

Héraðsdómur Suðurlands

Dómur 30. janúar 2026

Mál nr. E-498/2023:

Steinþór Guðmundsson
og Þuríður Einarsdóttir
(Hjalti Geir Erlendsson lögmaður)

gegn

Magnúsi G. Guðmundssyni,
Angelíku Guðmundsdóttur Wallmann
og Árna Oddgeiri Guðmundssyni
(Stefán Þórarinn Ólafsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem var dómtekið 5. desember 2025 að lokinni aðalmeðferð, er höfðað með stefnu birtri 15. september 2023.

Stefnendur eru Steinþór Guðmundsson, [...] og Þuríður Einarsdóttir [...].

Stefndu eru Magnús G. Guðmundsson [...] Arndís Angelika Guðmundsdóttir Wallmann [...], og Árni Oddgeir Guðmundsson, [...].

Dómkröfur stefnenda eru „að viðurkennt verði að réttur þeirra gagnvart stefndu standi til þess að sameiginlegu landi jarðanna Oddgeirshóla 1 og 3 (L166268) og Oddgeirshóla 2 (L166269) skuli skipt samkvæmt matsgerð Eyvindar G. Gunnarssonar prófessors við lagadeild Háskóla Íslands og Gísla Gíslasonar landslagsarkitekts, dags. 24. mars 2023, með eftirfarandi hætti:

Í hlut stefnenda, Steinþórs Guðmundssonar og Þuríðar Einarsdóttur, komi sá hluti sem nefndur er **Oddgeirshólar 1** sem er 252,9 ha að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 1 (408813,49;388987,62) í hnitpunkt 49 (408920,64;387678,78) í hnitpunkt 48 (409166,13;387732,43) í hnitpunkt 47 (409166,13;386769,33) í hnitpunkt 46 (409605,84;386727,11) í hnitpunkt 6 (409739,34;386981,92) í hnitpunkt 7 (410054,82;387315,48) í hnitpunkt 8 (410273,50;387363,10) í hnitpunkt 9 (410792,32;387557,01) í hnitpunkt 10 (411066,30;387461,39) í hnitpunkt 11 (411372,89;387600,34) í hnitpunkt 12 (411335,38;388214,50) í hnitpunkt 42 (411257,58;388077,13) í hnitpunkt 38 (411190,82;388029,99) í hnitpunkt 39 (411190,82;387979,62) í hnitpunkt 51 (410061,07 387857,90) í hnitpunkt 50

(409272,30;389165,82) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 1. Jafnframt komi í hlut stefnenda véla/verkfærageymsla 10 0101, upphaflega byggð 1946, og hesthús 13 0101, upphaflega byggt 1970, nú skráð á landeignanúmeri 166268.

Í hlut stefnda Magnúsar G. Guðmundssonar komi 83,2 ha af þeim hluta sem nefndur er **Oddgeirshólar 2** sem er 138,5 ha að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 13 (411782,35;389180,93) í hnitpunkt 14 (411995,39;389188,06) í hnitpunkt 15 (410140,62;389035,35) í hnitpunkt 16 (410259,58;388261,84) í hnitpunkt 17 (410797,23;388044,92) í hnitpunkt 19 (410976,57;387972,59) í hnitpunkt 36 (411163,71;388061,31) í hnitpunkt 40 (411230,35;388062,50) í hnitpunkt 41 (411250,15;388076,94) í hnitpunkt 43 (411256,97;388097,60) í hnitpunkt 44 (411250,72;388305,49) í hnitpunkt 45 (411350,73;388247,69) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 13.

Jafnframt komi í hlut stefnda Magnúsar G. Guðmundssonar 70,2 ha af þeim hluta sem nefndur er **Oddgeirshólar 3** sem er 89,9 ha að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 2 (408946,58;387362,04) í hnitpunkt 3 (408873,02;385399,93) í hnitpunkt 4 (409275,91;385380,34) í hnitpunkt 5 (409421,92;386374,18) í hnitpunkt 46 (409605,84;386727,11) í hnitpunkt 47 (409166,13;386769,33) í hnitpunkt 48 (409166,13;387732,43) í hnitpunkt 49 (408920,64;387678,78) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 2.

Enn fremur komi í hlut stefnda Magnúsar, vegna **Oddgeirshóla 4** (L166272); véla/verkfærageymsla 17 0101, upphaflega byggð 1974 og, vegna Oddgeirshóla 2; fjós 05 0101, upphaflega byggt 1948, fjárhús 06 0101, upphaflega byggt 1956, fjárhús 07 0101, upphaflega byggt 1958, kálfahús 09 0101, upphaflega byggt 1982, hlaða 18 0101, upphaflega byggð 1958, votheysturn 19 0101, upphaflega byggður 1988, fjárhús 20 0101, upphaflega byggt 1959, og votheysturn 21 0101, upphaflega byggður 1955, nú skráð undir landnúmerinu 166268.

Í hlut stefndu Arndísar Angeliku Guðmundsdóttur Wallmann komi 30,0 ha af þeim hluta sem nefndur er **Oddgeirshólar 2** sem er 138,5 ha að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 13 (411782,35;389180,93) í hnitpunkt 14 (411995,39;389188,06) í hnitpunkt 15 (410140,62;389035,35) í hnitpunkt 16 (410259,58;388261,84) í hnitpunkt 17 (410797,23;388044,92) í hnitpunkt 19 (410976,57;387972,59) í hnitpunkt 36 (411163,71;388061,31) í hnitpunkt 40 (411230,35;388062,50) í hnitpunkt 41 (411250,15;388076,94) í hnitpunkt 43

(411256,97;388097,60) í hnitpunkt 44 (411250,72;388305,49) í hnitpunkt 45 (411350,73;388247,69) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 13.

Jafnframt komi í hennar hlut 10,7 ha af þeim hluta sem nefndur er **Oddgeirshólar 3** sem er 89,9 ha að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 2 (408946,58;387362,04) í hnitpunkt 3 (408873,02;385399,93) í hnitpunkt 4 (409275,91;385380,34) í hnitpunkt 5 (409421,92;386374,18) í hnitpunkt 46 (409605,84;386727,11) í hnitpunkt 47 (409166,13;386769,33) í hnitpunkt 48 (409166,13;387732,43) í hnitpunkt 49 (408920,64;387678,78) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 2.

Í hlut stefnda Árna Oddgeirs Guðmundssonar komi 25,3 ha af þeim hluta sem nefndur er **Oddgeirshólar 2** sem er 138,5 ha að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 13 (411782,35;389180,93) í hnitpunkt 14 (411995,39;389188,06) í hnitpunkt 15 (410140,62;389035,35) í hnitpunkt 16 (410259,58;388261,84) í hnitpunkt 17 (410797,23;388044,92) í hnitpunkt 19 (410976,57;387972,59) í hnitpunkt 36 (411163,71;388061,31) í hnitpunkt 40 (411230,35;388062,50) í hnitpunkt 41 (411250,15;388076,94) í hnitpunkt 43 (411256,97;388097,60) í hnitpunkt 44 (411250,72;388305,49) í hnitpunkt 45 (411350,73;388247,69) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 13.

Jafnframt komi í hans hlut 9,0 ha af þeim hluta sem nefndur er **Oddgeirshólar 3** sem er 89,9 ha að stærð og afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 2 (408946,58;387362,04) í hnitpunkt 3 (408873,02;385399,93) í hnitpunkt 4 (409275,91;385380,34) í hnitpunkt 5 (409421,92;386374,18) í hnitpunkt 46 (409605,84;386727,11) í hnitpunkt 47 (409166,13;386769,33) í hnitpunkt 48 (409166,13;387732,43) í hnitpunkt 49 (408920,64;387678,78) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 2.

Þá er þess krafist að 4,9 ha hluti sem nefndur er **Oddgeirshólar náma** verði áfram í óskiptri sameign stefnenda og stefndu í samræmi við eignarhlutdeild stefnenda og stefndu í heildarjörðinni, þ.e. Oddgeirshólum 1, 2, 3 og 4. Samkvæmt því fá stefnendur í sinn hlut 43,4%, stefndi Magnús fær 43,4%, stefndi Árni Oddgeir fær 6,0% og stefnda Arndís Angelika fær 7,1% af Oddgeirshólum námu. Náman afmarkast með svofelldum hætti: Úr hnitpunkti 53 (411101,83;388561,64) í hnitpunkt 54 (411242,12;388861,04) í hnitpunkt 55 (411372,11;388800,13) í hnitpunkt 56 (411404,92;388800,13) í hnitpunkt 57 (411211,40;388534,52) og þaðan í áðurnefndan hnitpunkt 53.

Hinar hnitsettu spildur eru dregnar inn á loftmyndir á dskj. 3.1, sem teljast einnig hluti af matsgerð þeirra Eyvindar G. Gunnarssonar og Gísla Gíslasonar, dags. 24. mars 2023 (matsmál M-388/2022 fyrir Héraðsdómi Suðurlands) (dskj. 3) og á hnitsettum loftmyndum ásamt hnitaskrá á dskj. 4–9.

Jafnframt er þess krafist að veiðiréttur Oddgeirshóla verði áfram í óskiptri sameign stefnenda og stefndu í samræmi við eignarhlutdeild stefnenda og stefndu í heildarjörðinni, þ.e. Oddgeirshólum 1, 2, 3 og 4. Samkvæmt því fá stefnendur í sinn hlut 43,4%, stefndi Magnús fær 43,4%, stefndi Árni Oddgeir fær 6,0% og stefnda Arndís Angelika fær 7,1% af veiðiréttinum.

Enn fremur er þess krafist að jarðhitaréttindi skiptist í samræmi við eignarhlutdeild stefnenda og stefndu í heildarjörðinni, þ.e. Oddgeirshólum 1, 2, 3 og 4. Samkvæmt því fá stefnendur í sinn hlut 43,4%, stefndi Magnús fær 43,4%, stefndi Árni Oddgeir fær 6,0% og stefnda Arndís Angelika fær 7,1% af jarðhitaréttindum.

Þá er þess krafist að allir aðilar hafi umferðarrétt um vegaslóða á heildarjörðinni, eins og sýnt er á uppdráttum á dskj. 3.1 og 3.2, svo þeir geti nýtt veiði, jarðhita- og námuréttindi sín. Að því er varðar veiðirétt er þess krafist að aðilar hafi umferðarrétt meðfram bökkum Hvítár í því skyni að nýta veiðirétt sinn.

Stefnendur krefjast jafnframt málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefndu *in solidum* samkvæmt síðar fram lögðum málskostnaðarreikningi að teknu tilliti til virðisaukaskatts, þar með talið kostnað vegna öflunar matsgerðar 3.004.670 krónur.“

Dómkröfur stefndu eru aðallega að málinu verði vísað frá dómi.

Stefndu krefjast þess til vara að vera sýknuð af öllum kröfum stefnenda.

Þá krefjast stefndu þess að stefnendur verði dæmdir til þess að greiða sér málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða samkvæmt mati dómsins að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Mál þetta var þingfest 20. september 2023 og fór út af reglulegu þingi 23. nóvember 2023. Með úrskurði 30. janúar 2024 vék sæti sá dómari, sem hafði fengið málinu úthlutað. Var þá málinu úthlutað til hér undirritaðs dómsformanns.

Munnlegur málflutningur fór fram um frávísunarkröfu stefndu 25. mars 2024, en frávísunarkröfu stefndu var hafnað með úrskurði 15. maí 2024.

Í þinghaldi 3. júní 2024 lögðu stefndu fram beiðni um dómkvaðningu yfirmatsmanna, sem stefnendur mótmæltu. Munnlegur málflutningur um kröfu stefndu um dómkvaðningu yfirmatsmanna fór fram 5. júní 2024 og var beiðninni hafnað með

úrskurði 11. júní 2024. Úrskurðurinn var kærður til Landsréttar sem kvað upp úrskurð 11. september 2024 og var með úrskurðinum fallist á kröfu stefndu um að dómkvaddir yrðu yfirmatsmenn.

Í þinghaldi 4. október 2024 voru dómkvaddir yfirmatsmenn, Þorgeir Örlygsson lögfræðingur, Magnús Leópoldsson löggiltur fasteignasali og Oddur Hermannsson landslagsarkitekt.

Í þinghaldi 20. júní 2025 var lagt fram bréf yfirmatsmanna, dags. 18. júní 2025, þar sem yfirmatsmenn óskuðu eftir að verða leystir undan yfirmatsstörfum. Af hálfu aðila var ekki gerð athugasemd við þessa ósk yfirmatsmanna og voru þeir leystir undan starfa sínum með bókun í þingbók.

Aðalmeðferð fór fram 5. desember 2025. Við upphaf aðalmeðferðar tóku sæti í dómnum Pétur Dam Leifsson héraðsdómari og Hlín Sverrisdóttir landslagsarkitekt og skipulagsfræðingur, sérfróður meðdómandi. Í upphafi aðalmeðferðar var gengið á vettvang ásamt lögmonnum og hluta af aðilum. Málið var dómtekið að lokinni aðalmeðferð eins og áður segir.

Við aðalmeðferð voru teknar skýrslur af Þorgeiri Örlygssyni, dómkvöddum yfirmatsmanni, sem og dómkvöddum matsmönnum, þeim Gísla Gíslasyni og Eyvindi G. Gunnarssyni.

Málavextir

Forsögu þessa máls má rekja til þess að á Oddgeirshólum í Hraungerðishreppi, nú Flóahreppi, bjuggu hjónin Elín Steindórsdóttir Briem húsfreyja og Árni Árnason bóndi. Þau hjón eignuðust samtals átta börn en þar á meðal voru þeir Ólafur, fæddur (f. 1915, d. 1996), Guðmundur (f. 1916, d. 2007) og Jóhann Kristján Briem (f. 1918, d. 2009). Stefnandi Steinþór Guðmundsson og stefndu, að frátalinni stefndu Angeliku, eru börn Guðmundar sonar Elínar og Árna og þar af leiðandi systkin, en stefnda Angelika er hálf systir þeirra sammæðra.

Árið 1937 afsalaði Elín Steindórsdóttir Briem jörðinni Oddgeirshólum til sonar síns Ólafs Árnasonar, sem hér eftir verður nefnd Oddgeirshólar 1.

Bræðurnir Ólafur, Guðmundur og Jóhann Árnasynir ráku saman félagsbú á jörðinni Oddgeirshólum 1 og gerðu með sér samkomulag 31. desember 1943 sem þeir nefndu *eignaskiptasamning*. Í samningnum kemur fram að hann sé gerður ef komi til þess að einhver bræðranna slíti félagsbúinu eða rekstri þess verði breytt á einhvern hátt.

Í 1. gr. samkomulagsins kemur fram að allar eignir sem séu til og síðar verði til fylgi félagsbúinu og skuli skiptast að jöfnu milli samningsaðila. Þá segir í 4. gr. samningsins að hann gildi því aðeins að annað samkomulag náist ekki.

Með landskiptagerð 13. mars 1952 skiptu bræðurnir Ólafur og Guðmundur Árnasynir með sér landi Oddgeirshóla 1 og fékk Guðmundur í sinn hlut 1/3 hluta jarðarinnar og stofnaði þar nýbýli, sem hér eftir verður nefnt Oddgeirshólar 2. Merkjum þessa nýbýlis, þ.e. Oddgeirshóla 2, var lýst svo:

„Frá Hvítá á Skotabergi ráða mörk Oddgeirshóla og Austurkots suður á móts við Oddgeirshóla bæinn, í mark, sem þar er sett. Þá ræður lína til vesturs, heim að bænum, vestur yfir hlaðið að tröðum, sem liggja vestur úr túninu, þá ráða traðirnar að túngirðingu, frá traðahliði bein lína í Gráhellu, og þaðan bein lína í Hvítá í beina stefnu í austurenda Skógarhólma (hólmi í Hvítá, sem Oddgeirshólar eiga). Þá ræður Hvítá að mörkum á Skotabergi. Innan þessara marka er sameiginlegt athafnasvæði í kringum um bæinn, sem má ná upp að bæjarkletti og 50 metra norður og vestur fyrir fjós og hlöðu.

Þá fær nýbýlið áveituland á Sortanum, skák meðfram Stóru-Reykja mörkum, sunnan frá Smalaskálaskurði að Efstaskurði. Er þessi skák 21 hektari að stærð.

Tekið er fram að tún það, sem samkvæmt þessum mörkum, lendir innan marka nýbýlisins, fellur ekki til þess fyrir en Guðmundur Árnason hefur ræktað samsvarandi tún (ca. 5 ha.) fyrir hinn hluta jarðarinnar.

Hlunnindi jarðarinnar öll, til lands og vatns, bæði þau sem nú eru notuð, eða síðar kunna að finnast, eru óskipt eign aðila í sömu hlutföllum og landið.“

Seinna þetta sama ár, þ.e. 30. ágúst 1952, afsalaði Ólafur Árnason landi Oddgeirshóla 2, eins og það hafði verið afmarkað með téðum landamerkjum, formlega til Guðmundar Árnasonar.

Þriðji bróðirinn, Jóhann Árnason, fékk leyfi menntamálaráðherra til að taka upp nafnið Oddgeirshólar 3 þann 23. febrúar 1966, fyrir nýbýli sem fyrirhugað var að stofna á jörðinni. Ólafur Árnason afsalaði síðan til Jóhanns Árnasonar helmingnum af Oddgeirshólum 1 og verður sá hluti héðan frá nefndur Oddgeirshólar 3, með afsali dags.

15. apríl 1967. Í afsalinu var tekið fram að hinum selda jarðarhluta fylgdu engin hús. Einnig var tekið fram að jarðarhlutinn væri ætlaður til stofnunar nýbýlis og landamerki yrðu ákveðin með skiptayfirlýsingu. Sú skiptayfirlýsing var hins vegar aldrei gerð.

Með landskiptagerð 21. júní 1978 skiptu Ólafur og Jóhann Árnasynir út úr sameiginlegu landi Oddgeirshóla 1 og 3 landi sem fékk heitið Oddgeirshólar 4, sem ábúðarréttur stefnda Magnúsar Guðmundssonar tók til. Í skjalinu segir orðrétt:

Við undirritaðir, Ólafur og Jóhann Árnasynir, eigendur að, og ábúendur að hluta á jörðunum Oddgeirshólum I og III í Hraungerðishreppi Árn. og Magnús Guðmundsson ábúandi samkvæmt byggingarbréfi á hluta af Oddgeirshólum III, gerum með okkur svofelldan samning um að skipta úr sameiginlegu landi nefndra jarða, þeim hluta sem ábúðarréttur Magnúsar Guðmundssonar nær til.

Magnús var ábúandi á hluta af landi Jóhanns, Oddgeirshólum 3. Hið útskipta land Oddgeirshóla 4 var í tveimur hlutum, annars vegar 97 hektara búskaparland næst suðvestan við áður útskipt land Oddgeirshóla 2 og hins vegar 6.700 fermetra lóð umhverfis íbúðarhús stefnda Magnúsar. Er mörkum lands Oddgeirshóla 4 nánar lýst í skiptagerðinni.

Aðilar þessa máls eru ósammála um það hvort einungis hafi verið skipt út hluta Jóhanns Árnasonar, eða hvort skipt hafi verið út landi sem Jóhann og Ólafur Árnasynir hafi báðir átt óskipt, þ.e. að bæði hafi verið skipt út landi úr Oddgeirshólum 1 og Oddgeirshólum 3, eða hvort aðeins hafi verið skipt út landi úr Oddgeirshólum 3.

Jóhann Árnason afsalaði stefnda Magnúsi jörðinni Oddgeirshólum 4 með afsali þann 20. mars 1987.

Stefnendur, hjónin Steinþór og Þuríður, keyptu Oddgeirshóla 1 af Ólafi Árnasyni með öllum mannvirkjum, svo sem húsum, ræktun, girðingum, hlunnindum og öllum öðrum gögnum og gæðum 20. janúar 1985. Þau greiddu kaupverðið að hluta með fasteign sinni að Suðurengi 14, Selfossi, sem er einbýlishús.

Stefnendur keyptu jafnframt hlut Ólafs Árnasonar í félagsbúinu 20. janúar 1985 og einnig hlut Jóhanns Árnasonar í félagsbúinu 1. júní 1985.

Jóhann Árnason afsalaði Oddgeirshólum 3 til stefnda Magnúsar með afsali, dags. 28. nóvember 1985, en að auki afsalaði Jóhann Oddgeirshólum 4 til stefnda Magnúsar með afsali, dags. 20. mars 1987.

Stefnendur, stefndi Magnús og Guðmundur faðir þeirra, gerðu samning þann 23. júlí 1990 við Hitaveitu Hraungerðishrepps sf., kt. 570889-1769, þar sem hitaveitan fékk afmarkað land, Oddgeirshólar land (L166270), undir borholu og dæluhús.

Stefnendur ráku ásamt stefnda Magnúsi félagsbú á jörðinni Oddgeirshólum í óformlegum búningi frá árinu 1985 þar til formlegt félag var stofnað um reksturinn árið 1992.

Guðmundur, faðir stefnandans Steinþórs og stefnda Magnúsar, lést 27. október 2007. Auk þeirra tveggja voru erfingjar Guðmundar þau stefndi Árni Oddgeir Guðmundsson og stefnda Arndís Angelika Guðmundsdóttir. Guðmundur útbjó erfðaskrá fyrir andlátíð þar sem hann m.a. arfleiddi stefnandann Steinþór og stefnda Magnús að hluta jarðar sinnar, Oddgeirshóla 2. Í erfðaskránni segir meðal annars:

„Það er til þess ætlast, að þessir tveir synir mínir fái allan þennan arf af eignarhluta mínum í jörðinni Oddgeirshólum ásamt hlunnindum og eignum sem jörðinni fylgja, en þó ekki íbúðarhús mitt sem hefur fastanúmer 220-1012.“

Í einkaskiptagerð og skiptayfirlýsingu 9. júní 2008 er nánar lýst tilhögun skiptanna en við skiptin skiptust eignir svo: Í eignarhlut stefnda Árna Oddgeirs komu Oddgeirshólar 2, lóð undir íbúðarhús, fastanúmer 220-1012, og 17,97% í Oddgeirshólum 2, landnúmer 166269. Í eignarhlut stefndu Arndísar komu 21,37% í Oddgeirshólum 2 og í hlut stefnda Magnúsar og stefnandans Steinþórs kom 30,33% hlutur til hvors þeirra í Oddgeirshólum 2 (dskj. 24).

Stefnendur vildu hætta búrekstri og gerðu samkomulag af þeim sökum við stefnda Magnús 31. október 2017. Í samkomulaginu kom fram að ágreiningur væri um eignarhald á útihúsum og að stefndi Magnús myndi höfða mál til viðurkenningar á eignartilkalli sínu. Þá kom fram að aðilar væru sammála um að óska eftir landskiptum að Oddgeirshólum 1 og 3 samkvæmt landskiptalögum og myndi ekki nást samkomulag fyrir 1. mars 2018 skyldu aðilar leita eftir formlegum landskiptum með þeim hætti sem lög bjóða.

Stefnendur og stefndi Magnús gerðu að auki með sér húsaleigusamning, vegna fjóss, fjárhúss og kálfahúss, í nóvember 2017. Stefnandinn Steinþór var þar tilgreindur sem leigusali en stefndi Magnús leigjandi og gildistími samningsins var til 30. desember 2019. Með samningnum skuldbatt stefndi Magnús sig til að annast allt viðhald húsanna

á leigutímanum og greiða leigugjald sem nam kostnaði af rekstri hinna leigðu mannvirkja.

Ágreiningur reis um eignarhald á útihúsum sem skráð voru á jörðina Oddgeirshóla 1 en úr honum var leyst með dómi Landsréttar 7. maí 2021 í máli nr. 152/2020. Niðurstaða þess máls varð sú að viðurkennt var að útihúsin í Oddgeirshólum væru í óskiptri sameign stefnanda þessa máls og stefnda Magnúsar, að jöfnu ásamt ræktun jarðarinnar. Mannvirkin munu vera 11 talsins, en þau eru misgömul og í misjöfnu ástandi. Þá segir í stefnu að Oddgeirshólatorfan sé alls um 586 ha að stærð auk um 117 ha í Hvítá.

Í málinu er ágreiningur um eignarhlutföll aðila málsins. Af hálfu stefnanda er eignahaldinu lýst með svofelldum hætti:

Oddgeirshólar 1 (L166268)	Stefnandi Steinþór Guðmundsson og stefnandi Þuríður Einarsdóttir.
Oddgeirshólar 2 (L166269)	Stefndi Magnús Guðmundsson (30,33%). Stefndi Steinþór Guðmundsson (30,33%). Stefnda Arndís Angelika Guðmundsdóttir Wallmann (21,37%). Stefndi Árne Oddgeir Guðmundsson (17,97%).
Oddgeirshólar 2, lóð undir íbúðarhús (L215978)	Stefndi Árne Oddgeir Guðmundsson.
Oddgeirshólar 3 (L166271)	Stefndi Magnús Guðmundsson.
Oddgeirshólar 4 (L166272)	Stefndi Magnús Guðmundsson.
Oddgeirshólar land (L166270)	Hítaveita Hraungerðishrepps sf.

Stefndu andmæla þessari lýsingu. Þannig byggja stefndu á því að við landskiptin á árinu 1978, þegar Oddgeirshólar 4 urðu til, þá sé ljóst að Oddgeirshólum 4 hafi verið skipt út úr sameiginlegu landi Oddgeirshóla 1 og 3. Hvergi í greindri landskiptagerð sé tekið fram að með þessu sé einungis gengið á hlut Jóhanns Árnasonar í hinu óskipta landi. Landið hafi verið óskipt, ein jörð og ábúðarréttur Magnúsar hafi því ekki getað tekið aðeins til Oddgeirshóla 3.

Þá byggja stefndu á því að þegar stefnendur keyptu Oddgeirshóla 1 með makaskiptasamningi, dagsettum 20. janúar 1985, þá hafi Oddgeirshólum 4 því verið skipt út úr sameiginlegu landi Oddgeirshóla 1 og 3. Ólafur Árnason hafi undirritað makaskiptasamninginn. Með afsali dagsettu 28. nóvember 1985 hafi stefndi Magnús

keypt Oddgeirshóla 3 og Jóhann Árnason undirritað afsalið. Oddgeirshólar 4 hafi verið seldir stefnda Magnúsi og þáverandi konu hans, Margréti Einarsdóttur, með afsali dagsettu 20. mars 1987. Jóhann Árnason hafi undirritað afsalið. Stefnendur hafi því verið orðnir eigendur að helmingshlut í Oddgeirshólum 1 og 3 og stefndi Magnús og þáverandi eiginkona hans eigendur að helmingshlut í jörðinni Oddgeirshólum 1 og 3 auk Oddgeirshóla 4.

Þá er þess að geta að á Oddgeirshólum 2 hvílir afsal, dags 12. desember 1935. Þar kemur fram að Stóru Reykir, Litlu Reykir og Oddgeirshólar greiði sameiginlega með landi frá Stóru Reykjum og Austurkoti til Búnaðarfélags Íslands f.h. ríkissjóðs vegna Flóaáveitunnar. Engin landskipti virðast hins vegar hafa verið gerð vegna þeirrar spildu sem lýst er í greindu afsali. Stefnu benda á að afstaða íslenska ríkisins liggi ekki fyrir í málinu og því hafi ekki verið gefinn kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri við matsmenn. Á þetta hafi verið bent í greinargerð stefnu til matsmanna, dagsett 6. desember 2022.

Með beiðni stefnenda, dagsett 12. janúar 2022, var þess óskað að sýslumaður myndi skipa landskiptamenn samkvæmt lögum nr. 46/1941 til að framkvæma mat á hinu óskipta landi jarðarinnar Oddgeirshóla í Flóahreppi. Í svari sýslumanns við greindri beiðni eru raktar breytingar á tilgreiningu Oddgeirshólajarðarinnar sem gerðar hafa verið í veðmálabókum embættisins. Þar kemur m.a. fram að þinglýsingarandlagið Oddgeirshólar 3 hafi orðið til við þinglýsingu afsals dagsett 15. apríl 1967 frá Ólafi Árnasyni til Jóhanns Árnasonar fyrir helmings hluta jarðarinnar Oddgeirshóla 1. Skiptayfirlýsing hafi aldrei verið gerð og því ekkert legið fyrir um afmörkun jarðarinnar og hefði því með réttu borið að þinglýsa afsalinu sem skilríki fyrir 50% eignarhluta í Oddgeirshólum 1 í stað þess að stofna nýja fasteign í fasteignaskrá. Sýslumaður hafnaði þannig beiðni um skipun landskiptanefndar með ákvörðun 15. júní 2022 með vísan til þess að ekki væri um aðskildar jarðir að ræða

Af þessu kveða stefnu ljóst að ávallt hafi verið um eina jörð að ræða enda hafi sýslumaður nú leiðrétt skráningu jarðanna Oddgeirshóla 1 og Oddgeirshóla 3. Þegar stefndi Magnús Guðmundsson keypti Oddgeirshóla 3 var hann því að kaupa 50% eignarhlut í jörðinni Oddgeirshólum 1 og 3.

Áfram sé rakið í svari sýslumanns að Oddgeirshólar IV hafi orðið til í veðmálabók embættisins við þinglýsingu landskiptagerðar, dagsett 21. júní 1978. Í skjalinu sé kveðið á um afmörkun fasteignarinnar og upprunalandið í veðmálabókum

skráð sem *Oddgeirshólar I, landnr. 166270*. Þar sem Oddgeirshólar 1 og 3 séu ein fasteign, eitt býli, ein jörð hafi skiptin fallið utan gildissviðs landskiptalaga. Rétt sé að benda á að ranglega komi fram í stefnu að sýslumaður hafi talið Oddgeirshóla 1-4 vera eitt og sama lögbýlið.

Þann 23. desember 2021 breytti sýslumaður skráningu þannig að jarðirnar voru þá skráðar sameiginlega undir heitinu Oddgeirshólar 1 og 3 með einu landnúmeri, þ.e. L166268.

Þann 19. október 2022 voru dómkvaddir matsmenn, að beiðni stefnenda, til að skoða og meta möguleg landskipti. Nánar tiltekið voru lagðar fyrir matsmenn tvær spurningar. Sú fyrri var svofelld: *Er unnt að skipta sameiginlegu landi jarðanna Oddgeirshóla 1, 2 og 3, að teknu tilliti til þeirra forsendna sem tilgreindar eru hér að framan, (sem lýst er í löngu máli í matsbeiðni), án þess að veruleg verðmætisrýrnun eigi sér stað?* Seinni spurningin var þannig að ef svarið við fyrri spurningunni er jákvætt þá er spurt: *Með hvaða hætti er eðlilegt að skipta landinu milli sameigenda að teknu tilliti til eignarhlutdeildar aðila og landgæða?*

Hinir dómkvöddu matsmenn voru Eyvindur G. Gunnarsson þáverandi prófessor við lagadeild Háskóla Íslands og Gísli Gíslason landslagsarkitekt. Matsgerð þeirra er dagsett 24. mars 2023 og eru dómkröfur stefnenda í málinu byggðar á niðurstöðu matsgerðarinnar. Ekki náðist samkomulag í kjölfar þess að matsgerð hafði verið kynnt stefndu og höfðuðu stefnendur mál þetta eins og áður segir og var matsgerðin lögð fram við þingfestingu 20. september 2023.

Eins og áður segir voru dómkvaddir yfirmatsmenn að kröfu stefndu, en þeir síðar leystir undan því starfi að eigin ósk. Í áðurgreindu bréfi yfirmatsmanna, dags. 18. júní 2025, kemur fram að seinni matsspurningin hvíli á þeirri forsendu samkvæmt matsbeiðni og dómkvaðningu að eignarhlutföll sameigenda í jörðinni Oddgeirshólum liggi ljós fyrir og séu ágreiningslaus. Af því sem rakið hafi verið framar í bréfi yfirmatsmanna telji yfirmatsmenn á hinn bóginn ljóst að verulegur ágreiningur sé um eignarhlutföll í Oddgeirshólum 1 og 3. Á matsfundi 14. mars 2025 hafi yfirmatsmenn bent aðilum á leiðir til að leiða ágreining um eignarhlutföll í Oddgeirshólum 1 og 3 til lykta áður en lengra yrði haldið í yfirmatsstörfum, en sú viðleitni hafi verið árangurslaus. Hlutverk matsmanna í málinu sé ekki að mæla fyrir með bindandi hætti um skipti á sameiginlegu landi jarðanna Oddgeirshólar 1, 2 og 3, heldur komast að niðurstöðu um það með hvaða hætti þeir telji eðlilegt að skipta sameignarlandinu að teknu tilliti til eignarhlutdeildar

eigenda og landgæða eins og segi í seinni matsspurningunni. Samkvæmt þessu hvíli sú spurning á þeirri forsendu samkvæmt efni sínu og orðalagi, að eignarhlutföllin liggja ljós fyrir og séu óumdeild, en af því sem að framan sé rakið sé ljóst, að svo sé ekki og að verulegur ágreiningur sé milli eigenda í þeim efnunum. Meðan svo er telji matsmenn að þeim sé ókleift að halda matsstörfum áfram og endurskoða forsendur og niðurstöður undirmatsgerðarinnar og svara seinni spurningunni á þeirri forsendu sem hún hvíli á. Óskuðu matsmenn samkvæmt þessu eftir því að verða leystir undan matsstarfanum.

Málsástæður og lagarök stefnenda

Stefnendur kveða mál þetta höfðað í því skyni að knýja fram skipti á sameiginlegu landi jarðanna Oddgeirshóla 1 og 3, sem sé í sameign stefnenda og stefnda Magnúsar, og Oddgeirshóla, 2, sem er í sameign stefnenda og allra stefndu.

Kveða stefnendur að Oddgeirshólatorfan sé skráð sem fjórir hlutar í fasteignaskrá, þ.e. Oddgeirshólar 1, 2, 3 og 4. Oddgeirshólum 4 hafi á sínum tíma verið skipt út úr sameiginlegu landi Oddgeirshóla 1 og 3 með lýsingu á landamerkjum sem séu skýr þótt ekki hafi verið útbúinn skiptauppráttur. Samkvæmt nýjustu mælingu eru Oddgeirshólar 4 samtals 99,6 ha, eða um 17% af heildarflatarmáli jarðarinnar Oddgeirshóla. Samkvæmt eldri gögnum hafi stærðin verið um 2 ha minni en það helgist af því að loftmyndir hafi verið óuppréttar á þeim tíma. Oddgeirshólar 4 komi ekki til skoðunar í þessu máli að öðru leyti en því að tekið hafi verið tillit til þess við skipti á sameiginlegu landi Oddgeirshóla 1 og 3 að Jóhann Árnason hafi skipt út úr sínum hluta landsins því landi sem féll til Oddgeirshóla 4. Þá megi geta þess að íbúðarhúsnæði (F2201012) og lóð undir íbúðarhúsnæðið, Oddgeirshólar 2 lóð 1 (L215978), sé í séreign stefnda Árna Oddgeirs og sé jafnframt óviðkomandi máli þessu.

Stefnendur kveða að ljóst sé af landskiptagerðinni frá 21. júní 1978, þegar Oddgeirshólum 4 var skipt út úr sameiginlegu landi Oddgeirshóla 1 og 3, að umræddu landi hafi verið skipt úr þeim hluta hins óskipta lands sem tilheyrði Oddgeirshólum 3. Þetta komi raunar berum orðum fram í landskiptagerðinni. Þar segi að samkomulag sé milli Ólafs og Jóhanns Árnasona og stefnda Magnúsar Guðmundssonar, ábúanda á hluta Oddgeirshóla 3, um að skipta út úr sameiginlegu landi jarðanna þeim hluta sem ábúðarréttur stefnda Magnúsar nái til. Þar sem stefndi Magnús hafi haft ábúðarrétt að hluta Oddgeirshóla 3 sé skýrt að hið útskipta land hafi verið úr þeim hluta sem hafi tilheyrt Oddgeirshólum 3. Umræddur hluti jarðarinnar hafi þá verið í eigu Jóhanns

Árnasonar, sbr. afsal frá Ólafi bróður hans dags. 15. apríl 1967 og leyfi menntamálaráðherra til þess að nefna býlið Oddgeirshóla 3, dags. 23. febrúar 1966.

Byggja stefnendur á því að framangreint sé svo staðfest með því að það hafi verið Jóhann einn sem afsalaði stefnda Magnúsi Guðmundssyni og Margréti Einarsdóttur jörðinni Oddgeirshólum 4, sbr. afsal dags. 20. mars 1987. Af afsalinu sé ljóst að Oddgeirshólar 4 hafi aðeins verið í eigu Jóhanns, sem sýni að landi Oddgeirshóla 4 hafi aðeins verið skipt út úr hans hluta jarðarinnar, þ.e. þeim hluta sem hafi tilheyrt honum sem eiganda Oddgeirshóla 3. Kveða stefnendur að ef Oddgeirshólum 4 hefði verið skipt út úr eignarhlutum Oddgeirshóla 1 og 3 til jafns, svo sem stefndu hafi vísað til í samskiptum við dómkvadda matsmenn, hefðu eigendur Oddgeirshóla 1, þ.e. stefnendur, einnig þurft að standa að afsalinu á Oddgeirshólum 4 til stefnda Magnúsar og Margrétar. Tveimur árum áður, 28. nóvember 1985, hafi Jóhann einnig selt stefnda Magnúsi og Margréti jörðina Oddgeirshóla 3.

Kveða stefnendur að í ljósi þess að Oddgeirshólum hafi verið skipt út úr eignarhluta Oddgeirshóla 3 í sameignarlandi Oddgeirshóla 1 og 3, sé ljóst að samanlagt land Oddgeirshóla 3 og 4 sé jafnt landi Oddgeirshóla 1. Stefnendur hafi lagt áherslu á að við endanleg skipti á landi jarðanna þyrfti að taka tillit til þess. Hinir dómkvöddu matsmenn hafi tekið það til skoðunar og haft til hliðsjónar við mat sitt. Því hafi ekki verið hnekk. Stefnendur telja það einnig í samræmi við samning þeirra bræðra frá 31. desember 1943, þar sem jöfn skipti bræðranna Jóhanns, Ólafs og Guðmundar Árnasonar hafi verið lögð til grundvallar.

Þá kveða stefnendur að land Oddgeirshóla 1, 2 og 3 sé aftur á móti óskipt milli stefnenda og stefndu. Nánar tiltekið sé land Oddgeirshóla 1 og 3 í óskiptri sameign stefnenda og stefnda Magnúsar en land Oddgeirshóla 2 sé í óskiptri sameign stefnenda og allra stefndu. Eignarhlutföll að Oddgeirshólum 2 liggi fyrir, sbr. landskipti 21. júní 1978.

Vísa stefnendur til þess að tún á jörðinni séu rúmlega 80 ha og þar af falli u.þ.b. 35 ha undir Oddgeirshóla 1 og rúm 45 ha falli undir Oddgeirshóla 2 og 4. Þessu til viðbótar séu engjaslægjur í Sortanum á syðsta hluta jarðarinnar. Þá séu túnin á svokölluðu Paradísarsvæði, sem tilheyri Oddgeirshólum 2, talin betri að gæðum en tún á neðri hluta jarðarinnar, en þau séu að mestu ofan á Þjórsárhrauni og því á grunnum jarðvegi og grýtt.

Til stuðnings dómkröfum sínum byggja stefnendur í *fyrsta lagi* á þeirri meginreglu íslensks eignaréttar að hver og einn sameigandi geti krafist slita á sérstakri sameign til þess að hver þeirra fái hluta af henni í samræmi við eignarhlutfall sitt, enda sé hún skiptanleg og skiptum verði komið við án þess að það leiði til tjóns að þarfalaus. Um beitingu þessarar meginreglu megi til dæmis vísa til *dóma Hæstaréttar í málum nr. 234/2005, 344/2006 og 488/2009*. Samkvæmt dómafordæmum leiði þessi meginregla af 72. gr. stjórnarskrárinnar og hún eigi jafnframt stoð í ákvæðum 20. kapítula kaupabálks Jónsbókar. Að þessu virtu eigi stefnendur ótvíræðan rétt til þess að leita atbeina dómstóla og fá sameigninni slitið.

Í *öðru lagi*, og með hliðsjón af framangreindri meginreglu, telja stefnendur að unnt sé að skipta sameiginlegu landi jarðanna Oddgeirshóla 1, 2 og 3 án þess að það leiði til tjóns að þarfalaus. Þessu til sönnunar vísa stefnendur til fyrirbyggjandi matsgerðar í matsmálinu *M-388/2022* við Héraðsdóm Suðurlands, sem vísað er til í dómkröfu og unnið var af hinum dómkvöddu matsmönnum Eyvindi G. Gunnarssyni þáverandi prófessor við lagadeild Háskóla Íslands og Gísla Gíslasyni landslagsarkitekt. Matsgerðin hafi legið fyrir 24. mars 2023.

Vísa stefnendur til þess að samkvæmt matsbeiðni í áður nefndu matsmáli hafi matsmenn verið beðnir um að svara því, annars vegar, hvort unnt sé að skipta sameiginlegu landi jarðanna Oddgeirshóla 1, 2 og 3, að teknu tilliti til þeirra forsendna sem fram koma í matsbeiðni án þess að veruleg verðmætisrýrnun eigi sér stað. Yrði svarið jákvætt hafi matsmenn, hins vegar, verið beðnir um að svara því með hvaða hætti eðlilegt væri að skipta landinu milli sameigenda að teknu tilliti til eignarhlutdeildar aðila og landgæða.

Um það hvort unnt sé að skipta landinu án þess að veruleg verðmætisrýrnun eigi sér stað segi í svari matsmanna við fyrri matsspurningu í fyrirbyggjandi matsgerð:

„Það er niðurstaða matsmanna að unnt sé að skipta landi jarðanna Oddgeirshóla 1, 2 og 3 án þess að veruleg verðmætisrýrnun eigi sér stað. Jörðin er stór eða um 586 ha, auk um 117 ha í Hvítá eins og síðar greinir. Tekið er fram að mörk jarðarinnar í Hvítá eru óviss. Við skipti jarðarinnar verður hún ekki rýrð til búskapar. Matsmenn telja að samanlagt verðmæti hinna skiptu hluta verði eftir skipti a.m.k. jafnhátt heildarverðmæti jarðarinnar miðað við þá skiptingu jarðarinnar sem þeir leggja til grundvallar.“

Stefnendur taka undir þessa niðurstöðu og rökstuðning matsmanna um það hvort eignin sé skiptanleg án verðmætisrýrnunar og gera að sínum í máli þessu.

Í þriðja lagi byggja stefnendur á því að skipta eigi jörðinni með þeim hætti sem matsmenn hafi talið eðlilegast, sbr. svör matsmanna við síðari matsspurningu í matsgerð. Hvað þetta varðar áréttu stefnendur að niðurstaða hinna dómkvöddu matsmanna sé afar vel rökstudd. Í matsgerðinni komi t.a.m. fram að eitt meginsjónarmið við matið hafi verið að stærstu landeigendurnir, sem hafi verið með búskap, hafi áframhaldandi þróunarmöguleika sem taki bæði til byggingarlands og möguleika til búskapar. Að því er varði byggingarhæfni lands hafi sérstaklega verið tekið tillit til flóðahættu tengdri Hvítá. Eins og skipting lands samkvæmt matsgerðinni beri með sér hafi verið gætt að því að byggingarhæft land komi annars vegar í hlut stefnenda og hins vegar stefndu.

Þá kveða stefnendur að af matsgerðinni verði einnig ráðið að matsmenn hafi við störf sín gætt að meginreglum landskiptalaga nr. 46/1941, þannig að hlutur hvors aðila í landi hennar yrði í sem mestri samfellu, sbr. 1. mgr. 10. gr. landskiptalaga. Af forsendum matsgerðarinnar verði einnig séð að matsmenn hafi gætt að 2. mgr. 10. gr. landskiptalaga um að skipta skuli með beinum línunum, eins fáum og verða má, svo horn verði sem fæst.

Stefnendur benda á að í matsgerðinni sé tilgreint að matsmenn hafi skoðað sérstaklega hvaða not megi hafa af landinu og hvað takmarki þau not. Í þessu sambandi segi í niðurstöðum matsmanna að eftirtalin atriði hafi verið skoðuð sérstaklega:

- Hvaða svæði henta undir byggingar, íbúðarhúsnæði og mannvirki til landbúnaðarnota.
- Hvaða svæði henta sem beutiland og til búrekstrar.
- Hvernig nýta má einstaka jarðarluta óháð hinum.
- Að nauðsynlegt aðgengi sé að bökkum Hvítár fyrir alla aðila, tengt nýtingu veiðiréttinda.
- Að eðlilegt aðgengi sé að bæjartorfunni fyrir alla eigendur mannvirkja.

Með framangreint í huga hafna stefnendur þeim sjónarmiðum sem komi fram í bréfi sem lögmaður stefndu sendi fyrir hönd umbjóðenda sinna 5. maí 2023. Í bréfinu segi að stefndu séu ekki reiðubúin að ljúka skiptum á grundvelli matsgerðar hinna dómkvöddu matsmanna, enda taki matsgerðin að þeirra mati ekki tillit til þeirra

sjónarmiða og að útfærsla skiptanna sé óhagkvæm. Jafnframt segi í bréfi lögmannsins að stefndu telji að útfærsla matsmanna sé ómarktæk þar sem skiptin grundvallist ekki á þinglýstum eignarhlutföllum og sé í þeim efnum gefið í skyn að matsmenn hafi talið eignarhlutföll röng. Hvað þessi atriði varðar benda stefnendur á erindi hinna dómkvöddu matsmanna frá 30. maí 2023, þar sem þeir svara sjónarmiðum stefndu. Þar bendi matsmenn t.a.m. á að hvergi komi fram í matsgerð að þeir telji að eignarhlutföll séu röng. Aftur á móti hafi matsmenn áréttað að til hliðsjónar við skiptin hafi þeir litið til þess grunnsjónarmiðs að ekki skuli aðeins farið eftir flatarmáli lands, heldur og gæðum þess og verðmæti á hverjum stað, sbr. m.a. 1. másl. 1. mgr. 3. gr. landskiptalaga. Stefnendur taka undir þessi sjónarmið matsmanna og telja óhætt að fullyrða að þessi regla hafi verið lögð til grundvallar í framkvæmd, m.a. í matsmálum, á umliðnum árum. Að auki vekja stefnendur athygli á að gert sé ráð fyrir að stefndi Magnús fái jafn mikið land og stefnendur þrátt fyrir að túnin á hinu svonefnda Paradísarsvæði, sem komi í hlut stefndu samkvæmt matsgerðinni, séu verðmætari en annað ræktað land.

Stefnendur benda á að í bréfi lögmanns stefndu frá 5. maí 2023 sé einnig vísað til þess að stefndu Arndís Angelika og Árni Oddgeir séu eigendur að samtals 39,34% eignarhlut í Oddgeirshólum 2, en séu ekki eigendur að Oddgeirshólum 1 og 3. Þau hafi því samþykkt að vera sameigendur með stefnda Magnúsi að Oddgeirshólum 2 en ekki að vera sameigendur að Oddgeirshólum 3, enda séu þau ekki eigendur að þeirri jörð. Þannig virðist stefndu telja að matsmenn hafi horft á jarðirnar sem eina heild, enda fái stefndu Arndís Angelika og Árni Oddgeir eignarhluta í landi sem ekki tilheyri Oddgeirshólum 2. Stefnendur hafna þessu og benda á skýringar í bréfi matsmanna frá 30. maí 2023. Eins og þar komi fram hafi stefndu sjálf farið fram á að Oddgeirshólar 2 yrðu 1/3 af flatarmáli Oddgeirshólatorfunnar og að hluti þeirra ætti að stækka í svonefndum Sorta, sbr. formlegar athugasemdir þeirra sem fylgi með matsgerðinni. Stefnendur sé síðan í sjálfsvald sett hvort og þá hvernig þau skipti þessu landi, Oddgeirshólum 3, á milli sín, og hvað það muni heita. Það hafi verið mjög skýrt að mat hinna dómkvöddu matsmanna hafi ekki falið í sér innbyrðis skiptingu lands á milli matsþola.

Þá kveðast stefnendur einnig hafna sjónarmiðum stefnda Árna Oddgeirs um að ekki hafi verið fallist á óskir hans um að „stækka lóðina umhverfis hús hans lítillaga“, eins og vikið sé að í bréfi lögmanns stefndu frá 5. maí 2023. Í þessu sambandi benda stefnendur á svör matsmanna í erindi þeirra frá 30. maí 2023, þar sem segi að ofan við hús stefnda Árna Oddgeirs sé að finna mikið óskipt land sem hann geti óskað eftir við

aðra matsþola að fá skipt. Þetta taki stefnendur undir og áréttu jafnframt að það hafi ekki verið hlutverk matsmanna að skipta þessari lóð stefnda Árna Oddgeirs undir íbúðarhúsnæði hans (L21578).

Þá hafna stefnendur mótmælum sem fram hafi komið í bréfi lögmanns stefndu varðandi umferðarréttinn sem tilgreindur sé í matsgerð. Eins og skiptum er háttað sé nauðsynlegt að kveða á um umferðarrétt eins og almennt sé tíðkað. Ekki verði séð að það ætti að valda ágreiningi.

Hvað varðar athugasemdir í bréfi lögmanns stefndu frá 5. maí 2023, sem lúti að jarðhitaréttindum, taka stefnendur undir sjónarmið sem birtist í erindi matsmanna frá 30. maí 2023 um að matsmenn geti auðvitað ekki tekið tilliti til þess hvort, hvenær eða hvernig þau réttindi verða nýtt í framtíðinni. Um slíka nýtingu og hlutdeild í kostnaði við rannsóknir, þ.e. hvort landeigendur eða sveitarfélagið greiðir, fari eftir almennum reglum eignaréttar og samningum í millum aðila.

Að lokum kveðast stefnendur mótmæla fullyrðingum í bréfi lögmanns stefndu frá 5. maí 2023 um að skiptin geti ekki átt sér stað án þess að veruleg verðmætisrýrnun eigi sér stað. Kveða stefnendur að þessi afstaða stefndu samræmist að engu leyti niðurstöðum hinna dómkvöddu matsmanna. Séu stefndu ósammála niðurstöðu matsmanna sé þeim frjálst að leitast við að hnekkja matsgerðinni með öflun yfirmatsgerðar á eigin áhættu eða með því að láta reyna á fyrirliggjandi matsgerð fyrir dómi.

Þannig krefjast stefnendur þess að landi Oddgeirshóla 1, 2 og 3 verði skipt með þeim hætti sem hinir dómkvöddu matsmenn hafi lagt til. Í því felist eftirfarandi samkvæmt dómkröfum stefnenda:

Oddgeirshólar 1

Sá hluti sem nefndur er Oddgeirshólar 1 verði 252,9 ha eða um 43,2% heildarflatarmáls jarðarinnar og verði þessi hluti jarðarinnar í eigu stefnenda. Miðað sé við að Oddgeirshólar 1 nái til þess hluta bæjartorfunnar þar sem mannvirki eru sem falla í hlut stefnenda, auk um 2 ha landspildu ofan við íbúðarhús stefnenda. Þessi hluti jarðarinnar sé að mestu sunnan Oddgeirshólavegar og vestan lands sem tilheyrir Oddgeirshólum 4 norðan Oddgeirshólavegar að mörkum jarðarinnar að vestanverðu og að Hvítá. Innan Oddgeirshóla 1 sé íbúðarhús stefnenda og eftirfarandi 2 útihús á bæjartorfunni sem verði í eigu stefnenda, eins og sjá megi á mynd af bæjartorfunni á fylgiskjali 2 með matsgerð:

- Véla/verkfærageymsla 10 0101, upphaflega byggð 1946. (Endurgerð 1966)
- Hesthús 13 0101, upphaflega byggt 1970.

Þá sé að finna afmörkun á lóð Hitaveitu Hraungerðishrepps (0,1 ha) innan lands Oddgeirshóla 1, en lóðin nái utan um borholu norðan Oddgeirshólavegar.

Oddgeirshólar 2

Sá hluti sem nefndur er Oddgeirshólar 2 verði 138,5 ha eða um 23,6% heildarflatarmáls jarðarinnar og verði þessi hluti jarðarinnar í sameign allra stefndu. Miðað sé við að merki Oddgeirshóla 2 verði áfram þau sömu, með þeirri breytingu að u.þ.b. 2 ha landspilda norðan íbúðarhúss stefnenda úr Oddgeirshólum 2 verði felld undir Oddgeirshóla 1. Auk þess sé námunni (u.þ.b. 4,9 ha) skipt út úr Oddgeirshólum 2 og verði hún áfram í óskiptri sameign stefnenda og stefndu.

Oddgeirshólar 3

Land í Oddgeirshólum 3 muni tilheyra óskipt eigendum Oddgeirshóla 2, þ.e. stefndu. Um sé að ræða land í svokölluðum Sorta sunnan áveituskurðar, öðru nafni Efstaskurðar, og landspildu á vesturjaðri jarðarinnar sunnan Oddgeirshólavegar. Þessi hluti jarðarinnar verði 89,9 ha, sem sé um 15,3% af heildarflatarmáli jarðarinnar.

Benda stefnendur á að í landskiptum 21. júní 1978 hafi komið fram að Oddgeirshólar 2 ættu 21 ha í Sortanum. Með hliðsjón af því hvernig skiptingunni milli jarðarhlutanna er háttáð samkvæmt matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna sé eðlilegt að gera ráð fyrir því að eignarhlutur Oddgeirshóla 2 miðist við að Oddgeirshólar 2 eigi tilkall til um þriðjungs af heildarflatarmáli jarðarinnar og að viðbótarland Oddgeirshóla 2 sé í Sortanum og þannig hluti af Oddgeirshólum 3 samkvæmt kröfugerð.

Niðurstaða um skiptingu lands samkvæmt dómkröfu

Með vísan til alls framanritaðs feli dómkrafa stefnenda í sér að skipta eigi landi jarðarinnar með þeim hætti sem segir í töflu á bls. 19 í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, en merki milli einstakra Oddgeirshóla 1, 2, 3 og 4 megi að auki sjá á

uppdráttum sem eru fylgiskjöl nr. 1 og 2 með matsgerðinni. Eignarhald jarðarinnar skiptist þar með milli einstakra landeigenda, stefnenda og stefndu, eins og hér er lýst:

Nafn	Stærð í ha	Hlutfall af heild
Magnús Guðmundsson	254,5	43,4%
Steinþór Guðmundsson og Þuríður Einarsdóttir (að hluta í sameign)	254,4	43,4%
Arndís Angelika Guðmundsdóttir Wallmann	41,7	7,1%
Árni Oddgeir Guðmundson	35,1	6,0%
Alls	585,8	100,0%

Niðurstaða um skiptingu mannvirkja samkvæmt dómkröfu

Eftirtalin 11 útihús, sem byggð voru á tímabilinu frá 1946 til 1988 og voru í sameign annars vegar stefnenda Steinþórs og Þuríðar og hins vegar stefnda Magnúsar, samkvæmt dómi *Landsréttar í máli nr. 152/2020*, skiptist eins og að neðan greinir.

1. Í hlut stefnenda Steinþórs og Þuríðar komi eftirfarandi mannvirki sem falli innan lands Oddgeirshóla 1 samkvæmt kröfugerð:
 - Véla/verkfærageymsla 10 0101, upphaflega byggð 1946.
 - Hesthús 13 0101, upphaflega byggt 1970.

2. Í hlut stefnda Magnúsar komi eftirfarandi mannvirki sem falli innan lands Oddgeirshóla 4 samkvæmt kröfugerð:
 - Véla/verkfærageymsla 17 0101, upphaflega byggð 1974.

3. Í hlut stefnda Magnúsar komi eftirfarandi mannvirki sem falli innan lands Oddgeirshóla 2 samkvæmt matsgerðinni:
 - Fjós 05 0101, upphaflega byggt 1948.
 - Fjánhús 06 0101, upphaflega byggt 1956.

- Fjánhús 07 0101, upphaflega byggt 1958
- Kálfahús 09 0101, upphaflega byggt 1982.
- Hlaða 18 0101, upphaflega byggð 1958.
- Votheysturn 19 0101, upphaflega byggður 1988.
- Fjánhús 20 0101, upphaflega byggt 1959.
- Votheysturn 21 0101, upphaflega byggður 1955.

Hlunnindi

Stefnendur kveða hlunnindi vera af þrennu tagi. Í fyrsta lagi námuréttindi, í öðru lagi veiðiréttindi og þriðja lagi jarðhitaréttindi.

Í landi Oddgeirshóla 2 sé að finna námu, u.þ.b. 4,9 ha, sem sé í óskiptri sameign stefnenda og stefndu. Niðurstaða hinna dómkvöddu matsmanna hafi verið sú að námuréttindi yrðu óbreytt að þessu leyti, þ.e. að þau verði áfram í óskiptri sameign stefnenda og stefndu í samræmi við eignarhlutdeild þeirra í jörðinni í heild, eins og þeim hafi verið lýst hér framar. Veiðiréttur verði einnig áfram í óskiptri sameign stefnenda og stefndu og séu eignarhlutföll í samræmi við eignarhlutdeild stefnenda og stefndu í jörðinni í heild, þ.e. Oddgeirshólum 1, 2, 3 og 4, eins og þeim hafi verið lýst hér framar. Að því er jarðhitaréttindi varðar skiptist réttindin í samræmi við eignarhlutdeild stefnenda og stefndu í jörðinni í heild, þ.e. Oddgeirshólum 1, 2, 3 og 4, eins og rakið hafi verið framar.

Umferðarréttur

Eins og rakið sé í niðurstöðum hinna dómkvöddu matsmanna leiði framangreint til þess að allir aðilar verði að hafa umferðarrétt til nýtingar réttinda sinna. Auk þess réttar sem leiði af settum rétti á hverjum tíma skuli allir aðilar og þeir sem leiða rétt sinn af þeim hafa þann umferðarrétt sem hér greinir:

Á uppdrætti á fskj. 1 með matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna séu auðkenndir vegslóðar þar sem almennan umferðarrétt aðila sé að finna, m.a. veiðislóðir, aðkomu að námu og borholu Hitaveitu Hraungerðishrepps. Að því er varðar veiði þá verði umferðarréttur meðfram bökkum Hvítár í því skyni að nýta veiðirétt, auk þess sem leiði af settum rétti á hverjum tíma. Að auki séu kvaðir um umferðarrétt innan bæjartorfunnar eins og tilgreint sé á uppdrætti á fskj. 2 með matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna.

Stefnendur gera að auki kröfu um málskostnað úr hendi stefndu vegna reksturs þessa dómsmáls. Þar með talið er gerð krafa um að stefndu greiði matskostnað sem stefnendur hafi lagt út fyrir við öflun matsgerðar um skipti jarðarinnar. Liggi fyrir að kostnaður af störfum matsmanna hafi numið samtals 2.921.104 krónum og að stefnendur hafi lagt út fyrir þeim kostnaði. Við ákvörðun málskostnaðar skuli einnig litið til þess að stefnendur séu einstaklingar en ekki virðisaukaskattskyldir aðilar.

Um lagarök er vísað til 72. gr. stjórnarskrárinnar um friðhelgi eignarréttar, sbr. einnig 1. gr. sammingsviðauka nr. 1 við mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994. Einnig vísast til 20. kapitula í kaupabálki Jónsbókar frá 1281, sem enn hafi lagagildi, og almennra meginreglna um sérstaka sameign. Þá er byggt á ákvæðum landskiptalaga nr. 46/1941, einkum ákvæðum 2. gr., 4. gr., 8. gr. og 10. gr. laganna. Um aðild málsins vísast til 18. gr. laga nr. 91/1991. Krafa um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. einnig e-lið 1. mgr. 129. gr. sömu laga varðandi matskostnað, sem teljist til málskostnaðar.

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu byggja kröfu sína um frávísun á því að hafðar eru uppi kröfur sem geti varðað hagsmuni íslenska ríkisins á grundvelli afsals, dagsetts 12. desember 1935 og hefði því samkvæmt 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 átt að gefa því kost á að gæta réttar síns. Það hafi ekki verið gert og varði það frávísun málsins samkvæmt 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991. Í greindu afsali, sem hvíli á Oddgeirshólum 2 komi fram að Stóru Reykir, Litlu Reykir og Oddgeirshólar greiði sameiginlega með landi frá Stóru Reykjum og Austurkoti til Búnaðarfélags Íslands f.h. ríkissjóðs vegna Flóaáveitunnar. Engin landskipti hafi farið fram vegna þeirrar spildu sem lýst sé í afsalinu líkt og tekið sé fram í greinargerð stefndu til matsmanna, dags. dagsett 6. desember 2022. Íslenska ríkið sé ekki aðili málsins, afstaða þess liggi ekki fyrir og því hafi ekki verið veittur kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri við matsmenn. Í athugasemdum stefnenda, dags. 9. desember 2022 komi fram að stefnendur telji að með réttu ætti að vera búið að afmá þetta skjal úr veðmálabókum. Staðreynd málsins sé samt sem áður að afsalið hafi ekki verið afmáð og landskipti hafi ekki verið framkvæmd. Með dómi Landsréttar frá 7. maí 2021 hafi verið leyst úr deilu aðila varðandi eignarhald á útihúsum og í því máli hafi eigendum Oddgeirshóla 2 verið stefnt til réttargæslu auk íslenska ríkisins. Þar hafi aðild

íslenska ríkisins verið á grundvelli greinds afsals. Staðhæfing stefnenda ein og sér nægi ekki til staðfestingar á því að íslenska ríkið eigi engra hagsmuna að gæta af máli þessu.

Þá byggir krafa stefndu um frávísun einnig á því að krafa stefnenda um að landi jarðanna Oddgeirshóla 1 og 3 og Oddgeirshóla 2 verði skipt sé vanreifuð þar sem hvergi komi fram afstaða íslenska ríkisins eða rökstuðningur fyrir því hvers vegna greint afsal hafi engin áhrif á skiptin. Þessu til viðbótar sé algjörlega óljóst af greindri matsgerð hvert verðmæti einstakra hluta jarðanna er eða húsa á jörðinni. Einnig byggja stefndu á að til þess að hinum dómkvöddu matsmönnum hafi verið mögulegt að byggja matsgerð sína á því að ekki bæri að skipta Oddgeirshólum 1 og 3 eftir þinglýstum eignarhlutföllum hafi verið nauðsynlegt að fá fyrst dóm um hvaða hlutföll áttu að gilda við skiptin. Dómur verði ekki lagður á málið að þessu leyti og því ber að vísa því frá dómi.

Um frávísun vegna vanreifunar er vísað til 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, þá helst d., e. og f. liða 1. mgr. 80. gr. laganna.

Að frágengininni kröfu um frávísun gera stefndu kröfu um sýknu af öllum kröfum stefnenda.

Stefndu byggja *í fyrsta lagi* á því að matsmönnum hafi ekki verið heimilt að skerða eignarhlut stefnda Magnúsar í Oddgeirshólum 1 og 3. Með því hafi þeir lagt mat á atriði sem samkvæmt 2. mgr. 60. gr. laga nr. 91/1991 heyri undir dómstóla að meta, sbr. einnig grunnsjónarmið 3. mgr. 3. gr. landskiptalaga nr. 46/1941.

Í 3. mgr. 3. gr. landskiptalaga nr. 46/1941 segi að ef ágreiningur er um eignarhlutföll óskipts lands og ekki næst samkomulag verði eigi úr því skorið nema með dómi. Að mati stefndu er matsmönnum óheimilt að miða skipti á óskiptu landi við önnur hlutföll en upp eru gefin í fasteignabókum. Það verði ekki gert nema til komi samkomulag allra hlutaðeigandi um að önnur skipti gildi, sbr. grunnsjónarmið 4. mgr. 2. gr. landskiptalaga nr. 46/1941.

Kveða stefndu að það sé grunnforsenda þess að matsmenn geti lokið við ritun matsgerðar að fyrst sé leyst úr ágreiningi um eignarhlutföll þar sem það sé ekki þeirra að leysa úr slíkum ágreiningi. Verkefni matsmanna í máli þessu sé sambærilegt og ef skipta ætti óskiptu landi samkvæmt landskiptalögum nr. 46/1941 og óumdeilt sé að styðjast beri við grunnsjónarmið greindra laga. Ef matsgerð Eyvindar G. Gunnarsson og Gísla Gíslasonar hefði verið unnin á grundvelli landskiptalaga yrði niðurstaða þeirra að öllum líkindum ógilt. Snemma eftir að vinna matsmanna hófst hafi legið fyrir að ágreiningur væri um skiptahlutföll og því hafi matsmönnum borið að leggja fyrir aðila að leysa úr

þeim ágreiningi fyrir dómi. Þá hafi matsmenn enga tilraun gert til að jafna ágreining varðandi eignarhlutföll. Stefndi Magnús fái samkvæmt niðurstöðu matsmanna ekki eignarhlut í samræmi við eignarhlutfall sitt í Oddgeirshólum 1 og 3.

Kveða stefndu í greinargerð sinni að sú staðreynd að matsmenn hafi leyst úr málinu með þessum hætti setji stefndu í þá erfiðu stöðu að nær ómögulegt sé að afla yfirmatsgerðar þar sem ætla megi að yfirmatsmenn myndu benda á þá augljósu staðreynd að ágreining um skiptahlutföll eigi að leysa fyrir dómi, sbr. t.d. dómur Hæstaréttar frá 19. janúar 2006 í máli nr. 290/2005 og dómur Hæstaréttar frá 14. febrúar 2013 í máli nr. 524/2012. Oddgeirshólar 4 sé 99,6 ha að stærð og að matsmenn skipti Oddgeirshólum 1 og 3 líkt og Oddgeirshólar 4 sé enn hluti þeirrar jarðar hafi gífurleg áhrif á skiptahlutföll. Mikilvægi þeirrar reglu að leyst sé úr ágreiningi um eignarhlutföll fyrir dómi endurspeglar í þeirri staðreynd að ef stefndu ætluðu að fara fram á yfirmat væru þau í raun að fela yfirmatsmönnum að leysa úr ágreiningi sem aðeins verði leystur fyrir dómi. Ef beðið er dómsniðurstöðu í máli þessu væri þá einnig of seint fyrir stefndu að afla yfirmatsgerðar. Að mati stefndu sé því sú eina niðurstaða tæk í máli þessu, verði því ekki vísað frá dómi, að stefndu verði sýknuð af kröfum stefnenda svo leysa megi úr ágreiningi um eignarhlutföll og afla í kjölfarið nýrrar matsgerðar.

Þá kveða stefndu að þegar stefndu fengu gögn málsins afhent við þingfestingu hafi komið í ljós að stefnendur hafi verið í samskiptum við matsmenn eftir afhendingu matsgerðar þar sem meðal gagna málsins sé bréf matsmanna til lögmans stefnenda, dags. 30. maí 2023. Í greindu bréfi sé að finna svör matsmanna við bréfi lögmans stefndu til lögmans stefnenda, dags. 5. maí 2023. Rökstuðningur matsmanna fyrir því að stefndi Magnús fái ekki í sinn hlut því sem nemur 50% jarðarinnar Oddgeirshóla 1 og 3 sé að matsmenn hafi ekki aðeins farið eftir flatarmáli lands heldur gæðum þess og verðmæti á hverjum stað. Að mati stefndu stenst það enga skoðun að rökstyðja þá niðurstöðu að minnka eignarhluta stefnda Magnúsar um því sem nemur 99,6 hekturum lands með vísan til þess að horft sé til gæða og verðmætis lands auk flatarmáls þegar augljóslega sé verið að breyta eignarhlutföllum. Þetta sé einnig afar ljóst þegar horft er til þess hversu verulega skorti á umfjöllun í matsgerð um gæði og verðmæti lands.

Byggja stefndu á því að af lestri matsgerðarinnar sé algjörlega ljóst að matsmenn hafi litið á Oddgeirshóla 1, 2, 3 og 4 sem eina jörð og skipt líkt og svo hafi verið. Í fyrirbyggjandi matsgerð sé aðeins tilgreining á heildarstærð einnar fasteignar, Oddgeirshóla 4, en hún sé ekki hluti skiptaandlagsins. Engin stærðartilgreining sé vegna

Oddgeirshóla 1 og 3 eða Oddgeirshóla 2 en á hinn bóginn sé samanlögð stærð Oddgeirshóla 1, 2, 3 og 4 tilgreind. Niðurstaða matsgerðarinnar sé svo sett fram líkt og Oddgeirshólar 4 séu hluti skiptaandlagsins og falli í hlut stefnda Magnúsar.

Í öðru lagi byggja stefndu á því að gegn vilja þeirra sé ekki heimilt að gera Angeliku Guðmundsdóttur og Árna Oddgeir Guðmundsson að eigendum Oddgeirshóla 1 og 3 með Magnúsi Guðmundssyni.

Stefndu Angelika og Árni Oddgeir séu eigendur að samtals 39,34% eignarhluta í Oddgeirshólum 2, sbr. einkaskiptagerð í dánarbúi Guðmundar Árnasonar og Ilse W. Árnason, dags. 9. júní 2008. Hvorki stefndu Angelika né Árni Oddgeir séu eigendur að Oddgeirshólum 1 og 3. Frá fyrsta fundi með matsmönnum hafi verið afar skýr sú krafa stefndu að aðgreina þurfi sérstaklega skipti á Oddgeirshólum 1 og 3 annars vegar og Oddgeirshólum 2 hins vegar. Þetta komi fram með afar skýrum hætti í greinargerð stefndu til matsmanna, dagsett 6. desember 2022. Þá hafi greind sjónarmið verið ítrekuð í athugasemdum stefndu til matsmanna, dagsett 8. febrúar 2022 og tekið fram að stefndu samþykki ekki og sætti sig alls ekki við að fá eignarhlut í annarri jörð matsbeiðenda á kostnað eignarhluta þeirra í Oddgeirshólum 2. Þessu til viðbótar þá sætti stefndi Magnús sig ekki við að stefndu Angelika og Árni Oddgeir verði eigendur að Oddgeirshólum 1 og 3. Að bæta við eigendum að Oddgeirshólum 1 og 3 gegn vilja allra stefndu sé að þeirra mati ólögmæt skerðing á eignarétti stefnda Magnúsar sem verndaður sé af 72. gr. stjórnarskrá lýðveldisins Íslands nr. 33/1944 og 1. gr. samningsviðauka nr. 1 við mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994. Þá feli greind skipting einnig í sér ólögmæta skerðingu á eignarrétti stefndu Árna Oddgeirs og Angeliku þar sem eignarhlutur þeirra í Oddgeirshólum 2 sé skertur og þeim þess í stað afhentur eignarhluti í annarri jörð.

Þá kveða stefndu að það sé grundvallaratriði þess að skipta megi landinu að það liggja skýrt fyrir hversu stór hluti ræktaðs lands falli innan Oddgeirshóla 2 annars vegar og Oddgeirshóla 1 og 3 hins vegar, þá sérstaklega þar sem stefndu Árni Oddgeir og Angelika séu eigendur að 39,34% alls ræktaðs lands Oddgeirshóla 2. Kveða stefndu að með réttu ætti því að falla í hlut stefndu við skipti á Oddgeirshólum 2 69,67% alls ræktaðs lands Oddgeirshóla 2. Forsenda þess að mögulegt sé að skipta með réttum hætti sé að tilgreint sé með skýrum hætti hversu mikið ræktað land tilheyri Oddgeirshólum 2, en það sé ekki gert. Án alls rökstuðnings eða tilgreiningar á hversu mikið ræktað land tilheyri hverri jörð sé skipting túna afgreidd í fyrirbyggjandi matsgerð með einni setningu, túnin

séu 80 hektarar og þar af falli um 35 hektarar í hlut stefnenda og 45 hektarar í hlut allra stefndu. Þá sé það rangt að mati stefndu að túnin á Paradísarsvæðinu séu betri að gæðum en önnur tún, enda sé ekkert í matsgerðinni því til stuðnings.

Stefndu benda á að í bréfi matsmanna til lögmanns stefnenda dags. 30. maí 2023 sé framangreint rökstutt þannig að stefndu sé í sjálfsvald sett hvort og hvernig þeir skipti þessu landi á milli sín og hvað það muni heita. Það hafi verið mjög skýrt að verkefnið hafi ekki falið í sér skiptingu lands milli matsþola. Að mati stefndu er rökstuðningur matsmanna afar einkennilegur. Því hafi verið komið afar skýrt á framfæri við matsmenn að Oddgeirshólar 2 og Oddgeirshólar 1 og 3 sé ekki sama jörðin, ekki séu sömu eigendur að þessum jörðum og matsþolar samþykki ekki og sætti sig alls ekki við að fá eignarhlut í annarri jörð stefnenda á kostnað eignarhluta í Oddgeirshólum 2. Þó að stefndu hafi samþykkt að eignarhluti þeirra í Oddgeirshólum 2 yrði áfram óskiptur sé langur vegur frá að þeir hafi samþykkt að eignarhaldi á jörðunum tveimur yrði blandað saman með þessum hætti. Slík skipting, yrði hún samþykkt, bryti með grófum hætti gegn eignarrétti stefndu.

Í þriðja lagi byggja stefndu á því að skipti geti ekki farið fram vegna afsals sem hvílir á Oddgeirshólum 2. Í greindu afsali, dags. 12. desember 1935, komi fram að Stóru Reykir, Litlu Reykir og Oddgeirshólar greiði sameiginlega með landi frá Stóru Reykjum og Austurkoti til Búnaðarfélags Íslands f.h. ríkissjóðs vegna Flóaáveitunnar. Engin landskipti hafi farið fram vegna þeirrar spildu sem lýst sé í afsalinu líkt og tekið sé fram í greinargerð stefndu til matsmanna, dags. 6. desember 2022. Íslenska ríkið sé ekki aðili málsins, afstaða þess liggja ekki fyrir og því hafi ekki verið veittur kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri við matsmenn. Í athugasemdum stefnenda, dags. 9. desember 2022, komi fram að stefnendur telji að með réttu ætti að vera búið að afmá þetta skjal úr veðmálabókum. Staðreynd málsins sé samt sem áður að afsalið hafi ekki verið afmáð og landskipti hafi ekki verið framkvæmd. Með dómi Landsréttar frá 7. maí 2021 hafi verið leyst úr deilu aðila varðandi eignarhald á útihúsum og í því máli hafi eigendum Oddgeirshóla 2 verið stefnt til réttargæslu auk íslenska ríkisins. Þar hafi aðild íslenska ríkisins verið á grundvelli greinds afsals. Staðhæfing stefnenda ein og sér nægi ekki til staðfestingar á því að íslenska ríkið eigi engra hagsmuna að gæta af máli þessu.

Í fjórða lagi þá byggja stefndu á því að í greindri matsgerð sé engin tilgreining á því hvernig verðmæti landsvæðis er fundið út og ekkert tillit sé tekið til þess að í hlut stefnenda komi allt landsvæði þar sem Selfossveitur bs. hyggist bora eftir heitu vatni.

Undanfarið hafi staðið yfir viðræður við Selfossveitur bs. vegna jarðhitaréttinda og sammingsdrög liggja fyrir. Með þeirri skiptingu lands sem í matsgerðinni greinir sé allur möguleiki stefndu til að koma að þeim sammingsviðræðum tekinn úr þeirra höndum. Í þeim sammingsdrögum sem gerð hafi verið sé gert ráð fyrir greiðslu að fjárhæð kr. 50.000.000 við undirritun sammings og leigugreiðslum að fjárhæð kr. 175.000 á ári. Til viðbótar við leigugreiðslur geri sammingsdrögin ráð fyrir eingreiðslu að fjárhæð kr. 30.000.000 til landeiganda þegar heildarvinnslugeta svæðisins hefur náð 80 sekúndulítrum af nýtanlegum jarðhita. Jafnvel þó að greiðslum fyrir nýtingu jarðhita yrði skipt í samræmi við eignarhlutdeild þá séu gífurlega háar greiðslur sem gangi til eiganda þess lands þar sem borað er. Ekkert tillit sé tekið til þess í fyrirliggjandi matsgerð. Í bréfi matsmanna til lögmanns stefnenda, dagsett 30. maí 2023, komi fram að matsmenn geti auðvitað ekki tekið tillit til þess hvort, hvenær eða hvernig þau jarðhitaréttindi verða nýtt í framtíðinni. Um slíkt fari eftir almennum reglum eignaréttar og samninga millum aðila. Að mati stefndu sé samt sem áður mögulegt að taka tillit til verðmæta sem felast í landi nálægt þéttbýli þar sem jarðhita er finna, þá sérstaklega þegar sammingsdrög hafa verið gerð og fjárhæðir liggja fyrir. Þá sé með engu fjallað um þau verðmæti sem í girðingarvinnu, ræktun eða viðhaldi húsa felast. Stefndi Magnús hafi alfarið séð um kostnað vegna þess undanfarna áratugi en ef skipting samkvæmt matsgerð gengur eftir nýtist þær heilu girðingar sem á jörðinni eru aðeins stefnendum auk þess sem þau njóti góðs af ræktun og viðhaldi húsa.

Stefnendur telja greinda skiptingu fela í sér ólögsmæta skerðingu á eignarrétti þeirra sem verndaður sé af 72. gr. stjórnarskrá lýðveldisins Íslands nr. 33/1944 og 1. gr. sammingsviðauka nr. 1 við mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994.

Í *fimmta lagi* byggja stefndu á, með vísan til þess sem að ofan er rakið, að jörðin sé ekki skiptanleg, í það minnsta ekki á grundvelli fyrirliggjandi matsgerðar án þess að verulegt tjón hljóti af, þá sérstaklega fyrir stefndu. Í rökstuðningi sínum fyrir því að jörðin sé skiptanleg komi enn og aftur fram sá grundvallarmisskilningur matsmanna þess efnis að um eina jörð sé að ræða. Í rökstuðningi þeirra á blaðsíðu 16 í matsgerðinni segi m.a. „*Jörðin er stór eða um 586 ha, auk um 117 ha í Hvítá eins og síðar greinir*“. Hér komi skýrt fram sá grundvallarmisskilningur að verið sé að skipta einni jörð, þegar þær séu í raun tvær og eigendur ekki þeir sömu. Aðferðafræði þeirra sé að leggja saman stærð Oddgeirshóla 1 og 3, Oddgeirshóla 2 og Oddgeirshóla 4 og skipta þessum þremur jörðum þannig að allir fái hlut í heildinni óháð því að Oddgeirshólar 4 sé ekki hluti skiptaandlags

og ekki séu sömu eigendur að jörðunum. Gegn vilja stefndu sé slík skipting ekki heimil og gangi gróflega gegn eignarrétti þeirra.

Þá kveða stefndu að enginn rökstuðningur sé í fyrirleggjandi matsgerð um verðmæti mismunandi hluta jarðarinnar og hvaða áhrif verðmæti hafi. Landi jarðanna sé einfaldlega skipt þannig að hver fái hektara sem samsvari eignarhlutdeild og þá án þess að þess sé gætt að hver og einn fái úthlutað land í jörð sem viðkomandi á eignarhlut í. Forsenda þess að eign sé skiptanleg sé að mögulegt sé að útbýta því í samræmi við eignarhlutföll sameigenda. Þar sem óleyst sé hvort skerða eigi eignarhlut stefnda Magnúsar í Oddgeirshólum 1 og 3 um því sem nemur stærð Oddgeirshóla 4 sé eignin ekki skiptanleg.

Glögglega megi sjá af dómaframkvæmd Hæstaréttar að skipti skuli grundvölluð á eignarhlutföllum að teknu tilliti til raunverulegra verðmæta viðkomandi eignar. Það sé langur vegur frá því að skipti samkvæmt fyrirleggjandi matsgerð á Oddgeirshólum 1 og 3 séu grundvölluð á því og ekki nokkur leið að rökstyðja þá skiptingu sem í matsgerð greinir með vísan til áhrifa landgæða. Matsmenn byggja glögglega á öðrum eignarhlutföllum en samkvæmt fasteignabók. Til viðbótar þá sé jörðin ekki skiptanleg ef matsmenn geta ekki tekið tillit til verðmæta sem felst í jarðhita.

Í sjötta lagi byggja stefndu á því að hvernig landi er skipt við íbúðar- og útihús sé afar óeðlileg og ekki sé tekið tillit til sjálfsagðra beiðna stefndu. Í matsgerð sé ekkert horft til eðlilegrar beiðni stefnda Árna Oddgeirs um að fá lóð umhverfis einbýlishús sitt, en snúrustaurar sem ávallt hafi fylgt því húsi séu samkvæmt fyrirleggjandi matsgerð innan landsvæðis stefnenda. Svar matsmanna við greindri beiðni stefnda Árna Oddgeirs í bréfi þeirra til lögmanns stefnenda, dagsett 30. maí 2023, sé að nægt óskipt land sé ofan við hús hans. Greind athugasemd matsmanna bendi ekki til mikillar þekkingar á svæðinu þar sem ofan við hús stefnda Árna Oddgeirs séu klettur og ómögulegt að nýta til þess að setja t.d. niður snúrustaura. Stefndu telja afar óeðlilegt að stefnendur fái nánast allt heimalandið þ.e. svæði við íbúðar- og útihús. Auk þess telja stefndu afar óheppilegt og líklegt til að valda frekari ágreiningi að hafa svo stórt svæði háð rúmunum umferðarrétti og engin ákvæði um viðhald á þessum vegum. Heimtaugar húsa séu einnig að miklu leyti sameiginlegar og hafi stefndu bent matsmanninum Gísla Gíslasyni á þá staðreynd á fundi sínum með honum. Matsmaðurinn hafi talið aðila þurfa að leysa úr því sín á milli, en að mati stefndu hefði þurft afstöðu til þessa atriðis í matsgerð, þar sem þetta sé líklegt til að valda ágreiningi á milli aðila, enda sé kostnaður við breytingu heimtauga umtalsverður.

Í áttunda lagi byggja stefndu á að til viðbótar við það sem að ofan hefur verið rakið séu frekari gallar á matsgerð Eyvindar G. Gunnarsson og Gísla Gíslasonar, dagsett 24. mars 2023, sem leiði til þess að á henni verði ekki byggt. Á blaðsíðu 16 í matsgerðinni komi fram að unnt sé að skipta landi jarðanna Oddgeirshóla 1, 2 og 3 án þess að veruleg verðmætisrýrnun eigi sér stað. Jörðin sé stór eða um 586 ha. Í framangreindu sé greinileg villa því samanlögð stærð Oddgeirshóla 1, 2 og 3 sé ekki 586 hektarar. Hvergi í matsgerðinni sé tilgreind stærð jarðarinnar Oddgeirshóla 2 né heldur stærð jarðarinnar Oddgeirshóla 1 og 3. Það verði að teljast grundvallaratriði fyrir skipti jarða að matsmenn átti sig á stærð hvorrar jarðar fyrir sig áður en þeim er skipt. Því skrefi virðist matsmenn hafa sleppt.

Á blaðsíðu 3 í matsgerðinni komi fram að matsmenn þyrftu að taka verðmæti mannvirkja á jörðinni til frekari skoðunar. Kveða stefndu að það virðist hafa gleymst því hvergi í greindri matsgerð sé að finna umfjöllun um verðmæti mannvirkja á jörðinni, en útihúsum án nokkurs rökstuðnings skipt á milli stefnenda og stefnda Magnúsar. Samkvæmt matsgerðinni falli landsvæði, tilgreint sem Oddgeirshólar 3, í hlut allra stefndu. Eini vegslóðinn sem liggja að greindu svæði fari í gegnum land sem samkvæmt matsgerðinni falli í hlut stefnenda og engin umferðarréttur tilgreindur.

Ekki sé rökstutt í fyrirliggjandi matsgerð hvers vegna tún á Paradísarsvæðinu séu talin betri en önnur tún og ekki verði séð að nein greining hafi verið gerð á túnum jarðanna. Sem dæmi sé engin umfjöllun um 8 hektara sem nýlega hafi verið endurræktaðir af stefnda Magnúsi, en falli í hlut stefndu samkvæmt matsgerð. Þá staðhæfi matsmenn að tún á jörðinni séu rúmlega 80 hektarar en engin gögn fylgi þeirri staðhæfingu eða tilgreining á hvar þau tún er að finna eða aðgreining á hversu margir hektarar tilheyri Oddgeirshólum 2 annars vegar og Oddgeirshólum 1 og 3 hins vegar. Þá sé algjörlega óljóst hvort matsmenn hafi talið tún Oddgeirshóla 4 með sem hluta túna sem skipt hafi verið milli aðila.

Þessu til viðbótar benda stefndu á að engin gögn hafi verið lögð fram varðandi eignarhald á íbúðarhúsi sem stefndu búa í og ekki komi fram í matsgerð á hverju það sé byggt. Þá sé engin umfjöllun um íbúðarhús Jóhanns Árnasonar og Ólafs Árnasonar sem stefnendur hafi farið með sem sína eign.

Að lokum telja stefndu málsástæðu stefnenda þess efnis að Oddgeirshólum 4 hafi aðeins verið skipt úr eignarhluta Jóhanns ranga og haldlausa. Það liggja ljóst fyrir að Oddgeirshólum IV hafi verið skipt út úr *sameiginlegu* landi Oddgeirshóla 1 og 3. Hvergi

sé í landskiptagerð tekið fram að með þessu sé einungis gengið á hlut Jóhanns Árnasonar í hinu óskipta landi. Landið hafi verið óskipt, ein jörð og ábúðarréttur Magnúsar hafi því ekki getað tekið aðeins til Oddgeirshóla 3. Þó aðeins Jóhann hafi undirritað afsalið þá sé það viðurkennt og athugasemdalaust alla tíð af hálfu Ólafs að úr sameiginlegu landi þeirra hafi verið skipt Oddgeirshólum 4 og svo selt stefnda Magnúsi. Að fyrirbyggjandi matsgerð byggji á þeirri forsendu að Oddgeirshólum 4 hafi aðeins verið skipt út úr eignarhluta Jóhanns geri matsgerðina ranga og skipti verði því ekki á henni byggð. Skipti með þeim hætti fælu í sér gróft brot gegn eignarétti stefnda Magnúsar að mati stefndu.

Um lagarök er vísað til 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 33/1944 og 1. gr. samningsviðauka nr. 1 við mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994. Þá er vísað til almennra meginreglna um sérstaka sameign og 20. kapítula í kaupabálki Jónsbókar frá 1281. Einnig er byggt á ákvæðum landskiptalaga nr. 46/1941, aðallega 3. mgr. 3. gr. og 4. mgr. 2. gr. Þá er vísað til laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, einkum 2. mgr. 60. gr., 18. gr. og 80. gr. Um málskostnað er vísað til XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, aðallega 1. og 2. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr. og um virðisaukaskatt er vísað til laga nr. 50/1998 um virðisaukaskatt.

Forsendur og niðurstöður

Í máli þessu gera stefnendur kröfu um að viðurkennt verði „að réttur þeirra gagnvart stefndu standi til þess að sameiginlegu landi jarðanna Oddgeirshóla 1 og 3 (L166268) og Oddgeirshóla 2 (L166269) skuli skipt samkvæmt matsgerð Eyvindar G. Gunnarssonar prófessors við lagadeild Háskóla Íslands og Gísla Gíslasonar landslagsarkitekts, dags. 24. mars 2023,“ með þeim hætti sem nánar greinir í stefnukröfunum og téðri matsgerð.

Eins og áður segir gerðu stefndu upphaflega kröfu um að málinu yrði vísað frá héraðsdómi, en þeirri kröfu var hafnað með úrskurði dómsins. Við aðalmeðferð komu ekki fram neinar málsástæður vegna frávísunarkröfu sem ekki hafði þegar verið hafnað og verður kröfu um frávísun því hafnað á ný án frekari rökstuðnings.

Við úrlausn málsins verður að gæta að því að dómkröfur stefnenda lúta ekki að því að viðurkennd verði tiltekin eignarhlutföll að landi, heldur lúta kröfurnar að því að viðurkennt verði að réttur stefnenda gagnvart stefndu standi til þess að sameiginlegu landi jarðanna Oddgeirshóla 1 og 3 (L166268) og Oddgeirshóla 2 (L166269) skuli skipt samkvæmt því sem nánar greinir í dómkröfum. Er þannig í dómkröfum stefnenda gengið

út frá því að eignarhlutföll séu þau sem dómkröfurnar byggja á, en eins og að framan greinir eru eignarhlutföllin ekki óumdeild.

Til að fallast megi á dómkröfur stefnenda þarf því í fyrsta lagi að liggja fyrir að eignarhlutföll séu þau sem dómkröfurnar byggja á, en fyrir því bera stefnendur sönnunarbyrði, en eins og áður segir er málið ekki höfðað til viðurkenningar á eignarhlutföllum og verður því ekki skorið úr um eignarhlutföll með dómi í þessu máli.

Eins og að framan greinir lýtur megin ágreiningurinn um eignarhlutföll að eignarhlutdeild stefnda Magnúsar í Oddgeirshólum 1 og 3. Af hálfu stefnenda er á því byggt að Oddgeirshólum 4 hafi aðeins verið skipt úr eignarhluta Jóhanns Árnasonar í Oddgeirshólum 1 og 3, þ.e. aðeins verið skipt út úr Oddgeirshólum 3, en stefndu byggja á því að Oddgeirshólum 4 hafi verið skipt úr Oddgeirshólum 1 og 3 án þess að það hafi takamarkast við Oddgeirshóla 3. Þá er enn fremur ágreiningur um það að þegar stefndi Magnús keypti Oddgeirshóla 3 af Jóhanni Árnasyni á árinu 1985, hvort stefndi Magnús hafi einungis keypt Oddgeirshóla 3 eða helminginn af allri jörðinni Oddgeirshólar 1 og 3.

Byggja stefndu þannig á því að samkvæmt niðurstöðu matsmanna fái stefndi Magnús ekki eignarhlut í samræmi við ætlaðan eignarhlut sinn í Oddgeirshólum 1 og 3. Ekki sé heimilt að skipta landinu í öðrum hlutföllum en þeim sem tilgreind séu í fasteignabók.

Í veðbókarvottorði fyrir Oddgeirshóla 1 og 3, sem dagsett er 15. júní 2022, kemur fram að stefndi Magnús eigi 50% jarðarinnar, en stefnendur 25% hvort um sig.

Í framangreindu bréfi yfirmatsmanna er rakið á ítarlegan hátt hvernig ágreiningur aðila um eignarhlutföll birtist með ýmsu móti í málinu. Ljóst er að sú skipting sem stefnendur byggja á, sem og matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, er ekki í samræmi við þinglýst eignarhlutföll.

Til þess að fallast megi á dómkröfur stefnenda þarf, eins og áður segir, að vera óumdeilt að þau eignarhlutföll sem dómkröfurnar byggja á, séu rétt. Í málinu er hins vegar ósannað að þau eignarhlutföll sem byggt er á séu rétt, en hér er rétt að ítreka það sem áður segir að í þessu dómsmáli verður ekki skorið úr um hver séu rétt eignarhlutföll.

Stefndu byggja enn fremur á því að gegn vilja stefndu verði þeim ekki gert að láta af hendi hluta af þinglýstum eignum sínum, gegn því að fá í sinn hluta part úr þinglýstum eignum annarra.

Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna og dómkröfum stefnenda er gert ráð fyrir því að stefndu Árne Oddgeir og Angelika verði eigendur að hluta af Oddgeirshólum 1 og 3, ásamt stefnda Magnúsi, gegn því að eignarhlutdeild þeirra í Oddgeirshólum 2 verði skert. Eins og eignarhaldi er nú háttað eru stefndu Árne Oddgeir og Angelika ekki eigendur að Oddgeirshólum 1 og 3. Að mati dómsins gengur þessi kröfugerð stefnenda gegn stjórnarskrárvörðum eignarrétti stefndu Árna Oddgeirs og Angeliku, sbr. 72. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands nr. 33/1944. Verður stefndu Árna Oddgeiri og Angeliku ekki gert að láta af hendi eign sína, hvorki að hluta né öllu leyti, gegn vilja þeirra sjálfra. Þá verður eigendum Oddgeirshóla 1 og 3, stefnda Magnúsi þar með, ekki gert að þola það, gegn mótmælum, að stefndu Árna Oddgeiri og Angeliku, verði afhentur hluti þeirrar jarðar, enda gengi það einnig gegn stjórnarskráðvörðum eignarrétti eigenda Oddgeirshóla 1 og 3, sbr. 72. gr. stjórnarskrárinnar.

Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna kemur fram að matsspurningar eru tvær. Sú fyrri lýtur að því hvort unnt sé að skipta sameiginlegu landi jarðanna Oddgeirshóla 1, 2 og 3, að teknu tilliti til forsendna, án þess að veruleg verðmætisrýrnun eigi sér stað. Þessari spurningu er svarað í matsgerðinni. Svarið er að niðurstaða matsmanna sé sú að unnt sé að skipta landi jarðanna án þess að veruleg vermætisrýrnun eigi sér stað. Jörðin sé stór, eða um 586 ha, auk um 117 ha í Hvítá. Mörk jarðarinnar í Hvítá séu óviss. Við skipti jarðarinnar verði hún ekki rýrð til búskapar. Þá telji matsmenn að samanlagt verðmæti hinna skiptu hluta verði eftir skipti a.m.k. jafnhátt heildarverðmæti jarðarinnar miðað við þá skiptingu jarðarinnar sem þeir leggja til grundvallar.

Að mati dómsins skortir með öllu á að rökstutt sé í matsgerðinni að unnt sé að skipta landinu án þess að veruleg verðmætisrýrnun eigi sér stað. Er í raun ekkert um þetta fjallað í matsgerðinni, og enn síður er fjallað um það hvort verðmætisrýrnun muni eiga sér stað á eignarhlutum hvers og eins eigenda. Þá er allsendis órökstudd sú staðhæfing að við skiptin verði jörðin ekki rýrð til búskapar. Þá liggur ekkert fyrir og er ekki vikið neitt að því hvort verðmæti núverandi eignarhluta hvers og eins muni rýrna, skerðast, eða standa í stað við skiptin.

Að öllu framangreindu virtu er ljóst að skipti hér umræddra jarða geti því í öllu falli ekki grundvallast á þeirri kröfugerð stefnenda sem höfð er frammi í málinu, þar sem ósannað þykir að þau grundvallist á réttum eignarheimildum, sem hlýtur þá að svo komnu máli að leiða til sýknu stefndu af öllum kröfum stefnenda í málinu.

Af öllu framangreindu leiðir því að óhjákvæmilegt er að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda í málinu.

Þrátt fyrir þessa niðurstöðu þykir rétt að málskostnaður falli niður, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Sigurður G. Gíslason dómstjóri kveður upp dóm þennan ásamt meðdómendum Pétri Dam Leifssyni héraðsdómara og Hlín Sverrisdóttur landslagsarkitekt og skipulagsfræðingi.

Dómsorð:

Stefndu, Magnús G. Guðmundsson, Angelika Guðmundsdóttir Wallmann og Árni Oddgeir Guðmundsson skulu vera sýkn af dómkröfum stefnenda, Steinþórs Guðmundssonar og Þuríðar Einarsdóttur.

Málskostnaður fellur niður.

Sigurður G. Gíslason

Pétur Dam Leifsson

Hlín Sverrisdóttir