



LÖGMANNSTOFA

## MINNISBLAÐ

**Til:** Flóahrepps  
**Frá:** LEX / Óskar Sigurðsson hrl. og Sigurður Ágústsson lrl.  
**Dags:** 14. apríl 2026  
**Efni:** Álitaefni um hitaveitu í nýrri íbúðarbyggð að Þingborg

### I. Inngangur

Flóahreppur hefur óskað eftir samantekt LEX á þeim álitaefnum sem vaknað hafa upp í tengslum við áform sveitarfélagsins um lagningu hitaveitu í nýrri íbúðabyggð að Þingborg, Flóahreppi.

Íbúðarbyggðin að Þingborg er fyrirhuguð á eignarlandi sveitarfélagsins og eru framkvæmdir hafnar við gatna- og veitugerð. Þann 28. desember 2022 tók gildi deiliskipulag fyrir svæðið. Í deiliskipulaginu er mælt fyrir um lóðir fyrir samtals 60 íbúðir. Í fyrsta áfanga verkefnisins er gert ráð fyrir að 20-21 lóð verði úthlutað af hálfu sveitarfélagsins en þeim lóðum sem eftir standa verði úthlutað síðar. Af hálfu sveitarfélagsins eru áform um að tengja lóðir við hitaveitu og hefur staðið yfir samtal milli sveitarfélagsins og Hitaveitu Hraungerðishrepps sem er nú þegar með tengingu við Þingborg. Af þessu tilefni hafa vaknað upp álitaefni um fjármögnun verkefnisins, s.s. með lánveitingu af hálfu sveitarfélagsins, innheimtu gjalda af lóðarhöfum og hvort um útboðsskyldu geti verið að ræða.

Fyrir liggur áætlun frá Hitaveitu Hraungerðishrepps þar sem fram kemur að kostnaður við hverja tengingu nemi um kr. 880.000 án vsk. og því samtals um kr. 18.500.000 án vsk. fyrir tengingar við 21 lóð. Þá sé viðbúið að tengigjald fyrir hvern og einn lóðarhafa muni nema um kr. 450.000 án vsk. fyrir hverja 100 m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis. Áætlun þessi eigi við um fyrstu 21 lóðina og fyrirséð sé að kostnaður muni hækka þegar kemur að úthlutun frekari lóða, s.s. vegna nýrra borana og frekari lagnaframkvæmda.

### II. Fjárhagsleg aðkoma sveitarfélagsins að framkvæmdum við hitaveitu

Í meginatriðum hafa verið til umfjöllunar tvær leiðir um fjárhagslega aðkomu Flóahrepps að framkvæmdum við lagningu hitaveitu að íbúðarbyggðinni við Þingborg.

Annars vegar hefur verið rætt um þann möguleika að Flóahreppur láni Hitaveitu Hraungerðishrepps fjármagn til framkvæmdanna eða fjárfesti með öðrum hætti í verkefninu. Ávöxtun fjárfestingarinnar yrði þá í formi greiðslna frá hitaveitunni til Flóahrepps eftir því sem tengigjöld eru innheimt af lóðarhöfum.

Að mati undirritaðra væru leiðir af þessum toga varhugaverðar. Óvíst er um lagaheimild til slíkra fjárfestinga sveitarfélaga og eru ráðstafanir af þessum toga fyrst og fremst á færi sérstakra verkefna á sviði atvinnuþróunar, s.s. hjá byggðasamlögum. Að auki gætu í slíkum

tilvikum vaknað álitaefni um ábyrgð sveitarfélagsins gagnvart notendum og þriðju aðilum, s.s. um afhendingu vatns. Einnig gæti skapast réttaróvissa um mögulega bótaábyrgð sveitarfélagsins, s.s. ef óvæntir þrýstipúlsar verða á kerfinu sem valda leka og tjóni á eignum.

Hins vegar kemur til álita að Flóahreppur, sem landeigandi, geri samning við Hitaveitu Hraungerðishrepps um kaup á tengingum hitaveitunnar við umræddar lóðir. Hitaveitunni yrði því greitt fyrir það verk að koma á tengingum á svæðinu og þjónusta lóðarhafa. Hitaveitan yrði eigandi allra lagna og beint einkaréttarlegt samnings samband yrði milli lóðarhafa og hitaveitunnar um viðkomandi tengingu, s.s. með þeim hætti að lóðarhafi taki yfir samning sveitarfélagsins við hitaveituna þegar tenging hefur farið fram. Hitaveitan myndi í kjölfarið innheimta tengigjald af lóðarhafa á einkaréttarlegum grunni. Hitaveitan þyrfti því að fjármagna framkvæmdirnar með sínum fjármögnunaraðilum en fá samningsgreiðslur frá sveitarfélaginu eftir því sem framkvæmdum vindur áfram. Tryggja þyrfti jafnframt að útlagður kostnaður Flóahrepps vegna samnings við Hitaveitu Hraungerðishrepps myndi nást til baka, s.s. í formi lóðarverðs við úthlutun eða með öðrum hætti auk þess að leggja á kvöð um tengingu hitaveitu við lóðir.

Að mati undirritaðra væri síðastnefnd leið álitlegri fyrir sveitarfélagið. Ábyrgð sveitarfélagsins yrði þannig takmörkuð, s.s. vegna afhendingar á vatni, viðhalds veitukerfis og áreiðanleika þess. Til skoðunar kemur þó hvernig samningsgerðin myndi samræmast meginreglum útboðsréttar.

### **III. Sjónarmið útboðsréttar varðandi kaup á verkum og/eða þjónustu á sviði hitaveitu**

Við innkaup á verkum, vörum og þjónustu ber sveitarfélögum að fara að reglum útboðsréttar, s.s. lögum nr. 120/2016 um opinber innkaup og reglugerðum sem settar hafa verið með stoð í lögnum.

Samningar opinberra aðila sem annast vatnsveitu, orkuveitu, flutninga og pósthjónustu lúta að meginstefnu ákvæðum reglugerðar nr. 340/2017 en reglugerðin hefur að geyma sérreglur um slíka samninga umfram lög nr. 120/2016. Til opinberra aðila samkvæmt reglugerðinni geta talist sveitarfélög, sbr. 3. gr. reglugerðarinnar. Þá tekur reglugerðin m.a. til samninga um starfsemi sem felur í sér að bjóða fram eða starfrækja föst veitukerfi sem eigi að þjóna almenningi í tengslum við framleiðslu, flutning eða dreifingu á gasi eða hita, sem og að afhenda gas eða hita til slíkra veitukerfa, sbr. 1. mgr. 8. gr. reglugerðarinnar. Bjóða ber út verksamninga þar sem áætlað verðmæti samnings er jafnt eða meira en kr. 808.084.000 án vsk. og vöru- og þjónustusamninga ef verðmæti samnings er jafnt eða meira en kr. 64.640.000 án vsk., sbr. 15. gr. reglugerðarinnar. Við mat á verðmæti samnings ber að líta til heildarvirðis allra samninga, s.s. ef innkaupum er skipt upp, sbr. 21. gr. reglugerðarinnar. Við mat á heildarvirði samninga sem varða tvær eða fleiri tegundir innkaupa, s.s. ef samningur fjallar bæði um verk og þjónustu, ber að fara að ákvæðum sem gilda um þá tegund innkaupa sem einkennir meginefni samnings, sbr. 6. gr. reglugerðarinnar. Ef samningur lýtur að meginstefnu til að verkframkvæmdum ber því að fara að viðmiðunarfjárhæðum um útboðsskyldu verksamninga.

Samningur Flóahrepps við Hitaveitu Hraungerðishrepps í seinni leiðinni sem fjallað er um í kafla II að framan myndi að öllum líkindum fela í sér blandaðan samning þar sem hvoru tveggja yrði samið um verklegar framkvæmdir hitaveitunnar sem og að hitaveitan sinnti þjónustu við lóðarhafa. Að öllum líkindum yrði heildarvirði samningsins vel undir viðmiðunarfjárhæðum um útboðsskyldu verksamninga, þ.e. ef talið yrði að meginefni samningsins sneri að

verkframkvæmdum. Álitamál gæti þó verið hvort viðmiðunarfrjárhæðum um útboðsskyldu þjónustusamninga væri náð, þ.e. ef meginefni samnings er talið hverfast um þjónustu. Líta bæri í því sambandi til samningsvirðis verkframkvæmda fyrir allar 60 lóðirnar og virðis hitaveitunnar af þjónustuhluta samningsins.

Í þessu sambandi benda undirritaðir þó á ákvæði c-liðar 53. gr. reglugerðarinnar. Ákvæðið felur í sér heimild til samningsgerðar án þess að efnt sé til útboðs, þó skilyrði um útboðsskyldu væru annars uppfyllt. Í ákvæðinu kemur m.a. fram að slík samningskaup séu heimil þegar ekki er um samkeppni að ræða af tæknilegum ástæðum. Undantekning vegna tæknilegra ástæðna gildi aðeins þegar *enginn annar raunhæfur valkostur* sé fyrir hendi eða annað sem komið getur í staðinn og ástæðan fyrir þessu sé ekki sú að þrengt hafi verið að innkaupum með óeðlilegum hætti.

Sterk rök hníga í þá átt að samningur við Hitaveitu Hraungerðishrepps væri undanþeginn útboðsskyldu á grundvelli þessa ákvæðis. Þær tæknilegu kringumstæður eru til staðar að Hitaveita Hraungerðishrepps er nú þegar með tengingu á svæðinu, þ.e. við Þingborg. Engin önnur veitufyrirtæki eru með slíka tengingu. Ef semja ætti um tengingu við önnur veitufyrirtæki þyrftu þau að stofna til verulegs kostnaðar við að koma á lagnaleiðum frá Þingborg að veitukerfum þeirra og tryggja samninga við landeigendur um lagnaleiðir. Erfitt er að sjá að þau veitufyrirtæki gætu keppt við Hitaveitu Hraungerðishrepps á verðgrundvelli ef til útboðs kæmi. Er því álitafni hvort yfirhöfuð sé nokkur samkeppni til staðar um tengingar á þessu svæði. Einnig er fyrirséð að tengingar við önnur veitufyrirtæki myndu fela í sér miklar tafir á byggingaráformum á svæðinu. Standa því rök til þess að enginn annar raunhæfur valkostur standi Flóahreppi til boða við tengingu svæðisins við hitaveitu.

#### **IV. Samantekt og næstu skref**

Með vísan til framangreinds er það mat undirritaðra að varfærnast væri fyrir Flóahrepp að semja um lagningu hitaveitu á grundvelli sjónarmiða um hefðbundna verk- og þjónustusamninga í stað þess að leita leiða til að fjárfesta í verkefninu. Álitamál um útboðsskyldu kunna að vakna upp í þessu sambandi eftir ákvæðum reglugerðar nr. 340/2017. Sterk rök hníga þó í þá átt að slíkur samningur væri undanþeginn útboðsskyldu þar sem aðeins einn raunhæfur valkostur komi til greina af tæknilegum ástæðum enda Hitaveita Hraungerðishrepps nú þegar með tengingu á svæðinu.

Í þeirri vinnu sem fyrir höndum er telja undirritaðir mikilvægt að upplýst verði með skýrari hætti um kostnað áformanna og að aflað verði upplýsinga um gæði og öryggi hitaveitunnar. Tryggja þarf að hitaveitan geti sinnt svæðinu með fullnægjandi hætti og afhending vatns sé áreiðanleg svo lágmarka megi umkvartanir væntanlegra íbúa og þjónusturof. Auk þess er þörf á að móta samningsforsendur verði sú leið farin að semja við Hitaveitu Hraungerðishrepps.

Undirritaðir eru reiðbúnir til að aðstoða Flóahrepp um allt framangreint. Veita undirritaðir nánari skýringar við samantekt þessa verði þess óskað.

- ÓS / SÁ