda miðaði við.

Stefndi byggir á því að yfirlýsing Úlfars Steingrímssonar hafi enga þýðingu í málinu. Í yfirlýsingunni segi Úlfar að „stærðarviðmið hafi verið lauslega áætluð“ og hann hafi í raun verið að selja meira en fram kemur í afsalinu. Á slíkri yfirlýsingu sé ekki byggjandi og skipti þá engu hvort um var að ræða ónákvæmni við gerð afsalsins eða eftiráskýringar. Afsalið sé skýrt hvað austurmörkin varðar og þeim verði ekki breytt síðar með yfirlýsingu seljanda án samþykkis annarra sem hagsmuna eigi að gæta.

Stefndi bendir á að hann starfi samkvæmt vegalögum og þar megi finna ákvæði þess efnis að skylda er lögð á stefnda að hafa samráð við landeigendur og honum beri að greiða þeim fullar bætur. Við hönnun vegarins og áætlanir um legu hans hafi ekki komið til álita að ræða við stefnanda um framkvæmdina. Þá hafi framkvæmdin verið lengi í bígerð og kynnt á vettvangi stefnda og Eyjafjarðarsveitar enda hafi framkvæmdin kallað á breytingar á gildandi skipulagi sveitarfélagsins.

Í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar frá 2010 megi sjá stærð spildunnar og hlutföll hennar gagnvart fyrirhuguðu vegsvæði Eyjafjarðarbrautar vestri og ljóst að spildan nái ekki inn á vegsvæðið. Nefnt skipulag hafi síðar verið fellt úr gildi með nýju aðalskipulagi 2022. Því hafi frá upphafi verið gert ráð fyrir að stærð spildunnar væri í samræmi við málalíbúnað stefnda. Þrátt fyrir þetta hafi stefnandi ekki gert athugasemdir fyrr en seint á árinu 2022.

Stefndi bendir á að í ljósi þess sem að framan er rakið að stefnandi hafi haft næg tækifæri til að koma sjónarmiðum sínum á framfæri en í stefnu komi hvergi fram hvaða hagsmuni hún freisti þess að sækja eða hvernig hún sjái fyrir sér að fá staðfestingu á eignarhaldi sínu og því ljóst að málgrundvöllur stefnanda sé óljós og óskýr. Auk þess skorti á að stefnandi geri grein fyrir aðild Vegagerðarinnar að málinu og hvernig hún ætli að ná fram þeim hagsmunum sem hún leitar eftir. Að mati stefnda kemur vel til greina að rétt sé að vísa málinu frá dómi án kröfu.

Stefndi hafnar því sérstaklega þeirri málsástæðu stefnanda að í raun skipti ekki máli hvort aðal- eða varakrafa hennar verði tekin til greina, vegurinn muni allt að einu liggja um land hennar. Þessi fullyrðing sé röng og ástæða þess að ekki var rætt við stefnanda um land undir vegsvæðið. Auk þessa bendi allt til þess að stefnandi sé í verulegum vafa um stærð landsins, legu þess og merkja. Teikningar og hönnun nýja vegstæðisins og hafi lengi legið fyrir og hafi stefndi talið stefnanda verða fyrir eignaskerðingu vegna framkvæmdanna hefði það, lögum samkvæmt, leitt til þess að rætt hefði verið við stefnanda. Stefndi hafnar því alfarið að hann hafi vitandi vits og gegn betri vitund ákveðið að ræða ekki við stefnanda.

Af hálfu stefnda er á því byggt að engu skipti að ekki sé búið að þinglýsa eignarhaldi hans á vegsvæðinu og að ekki hafi verið sótt um stofnun nýrra lóðar til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Fyrir liggja afsal frá meðstefnda Heimavelli ehf. til stefnda þannig að ekki sé ágreiningur um að stefndi sé eigandi lóðarinnar sem fer undir vegsvæðið enda slíkt forsenda útgáfu framkvæmdaleyfis. Beiðni um stofnun nýrrar lóðar beri að leggja fram í viðkomandi sveitarfélagi og það hafi verið gert. Hins vegar skipti þetta engu varðandi úrlausn máls þessa enda skapi þetta stefnanda engan rétt og styðji ekki á nokkurn hátt málalíbúnað hennar.

Stefndi heldur því fram að spildan sé fyrir utan framkvæmdasvæði vegarins og því hafi honum ekki borið skylda til að ræða við stefnanda eða greiða henni bætur. Hann hafi verið í góðri trú þegar gengið var til samninga við stefnda Heimavöll ehf. sem

eiganda jarðarinnar Kropps um kaup á landi undir vegstæðið enda ljóst að öll gögn bentu til þess að landið væri í eigu meðstefnda.

Stefndi bendir á að hvorki stefnandi né sá sem seldi henni spilduna hafi nokkru sinni hreyft andmælum við stærð spildunnar og það hafi aldrei komið til tals að stærð hennar kunni að vera óljós. Með athafnaleysi sínu hafi stefnandi sýnt af sér tómlæti og þar sem hún hafi ekki sýnt fram á að hún eigi land sem varð fyrir skerðingu vegna lagningar vegarins beri að sýkna stefnda af kröfum hennar.

VI

Niðurstaða

Við upphaf aðalmeðferðar gengu dómendur og lögmenn aðila á vettvang. Fyrir dóminum gáfu skýrslu, stefnandi, Hörður Snorrason, fyrirsvarsmaður stefnda Heimavallar ehf., Úlfar Steingrímsson, Hermann Brynjarsson, formaður Veidifélags Eyjafjarðarár, Skapti Brynjólfsson, Ragnar Þráinn Ingólfsson, Guðmundur Helgi Guðmundsson og Ásta Guðrún Beck.

Í greinargerðum beggja stefndu til dómsins var gerð krafa um frávísun. Úr þeirri kröfu var leyst með úrskurði dómsins 11. apríl sl. Við munnlegan málflutning kröfðust stefndu þess á ný að málinu yrði vísað frá dómi og byggðu á því að grundvelli málsins hafi verið breytt með matsgerð. Stefnandi fór þess á leit við dóminn að matsmaður yrði dómkvaddur í þeim tilgangi að byggja undir kröfu sína varðandi það hvar bakki Eyjafjarðarár var þegar spildunni var skipt út landi Kropps 1993. Beiðnin var tekin fyrir á dómþingi 25. júní 2024 og þá var þing sótt af hálfu beggja stefndu. Stefndu mótmæltu því að matsmaður yrði dómkvaddur en kröfðust ekki úrskurðar dómsins um þau mótmæli sín. Stefndu var í lófa lagið að krefjast úrskurðar dómsins og í framhaldi af því kæra þann úrskurð til Landsréttar, sbr. 143. g. laga um meðferð einkamála og fá þannig úr því skorið af æðri dómi hvort tilefni var til að fallast á ósk stefnanda. Stefndu gerðu þetta ekki og var matsmaður dómkvaddur. Engin efni eru til að fallast á með stefndu að nú sé rétt að vísa málinu frá dómi með þeim rökum sem þeir tefla fram og er frávísunarkröfu þeirra hafnað.

Í málinu er til úrlausnar ágreiningur um austurmörk títtnefndrar spildu stefnanda en þau eru sögð ná að Eyjafjarðará án þess að nánar sé vikið að því hvað átt er við með því orðalagi. Þá er stærð spildunnar vera sögð um það bil 10.000 fermetrar. Spildunni var upphaflega, 21. september 1993, skipt úr landi Kropps og henni þá afsalað til Eiríks Hreiðarssonar. Í desember 2003 afsalaði skiptastjóri dánarbús Eiríks Hreiðarssonar

spildunni til Garðyrkjjustöðvarinnar Grísarar ehf. Í afsalinu segir um hið afsalaða: „Landspilda 1.62 ha, landnúmer 152700 (úr landi Kropps). en mörk spildunnar eru nánar tilgreind á meðfylgjandi litaðri loftmynd frá okt. 2003 unnin af Guðmundi H. Gunnarssyni, Búnaðarsambandi Eyjafjarðar.“ Rétt tæpu ári síðar afsalaði Garðyrkjjustöðin Grísarar ehf. spildunni til Hreiðars Eiríkssonar. Um hið afsalaða segir í því afsali: „Landspilda 1.62 ha, landnúmer 152700 en spildan er afmörkuð á uppdrætti, sem fyrir er hjá þinglýsingu. Spildunni fylgir grænn vinnuskúr og 200 fermetra gróðurhús með plastdúk, sem ekki er fasteign og ekki í fasteignamati.“ Í júlí 2006 afsalar Hreiðar spildunni til S.E. véla ehf. Í afsali vegna þeirrar sölu er henni lýst svo: „Landspilda 1,62 ha. landnúmer 152700 en spildan er afmörkuð á uppdrætti sem fyrir er hjá sýslumanninum á Akureyri“. Næst kaupir Óli Þór Jónsson mágur stefnanda spilduna á uppboði en stefnandi bar fyrir dóminum að það hafi hann í raun gert fyrir hennar hönd. Afsal vegna þeirra sölu er gefið út 9. apríl 2013. Um hið selda segir í afsalinu að það sé: „Kroppur, land 152700 – annað land, Eyjafjarðarsveit (233-8767), ásamt tilheyrandi hlutdeild í lóðarréttindum, þinglýstri eign SE véla ehf. ...“ Stefnandi eignast spilduna síðan með afsali 14. apríl 2013 þar sem eigninni er lýst með sama hætti og gert var í afsalinu frá 9. sama mánaðar.

Af því sem að framan er rakið verður ekki annað ráðið en að spildan hafi verið afmörkuð í síðasta lagi á árinu 2003 og stærð hennar samkvæmt þeirri afmörkun 1,62 hektarar. Þegar spildunni var afsalað af dánarbúi Eiríks Hreiðarssonar var vísað til litaðrar loftmyndar. Eftir það er í tvígang vísað til þess að loftmyndin sé til staðar hjá sýslumanninum á Akureyri og má af því ráða að loftmyndin með afmörkun spildunnar hafi fylgt afsalinu sem gefið var út af dánarbúinu. Liggur þannig fyrir að allt frá árinu 2003 hafa kaupendur og seljendur spildunnar mátt vita að búið var að afmarka stærð hennar þannig að hún væri 1,62 hektarar að stærð með þeim hnitsettu merkjum sem fram koma á loftmyndinni frá 2003. Í matsgerð dómkvadds matsmanns er leitast við að finna hvar bakki á Eyjafjarðarar var í skilningi 3. tl. 1. gr. vatnalaga nr. 15/1993 þegar spildunni var skipt úr landi Kropps 21. september 1993. Matsgerðin sýnir að farvegur árinna er breytilegur milli ára. Matsmaður finnur síðan það sem hann kallar nokkurskonar meðal stöðu árbakkans við sumarrennsli árinna. Af matsgerðinni verður hins vegar ráðið að áin hefur í seinni tíð ekki runnið inn á eða að þeirri línu sem dregin er á títtnefnda loftmynd frá 2003. Hvað sem líður hugsanlegum merkjum spildunnar í upphafi gat stefnandi við kaup spildunnar á árinu 2013 ekki eignast annað og meira en fyrirrennarar

hennar áttu og gátu ráðstafað og þar sem austurmerki spildunnar ná samkvæmt því sem fram kemur á loftmyndinni ekki inn á svæðið sem tekið var undir Eyjafjarðarbraut vestri ber þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefndu af kröfum stefnanda.

Með hliðsjón af niðurstöðu málsins ber með vísan til 130. gr. laga um meðferð einkamála að dæma stefnanda til að greiða stefndu málskostnað, sem þykir eftir umfangi málsins og með hliðsjón af tímaskýrslu lögmanns stefnda Heimavallar ehf. hæfilega ákveðinn, án þess að tekið tillit til virðisaukaskatts, eins og í dómsorði greinir.

Stefán Geir Þórisson lögmaður flutti málið fyrir stefnanda, Ólafur Rúnar Ólafsson lögmaður fyrir stefnda Heimavöll ehf. og Ásgeir Örn Blöndal lögmaður fyrir stefnda Vegagerðina.

Halldór Halldórsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt Arnbjörgu Sigurðardóttur héraðsdómara og Atla Gunnari Arnórssyni verkfræðingi.

Dómsorð:

Hafnað er kröfu stefndu, Heimavallar ehf. og Vegagerðarinnar þess efnis að kröfum stefnanda, Berghildar Ásu Ólafsdóttur, verði vísað frá dómi.

Stefndu eru sýkn af kröfum stefnanda.

Stefnandi greiði stefnda Heimavelli ehf. og stefnda Vegagerðinni hvorum um sig 2.000.000 í málskostnað. Málskostnaður innifelur ekki virðisaukaskatt.