

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 22. október 2024

Mál nr. E-8286/2020:

**Þórarinn Jónasson**

(Benedikt Baldur Tryggvason lögmaður)

**gegn**

**Mosfellsbæ**

(Guðjón Ármannsson lögmaður)

## Dómur

*Málsmeðferð og dómkröfur aðila*

- Mál þetta, sem dómtekið var 11. september 2024, var höfðað 8. desember 2020 af Þórarni Jónassyni, [...], gegn Mosfellsbæ, Þverholti 2, Mosfellsbæ.
- Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði með dómi að stefndi sé bótaskyldur gagnvart stefnanda vegna hagnýtingar stefnda á grunnvatni úr vatnsbólinu Laxnesdýjum sem liggur innan marka jarðarinnar Laxness I, fnr. 208-2131, lnr. 123694, í Mosfellsbæ. Þá krefst stefnandi þess að stefnda verði gert að greiða honum málskostnað að teknu tilliti til virðisaukaskatts.
- Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda, auk málskostnaðar úr hendi stefnda.
- Aðalmeðferð málsins var ítrekað frestað utan réttar að ósk lögmannna málsaðila, til sáttaumleitanda. Dómari tók við málinu 2. október 2023 en hafði fram að því ekki komið að meðferð málsins. Við aðalmeðferð málsins gaf skýrslu sem vitni Jóhanna Björg Hansen, sviðsstjóri umhverfissviðs Mosfellsbæjar.

*Helstu málsatvik*

- Málsaðilar eru meðal eigenda jarðarinnar Laxness I, fnr. 208-2131, lnr. 123694, í Mosfellsbæ. Jörðin er 159,6 ha að flatarmáli og innan merkja jarðarinnar er vatnsbólið Laxnesdý, sem deila málsaðila hverfist um. Samkvæmt framlögðum upplýsingum sem stafa frá fasteignaskrá nemur eignarhlutur stefnda Mosfellsbæjar 25% af jörðinni, og þá verður sömuleiðis af því skjali ráðið að sá hluti jarðarinnar hafi verið í eigu stefnda frá

1959. Eignarhlutir annarra meðeigenda málsaðila að jörðinni nema samkvæmt sama skjali samtals 69,05%. Eign stefnanda er í því skjali ekki tilgreind í prósentum en kaupdagur tilgreindur 27. janúar 1999. Þó virðist óumdeilt og í samræmi við önnur framlögð gögn að eignarhlutur stefnanda nemi 5,95% fasteignarinnar.

6. Meðal gagna málsins er samningur stefnanda Þórarins Jónassonar við systur hans, Ragnheiði Jónasdóttur, frá árinu 1971, um kaup stefnanda á íbúðarhúsi á jörðinni Laxnesi ásamt 10 ha landi sem Ragnheiður skyldi fá við skipti á jörðinni. Eignarréttur stefnanda að téðri landspildu og íbúðarhúsi á jörðinni skyldi þó ekki koma til framkvæmda fyrr en við þinglýsingu afsals á téðum eignarhluta til hans, en hins vegar hefði hann fullan afnotarétt af framangreindu frá og með undirritun sammingsins, það er að íbúðarhúsinu strax en að landspildunni er skipti hefðu farið fram. Þá kom þar fram að framangreind eignatilfærsla væri háð forkaupsrétti stefnda Mosfellsbæjar. Sömuleiðis kemur þar fram að undanskilin kaupum þessum séu öll hitaréttindi á jörðinni.
7. Fyrir liggur samkomulag, dagsett 22. janúar 1999, milli Ragnheiðar Jónasdóttur, stefnda, Soffíu Wathne og stefnanda um skiptingu á landi Laxness I og nýtingu jarðarinnar vegna væntanlegra kaupa Ragnheiðar og síðar Þórarins á húsum á Laxnesjörðinni ásamt 5.460 fermetra spildu við húsin. Þar kemur fram að sú spilda og þau hús séu samkvæmt landamerkjauppdrætti staðsett í landi Laxness II. Stefndi og Soffía Wathne féllu þar frá forkaupsrétti að greindum húsum og landspildu. Sömuleiðis var þar fallið frá forkaupsrétti að 11,9% hlut Ragnheiðar í landi Laxness I, þ.e. að þeim 10 hekturum lands sem stefnandi skyldi eignast samkvæmt samkomulagi hans við Ragnheiði við fyrirhuguð landskipti jarðarinnar. Þar kom fram að stefnandi hefði um árábil beitt hrossum á land jarðarinnar. Forsenda þessa samkomulags væri að stefnandi máls þessa félli frá kröfum um ábúðarrétt á Laxnesi I. Þá var þar og samið um að landskipti skyldu fara fram á jörðinni í kjölfar undirritunar þessa samkomulags. Samkomulagið var undirritað 22. janúar 1991 en fyrir liggur að landskipti hafa ekki enn farið fram.
8. Í febrúar 1999 gaf Ragnheiður Jónasdóttir út afsal til stefnanda Þórarins á íbúðarhúsi, hesthúsi, hlöðu, haughúsi og aðstöðuhúsi, auk lands undir og við nefndar fasteignir, alls 5.460 fermetrar að stærð, með þeirri kvöð að stefnandi skyldi viðhalda hrossheldri girðingu umhverfis húsin. Sömuleiðis var afsalað 11,9% eignarhlut afsalsgjafa í Laxnesi I, sem væri 5,95% af óskiptu landi í Laxnesi I. Vatnshitaréttindi fylgdu ekki því landi sem afsalað var. Þá kom þar fram að afsalshafi hefði nýtt framangreindar eignir um árábil

og þekkti vel til þeirra. Hann hefði skoðað þær og gerði sér grein fyrir því að gerningurinn næði hvorki til lögbýlisréttar að Laxnesi né vatnshitaréttar.

9. Óumþrætt er að stefnandi hefur starfrækt hestaleigu á jörðinni frá því um 1968, er hann settist þar að, og að hún er þar enn starfrækt. Sömuleiðis er óumdeilt að grunnvatnstaka úr Laxnesdýjum hefur með formlegum hætti verið á hendi sveitarfélagsins frá 1989 en fyrir þann tíma hafði vatni verið dælt úr borholu um árabíl í þágu íbúa í Mosfellsdal.

#### *Helstu málsástæður og lagarök stefnanda*

10. Stefnandi byggir á því að stefndi hafi með ólögumætum hætti skert stjórnarskrárvarinn eignarrétt stefnanda yfir auðlindum jarðarinnar Laxness I með hagnýtingu á grunnvatni jarðarinnar án þess að greiða bætur fyrir þá hagnýtingu. Stefnandi byggir einnig á því að hagnýting stefnda á auðlindinni hafi í för með sér verulegar og íþyngjandi takmarkanir á hagnýtingu og afnotum af hluta jarðarinnar.
11. Stefnandi vísar til meginreglu íslensks réttar þess efnis að heimild til ráðstöfunar og nýtingar auðlindar fari saman við heimild til ráðstöfunar og nýtingar þeirrar fasteignar, þar sem auðlindina er að finna, innan þeirra takmarka sem leiði af lögum og samningum Þessa reglu sé nú að finna í ákvæðum laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu, en löngum hafi verið viðurkennt að slík réttindi séu hluti af eignarrétti fasteignareiganda og njóti þau verndar stjórnarskrárinnar.
12. Stefnandi vísar sérstaklega til 3. gr. laga nr. 57/1998 þar sem segi að eignarlandi fylgi eignarréttur að auðlindum í jörðu. Um hugtakið auðlindir vísar stefnandi til 2. mgr. 1. gr. laganna en með auðlindum sé átt við hvers konar frumefni, efnasambönd og orku, sem vinna megi úr jörðu, hvort heldur er í föstu, fljótandi eða loftkenndu formi. Ótvírætt sé að grunnvatn falli undir hugtakið auðlind samkvæmt lögnum, en um grunnvatn sé fjallað sérstaklega í VII. kafla laganna.
13. Af fyrirmælum laganna leiði að þeim sem hefur í hyggju að nýta auðlind, nýtingarleyfishafa, sé fyrst skylt að afla leyfis frá Orkustofnun, sbr. 1. mgr. 6. gr. laganna, og að ná samkomulagi við landeiganda um endurgjald fyrir auðlindina eða fá heimild til eignarnáms og óska eftir mati samkvæmt ákvæðum 29. gr. laganna, sbr. 1. mgr. 7. gr. laganna.
14. Þá vísar stefnandi til X. kafla laganna er hafi að geyma ákvæði um eignarnám og bætur. Heimildir til eignarnáms séu á hendi ráðherra, og hjá sveitarfélagi að fenginni heimild ráðherra, sbr. 29. gr. laganna. Samkvæmt því sé heimilt að að taka eignarnámi, auðlindir

sem og önnur önnur réttindi landeiganda, svo sem nauðsynlegt land og mannvirki. Um endurgjald fyrir auðlind sem tekin er eignarnámi sé fjallað í 30. gr. laganna. Þar sé landeiganda veitt heimild til að óska eftir bótum í einu lagi eða sem árlegri greiðslu meðan vinnsla auðlindar samkvæmt nýtingarleyfi stendur yfir. Þá sé þar og mælt fyrir um að meta skuli sérstaklega bætur vegna annars en endurgjalds fyrir auðlindina. Með ákvæðum þessara laga sé settur rammi um heimildir til hagnýtingar á auðlindum eignarjarða sem ætlað sé að tryggja að réttur yfir slíkum auðlindum og öðrum tengdum fasteignarréttindum verði ekki skertur bótalaust. Af þessu og öðru framangreindu leiði að grunnvatnsréttindi teljist vera þáttur í eignarrétti landeiganda sem verndar njóti samkvæmt ákvæðum laga nr. 57/1998 og 72. gr. stjórnarskrárinnar. Samkvæmt því skuli fullar bætur greiddar ef réttindin eru skert.

15. Grunnvatn undir jörðinni Laxnesi I sem dælt er upp úr vatnsbólínu Laxnesdýjum sé þáttur í fasteignarréttindum jarðarinnar og hluti af eignarréttindum landeigenda hennar. Stefndi hagnýti grunnvatn jarðarinnar og njóti arðs af þeirri hagnýtingu án samkomulags við aðra landeigendur um endurgjald og án þess að hafa tekið auðlindina eignarnámi. Með því skerði stefndi stjórnarskrárvarin eignarréttindi sameigenda sinna, bótalaust.
16. Þá kveður stefnandi vatnstöku sveitarfélagsins einnig fela í sér íþyngjandi kvaðir á hluta jarðarinnar og þar með á heimildum eigenda til að hagnýta jörðina. Í kringum vatnsbólið Laxnesdý séu afmörkuð svökölluð brunnsvæði, grannsvæði og fjarsvæði, sbr. reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn, ásamt síðari breytingum, og reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns, ásamt síðari breytingum. Í einfölduðu máli myndi þessi svæði verndarhringi í kringum vatnsbólið sem ætlað sé að sporna við mengun þess. Til að tryggja slíka vernd sé landnotkun á þessum svæðum undirorpin verulegum og íþyngjandi takmörkunum samkvæmt gildandi reglum. Brunnsvæðið, sem er minnst og næst vatnsbólínu, er með ströngustu takmarkanirnar. Þar næst kemur grannsvæði og síðan fjarsvæðið.
17. Brunnsvæðið í kringum Laxnesdý sé tæplega 0,4 hektarar og grannsvæðið 300 hektarar. Til hafi staðið að að stækka þessi svæði verulega árið 2018, en því hafi verið frestað að ósk stefnda. Um brunnsvæðið í kringum Laxnesdý gildi ströng og íþyngjandi verndarákvæði samkvæmt reglugerð nr. 796/1999 og samþykkt nr. 555/2015 um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkur o.fl. Samkvæmt 8. gr. samþykktarinnar skuli brunnsvæði algjörlega friðað fyrir óviðkomandi umferð, framkvæmdum og starfsemi annarri en þeirri sem nauðsynleg er vegna

vatnsveitunnar, og vatnsból og mannvirki afmörkuð með girðingu eða öryggi tryggðu á jafngildan hátt. Brunnsvæðið í kringum vatnsbólið sé eigendum jarðarinnar því ónothæft. Þá sé auk þessa að meginstefnu til óheimilt að skipuleggja íbúðarbyggð, frístundabyggð eða atvinnustarfsemi og óheimilt að leyfa nýjar byggingar, sumarbústaði og þess háttar á grannsvæðum, sbr. 15. og 16. gr. samþykktarinnar, sbr. einnig 13. gr. reglugerðar nr. 796/1999.

18. Stefnandi kveður stefnda hafa vísað til þess að hagnýting stefnda sækir sér stoð til óskráðra réttarreglna um óskipta sameign. Stefnandi geti ekki fallist þetta enda liggir fyrir að opinber tilgangur búi að baki hagnýtingu grunnvatnsins og hún sé innan verkefna sem stefnda sé skylt að sinna samkvæmt settum lögum.
19. Stefnandi vísar til þess að samkvæmt 1. mgr. 7. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 sé sveitarfélögum skylt að annast þau verkefni sem þeim eru falin með lögum. Í lögum nr. 32/2004, um vatnsveitur sveitarfélaga sé m.a. mælt fyrir um skyldur sveitarfélaga til að starfrækja vatnsveitur og einkarétt sveitarfélaga á slíkri starfsemi. Samkvæmt 1. mgr. 1. gr. laga nr. 32/2004 skuli sveitarfélög starfrækja vatnsveitu í þeim tilgangi að fullnægja vatnspörf almennings, heimila og atvinnufyrirtækja. Heimild til þess í dreifbýli sé að finna í 2. mgr. 1. gr. laganna. Í 1. mgr. 4. gr. laganna segi jafnframt að sveitarfélag hafi einkarétt á rekstri vatnsveitu og sölu vatns sem hún geti fullnægt innan staðarmarka sveitarfélagsins. Sveitarstjórn sé þó heimilt að fela stofnun eða félagi, sem að meirihluta sé í eigu ríkis og/eða sveitarfélaga, skyldur sínar og réttindi samkvæmt þessum lögum.
20. Grunnvatninu úr Laxnesdýjum sé ætlað að fullnægja vatnspörf almennings í sveitarfélaginu. Með því að hagnýta grunnvatnið uppfylli stefndi þær skyldur sem á honum hvíla lögum samkvæmt. Hagnýting grunnvatnsins verði því ekki studd við óskráðar réttarreglur um hagnýtingu sérstakrar sameignar. Að sama skapi liggir fyrir að einkaaðila væri aldrei heimilt að hagnýta grunnvatn jarðarinnar með þeim hætti sem stefndi geri en einkaaðila sé aðeins heimilt að hagnýta grunnvatn til heimilis- og búsparfa, sbr. 14. gr. laga nr. 57/1998.
21. Að framangreindu virtu sé ljóst að vatnsveita sveitarfélagsins, og þar af leiðandi, hagnýting grunnvatns þess sem er að finna í Laxnesdýjum, sé starfsemi sem sveitarfélagið framkvæmir í samræmi við opinbert hlutverk sitt. Með því að klæða vatnstökuna í einkaréttarlegan búning sé sveitarfélagið að reyna að komast hjá því að uppfylla skyldur sínar gagnvart öðrum sameigendum jarðarinnar. Að öllu framangreindu virtu byggir stefnandi á því að stefndi sé að hagnýta auðlind jarðarinnar Laxness I í

opinberum tilgangi, án samþykkis og í bága við eignarrétt annarra sameigenda á auðlindinni.

#### *Um kröfugerðina*

22. Stefnandi krefst þess að bótaskylda stefnda gagnvart stefnanda verði viðurkennd. Tjón stefnanda í málinu leiði af hagnýtingu stefnda á vatnsbólínu sem greina megi í tvo þætti: annars vegar tjón sem rekja megi til ólögmeðrar hagnýtingar stefnda á auðlind jarðarinnar, þ.e. grunnvatni hennar, og hins vegar tjón sem megi rekja til takmarkana á landsvæðinu sem leiði af hagnýtingunni. Að mati stefnanda sé ljóst að grunnvatnsréttindi jarðarinnar séu verðmæt á fjárhagslega mælikvarða, enda liggja fyrir að stefndi hafi fjárhagslegan ábata af hagnýtingu réttindanna með sölu neysluvatns til íbúa sveitarfélagsins og annarra aðila. Stefnandi, sem og aðrir sameigendur jarðarinnar, hafi ekki getu né heimild til sambærilegrar nýtingar grunnvatnsins. Að mati stefnanda hefur þetta þó ekki þýðingu í málinu enda hafi verið lagt til grundvallar í dómaframkvæmd að réttindi til hagnýtingar landgæða teljist verðmæt á fjárhagslegan mælikvarða þótt fáir, og jafnvel aðeins einn, hafi fjárhagslega og tæknilega getu til að afla sér og nýta þær heimildir sem um ræðir. Ennfremur liggja fyrir að sérstaklega sé gert ráð fyrir því í lögum nr. 57/1998 að landeigendum séu greiddar bætur ef ákveðið er að hagnýta auðlindir jarða með þeim hætti sem stefndi gerir. Það leiði af eðli réttindanna sem fjárhagslegra verðmæta að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna skerðingarinnar. Með því að neita að greiða stefnanda og öðrum sameigendum fullar bætur fyrir nýtingu þessara réttinda hafi stefndi virt að vettugi þær skyldur sem á honum hvíli samkvæmt 72. gr. stjórnarskrárinnar, sbr. einnig ákvæði laga nr. 57/1998.
23. Fjárhagslegt tjón stefnanda leiði einnig, eins og fyrir segir, af þeim verulegu og íþyngjandi takmörkunum sem eru lagðar á nýtingu hluta jarðarinnar vegna vatnsvinnslu stefnda. Landnotkun í kringum vatnsbólíð sé háð verulegum og íþyngjandi takmörkunum vegna vatnsvinnslu stefnda. Sérstaklega eigi þetta við um skilgreint brunnsvæði sem er í dag 0,4 hektarar en stendur til að stækka í 4,4 hektara. Brunnsvæðið í kringum vatnsbólíð sé í raun stefnanda og öðrum sameigendum jarðarinnar ónothæft með öllu enda sé öll starfsemi og nýting á slíkum svæðum bönnuð.
24. Um aðild sína að málinu, en stefnandi stendur einn að þessu dómsmáli á hendur stefnda, vísar stefnandi til þess að um viðurkenningu á bótaskyldu sé að ræða og sjálfstæð réttindi stefnanda. Ekki sé leitað aðfararhæfs dóms um óskipt réttindi eða skyldur annarra sameigenda jarðarinnar og dómur í málinu muni ekki hafa bindandi áhrif gagnvart öðrum

sameigendum jarðarinnar en þeim sem aðild eiga að málinu. Stefnanda sé því bæði rétt og heimilt að standa einn að þessari málsókn.

25. Um lagarök að baki kröfum sínum vísar stefnandi til 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 33/1944 og almennra reglna eignarréttar. Sömuleiðis vísar hann til laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu, sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 og laga nr. 32/2004 um vatnsveitur sveitarfélaga. Um heimild til að hafa uppi viðurkenningarkröfu í málinu vísar stefnandi til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um fyrirsvor er vísað til 5. mgr. 17. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um varnarþing til 3. mgr. 33. gr. sömu laga. Málskostnaðarkrafa stefnanda er byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr. laganna. Um kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er vísað til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt

#### *Helstu málsástæður og lagarök stefnda*

26. Stefndi byggir í fyrsta lagi á því að fyrir liggja áratuga venja hjá sameigendum Laxness I þess efnis að stefndi hagnýti Laxnesdý en hafi að öðru leyti ekki afnot af jörðinni. Stefnandi hafi fyrst verið skráður fyrir eignarhlutdeild í Laxnesi I árið 1999. Þá hafði umþrætt vatnstaka staðið yfir í marga áratugi. Stefndi vísar til þeirrar meginreglu er gildi í eignarrétti að hverjum og einum sameiganda sé heimil sú ráðstöfun og nýting sem gengið hefur verið út frá við stofnun sameignarinnar og byggir á því að slíkt eigi við í þessu tilviki.
27. Stefndi áréttar að stefnandi hafi nýtt jörðina Laxnes fyrir hross og rekstur hestaleigu allt frá sjöunda áratug síðustu aldar. Þó sé ljóst að stefnandi hafi ekki ábúðarrétt jarðarinnar í skilningi ábúðarlaga. Hagnýting stefnanda hafi fyrstu áratugin verið í skjóli systur hans, Ragnheiðar, sem lengst af átti helming jarðarinnar. Stefndi hafi ekki gert ágreining um þessa hagnýtingu stefnanda enda hafi bærinn á móti haft afnot af vatnsbóli jarðarinnar. Gagnnýting stefnda hafi engum athugasemdum sætt í áratugi af hálfu sameigenda.
28. Stefndi kveðst vilja halda því til haga að fyrir liggja bindandi samkomulag aðila frá 22. janúar 1999 um að eignarhlutdeild stefnanda sé einungis bundin við tíu hektara spildu sem þó sé ekki búið að skipta út með formlegum hætti. Í því samkomulagi segi berum orðum m.a. „... er öllum aðilum samkomulags þessa ljóst að með 11,9% hlut í afsali Þórarins frá Ragnheiði er átt við þessa 10 ha. Skal við landskipti einungis taka mið af

því“. Þá kemur og fram í umræddu samkomulagi að frá þessum 10 hekturum skuli draga vegstæði að Laxnesi II. Þá sé þar yfirlýsing stefnda um að hann samþykki beitarafnot stefnanda þar til landskipti fara fram. Skemmst sé frá því að segja að stefnandi hafi staðið í vegi fyrir tilraunum til skipta á jörðinni Laxnesi I þrátt fyrir samningsskyldu um annað. Í kröfugerð stefnanda í þessu máli felist í reynd að hann vilji einn nýta landið til beitar en um leið fá greiðslur fyrir vatnstöku stefnda.

29. Stefndi ítrekar að stefnandi sé í raun ekki sameigandi að óskiptu landi Laxness I heldur eigi hann einungis rétt til að fá útskipt 10 hektara spildu úr jörðinni. Sú spilda eigi að hluta til að liggja undir vegstæði og að hluta eigi hún að vera aðliggjandi við mannvirki í hans umráðum. Þessi tilhögun eignarréttar stefnanda hljóti ein og sér að leiða til sýknu stefnda. Þar við bætist að undanskilin í kaupum stefnda voru öll vatnshitaréttindi.
30. Stefndi áréttar að stefnanda hafi verið fullkunnugt um vatnstöku stefnda þegar hann gekk til samninga við sameigendur sína í janúarmánuði 1999. Krafa stefnanda um greiðslur fyrir vatnstökuna eru að mati stefnda í fullkomnu ósamræmi við forsendur þess samkomulags sem undirritað var 22. janúar 1999.
31. Í öðru lagi byggir stefndi á þeirri meginreglu að hverjum sameiganda sé heimil sú nýting og ráðstöfun sem er öðrum sameigendum að bagalaus. Í ljósi allra atvika telur stefndi það blasa við að hagnýting hans á vatnsbóli jarðarinnar sé stefnanda algerlega að bagalaus. Stefnandi hafi enn öll beitarafnot jarðarinnar. Þá hafi engin breyting orðið á vatnstöku stefnda frá því að stefnandi fékk skráða eignarhlutdeild í jörðinni. Stefnandi hafi því í verki samþykkt þá vatnstöku sem stefndi hefur staðið fyrir í áratugi. Allur kostnaður við öflun vatnsins er greiddur af stefnda.
32. Í þriðja lagi byggir stefndi á því að honum beri sem sveitarfélagi að sjá íbúum sínum fyrir neysluvatni. Í 25. gr. vatnalaga nr. 15/1923 komi fram að sveitarstjórn sé rétt að taka það vatn sem hún þurfi til vatnsveitu úr brunnum, uppsprettum eða vötum í landareignum annarra manna. Í 1. mgr. 26. gr. laganna segi að landeiganda sé skylt að láta af hendi land og landsafnot í þarfir vatnsveitu sveitarfélags, svo og mannvirki, og að þola þær eignarkvaðir, óhagræði og takmörkun á afnotarétti sem vatnsveitan kunní að hafa í för með sér enda komi fullar bætur fyrir. Stefndi byggir á því að eignarréttarleg staða vatnsréttinda sé talsvert frábrugðin því sem gerist um önnur fasteignarréttindi. Ekki sé um að ræða eiginlegan eignarrétt að vatninu heldur miði vatnslögin við að landeigandi njóti tiltekins hagnýtingarréttar sem talinn er upp með jákvæðum hætti í lögnum. Bætur fyrir hagnýtingu vatnsréttinda séu því bundnar við óhagræði og landspjöll sem

landeigandi verði fyrir samfara vatnstökunni. Stefndi byggir á því að engin landspjöll eða óhagræði stafi af vatnstökunni fyrir stefnanda. Þá er byggt á því að viðhald á vatnslögninni sumarið 2020 hafi ekki valdið stefnanda ónæði eða tjóni umfram það sem sameigendur verða að þola. Stefndi telur einnig ljóst að allar kröfur um bætur vegna vatnstökunnar séu fyrir löngu fyrndar hvort heldur sem litið er til eldri laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda eða núgildandi laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda.

33. Í fjórða lagi hafnar stefndi því að hann sé bótaskyldur gagnvart stefnda á grundvelli laga um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu nr. 57/1998. Ítrekað er að vatnstaka stefnda á sér langa sögu og hófst áður en umrædd lög tóku gildi.
34. Af hálfu stefnda er á því byggt að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að almenn skilyrði bótaskyldu um saknæmi og ólögmæti séu fyrir hendi. Því fari fjarri að stefnandi hafi sýnt fram á nokkurt tjón vegna vatnstöku stefnda. Ekki liggi annað fyrir en að umrædd hagnýting vatnsins, svo áratugum skiptir, hafi farið fram með samþykki allra hlutaðeigandi sameigenda Laxness I. Það hafi svo ekki verið fyrr en 2020 sem stefnandi krafðist þess að stefndi léti af umræddri vatnstöku. Ef talið verði að sameigendur eigi kröfu hver á annan vegna hagnýtingar réttinda í Laxnesi I telur stefndi að hann eigi alltaf hærri kröfu á stefnanda vegna nýtingar hins síðarnefnda á jörðinni til beitar og reksturs hestaleigu. Stefndi áréttar að vatnsveita sveitarfélags er ekki rekin í því skyni að hafa af henni arð. Útgjöld vatnsveitu eru fyrst og síðast fólgin í kostnaði við að afhenda vatnið til neytenda.
35. Um meinta bótaskyldu vegna vatnsverndarkvaða kveðst stefndi hafna því að hann sé bótaskyldur á þeim grunni að vatnsverndarkvaðir á jörðinni Laxnesi hafi valdið stefnanda tjóni.
36. Í fyrsta lagi áréttar stefndi það sem áður hefur komið fram um eignarhlut stefnanda í landi jarðarinnar. Þ.e. að stefnandi á einungis tilkall til 10 hektara spildu úr landi Laxness I, sem að hluta til sé búið að staðsetja, sbr. samninga frá 1971 og 1999 en jörðin Laxnes I er alls 159 hektarar að stærð. Vatnsstraumar á svæðinu liggja með þeim hætti að stefnandi hefur getað haldið hross á jörðinni án þess að það hafi áhrif á vatnsgæði.
37. Í öðru lagi liggi fyrir að vatnsverndarkvaðir hafa gilt frá því að vatnstaka hófst í Laxnesdýi. Um langan aldur hafi verið ákvæði í vatnalögum um bann við óhreinkun vatna. Ítarleg ákvæði um verndarsvæði vatnstökusvæða hafi fyrst verið sett með heilbrigðisreglugerð nr. 45/1972. Slík ákvæði hafi einnig verið að finna í

heilbrigðisreglugerð nr. 49/1990 og neysluvatnsreglugerð nr. 319/1995. Umræddar reglugerðir séu allar fallnar úr gildi. Núgildandi reglugerð um neysluvatn er nr. 536/2001. Fyrir liggur að vatnsverndarsvæði í Mosfellsdal hefur um áratuga skeið verið skilgreint í gildandi aðalskipulagi. Þá liggur fyrir að skilgreining brunnsvæða, grannsvæða og fjarsvæða í Mosfellsdal er óbreytt frá því sem var í samþykkt um vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu sem tók gildi við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda hinn 12. nóvember 1997. Stefndi byggir þannig á því að allar kröfur sem byggist á tilvist vatnsverndarkvaða á jörðinni Laxnesi séu löngu fyrndar, sbr. ákvæði eldri fyrningarlaga nr. 14/1905 eða núgildandi laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Aukinheldur hafi stefnandi ekki sýnt fram á neitt tjón samfara tilvist vatnsverndarkvaða.

38. Um lagarök vísar stefndi til vatnalaga nr. 15/1923, laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, auðlindalaga nr. 57/1998, laga um vatnsveitur sveitarfélaga nr. 32/2008, fyrningarlaga nr. 14/1905 og fyrningarlaga nr. 150/2007.
39. Málskostnaðarkrafa stefnda er byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

#### *Niðurstaða*

40. Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði að stefndi sé bótaskyldur vegna ólögmætrar skerðingar á eignarréttindum stefnanda, annars vegar vegna hagnýtingar grunnvatns án greiðslu endurgjalds til stefnanda og hins vegar vegna þeirra takmarkana á afnotum jarðarinnar sem leiði af vatnstökunni.
41. Eins og rakið hefur verið er stefnandi einn fleiri eigenda að hlut í jörðinni Laxnesi I í Mosfellsbæ. Nánar tiltekið að 10 hektara spildu úr óskiptu landi, sem hann eignaðist með kaupsamningi við systur sína Ragnheiði árið 1971. Í sérstöku samkomulagi málsaðila og annarra eigenda jarðarinnar árið 1999, sem gert var í tengslum við útgáfu afsals til stefnanda fyrir eignarhlut hans, féll stefndi í máli þessu frá forkaupsrétti auk þess sem samið var um að landskipti skyldu fara fram þegar eftir undirritun samkomulagsins. Þau landskipti hafa ekki farið fram.
42. Um eignarhald margra á jörð sem ekki hefur verið skipt, eins og þeirri sem hér um ræðir, fer samkvæmt almennum reglum um sérstaka sameign. Í því felst að þær heimildir sem eignarrétti fylgja skiptast með sameigendum með þeim hætti að hver og einn nýtur allra þeirra heimilda sem um er að ræða yfir eigninni í heild, en þó með þeim takmörkunum sem gera verður vegna hagsmuna annarra sameigenda. Samkvæmt því á enginn einn

afmarkaðan hluta jarðarinnar og réttur hvers eiganda takmarkast af rétti hinna. Þá hefur það verið talið hugtaksskilyrði sérstakrar sameignar að hver aðili njóti réttar yfir verðmætinu í heild. Sú meginregla gildir einnig um sérstaka sameign að hverjum sameiganda er heimil sú nýting og ráðstöfun sameignarinnar sem er öðrum meðeigendum að bagalaus.

43. Stefnandi er samkvæmt afsali eigandi að 5,95% af óskiptu landi jarðarinnar Laxness I, að undanskildum vatnshitaréttindum sem þar kunna að vera. Afmörkun þeirra 10 hektara sem stefnandi á tilkall til úr hinu óskipta landi eru settar ákveðnar skorður með samkomulagi sameigenda, sem taka mið af staðsetningu mannvirkja í eigu stefnanda og aðgengi að þeim. Er þannig í það minnsta áhorfsmál hvort stefnandi nýtur að fullu og öllu þeirra eignarheimilda sem reglur um sérstaka og óskipta sameign fela í sér.
44. Af hálfu stefnanda er því ekki mótmælt að vatnstaka úr Laxnesdýjum eigi sér langa sögu. Stefnandi hefur upplýst að sveitarfélagið hafi yfirtekið vatnsmiðlunina formlega árið 1989, en á þeim tíma hafði stefnandi afnot af jörðinni og hafði í reynd einn eigenda nýtt alla jörðina um árabil eða frá því um 1967 eða 1968 undir rekstur hestaleigu og aðra starfsemi því tengda. Samkvæmt framlögðum gögnum hefur landsvæði við Laxnesdý verið skilgreint sem vatnsverndarsvæði eftir ákvæðum samþykktar um verndarsvæði vatnsbóla frá árinu 1997. Er svæðið enn skilgreint þannig samkvæmt gildandi aðalskipulagi Mosfellsbæjar.
45. Ekkert er fram komið í málinu um að stefnandi, eða systir hans Ragnheiður, hafi með nokkru móti andmælt hagnýtingu sveitarfélagsins á því grunnvatni sem finna má innan marka jarðarinnar Laxness I, hvorki þegar stefnandi eignaðist hlutinn með samningi við systur sína árið 1971 né heldur í tengslum við útgáfu afsals árið 1999. Mátti stefnanda þó vera fullkunnugt um þá nýtingu, í ljósi þess að stefnandi hefur búið á jörðinni og hagnýtt hana frá því fyrir árið 1970. Sömuleiðis liggur ekkert fyrir um að stefnandi hafi haft uppi kröfur um greiðslur vegna vatnsnýtingarinnar á jörðinni fyrir en í fyrsta lagi með bréfi árið 2010 og aftur 2011.
46. Stefnandi byggir m.a. á því að þar sem hagnýting stefnda á grunnvatninu sé í þágu lögbundins hlutverks sveitarfélagsins verði hún ekki studd við óskráðar réttarreglur um hagnýtingu sérstakrar sameignar. Fyrir því hefur stefnandi þó ekki fært fram sérstök rök, önnur en mögulega þau að stefnandi hafi af því hagnað. Á stefnda hvílir sannarlega skylda til að starfrækja vatnsveitu til að fullnægja vatnsþörf almennings í þéttbýli, sbr. 1. gr. laga um vatnsveitur sveitarfélaga nr. 32/2004. Sveitarfélögum hafa verið fengnar

heimildir í vatnalögum nr. 15/2023 í því skyni að tryggja vatnsþörf almennings innan sveitarfélags, og þá hafa sömuleiðis verið lagðar hömlur á hvað innheimt er vegna þessa, sbr. 10. gr. laga nr. 32/2004, þannig að vatnsveitu skal ekki reka í hagnaðarskyni. Stefnandi hefur ekki sýnt fram á að stefndi hafi notið sérstaks hagnaðar af vatnsveitu sveitarfélagsins og með vísan til framangreinds verður fyrrgreindum málsástæðum stefnanda hafnað.

47. Þá verður ekki fallist á þann málalíbúnað stefnanda að ákvæði laga nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu og vatnalaga nr. 15/2023 er varða heimildir sveitarstjórna til að taka vatn sem þarf til vatnsveitu í landareignum annarra manna gegn bótum eigi við í þessu tilviki. Vatnstaka sveitarfélagsins á sér stað í landi sem sveitarfélagið á í óskiptri sameign með fleirum og af þeim sökum gilda þær reglur sem endranær eiga við um ákvarðanir og nýtingu á sérstakri sameign við í þessu tilviki. Eins og rakið hefur verið var ákvörðun um miðlun þess vatns sem fæst úr Laxnesdýjum tekin áður en stefnandi eignaðist hlut í jörðinni, en eftir að hann hóf þar búskap. Hefur stefnandi hvorki byggt á því né sýnt fram á að sú ákvörðun eða aðrar ákvarðanir í tengslum við þá nýtingu hafi verið teknar með ólögætum hætti og af þeim sökum verður þessum málalíbúnaði stefnanda hafnað.
48. Þá hefur stefnandi ekki sýnt fram á það með hvaða hætti nýting stefnda á grunnvatninu hafi verið honum til tjóns eða бага. Stefnandi hefur sjálfur nýtt jörðina sem fyrr segir einn og átölulaust af hálfu annarra eigenda um áratugaskeið, en sveitarfélagið nýtt grunnvatnið sem um landið rennur. Þá hefur stefndi, þrátt fyrir staðhæfingar um að reglur um verndarvæði vatnsbóla takmarki nýtingarmöguleika jarðarinnar, ekki fært fram neinar sönnur fyrir því að hann eða starfsemi hans hafi orðið fyrir tjóni eða óhagræði af þeim sökum allan þann tíma sem hann hefur nýtt jörðina. Þá liggur heldur ekkert fyrir um annað en að hann hafi sjálfur notið vatns frá vatnsveitunni til eigin þarfa.
49. Að öllu framansögðu virtu er það mat dómsins að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að stefndi hafi ráðstafað eða hagnýtt grunnvatn það sem finna má í landi jarðarinnar Laxness I með þeim hætti að stefnandi eða aðrir sameigendur jarðarinnar hafi beðið tjón af eða hagnýting þess verið þeim til бага. Þá hefur stefnandi ekki sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna þeirra takmarkana sem eigendur jarðarinnar sæta vegna vatnsverndarkvaða. Í ljósi þeirrar niðurstöðu eru ekki efni til að taka afstöðu til málsástæðna er varða fyrningu. Kröfu stefnanda um viðurkenningu á bótaskyldu verður því hafnað og stefndi sýknaður af kröfum stefnanda.

50. Með hliðsjón af niðurstöðu málsins sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað eins og nánar greinir í dómsorði.
51. Uppkvaðning dómsins hefur dregist fram yfir frest samkvæmt 1. mgr. 115. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Dómari og aðilar töldu ekki efni til þess að málið yrði flutt að nýju.
52. Benedikt Baldur Tryggvason lögmaður flutti málið fyrir stefnanda og Guðjón Ármannsson lögmaður fyrir stefnda.
53. Bergþóra Ingólfssdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

**Dómsorð:**

Stefndi, Mosfellsbær, er sýkn af kröfum stefnanda, Þórarins Jónassonar.

Stefnandi greiði stefnda 1.100.000 krónur í málskostnað.

Bergþóra Ingólfssdóttir