

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 17. desember 2020

Mál nr. E- 2377/2020

Óskar Rafnsson ehf.

(Hörður Felix Harðarson lögmaður)

gegn

Lystadúni-Snæland ehf.

(Sveinn Andri Sveinsson lögmaður)

og

Íslandsbanka hf.

Mál þetta, sem var dómtekið 24. nóvember 2020, var höfðað 30. mars 2020, af Óskari Rafnssyni ehf., Ármúla 24 í Reykjavík, gegn Vogue ehf., Síðumúla 30 í Reykjavík, og Íslandsbanka hf., Hagasmára 3 í Kópavogi.

Stefnandi krefst þess að „viðurkennt verði með dómi að eignar- og nýtingarréttur borholu og jarðhita innan merkja eignarlóðanna Breiðagerðis, landnúmer 134384, Breiðvangs, landnúmer 134385, Akurgerðis, landnúmer 134373, Litla Hvammslands, landnúmer 134432, Litla Hvamms, landnúmer 134430, Lindabæjar, landnúmer 134431 og Litla hvammslands úr Breiðabólstað, landnúmer 176587, tilheyri jörðinni Breiðabólstaðarlandi 2, fastanúmer 210-7369, landnúmer 186488, óskertur“. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndi Vogue ehf. krefst sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Stefndi Íslandsbanki hf. hefur ekki látið málið til sín taka.

Upplýst var undir rekstri málsins að nafni stefnda Vogue ehf. hefði verið breytt og heitir félagið nú Lystadúnn-Snæland ehf.

I

Helstu málsatvik

Hinn 9. nóvember 2017 festi stefnandi kaup á Breiðabólstaðarlandi 2, fastanr. 210-7369, landnúmer 186488, í Reykholti í Borgarbyggð. Fram kemur í kaupsamningi að landið hafi verið keypt ásamt hlunnindum og öllu múr- og naglföstu sem fylgir og fylgja ber. Í yfirliti vegna fasteignarinnar í fasteignaskrá Þjóðskrár sem lá frammi við kaupsamningsgerð eru tilgreindar þrjár sérmetnar einingar, það er „Annað land“ merkt 03, „Jarðhiti“ merkt 02 0101 og „Reykjadalsá“ merkt 01 0101.

Það liggur fyrir að 22. júní 1980 leigði Gunnar Jónsson, eigandi jarðarinnar Breiðabólstaðar, Olúféluginu hf. 2220 fermetra úr landi jarðarinnar. Landið var leigt til bensín- og olíusölu og almenns verslunarreksturs. Tekið var fram að „þó tilheyrir landeiganda 4-6 m² í kringum borholu í hinu leigða landi, samanber meðfylgjandi uppdrátt Guðmundar Péturssonar ráðunauts“. Tekið var fram að með í leigunni fylgi „réttur til hagnýtingar á 4 mínútulítrum af heitu vatni úr borholu, sem boruð hafi verið rétt í jaðri hins leigða lands“, sbr. 2. grein sammingsins. Fjallað var um leigu fyrir landið og greiðslu fyrir „afnot af 4 mínútulítrum af heitu vatni“ í 4. grein sammingsins, en jafnframt var gerð breyting á því ákvæði 12. september 1997. Landið var leigt til 50 ára, sbr. 3. grein sammingsins.

Ráðið verður af gögnum málsins að Gunnar Jónsson hafi á árinu 1971 leigt Guðmundi Þórðarsyni aðra landspildu úr landi Breiðabólstaðar, sem er kölluð Akurgerði, og að leigusamningurinn hafi verið til 50 ára. Fyrir liggur leigusamningur á milli sömu aðila frá 24. september 1985 og segir að hann komi í stað sammings sömu aðila frá 27. nóvember 1971, en leigutíminn sé óbreyttur, það er 50 ár frá 1. október 1971 að telja. Þá kemur fram að landið, sem sé um 1300 fermetrar, sé leigt til byggingar smábýlis, en íbúðarhús hafi þegar verið reist samkvæmt samþykki byggingarfulltrúa. Þá segir: „Með í leigunni fylgir: Hitaréttindi úr borholu, sem gerð hefur verið í landi Breiðagerðis. Magn hins selda vatns er 4 l á mínútu.“ Tekið er fram að minnki vatnið í borholunni „af óviðráðanlegum orsökum, svo sem vegna jarðskjálfta eða annarra náttúruhamfara verður leigutaki eins og aðrir notendur jarðhita úr nefndri borholu, að hlíta þeim takmörkunum, sem slíkt kann að hafa í för með sér, enda yrði þá leigumáli endurskoðaður í samræmi við breytta aðstæður“. Þá er gerð grein fyrir árlegri leigu landsins „með hitaréttindum“ og breytingum á leigugjaldi miðað við byggingarvísitölu.

Jafnframt liggur fyrir leigusamningur frá 16. ágúst 1994 þar sem Sigríður J. Valdimarsdóttir, sem sat í óskiptu búi eftir andlát Gunnars Jónssonar, leigði Reykholtaldshreppi „landspildu úr landi Breiðabólstaðar“ til 50 ára frá og með janúar 1994. Fram kemur að stærð landsins sé 1200 fermetrar og að það sé leigt til byggingar smábýlis, en íbúðarhús hafi þegar verið reist samkvæmt samþykki byggingarfulltrúa. Þá segir: „Með í leigunni fylgir: Hitaréttindi úr borholu, sem gerð hefur verið í landi Breiðabólstaðar. Magn hins selda vatns er 4 l á mínútu.“ Tekið er fram að minnki vatnið í borholunni „af óviðráðanlegum orsökum, svo sem vegna jarðskjálfta eða annarra náttúruhamfara verður leigutaki eins og aðrir notendur jarðhita úr nefndri borholu, að hlíta þeim takmörkunum, sem slíkt kann að hafa í för með sér, enda yrði þá leigumáli endurskoðaður í samræmi við breytta aðstæður“. Þá er gerð grein fyrir árlegri leigu landsins „með hitaréttindum“ og breytingum á leigugjaldi miðað við byggingarvísitölu.

Jörðinni Breiðabólstað var skipt á árinu 1996, en fram að þeim tíma var það land sem nú kallast Breiðabólstaðarland 2, hluti af jörðinni. Með kaupsamningi 18. mars 1996 seldi Sigríður J. Valdimarsdóttir þremur kaupendum hluta jarðarinnar ofan þjóðveggar. Fram kemur í afsali frá 6.

mars 1997 að hið selda sé „sá hluti jarðarinnar sem er ofan þjóðveggar, ásamt mannvirkjum og öllu sem fylgir og fylgja ber“. Þá segir: „Undanskilið sölunni er allt land jarðarinnar neðan þjóðveggar ca. 50 ha. ásamt vatnsréttindum sem þeim hluta fylgja og veiðirétti í Reykjadalssá.“ Tekið var fram að kaupunum fylgi „6 mín/ltr. af heitu vatni endurgjaldslaust í 15 ár úr borholu neðan þjóðveggar, að þeim tíma liðnum skal semja um endurgjald fyrir vatnsnotin“.

Það liggur fyrir lóðarleigusamningur frá 20. apríl 2000 þar sem Sigríður J. Valdimarsdóttir leigði Guðríði Stefánsdóttur „lóð úr landi Breiðabólstaðar neðan þjóðveggar, svonefndur Lindarbær, undir íbúðarhús sem þegar er risið á lóðinni“. Tekið var fram að lóðin væri 3598 fermetrar að stærð og að lögun hennar væri eins og „skipulagsuppdráttur Guðmundar Péturssonar, ráðunauts, sýnir, og þinglýst var með eldri lóðarleigusamningi, dags. 3. desember 1979“. Fram kemur í 3. grein samningsins að með í leigunni fylgi „réttur til nýtingar heits vatns til eigin nota úr borholu, sem gerð hefur verið í landi Breiðagerðis, að hámarki 4 lítrar á mínútu“. Þá er tekið fram að minnki vatn í borholunni „af óviðráðanlegum orsökum, svo sem vegna jarðskjálfta eða annarra náttúruhamfara verður leigutaki eins og aðrir notendur jarðhita úr nefndri borholu, að hlíta þeim takmörkunum, sem slíkt kann að hafa í för með sér, enda yrði þá leigumáli endurskoðaður í samræmi við breytta aðstæður“. Gerð er grein fyrir ársleigu fyrir lóðina og „hitaréttindi“ og breytingum á leigugjaldi í 4. grein samningsins.

Jafnframt liggja fyrir þrjár aðrir lóðarleigusamningar á milli Sigríðar J. Valdimarsdóttur og nánar tilgreindra leigutaka þar sem tiltekna spildur úr landi „Breiðabólstaðar neðan þjóðveggar“ voru leigðar til 50 ára. Umræddir samningar eru frá 1. júní 2000, 23. nóvember 2000 og 18. júní 2001. Þar er nánari grein gerð fyrir hinni leigðu lóð og tekið fram að hún hafi verið mæld út og verið miðað við skipulagsuppdrátt Guðmundar Péturssonar ráðunautar, frá 3. desember 1979. Þá kemur í öllum tilvikum fram að með í leigunni fylgi „réttur til nýtingar heits vatns til eigin nota úr borholu, sem gerð hefur verið í landi Breiðagerðis, að hámarki 4 lítrar á mínútu“. Jafnframt er, eins og í fyrri samningum, tekið fram að minnki vatnið í borholunni „af óviðráðanlegum orsökum, svo sem vegna jarðskjálfta eða annarra náttúruhamfara verður leigutaki eins og aðrir notendur jarðhita úr nefndri borholu, að hlíta þeim takmörkunum, sem slíkt kann að hafa í för með sér, enda yrði þá leigumáli endurskoðaður í samræmi við breytta aðstæður“. Þá er gerð grein fyrir ársleigu fyrir lóðina og „hitaréttindi“, sem og breytingum á leigugjaldi í samningunum.

Með kaupsamningi 4. júlí 2003 seldi Sigríður J. Valdimarsdóttir félaginu Breiðabólstaðarlandi ehf. jörðina Breiðabólstaðarland 2. Afsal var gefið út 17. júlí 2003 og þar er eignin tilgreind með eftirfarandi hætti: „Breiðabólstaðarland 2 í Reykholtssdal, Borgarfjarðarsveit, Borgarfjarðarsýslu, þ.e. þann hluta landsins sem er neðan þjóðveggar, ca. 50 ha. að stærð, ásamt vatnsréttindum sem þeim hluta fylgja og tilheyrandi hlutdeild í veiðiréttindum í Reykjadalssá, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber.“

Tæpu ári síðar, eða 27. maí 2004, var jörðin seld að nýju og nú félaginu A.B.H. Byggi ehf. Í afsali frá Breiðabólstað ehf. til félagsins frá 1. júlí 2004 kemur fram að um sé að ræða ca 50 ha landspildu og að fyrir liggi samþykkt deiliskipulag að lóðum fyrir heilsársbyggð. Þá var tilgreint að á landinu væru mannvirki, þ.e. verslun, Essóstöð, hreppskrifstofa Borgarfjarðarsveitar, Hjálparsveitin, verkstæði, og 4 einbýlishús með heitum pottum.

Með afsali 4. september 2006 afsalaði Sigríður J. Valdimarsdóttir til A.B.H. Byggis ehf. „skv. beiðni Breiðabólstaðar ehf.“ eftirgreindri eign: „Breiðagerði 134384, Breiðvang 134385, Akurgerði 134373, Litla Hvassl. 134432, Litla Hvamm 134430, Lindabæ 134431 og Litla Hvammsl. 176587 úr landi Breiðabólstaðarlands II, Borgarfjarðarsvit ásamt öllu því sem eignunum fylgir og fylgja ber“. Þá segir: „Sigríður seldi Breiðabólstað þessar eignir skv. kaupsamningi dags. 4/7/2003 og gleymdist þá að afsala þessum hluta eignanna til félagsins, Breiðabólstaður seldi ABH Byggi ehf. eignina skv. kaupsamningi dags. 27.5.2004, og skv. beiðni Breiðabólstaar ehf. afsalar Sigríður eigninni beint til ABH Byggis en að öðru leyti er ekki um nein lögskipti milli Sigríðar og ABH Byggis ehf. að ræða.“ Fram kemur að lóðirnar séu seldar í ástandi sem afsalshafi þekki og sætti sig við. Þá sé afsalshafa kunnugt um að lóðirnar séu allar í leigu.

A.B.H. Byggir ehf. seldi Ægisauði ehf. Breiðabólstaðarland 2, með afsali 24. janúar 2007. Þar er eignin tilgreind sem „Breiðabólstaðarland II, Borgarbyggð ca. 50 ha. land við Reykjadalásá, auk annarra réttinda og hlunninda er fylgja og fylgja ber, eignarhluti 01-01-01 og 02-01-01“. Landnúmer var tilgreint 186488 og fastanúmer 210-7369 og 210-7382.

Nokkrum mánuðum síðar, eða 26. apríl 2007, afsalaði A.B.H. Byggir ehf. nokkrum eignarlóðum til Glitnis fjármögnunar. Samkvæmt afsalinu var um að ræða eftirfarandi eignarlóðir: „Breiðagerði landnr.: 134384, Breiðvangur Landnr. 134385, Akurgerði Landnr. 134373, Litla Hvammsland Landnr. 134432, Litli Hvammur Landnr. 134430, Lindabær Landnr. 134431 og Litla hvammsland úr Breiðabólstað Landnr. 176587.“ Fram kom í afsalinu að í gildi væru leigusamningar vegna allra lóðanna við eigendur fasteigna á lóðunum sem kaupandi hefði kynnt sér og sætt sig að öllu leyti við. Þá kom fram að A.B.H. Byggir ehf. framseldi til afsalshafa alla leigusamninga um lóðirnar.

Glitnir fjármögnun gekk í framhaldinu frá kaupleigusamningi við stefnda Vogue ehf. um viðkomandi eignarlóðir en samningurinn er dagsettur 6. júlí 2007. Í kaupleigusamningnum er enga tilvísun að finna til vatns- eða jarðhitaréttinda. Leigutími samkvæmt samningnum er frá 15. október 2007 til 14. júní 2022.

Hinn 26. maí 2008 fór fram nauðungarsala á Breiðabólstaðarlandi 2, sem var þá þinglýst eign Ægisauðs ehf., og varð Byr sparisjóður eigandi fasteignarinnar. Eftir samruna Byrs sparisjóðs og Íslandsbanka hf. árið 2011 færðist eignarhald á fasteigninni til Íslandsbanka hf., en bankinn afsalaði fasteigninni svo til ÍSB fasteigna ehf. 30. desember 2013. Í afsalinu er hið afsalaða tilgreint

sem „Breiðabólstaðarland, fastanr. 210-7369, ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber, þ.m.t. lóðarleiguréttindum“. Stefnandi keypti eignina af ÍSB fasteignum ehf. 9. nóvember 2017. Meðal fylgigagna með kaupsamningi var yfirlit skráningar í Þjóðskrá Íslands þar sem jarðhitaréttindi eru tilgreind sem hlunnindi sem eru sérmetin eining, 020101, í fasteignaskrá.

Það liggur fyrir að stefndi Vogue ehf. hefur um nokkurn tíma innheimt gjald fyrir afnot af heitu vatni af eigendum þeirra mannvirkja sem staðsett eru á þeim eignarlóðum sem fyrrnefndur kaupleigusamningur tekur til.

Með bréfi 29. maí 2018 sendi stefnandi erindi til félagsins Ullar ehf., sem mun hafa haft með höndum gjalddöku f.h. stefnda Vogue ehf. vegna afnota af heitavatnsréttindunum. Vísað var til eignarheimilda stefnanda og óskað skýringa á umræddri gjalddöku. Þar sem erindinu var ekki svarað var það ítrekað með bréfi 6. ágúst 2018. Í kjölfarið átti stefnandi samskipti við lögmann félagsins en þær viðræður leiddu ekki til niðurstöðu.

Með bréfi dagsettu 11. október 2019 krafðist stefnandi þess að stefndi Vogue ehf. léti af fyrrnefndri gjalddöku fyrir afnot af heita vatninu og viðurkenndi óskoraðan eignarrétt stefnanda á þeim vatns- og jarðhitaréttindum sem tilheyra Breiðabólstaðarlandi 2.

II

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að hann sé þinglýstur eigandi jarðarinnar Breiðabólstaðarlands 2, fastanúmer 210-7369, landnúmer 186488. Hann eigi allar nýtingarheimildir sem slíkum eignarréttindum fylgi, þar með talið rétt til nýtingar jarðhita á svæðinu. Kveðið hafi verið á um uppskiptingu jarðarinnar Breiðabólstaðar með afsali 6. mars 1997 og hafi komið fram að jarðhitaréttindi og réttur til nýtingar á heitu vatni úr borholu tilheyrði þeim hluta jarðarinnar sem væri neðan þjóðvegur, þ.e. um 50 ha spildu sem sé nú í eigu stefnanda. Við síðari eigendaskipti að umræddri jörð neðan þjóðvegur, Breiðabólstaðarlandi 2, hafi með sama hætti verið tilgreint að vatnsréttindi fylgi jörðinni. Þetta megi meðal annars sjá af fyrirliggjandi afsölum frá 17. júlí 2003 og 24. janúar 2007. Í síðarnefnda afsalinu sé vísað til annarra réttinda og hlunninda sem fylgja beri og þar sérstaklega vísað til matshlutanna 010101 og 020101. Við kaup stefnanda á jörðinni hafi meðal annars legið frammi yfirlit úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands þar sem gerð hafi verið grein fyrir sérmetnum einingum, en annars vegar hafi verið um að ræða réttindi í Reykjadalssá, merkt 010101, metin á 426.000 krónur, og jarðhitaréttindi, merkt 020101, metin á 2.480.000 krónur. Skráning þessara eininga sé óbreytt í fasteignaskrá í dag, þó þannig að fasteignamatið nemi annars vegar 496.000 krónum og hins vegar 2.900.000 krónum.

Samkvæmt 1. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna fari Þjóðskrá Íslands með yfirstjórn fasteignaskráningar. Allar fasteignir skuli skráðar í fasteignaskrá og sé hún

grundvöllur þinglýsingabóka fasteigna og mats fasteigna. Samkvæmt 2. mgr. 3. gr. laganna skuli skrá fasteignir, hluta þeirra og einstök mannvirki sem sérstakar eindir í fasteignaskrá en þar undir falli einnig hlunnindi, ræktun og önnur réttindi tengd fasteignum. Samkvæmt 4. gr. laganna skuli skráning um þetta efni á hverjum tíma fela í sér nýjustu upplýsingar sem tiltækar séu. Skráning eignarinnar Breiðabólstaðarlands 2 sé í samræmi við framangreindar reglur, en bæði jarðhitaréttindi og veiðiréttindi í Reykjadalssá séu skráð sem sérstakar eindir í fasteignaskrá. Fasteignaskrá sé grundvöllur þinglýsingabókar, en samkvæmt 1. mgr. 26. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 njóti sá sem hafi þinglýsta eignarheimild að eign slíkrar heimildar að einstökum hlutum hennar, nema fasteignabók nefni annan rétthafa. Sé því ótvírætt að umrædd réttindi tilheyri jörðinni og stefnanda á grundvelli þinglýstrar eignarheimildar hans.

Tekið er fram að með afsali 26. apríl 2007 hafi tilteknar eignarlóðir verið skildar frá Breiðabólstaðarlandi 2. Um hafi verið að ræða lóðirnar Breiðagerði, landnúmer 134384, Breiðvang, landnúmer 134385, Akurgerði, landnúmer 134373, Litla Hvammsland, landnúmer 134432, Litla Hvamm, landnúmer 134430, Lindabæ, landnúmer 134431 og Litla Hvammsland, landnúmer 176587. Eins og efni afsalanna beri með sér hafi jarðhitaréttindi Breiðabólstaðar 2 ekki fylgt með í kaupunum. Þá hafi jarðhitaréttinda hvergi verið getið í kaupleigusamningi sem stefndu hafi gert sín á milli vegna sömu eigna.

Samkvæmt þessu telji stefnandi ljóst að vatnshitaréttindi og réttur til nýtingar þeirra tilheyri honum sem eiganda Breiðabólstaðarlands 2. Engu að síður hafi stefndi Vogue ehf. um nokkurn tíma hagnýtt sér jarðhitaréttindin og innheimt gjöld af eigendum fasteigna sem standi á framangreindum lóðum fyrir afnot af heitu vatni úr borholu sem muni vera staðsett í landi Breiðvangs. Stefnandi byggir jafnframt á því að samkvæmt 12. gr. laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu sé óheimilt að skilja jarðhitaréttindi frá landareign nema með sérstöku leyfi ráðherra. Ekkert liggir fyrir um að jarðhitaréttindin hafi verið skilin frá Breiðabólstaðarlandi 2 eða að sótt hafi verið um leyfi til slíks við sölu á einstökum jarðarhlutum á árinu 2007. Þvert á móti sé ljóst af skráningum í fasteignaskrá að jarðhitaréttindin tilheyri enn Breiðabólstaðarlandi 2.

Til nánari skýringar á aðild Íslandsbanka hf. er tekið fram að Glitnir fjármögnun hafi verið leigusali samkvæmt fyrirbyggjandi kaupleigusamningi. Starfsemi Glitnis fjármögnunar sé nú í höndum Ergo fjármögnunarþjónustu Íslandsbanka, sem sé starfrækt sem deild innan Íslandsbanka, og sé bankinn því leigusali samkvæmt umræddum kaupleigusamningi.

III

Helstu málsástæður og lagarök stefnda Lystadúns-Snælands ehf.

Stefndi byggir á því að þau vatnsréttindi sem um ræðir séu eign hans, sbr. meginreglur eignaréttar og ákvæði laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu. Borholan

þar sem heita vatnið sé að finna í landi Breiðvangs, fastanúmer 210 7384 og landnúmer 134385. Umræddur landskiki hafi verið leigður Olúfélaginu hf. í júní 1980 og seldur Glitni Fjármögnun hinn 26. apríl 2007, en ráðstafað til stefnda með kaupleigusamningi 6. júlí 2007.

Í afsali frá A.B.H. Byggi ehf. til Glitnis fjármögnunar frá 26. apríl 2007 komi fram að lóðirnar séu seldar í því ástandi sem þær séu í við afhendingu og að í gildi séu leigusamningar um allar lóðirnar við viðkomandi fasteignaeigendur sem kaupandi hafi kynnt sér. Einn þessara lóðarleigusamninga varði Breiðvang og sé þar tekið sérstaklega fram að borholan í því landi sé ekki hluti af lóðarleigunni heldur sé hún áfram eign leigusalans, eiganda viðkomandi landskika. Lóðarleigusamningurinn sem kveði á um að þáverandi eigandi Breiðvangs, Gunnar Jónsson, sé eigandi borholunnar hafi verið færður í þinglýsingabók 5. september 1980 og afsalið sem vísi í þann leigusamning verið fært í veðmálabók 1. maí 2007.

Í kaupleigusamningnum komi fram að með í kaupleigunni á eignarlóðinni sé allt sem henni fylgi og fylgja beri. Engum þinglýstum heimildum sé til að dreifa sem sýni að umrædd borhola eða hagnýting hennar hafi verið færð úr landi Breiðvangs. Ættu hin beinu eignarréttindi eða réttur til hagnýtingar borholunnar í landi Breiðvangs að hafa verið undanskilin sé um að ræða ítak stefnanda, þ.e.a.s. afnot fasteignar sem ekki séu samfara vörslum eignarinnar. Fram komi í 3. gr. laga nr. 57/1998 að eignarlandi fylgi eignarréttur að auðlindum í jörðu, nema aðrir geti sannað eignarrétt sinn til þeirra. Stefndi sé eigandi eignarlandsins Breiðvangs og hafi stefnandi ekki sýnt fram á eignarrétt sinn að borholunni í því landi og þeim vatnsréttindum sem um ræðir. Fram komi í 10. gr. laganna að landeiganda sé heimilt án leyfis að hagnýta jarðhita í eignarlandi sínu til heimilis- og búsparfa, þar með talið til ylræktar, iðnaðar og iðju, allt að 3,5 MW miðað við vermi sem tekið er úr jörðu alls innan eignarlands. Landeiganda beri þó að tilkynna Orkustofnun um fyrirhugaðar jarðboranir og aðrar meiri háttar framkvæmdir vegna þessa. Samkvæmt 12. gr. laganna megi landeigandi ekki undanskilja eignarlandi sínu jarðhitaréttindi, nema með sérstöku leyfi ráðherra. Hvorki núverandi né fyrrverandi eigandi landskikans Breiðvangs hafi fengið leyfi til þess hjá ráðherra að undanskilja heitavatnsréttindin frá eignarlandi sínu.

IV

Niðurstaða

A.

Ágreiningur aðila snýr að eignar- og nýtingarrétti borholu og jarðhita á tilteknu landsvæði í námunda við Reykholt í Borgarbyggð. Stefndandi, sem er eigandi Breiðabólstaðarlands 2, landnúmer 186488, telur umrædd réttindi tilheyra jörðinni sem hann festi kaup á í nóvember 2007. Hann telur vatnsréttindin aldrei hafa verið skilin frá jörðinni, heldur tilheyri þau henni eins og fram komi í skráningu í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands sem hafi legið til grundvallar kaupunum. Stefndi Lystadúnn-Snæland ehf., sem hefur meðal annars gert kaupleigusamning vegna landsins

Breiðvangs, landnúmer 134385, telur umrædd réttindi aftur á móti tilheyra þeirri fasteign, enda sé borholan innan þess lands og fylgi eignarréttur að jarðhita landinu, sbr. 3. gr. laga nr. 57/1998. Það er óumdeilt að sú borhola sem um ræðir er innan þess lands sem nú kallast Breiðvangur, en tilvísun til heitis landsins er nokkuð á reiki í fyrirliggjandi lóðarleigusamningum. Jafnframt liggur fyrir að stefndi hefur um nokkurn tíma innheimt gjald fyrir afnot af heitu vatni af eigendum mannvirkja á þeim eignarlóðum sem kaupleigusamningur stefndu frá 6. júlí 2007 tekur til.

Í yfirliti vegna Breiðabólstaðarlands 2 í fasteignaskrá er gerð grein fyrir þremur sérmetnum einingum, þ.e. landi sem er merkt 03, Reykjadalasá sem er merkt 01 0101 og „Jarðhita“ sem er merkt 02 0101. Þessi skráning er í samræmi við 2. mgr. 3. gr. laga nr. 6/2001, en samkvæmt ákvæðinu ber meðal annars að skrá hlunnindi og önnur réttindi tengd fasteignum sem sérstakar eindir í fasteignaskrá. Í þeirri skráningu sem lá frammi þegar stefnandi keypti jörðina var fasteignamat „Jarðhita“ 2.480.000 krónur, en fasteignamatið er nú 2.900.000 krónur. Samkvæmt þessu verður ráðið af fasteignaskrá að jarðhitaréttindi tilheyri Breiðabólstaðarlandi 2. Slík réttindi eru aftur á móti ekki skráð sem eindir eða með öðrum hætti vegna þeirra eignarlóða, þar með talið Breiðvangs, sem kaupleigusamningur stefndu tekur til.

B.

Eins og rakið hefur verið að framan var jörðinni Breiðabólstað skipt þegar „sá hluti jarðarinnar sem er ofan þjóðvegur“ var seldur með kaupsamningi í mars 1996. Fram kemur í afsali frá 6. mars 1997 að undanskilið sölunni sé „allt land neðan þjóðvegur ásamt vatnsréttindum sem þeim hluta fylgja og veiðirétti í Reykjadalasá“. Það virðist óumdeilt að tilvitnað land neðan þjóðvegur kallast Breiðabólstaðarland 2 og sé nú í eigu stefnanda. Ráðið verður af gögnum málsins, einkum þeim lóðarleigusamningum sem vísað hefur verið til að framan, að eigendur jarðarinnar Breiðabólstaðar (síðar Breiðabólstaðarlands 2), fyrst Gunnar Jónsson og svo eftir andlát hans Sigríður J. Valdimarsdóttir, hafi að minnsta kosti frá árinu 1971 leigt ýmsum aðilum landspildur úr jörðinni til tiltekinna nota til lengri tíma. Gerð hefur verið grein fyrir efni fyrirliggjandi lóðarleigusamninga að framan, en þeir eiga það sammerkt að leigunni fylgir réttur til tiltekins magns af heitu vatni og tekur leigugjald bæði mið af hinu leigða landi og afnotum af heitu vatni.

Leggja verður til grundvallar að jörðinni Breiðabólstað 2 hafi tilheyrt þau vatns- og jarðhitaréttindi sem um ræðir eftir að Breiðabólstað var skipt upp. Það fær skýra stoð í fyrrgreindu afsali frá 6. mars 1997 þar sem tekið er fram að undanskilið sölunni sé land neðan þjóðvegur „ásamt vatnsréttindum sem þeim hluta fylgi“. Ekki verður annað séð en að við síðari eigendaskipti að jörðinni hafi verið gert ráð fyrir því að réttindin tilheyru henni. Þannig var í afsali Sigríðar J. Valdimarsdóttur til Breiðabólstaðar ehf. frá 17. júlí 2003 tekið fram að seldur væri hluti landsins „neðan þjóðvegur, ca. 50 ha. að stærð, ásamt vatnsréttindum sem þeim hluta fylgja [...]“. Þá sagði

í afsali A.B.H. Byggis ehf. til Ægisauðs ehf. frá 24. janúar 2007 að hið selda væri „Breiðabólstaðarland 2, Borgarbyggð ca. 50 ha. land við Reykjadalás“ auk annarra réttinda og hlunninda sem fylgi, en sérstaklega var vísað til eignarhluta 02 0101 sem er samkvæmt upplýsingum í fasteignaskrá „jarðhitaréttindi“. Þá verður, eins og áður greinir, ráðið af núverandi skráningu í fasteignaskrá að jarðhitaréttindi tilheyri Breiðabólstaðarlandi 2.

Jafnframt ber að hafa í huga að samkvæmt 12. gr. laga nr. 57/1998 er meginreglan sú að óheimilt er að skilja jarðhitaréttindi frá landareign nema með sérstöku leyfi ráðherra og var sama regla áður í gildi samkvæmt 16. gr. orkulaga nr. 58/1967. Ekkert liggur fyrir um að óskað hafi verið eftir slíku leyfi vegna þess jarðhita sem tilheyrði Breiðabólstað 2, hvort heldur sem er í tengslum við sölu á eignarlóðum á árunum 2006 og 2007 eða á fyrri stigum.

C.

Það virðist ágreiningslaust að fyrirliggjandi lóðarleigusamningar sem eru frá 22. júní 1980, 16. ágúst 1994, 1. janúar 1999, 1. janúar 2000 og 23. nóvember 2000 taki til hluta þeirra eignarlóða sem kaupleigusamningur stefndu frá 6. júlí 2007 nær til. Aftur á móti liggur ekki fyrir hvenær eða með hvaða hætti þeim landspildum, sem um ræðir og hafa sjálfstæð landnúmer, var skipt út úr jörðinni Breiðabólstað eða eftir atvikum Breiðabólstaðarlandi 2. Upplýst var við munnlegan málf lutning að lögmenn aðila hefðu án árangurs leitast við að afla upplýsinga um þessi atriði.

Eins og áður greinir var landspildunum ráðstafað sem leigulandi á mismunandi tímum og þar byggð ýmis mannvirki. Að virtum þeim gögnum sem liggja fyrir virðist landspildunum fyrst hafa verið ráðstafað sem eignarlóðum 4. september 2006 þegar Sigríður J. Valdimarsdóttir afsalaði þeim til A.B.H. Byggis ehf. „skv. beiðni Breiðabólstaðar ehf.“. Félagið ráðstafaði síðan umræddum eignarlóðum til Glitnis fjármögnunar 26. apríl 2007, en í afsöllum var vikið að því að í gildi væru leigusamningar vegna allra lóðanna við eigendur fasteigna á þeim og að þessir samningar væru jafnframt framseldir. Þá var gerður kaupleigusamningur við stefndu vegna eignarlóðanna 6. júlí 2007, en gerð hefur verið grein fyrir efni hans að framan.

Til þess er að líta að A.B.H. Byggir ehf. virðist hafa eignast annars vegar jörðina Breiðabólstað 2 með afsali 27. maí 2004 og hins vegar umræddar eignarlóðir með afsali frá 4. september 2006. Félagið ráðstafaði jörðinni, ásamt jarðhitaréttindum, til Ægisauðs ehf. 24. janúar 2007, en eins og áður greinir komst eignin í eigu Byrs sparisjóðs í kjölfar nauðungarsölu 26. maí 2008 og færðist eignarhald að henni til Íslandsbanka á árinu 2011 og til ÍSB fasteigna ehf. í desember 2013. Stefndandi keypti síðan eignina af síðastnefndu félagi á árinu 2017. Það skiptir máli að A.B.H. Byggir ehf. ráðstafaði umræddum eignarlóðum sérstaklega og var það gert með afsali til Glitnis fjármögnunar frá 26. apríl 2007. Á þessum grunni gerði Glitnir fjármögnun þann kaupleigusamning við stefnda Lystadún-Snæland ehf. sem félagið byggir rétt sinn á.

Að mati dómsins bendir ekkert til þess að jarðhitaréttindi hafi verið skilin frá jörðinni Breiðabólstað þannig að þau tilheyri í reynd Breiðvangi, landnúmer 134385, eða öðrum þeim eignarlóðum sem um ræðir svo sem stefndi byggir einkum á. Það fær ekki stoð í fyrirbyggjandi lóðarleigusamningi frá 22. júní 1980 sem varðaði leigu umrædds landskika, enda felur samningurinn ótvírætt aðeins í sér heimild til afnota af heitu vatni og er ljóst að eigandi jarðarinnar Breiðabólstaðar var áfram eigandi jarðhitans. Þá verður ekki séð að jarðhitaréttindi sem tilheyrðu þá Breiðabólstað 2 hafi verið seld eða skilin frá jörðinni þegar fyrrgreindum eignarlóðum, þar með talið Breiðvangi, var ráðstafað með afsöllum 4. september 2006 og 26. apríl 2007. Í hvorugu tilviki var vísað til þess að vatns- eða jarðhitaréttindi fylgdu með í kaupunum, en til þess er að líta að A.B.H. Byggir ehf. hafði ráðstafað jörðinni ásamt jarðhitaréttindum til Ægisauðs ehf. rúmum þremur mánuðum áður en félagið seldi Glitni fjármögnun eignarlóðirnar. Þá verður ekki heldur ráðið af kaupleigusamningi stefndu frá 6. júlí 2007 að gert hafi verið ráð fyrir því að jarðhitaréttindi fylgdu umræddum eignarlóðum og er það í samræmi við framangreindar ráðstafanir.

Tekið skal fram að þó að í afsalinu á milli A.B.H. Byggis ehf. og Glitnis fjármögnunar frá 26. apríl 2007 hafi verið vísað til þess að einnig væru framseldir leigusamningar við eigendur fasteigna á lóðunum þá verður það með engu móti skilið með þeim hætti að kaupandinn, þ.e. Glitnir fjármögnun, hafi orðið eigandi þeirra jarðhitaréttinda sem vísað var til í leigusamningnum. Slíkt verður ekki ráðið af efni afsalsins, auk þess sem A.B.H. Byggir ehf. hafði stuttu áður selt öðrum aðila, Ægisauði ehf., jörðina ásamt jarðhitaréttindum.

Samkvæmt framangreindu telur dómurinn að leggja verði til grundvallar að hin umdeildu jarðhitaréttindi tilheyri jörðinni Breiðabólstaðarlandi 2 sem er í eigu stefnanda og að þau hafi aldrei verið skilin frá jörðinni. Það er jafnframt í samræmi við skráningu í fasteignaskrá Þjóðskrár þar sem umrædd réttindi eru skráð sem sérstök eind, sbr. 2. mgr. 3. gr. laga nr. 6/2001. Stefndu gátu ekki öðlast rétt til annars en þess sem fylgdi þeim eignarlóðum sem um ræðir og felst í framangreindri niðurstöðu að jarðhitaréttindin tilheyrðu aldrei Breiðvangi eða öðrum þeim eignarlóðum sem um ræðir. Þessi niðurstaða er einnig í samræmi við 3. gr. laga nr. 57/1998 þar sem fram kemur að eignarlandi fylgi eignarréttur að auðlindum í jörðu nema aðrir geti sannað eignarrétt sinn til þeirra, enda telur dómurinn að stefnandi hafi sýnt fram á að jarðhitaréttindin tilheyri Breiðabólstaðarlandi 2.

Að öllu virtu verður fallist á kröfu stefnanda, eins og hún er fram sett, og viðurkennt að eignar- og nýtingarréttur borholu og jarðhita innan merkja umræddra eignarlóða tilheyri Breiðabólstaðarlandi 2. Með vísan til úrslita málsins og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefndu gert að greiða stefnanda málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn 900.000 krónur.

Ásgerður Ragnardóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð :

Viðurkennt er að eignar- og nýtingarréttur borholu og jarðhita innan merkja eignarlóðanna Breiðagerðis, landnúmer 134384, Breiðvangs, landnúmer 134385, Akurgerðis, landnúmer 134373, Litla Hvammslands, landnúmer 134432, Litla Hvamms, landnúmer 134430, Lindabæjar, landnúmer 134431 og Litla Hvammslands úr Breiðabólstað, landnúmer 176587, tilheyri jörðinni Breiðabólstaðarlandi 2, fastanúmer 210-7369, landnúmer 186488.

Stefndu, Lystadúnn-Snæland ehf. og Íslandsbanki hf., greiði óskipt stefnanda, Óskari Rafnssyni ehf, 900.000 krónur í málskostnað.

Ásgerður Ragnarsdóttir