

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjavíkur 23. september 2009 í máli nr. E-12017/2008:**

**Landeigendur Reykjahlíðar ehf.**

*(Jónas A. Aðalsteinsson hrl.)*

**gegn**

**íslenska ríkinu**

*(Skarphéðinn Þórisson hrl.)*

**og**

**Landsvirkjun**

*(Einar Farestveit hdl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 18. september sl., að loknum munnlegum málflutningi, er höfðað fyrir dómþinginu af Landeigendum Reykjahlíðar ehf., Lágmúla 5, Reykjavík á hendur íslenska ríkinu og Landsvirkjun, Háaleitisbraut 68, Reykjavík, með stefnu áritaðri um birtingu 15. desember 2008.

Dómkröfur stefnanda eru þær aðallega að stefndu verði gert að þola ógildingu á samningi eigenda jarðarinnar Reykjahlíðar í Skútustaðahreppi við stefnda, íslenska ríkið, um jarðhitaréttindi í landi Reykjahlíðar o.fl. frá 18. mars 1971, og að réttaráhrif þeirrar ógildingar miðist við undirritunardag samningsins.

Til vara krefst stefnandi að stefndu verði gert að þola ógildingu á samningi eigenda jarðarinnar Reykjahlíðar í Skútustaðahreppi við stefnda, íslenska ríkið, um jarðhitaréttindi í landi Reykjahlíðar o.fl. frá 18. mars 1971, og að réttaráhrif þeirrar ógildingar miðist við dómsuppsögudag í máli þessu.

Til þrautavara krefst stefnandi þess að stefndu verði gert að þola að samningi eigenda jarðarinnar Reykjahlíðar í Skútustaðahreppi við stefnda, íslenska ríkið, frá 18. mars 1971 verði breytt á þá leið að jarðhitaréttindi þau sem stefnda, íslenska ríkinu, eru „til frjálsra umráða og ráðstöfunar“ samkvæmt 1. gr. samningsins svari að afli aðeins til jarðhitaorku allt að 70 megawöttum (MW) til raforkuframleiðslu, en ekkert umfram það, og að sú breyting taki gildi miðað við undirritunardag samningsins.

Til þrautþrautavara krefst stefnandi þess að stefndu verði gert að þola að samningi eigenda jarðarinnar Reykjahlíðar í Skútustaðahreppi við stefnda, íslenska ríkið, frá 18. mars 1971 verði breytt á þá leið að jarðhitaréttindi þau sem stefnda, íslenska ríkinu, eru „til frjálsra umráða og ráðstöfunar“ samkvæmt 1. gr. samningsins svari að afli aðeins til jarðhitaorku allt að 70 MW til raforkuframleiðslu, en ekkert umfram það, og að sú breyting taki gildi á dómsuppsögudegi máls þessa.

Í öllum tilvikum krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu in solidum að skaðlausu.

Dómkröfur stefnda, íslenska ríkisins, eru þær að stefndi verði sýknaður af öllum dómkröfum stefnanda og jafnframt að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnda málskostnað samkvæmt mati réttarins.

Dómkröfur stefnda, Landsvirkjunar, eru þær að stefndi verði sýknaður af öllum dómkröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnda málskostnað samkvæmt mati réttarins eða síðar framlögðum málskostnaðarreikningi.

## II

Málsatvik eru þau, eins og þeim er lýst í stefnu og eru að mestu óumdeild, að hinn 18. mars 1971 var undirritaður af hálfu eigenda jarðarinnar Reykjahlíðar í Skútustaðahreppi í Suður-Þingeyjarsýslu annars vegar og iðnaðarráðherra fyrir hönd íslenska ríkisins hins vegar, samningur sá sem mál þetta lýtur að. Í honum var m.a. kveðið á um að jarðhitaréttindi í landi Reykjahlíðar á jarðhitasvæði því, sem afmarkað var á viðfestum uppdrætti, við Kröflu, Bjarnarflag og Námafjall, ásamt jarðhita þeim sem þar er að finna, og aðstaða til mannvirkjagerðar til nýtingar hans, skyldu þaðan í frá vera ríkissjóði til „frjálsra umráða og ráðstöfunar“, eins og það var orðað í samningnum. Þá var mælt fyrir um að til endurgjalds á þeim verðmætum sem ríkissjóður öðlaðist með samningnum skuldbindi ríkissjóður sig til að byggja á sinn kostnað nánar tilgreind mannvirki fyrir afhendingu á vatni frá varmaveitu í Bjarnarflagi handa byggðahverfunum við Reykjahlíð og Voga við Mývatn. Enn fremur skuldbatt ríkissjóður sig til að afhenda endurgjaldslaust nánar tilgreint vatnsmagn (20 lítra á sekúndu) úr safnþró, sem komið yrði upp í Bjarnarflagi. Nánari skilgreining á endurgjaldsverðmætunum er að finna í samningnum.

Af hálfu eigenda Reykjahlíðar undirritaði samninginn, Páll S. Pálsson hrl. samkvæmt umboði, en af hálfu ríkisins, Jóhann Hafstein iðnaðarráðherra, en einnig ritaði undir samninginn Magnús Jónsson fjármálaráðherra. Sambærilegur samningur var, að því er Bjarnarflag og Námafjall varðar, gerður við landeigendur Voga við Mývatn 25. mars 1971 vegna jarðhitaréttinda þar á landssvæði í þeirra eigu.

Ýmis vandamál komu upp vegna hitaveitunnar, sem ríkið skuldbatt sig til að koma upp samkvæmt ofangreindum samningi frá 18. mars 1971, m.a. vegna útfellinga í aðveituæðum og dreifikerfi. Greip ríkið til ýmissa ráðstafana til lagfæringa á þessu í þeim tilgangi að tryggja nothæft vatn. Gaf ríkið út tvær yfirlýsingar í þessu sambandi, annars vegar 1. júlí 1975 og hins vegar 23. júní 1982, þar sem farið var yfir til hvaða úrbóta yrði gripið.

Árið 1975 hóf ríkið að reisa jarðgufuvirkjun í landi Reykjahlíðar á því svæði sem samningurinn frá 1971 tók til, á grundvelli laga nr. 21/1974 um jarðgufuvirkjun við Kröflu eða við Námafjall í Suður-Þingeyjarsýslu. Munu rannsóknir á svæðinu hafa staðið yfir allt frá árinu 1963.

Umrædd virkjun fékk nafnið Kröfluvirkjun og var reist á árunum 1975 til 1977. Keyptar voru tvær 30 MW vélasamstæður. Fyrri vélin var gangsett árið 1977 og rafmagnsframleiðsla hófst þar árið 1978.

Hinn 26. júlí 1985 seldi stefndi, íslenska ríkið stefnda, Landsvirkjun, Kröfluvirkjun, ásamt tilheyrandi mannvirkjum, sbr. lög nr. 102/1985. Samhliða var framseldur rétturinn til hagnýtingar á 70 MW af jarðhitaorku á Kröflusvæðinu, til raforkuframleiðslu. Um var að ræða rétt, sem ríkið hafði fengið til „frjálsra umráða og ráðstöfunar“ frá landeigendum Reykjahlíðar með samningnum 1971.

Fyrstu rekstrarár Kröfluvirkjunar gekk illa að afla gufu, ekki síst vegna eldsumbrota, sem stóðu yfir á svæðinu í níu ár á tímabilinu 1975-1984. Allt til ársins 1997 var aðeins önnur af tveimur 30 MW vélunum í rekstri. Frá árinu 1999 hefur stöðin hins vegar verið rekin á fullum afköstum, 60 MW, og náð allt upp að 70 MW afköstum á ári.

Árið 1969 reisti Laxárvirkjun 3,2 MW gufuafsstöð í Bjarnarflagi. Boraðar voru sex vinnsluholur á árunum 1968-1970, m.a. vegna þeirrar stöðvar, en einnig vegna Kísiliðjunnar. Með samningi ríkisins og Landsvirkjunar, dagsettum 17. september 1986, seldi ríkið eignir Jarðvarmaveitna ríkisins í Bjarnaflagi til Landsvirkjunar.

Umrætt svæði, sem samningurinn frá 18. mars 1971 nær til, er talið vera eitt af stærstu háhitasvæðum landsins. Heildarflatarmál þess á yfirborði samkvæmt yfirborðsjarðhita- og viðnámsmælingum er um 30-35 ferkílómetrar og eru um 90% þess aðgengileg til vinnslu. Nýlegar áætlanir Orkustofnunar ætla, að afl svæðisins til raforkuvinnslu geti náð um 375 MW í 50 ár og samsvarandi orkugeta um 3000 gígavattstundir (GWh) á ári.

Með lögum nr. 38/2002, um virkjun Jökulsár á Brú og Jökulsár í Fljótsdal og stækkun Kröfluvirkjunar, veitti Alþingi iðnaðarráðherra heimild til að veita Landsvirkjun leyfi til að stækka Kröfluvirkjun í allt að 220 MW ásamt aðalorkuveitum.

Í mars 2006 var gerður rammameningur milli íslenska ríkisins og Landsvirkjunar um „afnot af jarðhitaréttindum innan jarðhitaréttindasvæðisins við Kröflu, Bjarnarflag og Námafjall“, þ.e. á svæði því, sem samningurinn frá 18. mars 1971 tekur til. Í samningnum var m.a. vísað til laga nr. 38/2002, um heimild til

stækkunar Kröfluvirkjunar, og fyrri laga, og ofangreindra samninga við landeigendur 1971 og milli Landsvirkjunar og ríkisins 1985 og 1986. Tekið var fram í samningnum, að markmið ríkisins með honum væri að tryggja aukna nýtingu innlendra orkulinda, skynsamlega nýtingu auðlindarinnar, áframhaldandi uppbyggingu orkuiðnaðar á svæðinu og eðlilegt endurgjald fyrir auðlindina. Tilgreint markmið Landsvirkjunar með samningnum var að geta haft tiltæka næga jarðhitaorku innan „jarðhitaréttindasvæðisins við Kröflu, Bjarnarflag og Námafjall til vinnslu allt að 350 MW til raforkuframleiðslu vegna hugsanlegrar aukinnar orkunotkunar á Norðausturlandi“, eins og fram kemur í samningnum. Þá er þar að finna skilgreiningar á því, hvernig afgjald til ríkisins vegna nýtingar á jarðhitnum skyldi fundið og grundvallarviðmið í því sambandi, en um nánari útfærslu á fjárhæðum var vísað til viðauka við samninginn, sem gera skyldi í kjölfar útgáfu virkjunarleyfis samkvæmt 4. gr. raforkulaga nr. 65/2003, eða nýtingarleyfis samkvæmt 6. gr. laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu.

Í nóvember 2005, áður en ofangreindur rammasamningur var gerður, gerðu stefndi, Landsvirkjun, og stefnandi, Landeigendur Reykjahlíðar ehf., með sér rammasamning um nýtingu jarðhita o.fl. á svokölluðu Sandbotnasvæði, í Hágöngum og Gjástykki, þ.e. utan þess svæðis sem samningurinn við ríkið frá 18. mars 1971 náði til. Samkvæmt gr. 1.7 í samningnum skal Landsvirkjun greiða árlega fasta fjárhæð, 1.500.000 krónur, í umsýslugjald, allt til þess tíma, sem orkusala frá jarðhitavirkjun á viðkomandi svæðum hefst, en frá þeim tíma skal Landsvirkjun, sbr. gr. 2.3. í samningnum, greiða Landeigendum Reykjahlíðar ehf. fyrir þann jarðhita sem Landsvirkjun er heimilaður nýtingarréttur á, afgjald á framleidda kílóvattstund rafmagns (kWh) út á flutningsnet (royalty-greiðsla). Skal greiðslan nema 1,7 aurum/kWh rafmagns án virðisaukaskatts. Stefnandi kveður að leiðrétt miðað við gengisvísitölu á stefnudegi (desember 2008) er greiðslan 3,33 aurar/kWh. Sé sú tala sett inn í rammasamning íslenska ríkisins og Landsvirkjunar frá mars 2006 megi nálgast það að verðmeta umrædd jarðhitaréttindi innan þess svæðis sem samningurinn 1971 náði til. Fyrir 375 MW reiknast árleg greiðsla til handhafa réttindanna samkvæmt því (orkugjald) nú 99.900.000 krónur (375.000 kW x 8.000 nýtingartími í klst. á ári x 0,0333 kr./kWh), sbr. gr. 2 og 4 í rammasamningnum milli Landsvirkjunar og ríkisins frá mars 2006.

Í júlí 2007 undirrituðu Hitaveita Suðurnesja, Landsvirkjun, Orkustofnun, Orkuveita Reykjavíkur og Alcoa Inc. síðan samning um Íslenska djúpbórnarverkefnið (e. The Iceland Deep Drilling Project). Markmið samningsins er að halda áfram, frá fyrri samningi 7. apríl 2006, að kanna, hvort það sé fjárhagslega forsvaranlegt að nýta orku úr 4 - 5 kílómetra holum, sem gefa vökva, sem er 400 til 500 gráða heitur. Fara boranir fram á Kröflusvæðinu. Ef niðurstöður borana í Kröflu verða hagstæðar mun fyrsta orkuverið verða sett upp þar, sbr. gr. 3.3.6. í samningnum. Heildarkostnaður við verkefnið er áætlaður á bilinu 3,5 til 4 milljarðar króna, sbr. viðauka 4 (Appendix 4) við samninginn.

Stefnandi kveður, að samkvæmt rannsóknum vísindamanna geti djúpboranir leitt til jafnvel tífaldaðrar orku úr hverri holu, sbr. fyrirlestragögn Landsvirkjunar frá alþjóðlegri álráðstefnu í Reykjavík 12. - 14. júní 2005. Ef slíkt rættist, myndi afgjaldið af jarðhitaréttindunum við Kröflu margfaldast.

Þá kveður stefnandi liggja fyrir, að samningur sá, sem landeigendur Reykjahlíðar gerðu við ríkið árið 1971 sé á ýmsa vegu alfarið kominn úr takti við

þann raunveruleika, sem nú blasi við í nýtingu jarðhitaauðlindar. Sé hann af þeim sökum, og fjölmörgum öðrum, bersýnilega ósanngjarn, auk þess sem forsendur hans hafi verið rangar og/eða hafi brostið.

Stefnandi kveður mál þetta höfðað til ógildingar samningsins, en til vara að honum verði breytt á tiltekinn hátt. Málið sé höfðað af Landeigendum Reykjahlíðar ehf., sem hafi til þess málsóknarumboð, dagsett 20. október 2007, frá öllum þinglýstum eigendum jarðarinnar Reykjahlíðar. Stefndi sé annars vegar íslenska ríkið, sem viðsemjandi landeigenda Reykjahlíðar árið 1971, og hins vegar Landsvirkjun, sem „afnotahafi“ jarðhitaréttinda á svæðinu samkvæmt samningum við ríkið frá 1985 og 2006. Sambærilegt mál við þetta hafi áður verið höfðað með stefnu birtri 16. janúar 2008 en því var vísað frá dómi með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 27. október s.á. Sá úrskurður var staðfestur með dómi Hæstaréttar 2. desember s.á. í máli nr. 623/2008. Kveður stefnandi sig hafa bætt úr annmörkum þeim sem Hæstiréttur taldi að hefðu verið á fyrri málatilbúnaði.

### III

#### Málsástæður og lagarök stefnanda

##### *Aðalkrafa*

Stefnandi byggir kröfur sínar á því í aðalsök, að fyrir liggi í málinu og sé óumdeilt að þinglýstir eigendur Reykjahlíðar, sem veitt hafi stefnanda málsóknar umboð í máli þessu, eigi umrætt jarðhitasvæði í Kröflu, Bjarnarflagi og Námafjalli, beinum eignarrétti. Svæðið sé talið vera eitt af stærstu háhitasvæðum landsins, 30-35 ferkílómetrar og um 90% þess sé aðgengilegt til vinnslu. Afl svæðisins til raforkuvinnslu sé gríðarlegt að mati Orkustofnunar, eða um 375 MW í 50 ár.

Aðalkrafa stefnanda lúti að því að samningurinn frá 18. mars 1971, þar sem ákveðið var að hin miklu jarðhitaréttindi á svæðinu skyldu vera stefnda, íslenska ríkinu, til „frjálsra umráða og ráðstöfunar“, verði ógiltur. Stefnandi byggir kröfu sína um ógildingu í fyrsta lagi á 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, eins og henni hafi verið breytt með 6. gr. laga nr. 11/1986. Í því ákvæði sé mælt fyrir um, í 1. mgr., að samningi megji víkja til hliðar í heild eða hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Samkvæmt 2. mgr. ákvæðisins skuli, við mat samkvæmt 1. mgr., líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika, sem síðar komu til. Stefnandi byggir á því að ákvæði 36. gr. laga nr. 7/1936, sbr. lög nr. 11/1986 verði beitt um samninginn, sem undirritaður var árið 1971, þ.e. fyrir gildistöku breytingalaganna, og vísar þar til dómafordæma Hæstaréttar, sbr. Hrd. 1990.1437, þar sem um hafi verið að ræða viðvarandi samning sem gerður hafði verið árið 1953, sbr. og til hliðsjónar Hrd. 1992.1858, þar sem 36. gr. laganna hafi verið beitt um samning jafnvel þótt hann væri að fullu efnður fyrir gildistöku breytingalaganna frá 1986, en sá samningur, sem um ræddi í því máli, var undirritaður árið 1980.

Byggir stefnandi á því að samningurinn frá 1971 hafi verið, og sé enn, verulega ósanngjarn og andstæður góðri viðskiptavenju. Hafi þar áhrif, allt í senn, efni sammingsins, staða sammingsaðilanna, atvik við sammingsgerð og atvik er hafi síðar komið til.

Í fyrsta lagi liggja fyrir, að atvik hafi breyst gríðarlega frá 1971, að því er varði nýtingu jarðhita á því svæði sem hann náir til, eins og rakið sé hér að ofan. Þannig sé ljóst, að heildarafl svæðisins, 375 MW, sé umtalsvert meira en talið hafi verið áður. Til dæmis hafi verið talið, í skýrslu Orkustofnunar um Kröflu - niðurstöður vinnsluborana 1975, horfur um gufuöflun, rúmum fjórum árum eftir að samningurinn 18. mars 1971 var gerður, að gufa í virkjanlegum borholum samsvaraði 25-36 MW. Væntingar ríkisins við sammingsgerðina hafi varla verið meiri en áætlað hámark afkastagetu svæðisins á þeim tíma og hafi greiðslur fyrir afnotaréttinn verið við það miðaðar.

Þá liggja fyrir, að endurgjald það sem ríkinu beri að inna af hendi samkvæmt samningnum sé í engu samræmi við verðmæti jarðhitaréttindanna, sem hafi verið ríkinu til „frjálsra umráða og ráðstöfunar“ samkvæmt honum. Ljóst sé, að verulegur munur sé þarna á og megi sjá þetta af því, sem rakið sé hér að ofan, við samanburð á þeim samningi, sem stefnandi gerði við Landsvirkjun í nóvember 2005 um nýtingu jarðhita o.fl. á svokölluðu Sandbotnasvæði, í Hágöngum og Gjástykki annars vegar, og rammamningi milli íslenska ríkisins og Landsvirkjunar, sem gerður var í mars 2006 um jarðhitasvæðið við Kröflu hins vegar. Ljóst sé af þessum gögnum að verðmæti jarðhitaréttindanna, sem samningurinn frá 18. mars 1971 náði til, sé gífurlegt, eins og að ofan sé rakið, eða sem svari til u.þ.b. 100.000.000 króna greiðslu árlega, og geti margfaldast, ef árangur verði af djúpborunum, í u.þ.b. 1.000.000.000 króna greiðslu árlega.

Hér verði einnig að hafa í huga, að allt bendi til þess, að verðmæti vistvænna náttúruauðlinda sem þessara muni aukast verulega á komandi árum og áratugum. Samningurinn, sem gerður hafi verið 1971, sé barn síns tíma í framangreindu ljósi. Samningurinn hafi, á þessum tíma, í raun verið byggður á orkuþörf fyrir Kísiliðjuna, hitaveitu Reykjahlíðar og frekari rannsóknir á svæðinu, fremur en að þarna hefði verið ætlunin að byggja stóra virkjun, enda landeigendum ekki gert kunnugt um það fyrir undirritun sammingsins.

Fyrir liggja, að endurgjaldið samkvæmt samningnum 1971 reynist brot af verðmæti jarðhitaréttindanna, sem afhent hafi verið, eins og þau birtist í framangreindum gögnum. Endurgjaldið sé annars vegar í formi aðalæðar hitaveitu, sem ríkið hafi byggt fyrir nokkra bæi í Reykjahlíð og síðar í Vogum, og hins vegar í formi 20 lítra á sekúndu af heitu vatni. Endurgjaldið í formi heits vatns nýtist landeigendum á afar takmarkaðan hátt. Auk þess banni ákvæði í 4. gr. sammingsins frá 1971 afhendingu eða sölu vatnsins til iðjurekstrar eða skyldrar starfsemi í samkeppni við vatn eða gufu frá jarðvarmaveitum ríkisins eða öðrum aðilum, sem ríkissjóður heimili framkvæmdir á framangreindu landi, á lægra verði en þessir aðilar bjóði. Af þessum sökum sé verðmæti endurgjaldsins lítið og í engu samræmi við hin miklu verðmæti jarðhitaréttindanna. Þannig sé heildararður landeigenda Reykjahlíðar af hinu heita vatni í gegnum hitaveitu Skútustaðahrepps tæplega milljón ári, þ.e. 924.541 króna á árinu 2006 og 1.008.663 krónur árið 2007, sem sé aðeins brotabrot af því sem sé réttmætur arður landeigenda af jarðhitaauðlindinni

við Kröflu.

Loks hafi staða aðila við samningsgerðina einnig áhrif við mat um það, hvort samninginn beri að ógilda. Landeigendur hafi verið í þeirri stöðu að semja við ægivald ríkisins sem ásælst hafi jarðhitaréttindi þeirra, en hafi átt yfir höfði sér eignarnám að öðrum kosti, en það úrræði hafi m.a. verið fyrir hendi, þegar Kísiliðjan var byggð í Mývatnssveit, sbr. lög nr. 80/1966. Þá hafi landeigendur ekkert verið upplýstir um til hvers nýta átti jarðhitaréttindin, sem hafi komið í ljós nokkrum árum síðar, þegar hafin var bygging Kröfluvirkjunar, og ekki hafi þeir heldur verið upplýstir um, hvað væri verið að rannsaka á þeirra landi, eða um niðurstöður rannsókna á svæðinu, sem staðið höfðu yfir a.m.k. frá 1963, eins og gögn málsins staðfesta.

Þá hafi landeigendur ekki verið upplýstir um rannsóknir á hinni lögfræðilegu hlið málsins. Þannig hafi legið fyrir, við undirritun samningsins, álitgerð frá Benedikt Sigurjónssyni, lögfræðingi Raforkumálastofnunar og síðar hæstaréttardómara, dagsett 13. október 1964, um eignarétt að jarðhita, sem vitnað sé til í greinargerð Gunnlaugs Briem ráðuneytisstjóra, frá 23. nóvember 1968. Greinargerð Gunnlaugs Briem gefi annars glögga mynd af þeirri vitneskju sem stefndi íslenska ríkið bjó yfir, fyrir samningsgerð um jarðhitaauðlindir á þessu svæði og lagalegri stöðu. Staðfesti hún, og önnur gögn málsins, einkum skýrslur Vermis sf. og Orkustofnunar frá þessum tíma, hinn mikla aðstöðumun sem hafi verið milli samningsaðila árið 1971, sem lýsi sér í ægivaldi ríkisins, sem hafi ómæld fjárráð, gagnvart viðsemjanda sínum, landeigendum í Reykjahlíð, sem yfirleitt hafi haft mjög takmörkuð fjárráð og litla vitneskju um þau atriði sem að framan greinir. Vegna aðstöðumunarins hefði t.a.m. verið eðlilegt og sanngjarnt að hafa endurskoðunarákvæði í samningnum, t.d. um endurskoðun hans eftir 25 ár, en það hafi ekki verið gert. Auki það á ósanngirni samningsins.

Með vísan til alls þess, sem rakið sé hér að framan, sé ljóst, að samningurinn frá 18. mars 1971 sé verulega ósanngjarn og andstæður góðri viðskiptavenju og verði að ógilda hann á þeim grundvelli, sbr. 36. gr. samningalaga nr. 7/1936, sbr. lög nr. 11/1986.

Verði ekki fallist á kröfu stefnanda um að ógilda samninginn á grundvelli 36. gr. samningalaga sé þess krafist að ógilda beri hann á grundvelli reglna kröfu- og samningaréttar um brostnar forsendur og réttaráhrif þeirra. Um sjónarmið fyrir þessari kröfu vísist til þess, sem fram komi hér að ofan, til stuðnings ógildingarkröfu á grundvelli 36. gr. samningalaga eftir því sem við á.

Rétt sé þó að áréttá í þessu sambandi, að ætla verði að væntingar ríkisins við samningsgerðina hafi varla verið meiri en áætlað hámark afkastagetu svæðisins á þeim tíma og hafi greiðslur fyrir afnotaréttinn verið við það miðaðar. Nýjustu rannsóknir sýni, eins og að framan sé rakið, að afkastageta svæðisins sé ekki fjarri því að vera sjöfalt meiri í dag en áætlað hafi verið við samningsgerðina á árinu 1971. Það sé ein af grundvallarforsendum landeigenda að þeir séu ekki að leigja ríkinu afnota annarra, eða meiri réttinda, en reiknað hafi verið með og hafi verið þekkt á þeim tíma er samningurinn var gerður. Sú grundvallarforsenda hafi nú brostið sem leiði til þess að ógilda verði samninginn.

Jafnframt sé ljóst að verðmætaaukning nýtingarréttar alls jarðhita á svæðinu, bæði þess hluta sem Landsvirkjun nýti í dag og þess hluta sem nýting sé fyrirhuguð á, sé margföld miðað við það verð sem gengið hafi verið út frá við samningsgerð, eins og að framan sé rakið. Þar hafi grundvallarforsendur því einnig brostið.

Með vísan til framangreinds, verði að ógilda samninginn frá 1971, með vísan til reglna kröfu- og samningaréttar um brostnar forsendur og réttaráhrif þeirra.

Verði ekki fallist á kröfur stefnanda um að ógilda samninginn með vísan til 36. gr. samningalaga eða reglna um brostnar forsendur sé þess krafist að samningurinn verði ógiltur á grundvelli reglna samninga- og kröfuréttar um rangar forsendur og réttaráhrif þeirra. Vísist um það atriði til þess sem að ofan sé rakið eftir því sem við á.

Í þessu sambandi verði sérstaklega að líta til þess, að þegar samningurinn 18. mars 1971 var gerður, hafi menn staðið í nokkurri óvissu um það, hve langt niður í jörð réttur jarðeiganda til auðlinda næði, hvort heldur til jarðhita eða annars. Talið hafi verið, að slíkur réttur næði e.t.v. aðeins um 100 metra niður, eða a.m.k. mætti takmarka hann bótalaust með þeim hætti, að hann næði aðeins svo langt niður. Árið 1957 hafi verið lagt fram á Alþingi frumvarp ríkisstjórnarinnar til laga um jarðhita, þar sem mælt hafi verið fyrir um, að ríkið ætti allan rétt til umræða og hagnýtingar jarðhita sem lægi dýpra en 100 metra undir yfirborði jarðar. Með frumvarpinu hafi fylgt álitgerð Ólafs Jóhannessonar prófessors, sem hafi talið þessa takmörkun heimila að stjórnlögum.

Enn fremur megi ráða vísbendingu um eignaréttarlega óvissu, sem uppi hafi verið um landsins gæði á og í námunda við jarðir á þessum tíma, af málaferlum sem hafi lokið með dómi Hæstaréttar 19. febrúar 1981, Hrd. 1981.182, þar sem deilt hafi verið um eignarrétt að botni Mývatns. Meðal málsaðila hafi verið allir eigendur Reykjahlíðar á þeim tíma. Málaferlin hafi hafist árið 1969 og því staðið lengi yfir. Samningur sá, sem krafist sé ógildingar á í þessu máli, hafi verið gerður í skugga þessara málaferla, ef svo mætti að orði komast.

Stefnandi telur, að á síðari tímum hafi hin eignarréttarlega staða skýrst, m.a. fyrir lagasetningu. Þannig sé nú ljóst, að réttur landeigenda til jarðhita nái jafnlangt niður og möguleg tækniþekking hverju sinni geri mönnum kleift að nýta hann, sbr. 3. gr. laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu og athugasemdir í frumvarpi til þeirra laga. Í því sambandi sé rétt að benda á þann samning, sem að ofan geti og Hitaveita Suðurnesja, Landsvirkjun, Orkustofnun, Orkuveita Reykjavíkur og Alcoa Inc. hafi undirritað í júlí 2007, um íslenska djúpborunarverkefnið (e. The Iceland Deep Drilling Project), sem lúti að könnun á nýtingu orku úr 4-5 kílómetra holum á Kröflusvæðinu, sem gefi vökva sem sé 400 til 500 gráða heitur. Ljóst sé, að tækniþekkingu vindi fram um djúpboranir, en tækniþekking hafi verið skammt á veg komin árið 1971 og nýtingarmöguleikar á jarðhitnum á þeim tíma mjög takmarkaðir.

Samkvæmt framangreindu hafi landeigendur staðið í villu, eða a.m.k. verulegri óvissu, um eignaréttindi sín við samningsgerð. Valdi það því, að ógilda

verði samninginn, með vísan til reglna samninga- og kröfuréttar og rangar forsendur og réttaráhrif þeirra.

Verði ekki fallist á að ógilda samninginn með vísan til 36. gr. samningalaga, eða réttarreglna um brostnar og rangar forsendur, sé byggt á því að hann verði að ógilda með vísan til brots gegn lögmætisreglu stjórnisýsluréttarins.

Þannig hátti til, að í 12. gr. auðlindalaga nr. 57/1998 sé lagt bann við því að undanskilja jarðhitaréttindi frá eignarlöndum, nema með sérstöku leyfi ráðherra. Sambærilegt ákvæði hafi verið í 16. gr. orkulaga nr. 58/1967. Það hafi verið gert með samningnum 1971, þegar ákveðið var að jarðhitaréttindi sem tilheyrðu eignarlandi Reykjahlíðar, yrðu með einhverjum hætti framseld ríkinu til „frjálsra umráða og ráðstöfunar“. Þau réttindi hafi verið, að því leytinu til, skilin frá eignarlandinu. Ekki hafi heldur legið fyrir sérstakt leyfi ráðherra sem stjórnvalds þegar samningurinn hafi verið gerður. Með vísan til framangreinds ákvæðis, hafi umræddur gerningur farið í bága við lög. Ljóst sé, af þeim sökum, að hann verði að ógilda, enda hafi hann farið, og fari enn, í bága við lög.

Samkvæmt framangreindu beri að ógilda samning landeigenda Reykjahlíðar við íslenska ríkið, frá 18. mars 1971 um jarðhitaréttindi á svæðinu, í fyrsta lagi með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. lög nr. 11/1986, í öðru lagi með vísan til meginreglna samninga- og kröfuréttarins um brostnar forsendur og réttaráhrif þeirra, í þriðja lagi með vísan til meginreglna samninga- og kröfuréttarins um rangar forsendur og réttaráhrif þeirra, og í fjórða lagi með vísan til brots gegn lögmætisreglu stjórnisýsluréttarins.

Í samræmi við almennar reglur samningaréttar verði að miða réttaráhrif þeirrar ógildingar, sem hér sé krafist, við undirritunardag sammingsins, þannig að samningurinn sé ógildur frá upphafi.

#### *Varakrafa*

Verði ekki fallist á aðalkröfu stefnanda, um að miða réttaráhrif ógildingar á framangreindum samningi við undirritunardag hans, þ.e. frá upphafi, sé þess krafist til vara, að réttaráhrif ógildingarinnar miðist við dómsuppsögudag í málinu. Vísist um röksemdir fyrir þessari kröfu til þeirra sjónarmiða sem hafa verið rakin hér að ofan til stuðnings aðalkröfu stefnanda, eftir því sem við á. Sé þá einkum við það miðað, að atvik er „síðar komu til“ í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 og/eða brostnar forsendur, þ.e. eftir undirritun hans, valdi því að samninginn skuli ógilda. Sé þess þá krafist, fyrir skýrleika sakir, að sú ógilding miðist við dómsuppsögudag en ekki fyrra tímamark.

#### *Þrautavarakrafa*

Verði hvorki fallist á aðal- né varakröfu stefnanda sé þess krafist til þrautavara að framangreindum samningi verði breytt á þá leið, að jarðhitaréttindi þau sem stefnda séu „til frjálsra umráða og ráðstöfunar“ samkvæmt 1. gr. hans, svári að aflri aðeins til jarðhitaorku, allt að 70 MW til raforkuframleiðslu, en ekkert umfram það. Sé þess krafist að breytingin gildi frá undirritunardegi sammingsins, 18. mars 1971.

Um málsástæður og lagarök fyrir þessari kröfu, vísist til þess sem fram komi að ofan til stuðnings aðalkröfu, eftir því sem við á. Sé þessum kosti stillt upp til þrautavara og beri að taka til greina ef hvorki verður fallist á aðal- né varakröfu stefnanda. Það, að miða breytinguna við að, „til frjálsra umráða og ráðstöfunar“ samkvæmt 1. gr. samningsins sé jarðhitaorka sem svari að afli til allt að 70 MW raforkuframleiðslu, en ekkert umfram það, sé eins konar millileið sem sæki viðmið í samning ríkisins við Landsvirkjun, frá 26. júlí 1985, þar sem ríkið hafi framselt Landsvirkjun fullan og ótakmarkaðan rétt til hagnýtingar á þeirri jarðhitaorku „sem finnast kann á Kröflusvæðinu og sem nú sé óbreytt í umráðum ríkisins, að afli sem svarar allt að 70 MW, til raforkuframleiðslu“. Eðlilegt og sanngjarnt sé að breyta samningnum frá 1971 í þessa veru, ef ekki verði fallist á að ógilda samninginn. Ljóst sé nú, að heildarafl svæðisins sé 375 MW, samkvæmt mælingum Orkustofnunar. Með breytingu samningsins, í þá veru sem að framan greini, yrði litið svo á að landeigendur hefðu framselt ríkinu, 18. mars 1971, jarðhitaorku, sem svari til 70 MW raforkuframleiðslu, en að öll jarðhitaréttindi umfram það væru skilyrðislaus eign landeigenda Reykjahlíðar.

#### *Þrautþrautavarakrafa*

Verði ekki fallist á að miða við, að breytingin á framangreindum samningi taki gildi við undirritunardag hans, þ.e. frá upphafi, sé til vara gerð sú krafa, að hún taki gildi á dómsuppsögudegi málsins.

Vísist um röksemdir fyrir þessari kröfu til þeirra sjónarmiða sem rakin voru til stuðnings þrautavarakröfu hér að ofan, eftir því sem við á. Sé þá einkum við það miðað að atvik er „síðar komu til“ í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 og/eða brostnar forsendur, þ.e. eftir undirritun hans, sem ítarlega hafi verið rakið hér að framan til stuðnings aðalkröfu, valdi því að samningnum skuli breytt. Sé þess þá krafist, fyrir skýrleika sakir, að sú breyting taki gildi á dómsuppsögudegi en ekki á fyrra tímamarki.

Í öllum tilvikum sé þess krafist að stefndu greiði stefnanda málskostnað að skaðlausu.

Um lagarök vísar stefnandi m.a. til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. lög nr. 11/1986, meginreglna samninga- og kröfuréttarins um brostnar og rangar forsendur og réttaráhrif þeirra, lögmatísreglu stjórnásluréttarins, laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu og laga nr. 38/2002 um virkjun Jökulsár á Brú og Jökulsár í Fljótsdal og stækkun Kröfluvirkjunar.

Kröfu um málskostnað byggir stefnandi á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

## Málsástæður og lagarök stefnda, íslenska ríkisins.

Stefndi byggir sýknukröfu sína, með öðru, á því, að skuldbindingargildi samninga sé ein af grundvallarreglum íslensks fjármunaréttar. Í þeirri reglu felist að aðilum sé almennt heimilt að velja sér gagnaðila við samningsgerð, frelsi um efni löggerninga og frjálsræði til að ákvarða hvort samningur skuli gerður eða hvort látið skuli hjá líða að gera samning eða annan löggerning. Eigi þessi regla sér rót í meginreglunni um að samninga eða aðra löggerninga skuli efna. Af reglu þessari leiði að samningsaðili geti almennt ekki komið sér hjá því að efna samningsskyldur sínar, þó svo að þær megi telja ósamngjarnar í hans garð. Sé þá haft í huga að samningsaðilar hafi gengið óbundnir til samningsgerðar af fúsum og frjálsum vilja.

Af framangreindu megi ráða, að meginregla samningaréttar sé að samninga skuli efna. Ákvæði 36. gr. samningalaga nr. 7/1936, sbr. 6. gr. laga nr. 11/1986, sé undantekning frá þessari meginreglu. Í greinargerð með frumvarpi til laga nr. 11/1986 sé tekinn af allur vafi um þetta, þar sem segi að ákvæði 36. gr. sé í eðli sínu undantekningarregla og dómstólum beri að fara mjög varlega við beitingu hennar. Í greinargerðinni segi m.a.: „Reglan [36.gr.] er í eðli sínu undantekningarregla. Hún stendur andspænis þeim meginreglum íslensks fjármunaréttar, sem áður er getið, um samningsfrelsið og skyldu manna til þess að efna gerða samninga. Þess vegna er sérstök ástæða til þess að undirstrika það, að til þess er ætlast, að dómstólar fari mjög varlega í beitingu reglunnar. Óhófleg beiting reglunnar væri mjög til þess fallin að skerða öryggi í viðskiptum og skapa réttaróvissu.“

Grundvallarregla við lögskýringu, sem og skýringu á löggerningum, sé að undantekningu skuli túlka þröngt. Þannig verði 36. gr. samningalaganna ekki beitt nema óyggjandi sönnun liggja fyrir um að ákvæði greinarinnar eigi skýrlega við. Stefndi telur að stefnandi hafi ekki sýnt fram á með lagarökum að samningurinn sé á nokkurn hátt þess eðlis að ákvæði 36. gr. laganna taki til hans að hluta eða í heild.

Stefndi telur að ekki sé hægt að byggja á 36. gr. samningalaga, sbr. lög nr. 11/1986, með afturvirkum hætti eins og stefnandi virðist byggja á. Í greinargerð með frumvarpi til laga nr. 11/1986, um breytingu á 36. gr. samningalaga, sé að finna leiðbeiningar um hvernig beita eigi reglunni, þ.e. um lagaskil, um samninga sem gerðir voru fyrir gildistöku laganna. Segi orðrétt í greinargerðinni m.a.: „Enginn vafi er á því, að reglunni verður ekki beitt um samninga, sem eru að fullu efndir við gildistöku [laganna], og að reglunni verður að fullu beitt um samninga sem stofnað er til eftir gildistöku [laganna].“ Í þessu samhengi sé rétt að benda á, að samningurinn hafi verið að fullu efndur, löngu fyrir gildistöku laga nr. 11/1986, og af þeirri ástæðu einni og sér taki ákvæði 36. gr. samningalaga ekki til samningsins.

Stefndi telur að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að um forsendubrest sé að ræða hvað varðar efndir samningsins. Þvert á móti telur stefndi að samningurinn hafi verið að fullu efndur í samræmi við efnisatriði hans og að auki hafi stefndi gengið lengra hvað varðar efndir en skýrt orðalag samningsins gefi til kynna. Vísist hér til þeirra úrbóta sem ríkissjóður hafi tekið að sér umfram það sem getið er um í samningnum og tiltekna eru í yfirlýsingum aðila frá árunum 1975 og 1982, eins og lýst hafi verið hér að framan.

Hvað varði brostnar forsendur, sé almennt talið, að uppfylla beri þrjú skilyrði, svo unnt sé að bera þær ástæður fyrir sig. Í fyrsta lagi verði viðkomandi forsenda að hafa verið ákvörðunarástæða fyrir loforðsgjafann. Í öðru lagi þurfi loforðs-móttakandinn að hafa vitað eða mátt vita, að loforðið hafi verið gefið vegna forsendunnar. Loks í þriðja lagi þurfi að vera sanngjarnara að leggja áhættuna af því, að forsendan bresti, á loforðsmóttakandann en loforðsgjafann. Stefndi telur, að stefnandi hafi á engan hátt sýnt fram á, að framangreind skilyrði hafi verið uppfyllt. Þvert á móti telur stefndi, að svo almenn tilvísun stefnanda til brostinna forsendna, án eðlilegs rökstuðnings, geti ekki á nokkurn hátt byggt rétt til handa honum.

Stefndi bendir á, að samkvæmt samningnum sé hvergi kveðið á um einhvers konar magntakmarkanir á jarðhitanýtingu á svæðinu. Þvert á móti sé ríkissjóði afsalað til frjálsra afnota og hagnýtingar jarðhitaréttindum á hinu afmarkaða, tilgreinda samningssvæði.

Ljóst sé, að stefndi hafi, a.m.k. framan af, staðið einn undir þeim gríðarlega kostnaði við að nýta þau jarðhitaréttindi, sem áður voru ónýtt í iðrum jarðar, og að sama skapi hafi stefnandi ekki þurft að leggja til nokkurn kostnað vegna þessa en þess í stað notið reglulegs afgangss. Sökum kostnaðarsamra úrbóta umfram skýrt orðalag samningsins, sem og vegna áhættutöku varðandi framtíðarnýtingu jarðhitans, hafi verulega hallað á stefnda, hvað varði efnidir samningsins.

Í málatilbúnaði stefnanda séu vangaveltur um, að verðmæti vistvænna náttúruauðlinda muni aukast verulega á komandi árum og áratugum. Engin rök séu færð fram um þessar getgátur stefnanda. Ljóst sé hins vegar, að erfitt sé að segja fyrir um verðmæti slíkra vistvænna náttúruauðlinda. Að auki kunni verðmat á jarðhita að vera háð ýmsum ytri aðstæðum, svo sem kostnaði við framkvæmdir, flutningi á orku og aðgengi að jarðhita, svo dæmi séu tekin.

Stefnandi vísi til þess í stefnu, að þegar samningurinn var gerður árið 1971, hafi verið nokkur óvissa um, hve langt niður í jörð réttur landeigenda til auðlinda næði. Vísi stefnandi einnig til frumvarps til laga um jarðhita, sem lagt var fram á Alþingi árið 1957, sem og álitgerðar, sem fylgdi því frumvarpi. Stefndi bendir á, að árið 1957 hafi verið í gildi lög um eignar- og notkunarrétt á jarðhita, nr. 98/1940, með síðari breytingum, þar sem í 1. gr. sagði orðrétt: „Landareign hverri fylgir réttur til umráða og hagnýtingar á hverum og laugum (jarðhita), sem á henni eru, þó með takmörkunum þeim, sem lög þessi tilgreina.“ Í tilvísuðu lagaákvæði sé viðurkennt, að jarðhiti sé að fullu í eigu landeigenda, þótt tiltekið sé, að nýting hans kunni að vera háð takmörkunum, sem kveðið væri á um í lögnum. Þær takmarkanir hafi hins vegar varðað sjálfbæra hagnýtingu jarðhitans sem og að nýting hans yrði sem best tryggð. Hvergi hafi í lögnum verið kveðið á um takmörk eignaréttar varðandi dýpt eða annað eins. Regla þessi hafi verið svo gott sem samhljóða tekin upp í orkulög, nr. 58/1967, þar sem sagði í 9. gr.: „Landareign hverri fylgir réttur til umráða og hagnýtingar jarðhita úr landareigninni, þó með takmörkunum þeim, sem lög þessi tilgreina.“

Af framangreindu sé því ljóst, að ekki hafi hvílt lagalegar takmarkanir á hagnýtingu jarðhitans, hvað dýpt hans varðar.

Í málatilbúnaði sínum vísi stefnandi til og byggir á 13. gr. orkulaga nr. 58/1967, sbr. 12. gr. laga um rannsóknir og hagnýtingu á auðlindum úr jörðu, nr. 57/1998, um að óheimilt sé að undanskilja jarðhitaréttindi frá eignarlöndum, nema með sérstöku leyfi ráðherra. Í tilvitnaðri 13. gr. orkulaga sagði m.a.: „Landeigandi má ekki undanskilja landareign sinni jarðhitaréttindi, nema með sérstöku leyfi ráðherra.“ Stefndi byggir á því, að með undirritun sinni, og um leið staðfestingu á efni samningsins, hafi iðnaðarráðherra, í þessu tilviki Jóhann Hafstein, þáverandi iðnaðarráðherra, haft fullt stöðumboð til að samþykkja umrætt framsal á jarðhitaréttindum. Hafnað sé þeim rökum stefnanda, að iðnaðarráðherra hafi ekki haft sérstakt leyfi til að undanskilja umrædd jarðhitaréttindi. Ekki hafi í þágildandi ákvæði orkulaga, frekar en í núgildandi lögum nr. 57/1998, verið kveðið á um formkröfur, sem ráðherra bæri að uppfylla varðandi þá athöfn að undanskilja jarðhitaréttindi frá landareign á grundvelli gildandi lagaákvæða. Byggir stefndi á því, að undirritun samnings, þar sem jarðhitaréttindi eru framseld ríkinu til frjálsra afnota og hagnýtingar, feli í sér samþykki iðnaðarráðherra, sem undirritunaraðila, fyrir slíkum gerningi.

Stefndi mótmælir þeirri fullyrðingu stefnanda, að landeigendur Reykjahlíðar hafi á sínum tíma verið nauðbeygðir til þess að ganga til samninga enda hafi þeir, að sögn stefnanda, átt yfir höfði sér eignarnám að öðrum kosti. Bendir stefndi á það, að landeigendur hafi á sínum tíma haft fullan rétt á að óska eftir því að sett yrði inn í samninginn endurskoðunarákvæði, en þeir hafi augljóslega kosið að gera það ekki. Ljóst sé og, að þeir hafi notið lögmannastöðar við samningsgerðina. Jafnræði hafi því verið með samningsaðilum.

Framangreindar fullyrðingar og málsástæður stefnanda komi nú fyrst fram, tæpum fjórum áratugum frá undirritun samningsins. Stefndi telur fullyrðingarnar í fyrsta lagi örökstuddar og ósannaðar getgátur. Í öðru lagi komi þær fram of seint, og vísar stefndi hér til tómlætissjónarmiða og réttaráhrifa þeirra.

Stefndi byggir á því, að samningur málsaðila hafi að fullu verið í samræmi við meginregluna um samningsfrelsi sem og ákvæði samningslaga. Ekki hafi verið sýnt fram á, af hálfu stefnanda, að framkoma við samningsgerð eða efnidir samningsins hafi gengið gegn almennum eða sértækum réttarheimildum. Þar af leiðandi hafni stefndi því alfarið, að gengið hafi verið gegn þeim grundvallarsjónarmiðum stjórnsýslunnar, sem felast í lögumætisreglunni. Telji stefndi því, að hvorki hafi verið brotið gegn lögumætisreglu stjórnsýsluréttarins né öðrum skráðum eða óskráðum meginreglum þess réttar.

Stefndi telur sig hafa sýnt fram á, að viðsemjendur hans hafi ekki hreyft mótmælum hvað varði efnidir og endurgjald fyrir en fyrst árið 2003, þ.e. að minnsta kosti þrjátíu og tveimur árum eftir upphaflegan samning. Að mati stefnda sé það slíkt tómlæti af hálfu stefnanda að það eitt og sér komi í veg fyrir að hægt sé að fallast á dómkröfur stefnanda. Það sé því málsástæða stefnda, að slíkt tómlæti leiði sjálfstætt til sýknu og á því sé byggt af hálfu stefnda.

Stefndi mótmæli forsendum þrautavara- og þrautþrautavarakrafna stefnanda, aðallega á þeim grundvelli að ekkert réttarsamband sé milli samnings stefnda og landeigenda Reykjahlíðar 1971 annars vegar og samnings stefnda við

Landsvirkjun frá 26. júlí 1985 hins vegar. Sú viðmiðunartala, sem nefnd sé í síðari samningnum um raforkuframleiðslu, hafi ekkert sjálfstætt gildi í samskiptum stefnanda og stefnda, enda hafi samningur aðila frá 1971 kveðið á um frjálsan umráða- og ráðstöfunarrétt jarðhitaréttinda á landsvæðinu. Í samningnum frá 1971 sé með öðrum orðum engin takmörkun á vinnslu nýtanlegrar jarðorku á því landsvæði, sem um var samið. Stefndi hafi framselt til Landsvirkjunar tiltekna jarðhitaorku með samningnum 1985 en haldið sjálfur eftir nýtanlegum jarðhita umfram umsamið hámark. Til þess hafi stefndi haft fullan rétt, en um leið hafi þetta fyrirkomulag engan sjálfstæðan rétt skapað til handa stefnanda. Því sé alfarið mótmælt, að 36. gr. samningalaga heimili stefnanda að breyta samningnum frá 1971 til samræmis við kröfugerð stefnanda. Engar forsendur séu til þess, að mati stefnda, og vísar stefndi með öðru til sýknumálsástæðna með aðalkröfu. Í þessu samhengi sé enn byggt á, að stefnandi, eða umbjóðendur hans, hafi engar athugasemdir gert við samninginn frá 1971 fyrr en áratugum síðar. Að mati stefnda sé þetta tómlæti, sem leiði til sýknu.

Með öllum dómkröfum stefnanda séu réttaráhrif dómkrafna hans, eða breytingar, ýmist miðaðar við undirritunardag samnings stefnda og landeigenda hinn 18. mars 1971 eða við dómsuppsögu í málinu. Stefndi mótmælir kröfugerð þessari og aðferðarfræði á allan hátt, og telur hana órökstudda með öllu.

Stefndi kveðst ekki átta sig á því, hvernig ógilda megi samning aftur í tímann, sem efndur hafi verið í áratugi með fullu samkomulagi þeirra sem átt hafi í hlut, og hafi í raun verið breytt með samkomulagi samningsaðila í tvígang á tímabilinu. Stefnandi hafi ekki rökstutt þessa kröfugerð á eðlilegan hátt, að mati stefnda, enda sé hún í augljósri andstöðu við vilja upphaflegra samningsaðila. Vilji og væntingar núverandi landeigenda og stefnanda breyti því ekki, að lengst af hafi verið full sátt um samning þennan. Af þessari ástæðu sé erfitt að sjá, hvernig hægt sé ýmist að ógilda samninginn frá 18. mars 1971 eða breyta honum miðað við upphaflegan undirritunardag. Stefndi komi ekki auga á lögfræðilegan rökstuðning fyrir því og verði sem fyrr að vísa til þess að ákvæði 36. gr. samningalaga, og reglur um brostnar forsendur, geti ekki átt við um samning landeigenda og stefnda eins og málinu hafi verið lýst. Þar að auki verði aftur að vísa til tómlætis stefnanda og kröfugerðar stefnanda þar að lútandi.

Stefndi kveðst heldur ekki fá séð, hvernig dómsuppsaga geti skipt máli varðandi réttaráhrif ógildingar á grundvelli 36. gr. samningalaga eða breytingar á samningnum frá 1971, sem stefnandi eða þáverandi landeigendur hafi ekki verið aðilar að.

Stefndi kveður málsástæður sem hann hafi fært fram bæði eiga við um aðal- og varakröfu stefnanda.

### **Málsástæður og lagarök stefnda, Landsvirkjunar.**

Stefndi tekur fram, að sýknumálsástæður eigi bæði við um aðal- og varakröfu stefnanda.

Óumdeilt sé í máli þessu, að jarðhitaréttindi í landi Reykjahlíðar á nánar afmörkuðu jarðhitaréttindasvæði, ásamt jarðhita þeim sem þar sé að finna og aðstöðu til mannvirkjagerðar til nýtingar hans, hafi, af hálfu landeigenda, verið framseld ríkinu til frjálsra umráða og ráðstöfunar með 1. gr. samningsins frá 1971. Séu þessi jarðhitaréttindi ótakmörkuð. Orðalagið „til frjálsra umráða og ráðstöfunar“ verði ekki skilið á annan veg en samkvæmt orðanna hljóðan. Íslenska ríkið hafi, með samningnum, eitt orðið rétthafi og hafi verið frjálst að hagnýta sér réttindin sjálfst eða fela það öðrum. Enga takmörkun hafi verið að finna í samningnum á umráða- eða ráðstöfunarrétti ríkisins.

Jafnframt sé óumdeilt að með samningi meðstefnda, íslenska ríkisins, við stefnda, um kaup á Kröfluvirkjun árið 1985, hafi ríkið framselt hluta þessara jarðhitaréttinda, þ.e.a.s. nýtingu allt að 70 MW jarðhitaorku til raforkuframleiðslu á Kröflusvæðinu en sú ráðstöfun falli fullkomlega innan ráðstöfunarheimilda ríkisins. Við meðferð málsins á Alþingi 1985 hafi komið skýrt fram að íslenska ríkið ætti jarðhitaréttindin á svæðinu beinum eignarrétti.

Stefndi mótmæli því alfarið að ákvæði 36. gr. samningalaga geti átt við um það réttarsamband sem hér um ræði. Í fyrsta lagi hafi samningurinn verið gerður árið 1971, eða 15 árum áður en hið nýja ógildingarákvæði var lögfest. Stefndi kveðst leggja áherslu á að um hafi verið að ræða verulega breytingu á viðteknum skoðunum í samninga- og kröfurétti þegar 36. gr. laganna hafi verið lögfest sem ógildingar- eða hliðrunarregla og henni beri að beita af ýtrustu varfærni. Reglan sé undantekning frá reglunni um skuldbindingargildi loforða og samninga og beri samkvæmt viðurkenndum lögskýringarsjónarmiðum að túlka þröngt. Aðilar hafi gert með sér samning í fullu umboði árið 1971 og íslenska ríkið hafi innt af hendi sína greiðslu í samræmi við samninginn, þ.e.a.s. með greiðslu fyrir lagningu hitaveitu og síðar með afhendingu tiltekins magns af heitu vatni. Samninginn verði að telja að fullu efndan þegar hið nýja ákvæði 36. gr. samningalaga hafi verið lögfest. Stefndi hafnar alfarið þeim sjónarmiðum stefnanda um að samningurinn sé ekki að fullu efndur, heldur sé um einskonar viðvarandi samning að ræða.

Stefndi byggir á því, að það sé meginreglna íslensks réttar að lög séu ekki afturvirk. Í athugasemdum sem fylgdu frumvarpi því sem orðið hafi að lögum nr. 11/1986 komi fram um 6. gr. frumvarpsins (36. gr. laganna), að reglunni yrði ekki beitt um samninga sem væru að fullu efndir við gildistöku þeirra. Meðstefndi, íslenska ríkið, hafi löngu fyrir gildistöku laganna, tekið við hinum afsöluðu jarðhitaréttindum, hafið hagnýtingu þeirra með miklum tilkostnaði og síðar framselt að hluta til stefnda og endurgjald fyrir réttindin hafi verið að fullu greitt. Af þeim sökum sé því alfarið hafnað að 36. gr. samningalaga geti átt við um löggerning þennan.

Stefndi hafnar þeim sjónarmiðum stefnanda að niðurstöður Hæstaréttar í málum Hrd. 1990.1437 og Hrd. 1992.1858, eigi að leiða til þess að ógildingarreglu 36. gr. samningalaga verði beitt með afturvirkum hætti um þann samning sem mál þetta sé risið af, enda bendi lögskýringargögn ótvírætt til þess, að mati stefnda, að svo skuli ekki vera. Fyrri málið hafi snúist um hefðbundinn langtímaleigusamning á lóð þar sem minnkandi verðgildi krónunnar (gjaldmiðils) hafi valdið því að leigugjald hafi verið talið ósanngjarnt en þau réttindi sem mál þetta varði séu allt annars eðlis, svo og greiðslur, auk þess sem efnisdómur hafi ekki verið kveðinn upp

í málinu. Í síðara málinu verði að telja umdeilt, eða a.m.k. umdeilanlegt, vegna skorts á rökstuðningi, hvort Hæstiréttur hafi í reynd heimilað beitingu ákvæðisins um samninga sem séu að fullu efndir.

Stefndi byggi á því, að ef beita mætti, þrátt fyrir allt, 36. gr. samningalaga um löggerning þann sem málið snúist um, hafi stefnandi, hvernig sem á málið sé litið, ekki fært fram sönnur þess að skilyrði greinarinnar séu til staðar. Árið 1971, þegar samningurinn var gerður, hafi legið til grundvallar ákveðnar tæknilegar forsendur. Þá hafi ekki verið að fullu ljóst hve mikla orku Kröflusvæðið gæti gefið af sér eða hve miklu þyrfti að kosta til. Áhættan hafi verið alfarið meðstefnda, íslenska ríkisins. Af málsgögnum sé og ljóst, að það hafi ekki verið fyrr en árið 1999 sem virkjunin hafi farið að ganga sæmilega, en fram til þess tíma hafi verið lagt í gríðarlegan kostnað vegna rannsókna án þess að þær hafi skilað arði, auk þess sem náttúruöflin hafi gert nýtingu auðlindarinnar verulega erfiða. Efni samningsins hafi því verið rétt og eðlilegt á þeim tíma sem hann hafi verið gerður.

Þegar stefndi hafi keypt Kröfluvirkjun af meðstefnda árið 1985 fyrir 1.170 milljónir króna, hafi heildarskuldir virkjunarinnar verið 3.207 milljónir króna og hafi ríkissjóður orðið að taka að sér greiðslu 2.037 milljóna króna. Það sé því deginum ljósara að Kröfluvirkjun hafi engan veginn uppfyllt viðskiptalegar forsendur sem hafi réttlætt þennan rekstur, hvað þá að landeigendur hafi nokkurn tímann haft bolmagn til að reka slíka virkjun sjálfir.

Erfiðleikar við rekstur Kröfluvirkjunar og virkjun jarðhita við Kröflu hafi birst með skýrum hætti í samningi meðstefnda, íslenska ríkisins, og stefnda, Landsvirkjunar, því kaupandinn hafi ekki treyst sér til að kaupa virkjunina og yfirtaka reksturinn nema með ábyrgðarloforði íslenska ríkisins um bætur, lækkun eða niðurfellingu söluverðs vegna óviðráðanlegra ytri atvika sem almennt sé viðurkennt í samninga- og kröfurétti að aðilar verði ekki látnir bera ábyrgð á, s.s. náttúruhamfarir eða eldsumbrot. Það hafi sýnt sig að áhættan hafi verið það mikil á svæðinu að stefndi hafi ekki treyst sér til að taka að sér rekstur virkjunar og frekari fjárfestingar nema með ákveðinni baktryggingu. Enda hafi komið á daginn að landeigendur hafi ekki haft uppi kröfur um ógildingu eða breytingu á samningnum á því tímamarki, þrátt fyrir að framsal meðstefnda til stefnda með samningi og eftirfarandi lagasetningu, hefði ekki síðar en þá átt að gefa þeim fullt tilefni til að bregðast við.

Stefndi mótmæli þeirri staðhæfingu, að endurgjald fyrir jarðhitaréttindin sé aðeins brot af verðmæti þeirra, „eins konar gjaldeyrir sem ekki er hægt að nýta“. Meðstefndi hafi greitt umsamið verð, lagningu hitaveitu um langan veg auk réttinda til tiltekins magns af heitu vatni um ókomna framtíð, án þess að landeigandi hafi þurft að taka á sig neina áhættu af virkjun jarðhitans, eins og að framan hefur verið rakið. Þá hafi ekki annað verið í ljós leitt, en að stefnandi hafi fengið greitt fyrir sölu á heitu vatni.

Þá telur stefndi, að það endurgjald sem greitt hafi verið fyrir jarðhitaréttindin á sínum tíma, hafi verið í fullu samræmi við það sem þá hafi tíðkast, bæði hvað varðaði verð og aðferðafræði. Stefnandi beri sönnunarbyrðina fyrir því, að endurgjald hafi verið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju á þeim tíma sem samningurinn hafi verið gerður. Annars vegar sé um að ræða stofnkostnað hitaveitu að fjárhæð 4.400.000 krónur, auk síðari endurbóta, auk þess

sem landeigandi hafi haldið eftir til eigin nota rétti til 20 l/sek. af heitu vatni.

Samkvæmt viðurkenndum sjónarmiðum við framkvæmd eignarnáms og í skaðabótarétti komi slíkar hagsbætur til frádráttar bótum. Það athugist að verð sé í gömlum krónum og nafnverð eitt og sér verði ekki lagt til grundvallar til samanburðar, auk þess sem taka þurfi tillit til verðlagsþróunar.

Eingreiðsla fyrir orkunýtingarréttindi, hvort sem um sé að ræða vatnsafl eða jarðvarma, hafi verið hin ríkjandi venja, enda um langtímaráðstafanir að tefla, hvort sem um afsal eða langtímaleigu sé að ræða. Nægi í þessu sambandi að benda á kaup orkunýtingarréttar í Sogi í lok 19. aldar, kaup á vatnsréttindum í Skjálfandafhljóti í upphafi 20. aldar, kaup á vatnsréttindum í neðri-hluta Þjórsár á árunum 1914-1918 o.s.frv. Í gerðardómi um Mjólkárvirkjun árið 1961 hafi vatnsréttindi verið metin á 1.680.000 krónur og talið að nýtanleg brúttóorka væri um 150 GWh/ár. Árið 1992 hafi verið kveðinn upp úrskurður um mat á verðmæti vatnsréttinda Blönduvirkjunar en áætlanir hafi gert ráð fyrir 150 MW uppsettu afli með orkugetu um 750 GWh/ár. Niðurstaða matsnefndar sé vel rökstudd og hafi nefndin talið að vatnsréttindi yrðu metin á 92 milljónir króna eða u.þ.b. 0,7% af stofnkostnaði virkjunar. Í úrskurði sérstakrar matsnefndar um verðmæti vatnsréttinda Kárahnjúkavirkjunar, hafi verðmæti verið miðað við u.þ.b. 1,4% af stofnkostnaði. Þá megi nefna að í gerðardómi um jarðhitaréttindi í Svartsengi árið 1976 hafi jarðhitaréttindin verið metin til eingreiðslu á 82 milljónir króna auk tilheyrandi umfangsmikilla landsréttinda.

Stefndi mótmæli harðlega staðhæfingum stefnanda, um að endurgjald fyrir jarðhitaréttindin hafi verið í engu samræmi við verðmæti þeirra. Ekkert bendi til annars en verðmætið hafi verið í fullu samræmi við það sem tíðkaðist á þeim tíma og í samræmi við aðferðir um uppgjör. Stefndi hafnar því alfarið, að samningur stefnanda og stefnda frá árinu 2005 verði lagður til grundvallar svo og rammasamningur íslenska ríkisins og stefnda frá árinu 2006.

Aðalkrafa stefnanda snúi að ógildingu á samningi sem til hafi verið stofnað fyrir 38 árum síðan og að ógildingin miðist við upphaf samningsins. Meðstefndi, íslenska ríkið, og síðar stefndi, Landsvirkjun, hafi lagt í gríðarlegan kostnað við rannsóknir og þróun til að vinna jarðhitann sem sé að finna á Kröflusvæðinu. Ef fallist yrði á ógildingu samningsins frá upphafi, yrði að fara fram uppgjör milli aðila þar sem allir aðilar yrðu gerðir jafnsettir og ef enginn samningur hefði verið gerður. Þannig yrði að gera stefndu að skila landsvæði og jarðhitaréttindum til stefnanda, en stefnandi yrði jafnframt að endurgreiða stefndu allan þann kostnað sem þeir hafi haft af framkvæmd samningsins frá upphafi, þar með talið, án takmörkunar, fjárfestingar, kostnað við rannsóknir, byggingar og rekstur, afskriftir fasteigna, tækja og rannsóknarkostnaðar, auk endurgreiðslu á kostnaði við gerð hitaveitulagnar og endurbóta á henni og þegar afhentu heitu vatni frá upphafi. Stefndi hafi ekki lagt fram neinar tillögur að reikningslegu uppgjöri eða sýnt fram á greiðslugetu sína í því sambandi. Af þeim sökum sé með öllu ómögulegt að taka kröfu hans um ógildingu samningsins frá upphafi til greina, auk þess sem ekki verði séð, hvaða hagsmunum það þjóni.

Þá er og ljóst, að meðstefndi, íslenska ríkið, hafi í góðri trú og án mótmæla af hálfu landeigenda Reykjahlíðar, framselt stefnda, Landsvirkjun, með samningum árið 1985, nýtingu jarðhitaréttinda sem stefndi, Landsvirkjun, hafi lagt verulegan kostnað við að nýta. Samningurinn sé skýr samkvæmt efni sínu og meðstefnda hafi

verið heimilt að framselja réttindi sín í heild eða að hluta. Stefndi hafi því haft réttmætar væntingar um að samningur sá sem hann hafi gert við íslenska ríkið árið 1985 væri gildur og yrði svo í framtíðinni enda ekkert sem hafi bent til annars. Ógilding samningsins frá 1971 sé því mjög viðurhlutamikil. Ef samningurinn yrði ógiltur yrði að fara fram flókið uppgjör á milli stefnda og meðstefnda. Fráleitt megi telja að ógilding samningsins teldist að því leyti þjóna nokkrum lögmætum eða þjóðhagslega hagkvæmum tilgangi.

Stefndi mótmælir því að staða aðilanna við samningsgerðina leiði til þess að samninginn beri að ógilda á grundvelli 36. gr. samningalaga. Við samningsgerðina hafi landeigendur notið aðstoðar virts hæstaréttarlögmans, en samningurinn frá 1971 sé undirritaður af Páli S. Pálssyni hrl., fyrir hönd landeigenda. Ekki verði því séð að aðstöðumunur hafi verið með aðilum. Samkvæmt gildandi lögum, þegar samningurinn frá 1971 var gerður, hafi landeigendur Reykjahlíðar farið með eignarráð jarðhitaréttindanna, eða a.m.k. hafi ekki verið bornar brigður á heimild þeirra til að ráðstafa réttindunum með samningi af hálfu viðsemjandans, íslenska ríkisins. Getgátum um ægivald íslenska ríkisins og yfirvofandi eignarnám sé mótmælt sem órökstuddum og ósönnuðum. Þá sé enn fremur mótmælt sem algerlega ósönnuðu, að landeigendur hafi ekki verið upplýstir um hina lögfræðilegu hlið málsins á undirbúningsstigi. Í minnisblaði Gunnlaugs Briem hafi einmitt komið fram, að landeigendur hafi verið reiðubúnir til viðræðna við íslenska ríkið á tilteknum forsendum. Þar hafi einnig komið fram að eignarhaldið hafi ekki verið óumdeilt og jafn líklegt verði að telja að landeigendur hafi talið hagsmunum sínum betur borgið með því að semja við ríkið í stað þess að þurfa hugsanlega að sæta takmörkun á meintri eignarheimild sinni sem, eftir minnisblaðinu að dæma, hafi verið umdeilanleg.

Stefndi mótmælir því að „atvik sem síðar komu til“ eigi að leiða til ógildingar samningsins. Telja verði, að það hafi verið báðum aðilum a.m.k. jafn fyrrsjáanlegt, að brugðið gæti til beggja vona með virkjunaráform Kröflu og hvernig gengi að vinna orkuna, en landeigendum hafi verið tryggð sín greiðsla.

Allar kröfur stefnanda um ógildingunni séu ósannaðar, en í málinu eigi almennar sönnunarreglur við og því ljóst að stefnandi beri sönnunarbyrðina.

Beri því, þegar af þessum ástæðum, að sýkna stefnda Landsvirkjun af aðalkröfu stefnanda um ógildingunni samningsins.

Stefndi mótmæli því sem röngu og ósönnuðu, að forsendur samningsins hafi brostið. Reglan um samningsfrelsið sé ein af grundvallarreglum íslensks fjármunaréttar, og ekki síður mikilvæg sé reglan um að gerða samninga beri að halda – pacta sunt servanda. Allar undantekningar frá reglunni um skuldbindingargildi samninga beri að skýra þröngt, og mikið þurfi til að koma, svo samningar verði taldir ógildir, eða efni þeirra breytt síðar, enda yrði öllu efnahagslífinu teft í tvísýnu, ef ekki væri fylgt festu í þessum efnum. Samkvæmt meginreglum samninga- og kröfuréttar sé almennt viðurkennt, að til að forsendubrestur geti valdið ógildingunni loforða og samninga, þurfi forsenda að hafa verið veruleg og jafnframt ákvörðunarástæða fyrir löggerningsgjafa. Þar að auki þurfi gagnaðila að hafa verið forsendan ljós, eða a.m.k. mátt vera hún ljós þegar samningurinn var gerður. Loks þurfi að teljast sanngjarnt, að áhættan af forsendubresti verði frekar lögð á móttakandaloforðsins. Stefnandi hafi ekki fært

sönnur að því, að hann hafi gert það að skilyrði fyrir samningsgerð, að ef stefnda, íslenska ríkinu, eða þeim sem síðar leiddi rétt sinn frá því, tækist að gera meiri verðmæti úr jarðhitaréttindunum en handhafi jarðhitaréttindanna sá fyrir á þeim tíma, sem samningurinn var gerður, yrði samningurinn ógildur. Stefndi mótmæli því alfarið, að grundvallarforsendur hafi brostið vegna aukinna nýtingarmöguleika auðlindarinnar með nýrri tækni. Við kaup á jarðhitaréttindunum hafi öllum samningsaðilum hlotið að vera ljóst, að einhver tækniþróun yrði í framtíðinni. Þvert á móti sé ljóst, að samningsgreiðsla íslenska ríkisins samkvæmt 3. tölulið samningsins hafi verið mjög verðmæt í hendi landeigenda Reykjahlíðar, enda hafi íslenska ríkið tekist á hendur alla áhættu og kostnað af rannsóknum og framkvæmdum á Kröflusvæðinu. Þá þegar hafi legið fyrir, að rannsóknir og beislun jarðhitaorkunnar væri mjög áhættusöm og dýr framkvæmd og mjög hæpið, að landeigendur Reykjahlíðar hefðu nokkurn tímann haft bolmagn til að ráðast í slíka framkvæmd. Þá sé og ljóst, að sú skylda, að greiða fyrir lagningu hitaveitulagna um langan veg og afhenda 20 l/sek. af heitu vatni endurgjaldslaust um alla framtíð til landeigenda Reykjahlíðar, hljóti að hafa falið í sér mikil verðmæti og verið mikilvæg forsenda fyrir uppbyggingu í Reykjahlíð. Sú uppbygging hafi verið mikið hagsmunamál landeigenda.

Stefndi telur að ekki verði annað ráðið af gögnum málsins, en að forsendur samningsaðila árið 1971 hafi verið að fá endurgjaldið samkvæmt 3. tölulið samningsins greitt. Óumdeilt sé að íslenska ríkið hafi greitt þá fjárhæð sem samningurinn fjallaði um og afhent heitt vatn í samræmi við samninginn. Samkvæmt b-lið 3. töluliðar samningsins hafi íslenska ríkið undanskilið sig allri ábyrgð á eðli vatnsins og viðhald og viðgerðir hafi átt að vera ríkissjóði óviðkomandi. Vegna óánægju landeigenda með gæði vatnsins hafi íslenska ríkið tekið á sig, umfram samningsskyldu sína, að endurbæta greiðsluna, sbr. yfirlýsingar frá 1975 og 1982. Eftir að þær úrbætur hafi verið gerðar geti ekki verið ágreiningur um að íslenska ríkið hafi reitt af hendi það sem því bar að gera samkvæmt samningnum, og ríflega það. Forsendur gagnaðila, landeigenda Reykjahlíðar, hafi því ekki getað verið rangar við samningsgerðina. Af þessum sökum sé því mótmælt sem röngu og ósönnuðu að forsendur hafi verið rangar við samningsgerðina sem eigi að leiða af sér ógildi samningsins. Þá sé því alfarið mótmælt sem ósönnuðu að væntingar ríkisins við samningsgerð hafi varla verið meiri en áætlað hámark afkastagetu svæðisins á þeim tíma sem samningurinn var gerður.

Stefndi mótmælir þeirri málsástæðu stefnanda, að óvissa hafi verið um réttindi landeiganda, þegar samningurinn var gerður árið 1971, þar sem frumvarp hafi verið lagt fram á Alþingi um, að jarðhitaréttindi öll tilheyrðu íslenska ríkinu. Hafi óvissa skapast á árinu 1957 við framlagningu frumvarpsins, hafi þeirri óvissu verið eytt, þegar samningurinn var gerður, því með orkulögum nr. 58/1967, hafi verið tekið af skarið með að jarðhitaréttindin tilheyrðu landeiganda, svo sem áður hafi verið í gildistíð laga nr. 98/1940. Meta verði samninginn frá 1971 í ljósi gildandi laga, en ekki sé unnt að byggja réttaróvissu á þeim tíma á 14 ára gömlu lagafrumvarpi. Löggjafinn hafi þá þegar verið búinn að eyða allri réttaróvissu, hafi hún nokkurn tíma verið til staðar. Eftir að orkulög frá 1967 tóku gildi, hafi stefnandi mátt treysta því, að eignaréttindi hans, ef þau voru þá ótvírætt hans, væru varin af eignaréttarákvæðum stjórnarskrárinnar. Ef ríkið hefði tekið þau með eignarnámi, hefði hann fengið fullar bætur fyrir. Málsástæða þessi sé því haldlaus með öllu.

Varðandi þá málsástæðu stefnanda, að samningurinn frá 1971 hafi verið ógildur, þar sem ekki væri uppfyllt lögmætisregla stjórnsluréttar, þ.e.a.s. að á hafi skort samþykki ráðherra fyrir að aðskilja jarðhitaréttindi frá jörðinni 1971, sbr. 13. gr. þágildandi orkulaga nr. 58/1967, bendir stefndi á, að samningurinn hafi verið undirritaður af þáverandi forsætis- og iðnaðarráðherra, Jóhanni Hafstein, og verði sú staðfesting hans að teljast nægileg á meðan lög áskilji ekki sérstakt form fyrir samþykki ráðherra. Þessari málsástæðu sé því alfarið hafnað sem grundvelli fyrir ógildingunni samningsins.

Landeigendum hafi gefist ótal tækifæri til að gera athugasemdir við samninginn frá 1971 og hafi verið í lófa lagið að koma fram með mótmæli við nýtingu og ráðstöfun jarðhitaréttinda vegna Kröfluvirkjunar, hvenær sem var. Engin andmæli landeigenda hafi komið fram, þegar aðilaskipti hafi orðið að Kröfluvirkjun, hvorki árið 1979, þegar RARIK tók við rekstri hennar, né árið 1985 þegar stefndi, Landsvirkjun, keypti virkjunina af meðstefnda, íslenska ríkinu. Hafi stefnendur einhvern tíma átt rétt á að krefjast ógildingar eða endurskoðunar á samningi sínum við meðstefnda, íslenska ríkið, hafi þeir að fullu og öllu glatað þeim rétti sínum sökum tómlætis, en það sé fyrst 32 árum eftir undirritun samningsins sem þeir geri athugasemdir við hann. Stefndi byggir á því að tómlæti stefnanda eitt og sér nægi til sýknu af öllum kröfum stefnanda.

Ef einhver vafi hefði verið um heimild meðstefnda, íslenska ríkisins, til jarðhitaréttinda við Kröflu, hafi ríkið nú þegar öðlast full eignarráð þessara fasteignaréttinda fyrir hefð, sbr. 2. gr. laga um hefð, nr. 46/1905, enda hafi ríkið farið með jarðhitaréttindin sem sín eigin í góðri trú á grundvelli samningsins frá 1971 og framselt þau að hluta til þriðja aðila.

Samkvæmt framansögðu beri að sýkna stefnda Landsvirkjun af aðalkröfu stefnanda um ógildingunni samnings milli landeigenda Reykjahlíðar og íslenska ríkisins frá 1971. Stefndi hafi fengið samningsbundið endurgjald fyrir nýtingu þeirra landsréttinda sem hann geri kröfu um og muni fá í framtíðinni. Stefndi ítrekar rétt sinn til nýtingar framangreindra jarðhitaréttinda á grundvelli samnings síns við ríkisstjórn Íslands.

Stefndi, Landsvirkjun, krefst einnig sýknu af varakröfu stefnanda um að samningurinn verði ógiltur en að réttaráhrif miðist við dómsuppkvaðningu. Efnislega sé vísað til sömu málsástæðna og stefndi byggi á kröfu sína um sýknu af aðalkröfu stefnanda.

Stefndi hafnar því sem ósönnuðu og röngu að einhver þau atvik hafi gerst eftir undirritunardag samningsins sem heimili ógildingunni samningsins frá dómsuppkvaðningardegi, hvort sem byggt sé á 36. gr. samningalaga eða reglum um brostnar forsendur, sbr. umfjöllun um aðalkröfu. Stefndi mótmæli því alfarið að „atvik sem síðar komu til“ eigi að leiða til ógildingar samningsins. Þvert á móti verði að telja að það hafi verið báðum aðilum a.m.k. jafn fyrirsjáanlegt að brugðið gæti til beggja vona með virkjunaráform Kröflu og hvernig gengi að vinna orkuna en landeigendum var tryggð sín greiðsla.

Um málsástæður og lagaröksemdir vísist til umfjöllunar um aðalkröfu og beri að sýkna stefnda af varakröfu stefnanda um ógildingunni samnings með

réttaráhrifum frá dómsuppkvaðningardegi.

Stefndi, Landsvirkjun, krefst einnig sýknu af þrautavarakröfu stefnanda um, að heimild íslenska ríkisins til jarðhitaréttinda samkvæmt 1. gr. samningsins frá 18. mars 1971 takmarkist við 70 MW til raforkuframleiðslu, en ekkert umfram það. Vísað sé til sömu málsástæðna og lagaröksemda og stefndi byggir á kröfu sína um sýknu af aðalkröfu stefnanda.

Stefndi mótmælir þrautavarakröfu stefnanda sem algerlega órökstuddri og ósannaðri. Með 1. gr. samningsins frá 1971 hafi íslenska ríkið fengið til frjálsra umráða og ráðstöfunar alla jarðhitaorku á því svæði, sem samningurinn hafi náð til. Engan fyrirvara eða takmörkun á framsali sé að finna í þeim samningi. Íslenska ríkinu hafi því verið rétt að framselja réttindi sín í heild eða að hluta. Þótt íslenska ríkið hafi ákveðið að framselja réttindi sín að hluta með samningi við Landsvirkjun árið 1985, veiti það stefnanda ekki rétt til að þrengja efni samningsins frá 1971 við það framsal. Engin tengsl séu að öðru leyti á milli þessara tveggja samninga. Sá skilningur verði ekki lagður í orðalag samningsins frá 1985, að í því felist að íslenska ríkið hafi talið orkulindirnar eingöngu hafa að geyma 70 MW afl við samningsgerðina, heldur hafi framsalið til Landsvirkjunar takmarkast við 70 MW af þeirri orku, sem þar hafi verið að finna. Þá vísar stefndi til nefndarálits meirihluta iðnaðarnefndar um frumvarp til laga um heimild fyrir ríkisstjórnina til að selja Kröfluvirkjun, frá 16. desember 1985, en þar komi skýrt fram að íslenska ríkið ætti beinan eignarrétt að jarðhitanum en framsal til stefnda Landsvirkjunar hafi verið takmarkað við 70 MW.

Stefndi vísar einnig í samning sinn við ríkið og aðrar staðreyndir, því ráða megi af lokamálslið 1. mgr. 3. gr. samningsins frá 1985 að frekari orku hafi þá verið að finna á svæðinu eins og rannsóknir hafi staðfest.

Samkvæmt framansögðu beri að sýkna stefnda af þrautavarakröfu stefnanda.

Stefndi, Landsvirkjun, krefst einnig sýknu af þrautþrautavarakröfu stefnanda, um að heimild íslenska ríkisins til jarðhitaréttinda, samkvæmt 1. gr. samningsins frá 18. mars 1971, takmarkist við 70 MW til raforkuframleiðslu, en ekkert umfram það og að breyting samnings miðist við dómsuppkvaðningu. Þau atvik eða staðreyndir sem samningssambandið og samningsforsendur aðila hafi byggst á hafi ekki breyst, hvort sem miðað sé við undirritunardag eða dómsuppkvaðningardag. Um frekari rökstuðning vísist til sömu málsástæðna og lagaröksemda og stefndi byggir á kröfu sína um sýknu af aðalkröfu og þrautavarakröfu stefnanda.

Um lagarök vísist sérstaklega til meginreglna eignaréttar og kröfuréttar, þ.m.t. samningaréttar og meginreglna réttarfars.

## Niðurstaða

Með málssókn þessari freistar stefnandi þess að fá ógiltan samning sem gerður var hinn 18. mars 1971 milli þáverandi landeigenda Reykjahlíðar og stefnda, íslenska ríkisins. Gerir hann aðallega kröfu um að samningurinn verði ógiltur frá upphafi en til vara að hann verði ógiltur frá og með dómsuppsögudegi. Byggir stefnandi aðallega á 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936, þar sem samningurinn hafi alltaf verið og sé enn ósamngjarn og andstæður góðri viðskiptavenju, sbr. efni samningsins, stöðu samningsaðilanna, atvik við samningsgerðina og atvik sem síðar hafi komið til. Til vara byggir stefnandi á því að forsendur samningsins séu rangar, til þrautavara að forsendur samningsins séu brostnar og til þrautþrautavara, að ógilda beri samninginn vegna brots á lögmætisreglu stjórnsluréttarins.

Stefndi, íslenska ríkið, byggir sýknukröfu sína á því, bæði hvað varðar kröfu stefnanda um að ógilda samninginn frá upphafi sem og við dómsuppsögu, að 36. gr. samningalaga verði ekki beitt með afturvirkum hætti, en einnig að forsendur samningsins séu hvorki rangar né séu þær brostnar. Einnig hafnar stefndi, íslenska ríkið, því að reglur 36. gr. samningalaga heimili stefnanda að breyta samningnum frá 1971, en til þess liggja engar forsendur. Þá byggir stefndi, íslenska ríkið, á því að samningurinn hafi verið í samræmi við meginregluna um samningsfrelsi sem og ákvæði samningalaga. Einnig byggir stefndi, íslenska ríkið, á því að tómlæti stefnanda eigi að leiða til sýknu stefnda. Stefndi mótmælir þrautavara- og þrautþrautavarakröfu stefnanda aðallega á þeim grunni, að ekkert réttarsamband sé milli samnings stefnda og landeigenda Reykjahlíðar árið 1971 annars vegar og samnings stefnda, íslenska ríkisins, við stefnda, Landsvirkjun, frá 26. júlí 1985 hins vegar.

Stefndi, Landsvirkjun, byggir sýknukröfu sína á því, að 36. gr. samningalaga, geti ekki átt við um réttarsambandið, aðallega þar sem samningurinn hafi verið að fullu efndur þegar ákvæðið tók gildi, og verði ekki beitt með afturvirkum hætti, sem og að skilyrði greinarinnar séu ekki fyrir hendi. Stefndi, Landsvirkjun, mótmælir því að unnt sé að ógilda samninginn frá upphafi, en þá þyrfti að fara fram uppgjör milli aðila svo þeir yrðu jafnsettir og samningurinn hefði aldrei verið gerður, en stefnendur hafi ekki lagt fram slíkt uppgjör eða sýnt fram á greiðslugetu sína í því sambandi. Einnig mótmælir stefndi, Landsvirkjun, því að atvik sem síðar hafi komið til eigi að leiða til þess að samningurinn verði ógiltur, sem og að kröfur stefnanda séu ósannaðar í málinu. Stefndi, Landsvirkjun, mótmælir því og sem röngu og ósönnuðu, að forsendur samningsins hafi brostið eða að um rangar forsendur við samningsgerðina hafi verið að ræða. Einnig byggir stefndi, Landsvirkjun, á því, að ekki sé unnt að ógilda samninginn á grundvelli lögmætisreglu stjórnsluréttarins, þar sem þáverandi forsætis- og iðnaðarráðherra, hafi undirritað samninginn fyrir hönd íslenska ríkisins. Byggir stefndi, Landsvirkjun, á því, að tómlæti stefnanda eitt og sér eigi að nægja til þess að sýkna stefndu. Þá byggir stefndi, Landsvirkjun, sýknukröfu sína af kröfu stefnanda að ógilda beri samninginn eða breyta honum frá dómsuppsögudegi, á sömu málsástæðum og sýknukröfu sína af aðalkröfu stefnanda.

Eins og fram hefur komið gerði íslenska ríkið samning við nafngreinda landeigendur í Reykjahlíð um jarðhitaréttindi á tilteknu og afmörkuðu svæði í

tengslum við byggingu Kröfluvirkjunar. Endurgjaldið var aðallega bygging mannvirkis fyrir afhendingu á heitu vatni sem og afhending hitaveituvatns til jarðeigenda. Samkvæmt framlögðu málssóknarumboði var aðeins einn af núverandi eigendum jarðarinnar Reykjahlíðar, Þuríður Sigurðardóttir, aðili að þeim samningi. Ekki er ágreiningur um að samningurinn var efndur þó svo að hluti endurgjaldisins felst í afhendingu á heitu vatni til frambúðar til landeigenda.

Eins og að framan er lýst byggir stefnandi kröfu sínar um ógildi samningsins aðallega á 36. gr. laga nr. 7/1936, sbr. 6. gr. laga nr. 11/1986, er lögfest var sem almenn ógildingarregla í samningalögum og tók gildi 1. maí 1986, og hljóðar svo: „Samningi má víkja til hliðar í heild eða að hluta eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Hið sama á við um aðra löggæringa. Við mat skv. 1. mgr. skal líta til efnis samnings, stöðu samningsaðilja, atvika við samningsgerðina og atvika, sem síðar komu til“ Þó svo að umdeildur samningur hafi verið gerður fyrir gildistöku laganna og efndur að öðru leyti en því að stefnda, íslenska ríkinu, ber samkvæmt honum að afhenda tiltekið magn af vatni um ókomna tíð til stefnanda, er, með hliðsjón af dómi Hæstaréttar Íslands 19. nóvember 1992 í málinu nr. 79/1992, þar sem talið var, með vísan til athugasemda með frumvarpinu, sem varð að lögum nr. 11/1986, unnt að beita 36. gr. laga nr. 7/1936, um samninginn.

Kemur því til skoðunar hvort skilyrði 36. gr. laga nr. 7/1936, séu uppfyllt, sem og reglur samningalaga um rangar og brostnar forsendur.

Ein af meginreglum samningaréttar er sú, að gerða samninga ber að halda. Í ljósi þess verður að skýra reglunar um rangar og breyttar forsendur og ákvæði 36. gr. samningalaga og réttaráhrif þeirra. Í málinu liggur ekkert annað fyrir en að samningur sá sem gerður var við landeigendur hafi verið efndur og landeigendur hafi fengið það endurgjald sem samið var um milli aðila, að undanskildu því, eins og áður segir, að stefnda, íslenska ríkinu, ber að afhenda stefndu 20 lítra af vatni á sekúndu, til framtíðar. Af málatilbúnaði stefnanda verður ekki annað ráðið en að það hafi ekki verið fyrr en árið 2003 sem stefnandi gerði athugasemdir við samninginn og taldi hann ósanngjarnan, eða rúmum 30 árum frá gerð hans. Virðist þá sem stefnandi hafi talið endurgjald fyrir jarðhitaréttindin vera of lítið, þegar hann, að eigin sögn, fékk vitneskju um aukna afkastagetu svæðisins. En með lögum nr. 38/2002, um virkjun Jökulsár á Brú og Jökulsár í Fljótsdal og stækkun Kröfuluvirkjunar, veitti Alþingi iðnaðarráðherra heimild til að veita stefnda, Landsvirkjun, leyfi til að stækka Kröfluvirkjun í allt að 220 MW ásamt aðalorkuveitum. Telur stefnandi því að í framtíðinni gæti afgjald af jarðhitaréttindum við Kröflu margfaldast. Hefur og komið fram að eftir eldsumbrot á Kröflusvæðinu jókst magn vinnanlegs jarðhita en til ársins 1999 var, að sögn stefndu, aðeins önnur vél af tveimur 30 MW vélum Kröfluvirkjunar í rekstri.

Í máli þessu liggur fyrir að við gerð samningsins nutu landeigendur í Reykjahlíð aðstoðar lögmanns. Liggur ekkert fyrir í málinu um að forsendur samningsins hafi verið þær, að stærð Kröfuluvirkjunar og afkastageta myndi vera óbreytanleg um ókomna framtíð, enda var stefnda, íslenska ríkinu, framseldur jarðhitaréttur þar til frjálsra umráða og afnota. Í málinu liggur ekkert fyrir um að forsendur jarðeigenda hafi á sínum tíma verið aðrar en þær að fá greiðslu fyrir jarðhitaréttindi. Verður og ekki séð að lög um eignarnám hafi þvingað jarðeigendur til samninga á þeim nótum sem raun varð, enda felst í reglum um eignarnám, að

eigendur fá að fullu greitt fyrir þá eign sem tekin er eignarnámi. Þá verður ekki séð að hugmyndir manna og óvissa um hve langt niður réttur jarðeigenda til auðlinda næði hafi þvingað jarðeigendur til samningsgerðar á þeim nótum sem gert var, enda kveðið á um það í orkulögum nr. 58/1967, að jarðhitaréttindi tilheyrðu landeigenda, svo sem áður hafði verið. Þó svo að fyrir liggi að afkastageta Kröfluvirkjunar sé nú mun meiri er ekkert í málinu sem sýnir fram á það að aðilar, hvort heldur stefnandi eða stefndi, íslenska ríkið, hafi gengið út frá því að afkastagetan yrði óbreytt um alla framtíð, enda rétturinn framseldur til frjálsra afnota, svo sem fyrr greinir. Þá er og ekkert fram komið í málinu sem sýnir fram á að greiðslur samkvæmt samningnum hafi átt að miðast við hámarksafkastagetu svæðisins, eins og þær voru þá eða það hafi verið forsenda fyrir samningi aðila. Liggur og ekkert fyrir um það í málinu að reynt hafi verið að koma að endurskoðunarákvæði í samninginn, eins og stefnandi heldur nú fram að átt hafi að vera í honum, og verður stefnandi því að bera hallan af því að sönnun skorti um það atriði. Byggir stefnandi og á því að endurgjald samkvæmt samningnum sé ekki í samræmi við jarðhitaréttindin og vísar í því sambandi til samninga sem síðar hafa verið gerðir við stefnanda um nýtingu jarðhita o. fl. á svokölluðu Sandbotnasvæði, í Hágöngum og Gjástykki og rammasamnings milli stefndu, íslenska ríkisins og Landsvirkjunar, um jarðhitasvæðið við Kröflu. Einnig vísar stefnandi til þess að verðmæti vistvænna náttúruauðlinda muni aukast á komandi árum. Liggur ekkert fyrir um annað en að jarðeigendum Reykjahlíðar hafi á þeim tíma talið hagsmunum sínum best borgið með gerð umdeilds samnings með þeim hætti sem gert var og að endurgjald fyrir jarðhitaréttindin hafi verið sanngjarnt, og verður samningurinn því ekki ógiltur vegna fullyrðinga stefnanda um að aðrir samningar um jarðhita kveði á um hærra endurgjald eða með óstaðfestum fullyrðingum nú, að verðmæti vistvænna náttúruauðlinda muni aukast í framtíðinni. Verður því ekki séð, eins og mál þetta liggur fyrir, að ósanngjarnt sé að bera samninginn fyrir sig óbreyttan. Er og með öllu ósönnuð sú fullyrðing stefnanda að hann hafi verið leyndur upplýsingum sem máli skiptu áður en samningurinn var gerður. Hefur því ekki verið sýnt fram á að forsendur þeirra sem að samningsgerðinni stóðu á sínum tíma séu brostnar. Þá ber og að líta til þess að aðalkrafa stefnanda um ógildingu samningsins frá undirritun felur í raun í sér að staða samningsaðila verði eins og samningurinn hefði ekki verið gerður. Í dómkröfu stefnanda er hins vegar ekkert um að þeir ætli þá að skila endurgjaldinu, sem þeir hafa þegar tekið við, eða er á annan hátt gerð grein fyrir hvernig samningsaðilar eigi að verða eins settir og samningurinn hefði ekki verið gerður.

Samkvæmt 16. gr. orkulaga nr. 58/1967 mátti landeigandi ekki undanskilja landareign sinni jarðhitaréttindi, nema með sérstöku leyfi ráðherra. Með því að umdeildur samningur var undirritaður af þáverandi iðnaðarráðherra verður ekki fallist á þá málsástæðu stefnanda að svokölluð lögætisregla stjórnisýsluréttarins hafi verið brotin við gerð samningsins.

Með vísan til þeirrar grundvallarreglu samningsréttarins, að gerða samninga ber að halda og þegar allt framangreint er virt sem og sá tími sem liðinn er frá því að samningurinn var gerður, verður ekki fallist á að ógilda beri umdeildan samning á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, eða vegna þess að brostnar séu forsendur hans eða þær hafi verið rangar, hvorki frá samningsgerð né frá dómsuppsögudegi.

Þrautavarakrafa og þrautaþrautavarakrafa stefnenda byggja á því að umráða- og ráðstöfunarréttur samkvæmt 1. gr. samningsins svari að afli aðeins til 70 MW raforkuframleiðslu, en ekkert umfram það. Byggja stefnendur á því, að samkvæmt mælingum Orkustofnunar sé heildarafl svæðisins nú 375 MW, en samningur stefndu, íslenska ríkisins og Landsvirkjunar, kveður á um 70MW til raforkuframleiðslu. Sé því eðlilegt og sanngjarnt að breyta samningnum í þá veru. Með vísan til alls þess sem að framan er rakið og þess að samningurinn kvað á um frjáls umráð og ráðstöfun íslenska ríkisins á jarðhita á umræddu svæði, verður ekki séð að eðlilegt og sanngjarnt sé að breyta samningnum í þá veru að hann verði takmarkaður við ákveðna jarðhitaorku.

Samkvæmt framansögðu ber því að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda í máli þessu.

Eftir þessari niðurstöðu ber að dæma stefnanda til þess að greiða stefndu málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 400.000 krónur til hvors stefndu.

Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari kveður upp dóminn.

### **DÓMSORD:**

Stefndu, íslenska ríkið og Landsvirkjun, eru sýkn af kröfum stefnanda, Landeigendum Reykjahlíðar ehf.

Stefnandi, Landeigendur Reykjahlíðar ehf., greiði hvorum stefndu, íslenska ríkinu og Landsvirkjun, 400.000 krónur í málskostnað.

Hervör Þorvaldsdóttir