

Gulating lagmannsrett - Dom - LG-2018-77753-2

Instans	Gulating lagmannsrett – Dom
Dato	2019-03-14
Publisert	LG-2018-77753-2
Stikkord	Avtalerett. Avtaletolking. Avtaleloven § 36.
Sammendrag	Etter kommunens overtakelse av privat vannverk oppsto spørsmål om kommunen da også overtok/trådte inn i avtalen vannverket hadde med grunneierne til vannkilden om betaling for vannuttak. Avtaletolking som sammen med etterfølgende begivenheter og kommunens mangeårige betaling ihh grunneieravtalen førte til at lagmannsretten, som tingretten, anså kommunen som bundet av avtalen. Påstand om revisjon helt eller delvis etter avtl § 36 førte ikke frem.
Saksgang	Bergen tingrett TBERG-2016-113496 – Gulating lagmannsrett LG-2018-77753-2 (18-077753ASD-GULA/AVD1). For tidligere kjennelse se LG-2018-77753-1.
Parter	Øygarden kommune (advokat Caroline Lund) mot Einar Dale, Elise Nyborg Christensen, Bjørg Jenny Berland, Solveig Dale Rong, Lars Dale, Irene Toft, Greta Arnhild Dale, Tore Johannes Dale, John Otto Dale, Kjell Arne Dale, Tor-Kristian Dale, Atle Einar Dale, Ingeborg Marie Kårbø, Jorge Ivan Chavarria Miquel, Alf Andreas Dale, Rolf Atle Dale, Bente Skare Nordrehaug, Wenche Wiese-Hansen og Torhild Marie Rong (for disse: advokat Kathrine Lien Mjell).
Forfatter	Lagdommer Grethe Strandborg, lagdommer Rune Voll og ekstraordinær lagdommer Daniel Lunde.

I tvist om vederlag til grunneiere for kommunens uttak av drikkevann fra Steinsvatnet i Øygarden kommune avsa Bergen tingrett den 6 mars 2018 dom med slik domsslutning:

«Hovedsøksmålet:

1. Øygarden kommune er forpliktet til hvert år å foreta utbetaling til Rolf Atle Dale, Kjell Arne Dale, Tor-Kristian Dale, Alf Andreas Dale, Bjørg Jenny Berland, Wenche Wiese-Hansen, Solveig Dale Rong, Irene Toft, Lars Dale, Torhild Marie Rong, Atle Einar Dale, Einar Dale, Bente Skare Nordrehaug, Elise Nyborg Christensen, Jorge Ivan Chavarria Miquel, Greta Arnhild Dale, John Otto Dale, Ingeborg Marie Kårbø og Tore Johannes Dale tilsvarende 5% av innbetalt vannavgift i alle områder hvor Steinsvatnet leverer vann.
2. Øygarden kommune dømmes til å utbetale til Rolf Atle Dale, Kjell Arne Dale, Tor-Kristian Dale, Alf Andreas Dale, Bjørg Jenny Berland, Wenche Wiese-Hansen, Solveig Dale Rong, Irene Toft, Lars Dale, Torhild Marie Rong, Atle Einar Dale, Einar Dale, Bente Skare Nordrehaug, Elise Nyborg Christensen, Jorge Ivan Chavarria Miquel, Greta Arnhild Dale, John Otto Dale, Ingeborg Marie Kårbø og Tore Johannes Dale vederlag for vann fra Steinsvatnet i 2013, 2014 og 2015 med kr 621 167, - sekshundreogtjueentusenetthundreogsekstisju- med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.
3. Øygarden kommune er forpliktet til å utbetale til Rolf Atle Dale, Kjell Arne Dale, Tor-Kristian Dale, Alf Andreas Dale, Bjørg Jenny Berland, Wenche Wiese-Hansen, Solveig Dale Rong, Irene Toft, Lars Dale, Torhild Marie Rong, Atle Einar Dale, Einar Dale, Bente Skare Nordrehaug, Elise Nyborg Christensen, Jorge Ivan Chavarria Miquel, Greta Arnhild Dale, John Otto Dale, Ingeborg Marie Kårbø og Tore Johannes Dale vederlag tilsvarende 5% av innbetalt vannavgift i alle områder hvor Steinsvatnet har vært leveringskilde i 2016 og 2017.

Motsøksmålet:

1. Rolf Atle Dale, Kjell Arne Dale, Tor-Kristian Dale, Alf Andreas Dale, Bjørg Jenny Berland, Wenche Wiese-Hansen, Solveig Dale Rong, Irene Toft, Lars Dale, Torhild Marie Rong, Atle Einar Dale, Einar Dale, Bente Skare Nordrehaug, Elise Nyborg Christensen, Jorge Ivan Chavarria Miquel, Greta Arnhild Dale, John Otto Dale, Ingeborg Marie Kårbø og Tore Johannes Dale frifinnes.

For begge:

1. Øygarden kommune betaler sakskostnader til Rolf Atle Dale, Kjell Arne Dale, Tor-Kristian Dale, Alf Andreas Dale, Bjørg Jenny Berland, Wenche Wiese-Hansen, Solveig Dale Rong, Irene Toft, Lars Dale, Torhild Marie Rong, Atle Einar Dale, Einar Dale, Bente Skare Nordrehaug, Elise Nyborg Christensen, Jorge Ivan Chavarria Miquel, Greta Arnhild Dale, John Otto Dale, Ingeborg Marie Kårbø og Tore Johannes Dale med kr 402 500 -firehundreogtotusenfemhundre- innen 14 – fjorten – dager fra dommens forkynnelse.»

Øygarden kommune ved prosessfullmektig, advokat Caroline Lund, har anket dommen med ankegrunner feil ved bevisvurderingen og rettsanvendelsen.

Grunneierne, Rolf Atle Dale m.fl., har ved prosessfullmektig, advokat Kathrine Lien Mjell, tatt til motmæle og hevder dommen er korrekt i resultat og begrunnelse.

Gulating lagmannsrett holdt ankeforhandling i Bergen 11 – 13 februar 2019. Øygarden kommune var representert ved kommunens ordfører, Børge Haugetun, og kommunalsjef Råmund Skjold, som ga forklaring og prosessfullmektig, advokat Caroline Lund.

For grunneierne møtte Einar Dale og Gisle Kårbø Rong, begge med fullmakt, og ga forklaring, og prosessfullmektig, advokat Kathrine Lien Mjell.

Foruten partsforklaringer hørte lagmannsretten 3 vitner og det ble ellers foretatt slik dokumentasjon som rettsboken viser.

Innledningsvis gir lagmannsretten en kort oversikt for å gi bakgrunnen for tvisten:

Det var ikke kommunale anlegg for vannuttak på Blomvåg i Øygarden kommune på 60-tallet. Blomvåg vannverk A/L ble stiftet og inngikk en avtale 18 oktober 1969 med grunneierne om vannuttak fra Steinsvannet. Vannverket ble satt i drift fra 1 januar 1973.

Ved avtale 8 desember 1976 ble grunneierne også enig med Rong Vasslag om uttak av vann fra Steinsvannet. Avtalen mellom grunneierne og Rong vasslag er tilnærmet lik avtalen inngått med Blomvåg vannverk A/L. Rong vassverk ble i realiteten overtatt av kommunen i 1981 (ved avtale 1 desember 1981 om fullt driftsansvar), men formell overtakelse skjedde pr 1 januar 1983.

Allerede på slutten av 80-tallet hadde Øygarden kommune begynt å vurdere overtakelse av Blomvågen vannverk A/L. Dette bl.a. i forbindelse med, og som resultat av, den kommende industriutbygging i Øygarden kommune. I 1993 inngikk kommunen avtale med Blomvågen Vannverk A/L hvor kommunen overtok vannverket «med samtlige installasjoner, og tinglyst avtale om rett til uttak av vatn frå Steinsvatnet». Avtalen er datert 11 juni 1993 og kommunen overtok drift/ansvaret fra 1 juli 1993.

Twisten og problemstillingene i saken er hovedsakelig først om de avtalevilkår grunneierne inngikk med Blomvågen vannverk A/L og Rogn vasslag om vannuttak fra Steinsvannet ble videreført når kommunen overtok vannverkene. Videre, i så fall, hvordan betalingsklausulene er å forstå (dvs hva kommunen må betale grunneierne for retten til vannuttak), og til slutt, i hvilken grad betalingsklausulene kan revideres helt eller delvis.

Det er to sentrale avtaler i saken:

Avtalen av 18 oktober 1969 om rett til vannuttak, mellom grunneierne rundt Steinsvannet og Blomvågen Vannverk A/L gjengis her i sin helhet:

«K O N T R A K T.

Underskrevne eigarar av Steinsvatnet, som ligg i sameiga under gnr. 42 Dale i Øygarden, Blomvågen Vannverk A/L har vorte samde om fyljande avtale:

- 1. Blomvågen Vannverk A/L kan ta ut frå Steinsvatnet det vatn som vassverket til kvar tid har bruk for i framtida.*
- 2. Vassretten er vederlagsfri i dei fyrste 10 åra etter at verket er kome i drift. Når 10 år er gått skal vassverket betala sameigarane ei årleg avgift utrekna etter 5 % av innbetalt vassavgift, som f.t. er sett til kr. 180,- for kvar normalhusstand, men då likevel ikkje under kr. 150,- jamvel om avgifta som verket tek inn er mindre, og tilsvarande for andre forbrukarar.*
- 3. Eigarane kan ved eigne anlegg ta ut vaten til privat bruk.*
- 4. Steinsvatnet kan ikkje demmast opp for høgare vass-stand utan etter avtale med eigarane.*
- 5. Eigarane må fylgja dei føresegner helserådet gjev til å tryggja vatnet mot forurensing. Eventuell gjerdeplikt påkviler vassverket.*
- 6. Blomvågen Vannverk A/L får rett til å setja opp pumpestasjon på eigarane sin sameigande grunn ved Steinsvatnet.*
- 7. Avgifta skal betalast til eigarane etterskotsvis den 31/12 kvart år.*
- 8. Kostnaden med kontrakta til stempel og tinglysing skal berast av vassverket».*

Den andre avtalen er av 11 juni 1993 mellom Blomvågen Vannverk A/L og Øygarden kommune om overtakelse av andelslaget. Den gjengis her for punkt 1 og 2a:

«1. Kommunen overtek vassverket med samtlige instalasjonar, og tinglyst avtale om rett til uttak av vatn frå Steinsvatnet, straks denne avtalen er underskriven/tilrådd av partane. Sjå pkt. 5. Vassverket sitt ledningsnett er merka på kart dat. 5/2-93.

2a. Økonomisk oppgjer:

- a) For retten/overtakinga, jfr. pkt. 1. skal kommunen den 01.10.93 betala kr.2.300.000,- til vassverket sin bankkto.nr. 3628.50.00720»*

Det bemerkes at det foreligger ingen avtale direkte mellom grunneierne og Øygarden kommune.

Ankende part, Øygarden kommune, ved prosessfullmektig, advokat Caroline Lund, har i hovedsak anført:

Øygarden kommune er ikke part i avtalene mellom grunneierne og andelslagene og avtalene kan ikke binde kommunen. Avtalen om overtakelse av Blomvågen vannverk A/L er ingen tredjepartsavtale og gir ikke grunneierne rettigheter overfor kommunen. Ved overtakelse av vannverket og betaling av kr 2,3 millioner, bortfalt grunneierens rett til ytterligere vederlag. Kommunen informerte i brev 15 desember 1993 til Dale Sameige v/Sven Rong at kommunen ikke ville tre inn i avtalene. Kommunen foreslo å forhandle eller å holde skjønn for å fastsette endelig erstatning til grunneierne.

Det bestrides at kommunen har bundet seg til avtalen ved vannuttaket. Det tar tid å sette i gang en ekspropriasjonsprosess som siste utvei. Det erkjennes at kommunen burde ha handlet tidligere, men grunneierne ønsket ikke å besvare kommunens henvendelser. Kommunen ønsket å rydde opp, primært for fremtiden. Så utbetaling ble foretatt opp gjennom årene.

Det bestrides at møtet 25 oktober 1993 med Andreas Kårbø om utbetalingene forplikter kommunen overfor grunneierne. Kårbø hadde ikke fullmakt til å binde kommunen, og utbetalingen ble gjort rutinemessig av økonomiavdelingen. Grunneierne var skriftlig informert om kommunens syn og de hadde ingen rimelig grunn til å tro at utbetalingene var uttrykk for noen felles mening om avtale om utbetalinger. Utbetalingsbrevene og utbetalingene gir ikke uttrykk for et ønske om å binde seg.

Det er en grunnleggende rettslig feil når tingretten legger til grunn at kommunen «overtok» avtalen (mellom grunneierne og Blomvågen Vannverk AL) fra 1969.

Det kan derfor ikke avsies fastsettelsesdom som i tingrettens domsslutning pkt 1, eller fyllbyrdsdom, jf domsslutningens punkt 2 og 3.

Subsidiært hevdes at det er intet i ordlyden som tilsier at vederlaget var betaling for mengden vann som ble tatt ut, eller at betaling skulle gå ut over andelslagets leveringskrets.

Avtalen av 1969 punktene 4 og 5 regulerer ulemper grunneierne måtte akseptere og underbygger at vederlaget i 1993 avtalen med Blomvågen Vannverk AL er betaling for skader og ulemper. Forfallet i punkt 7, 31 desember, tilsier et fast beløp, uavhengig av mengde vann. Et eventuelt ekspropriasjonsskjønn ville ikke gitt erstatning for mengde vann.

Partenes intensjoner var opprinnelig å levere vann til Blomvågen Vannverk AL på særlig rimelige vilkår. Skulle vederlaget beregnes ut fra abonnentsavgift for alle som fikk vann fra Steinsvannet må avtalen revideres etter avtalelovens § 36. Subsidiært beregnet, bare for de abonnenter i Blomvågen Vannverk AL og Rong Vasslags dekningsområde pr avtaleinngåelsen i 1969 og 1976, som får levert vann fra Steinsvannet. Partenes stilling, avtalens tilblivelse, innhold, og det forhold at tiden har løpt fra avtalene, tilsier at den er bortfalt eller i alle fall må revideres etter avtalelovens § 36. Det skal ikke betales for mengden vann som tas ut. Det er en rett til å ta ut vann.

Avtalen må prinsipalt avsluttes/termineres i sin helhet, subsidiært sies opp med 3 måneders varsel. Kommunen har rettslig interesse i å få fastsettelsesdom for at avtalen kan termineres også etter alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper, evt avtalelovens § 36.

Det bestrides at kommunens påstander kan avvises helt eller delvis.

Det er nedlagt slik påstand:

Hovedsøksmålet:

Fastsettelsessøksmålet (domsslutningen punkt 1):

1. Øygarden kommune frifinnes utover å være forpliktet til å betale vederlag 5% av fast del av vannavgift som relaterer seg til Blomvågen Vannverk AL og Rong Vasslags dekningsområde pr avtaleinngåelser i 1969 og 1976.

Fullbyrdsessøksmålet (domsslutningen punkt 2 og 3):

2. Øygarden kommune frifinnes.

Motsøksmålet:

Påstand om avvising tas ikke til følge.

Prinsipalt: Øygarden kommune har rett til å avslutte utbetaling av 5% av abonnentavgiftene fra og med 2016.

Subsidiært: Øygarden kommune har rett til å si opp avtalens pkt. 5 om betaling av vannavgiften med 3 års frist fra 2016.

I begge søksmål:

Øygarden kommune tilkjennes sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.

Ankempotpartene, Rolf Dale m.fl., ved prosessfullmektig, advokat Kathrine Lien Mjell, har i hovedsak anført:

Kommunen mangler rettslig interesse i å få dom for at avtalen kan sies opp når begge parter er enige i dette. Det er dessuten et nytt krav for lagmannsretten, oppsigelse er et annet krav enn revisjon av avtalen. Tingretten tok ikke stilling til om avtalen kunne sies opp. Kravet må derfor avvises.

Kommunen kan heller ikke kort før hovedforhandling gå tilbake til sin opprinnelige påstand.

En naturlig forståelse av avtalen fra 1969 er rett til å ta ut det vann som vannverket til enhver tid har bruk for i fremtiden og for klausulering av eiendommene rundt vannet. En naturlig språklig forståelse av avtalens ordlyd: «det vatn som vassverket til kvar tid har bruk for i framtida», tilsier det. Steinsvannet har historisk sett gitt gode inntekter til grunneierne og avtalene med Blomvågen Vannverk AL er således betaling for vannet, ikke bare en klausulering av utmarken. Vederlaget som skal betales viser at det skal betales (beregnes) for alle husstander som mottar vann fra Steinsvannet. «Tilsvarande for andre forbrukarar» viser at det også skal betales når vann leveres til andre enn husstandene. Slik er det blitt praktisert ved betaling av 5% av den innkrevde vannavgift beregnet pr m³ til næringer. Man kan ikke avgrense betalingsplikten for mottakerne av vann i Blomvågen og Rong krets og samtidig levere vann til andre uten betaling. Slik har kommunen også oppfattet avtalen. Det blir levert til andre områder, både husstander og næring, og det har vært betalt for dette helt frem til 2013 da tvisten oppstod. Det har slikt sett vært en felles forståelse i mange år mellom grunneierne og kommunen om hvordan avtalen var å forstå.

Både ordlyd og praktisering viser at det skal betales for mengden vann, beregnet slik klausulen viser og slik det er blitt praktisert. Næringers mottak av vann betales pr m³ og grunneierne har rett til 5% av dette som betaling for vannet.

Avtalen kan sies opp, men konsekvensen er at begge parters ytelser faller bort. Noen annen fortolkning av avtalen er ikke mulig. Hvis kommunen ønsker å si opp avtalen, og samtidig sikre seg retten til vannuttak, må det evt eksproprieres. Hvorvidt vilkårene for ekspropriasjon er tilstede når det foreligger en avtale, ligger utenfor denne ankesaken og tilligger ikke lagmannsretten å vurdere.

Kommunen er bundet av de avtaler Blomvågen Vannverk AL og Rong vassverk inngikk med grunneierne i 1969 og 1976. Kommunen ble bundet da de signerte avtalen med Blomvågen Vannverk AL i 1993 og uansett i det de tok ut vann på bakgrunn av avtalen. Ordlyden i 1993 avtalen viser og dette: «*overtok vassverket med samtlege instalasjonar, og tinglyst avtale om rett til uttak av vatn frå Steinsvatnet*». Kommunen gjorde det ikke klart for grunneierne at de ikke ville tre inn i avtalen som grunneierne hadde med vannverket. Kommunen overveiet enten å løse ut grunneierne med et engangsbeløp eller å holde skjønn (avtale eller ekspropriasjon). Tvert om ble det i etterkant av overtakelsen enighet om hvordan vederlaget skulle beregnes. Den uenighet som var gjelder kun måten å beregne vederlaget, ikke om grunneierne skulle ha betaling. Dette vises ved både intern og ekstern korrespondanse i kommunen, men og fra kommunale vedtak. Kommunen kan ikke høres med at de har «oversett» utbetalinger som har pågått i nærmere 20 år. Kommunen varslet skjønn for avvikling og at det ikke skulle betales for vann til Kollsnes, men kommunen gikk ikke videre med dette.

Avtalen kan ikke revideres ved bruk av avtaleloven § 36, hverken som grunnlag for bortfall, avvikling, oppsigelse eller reduksjon av vederlaget. Avtalen er ikke urimelig. Det er ikke kommunen som sådan som betaler i det betalingen inngår som del av beregningsgrunnlaget for vannavgiften. Bakgrunnen for overtakelsen av vannverkene var den industrielle utbygging i Øygarden kommune. Dette gir kommunen store inntekter, og vannlevering var et viktig element for industrianleggene. Grunneierne må vurderes som den svake part i avtaleforholdet. Det bestrides at det har skjedd noe uventet eller uforutsett etter at avtalene ble inngått.

Utvidelse av leveringskretsene var forutsatt og levering til industrianleggene var den direkte foranledning for overtakelsen.

Vannavgiften for Øygarden kommune ligger i normalområdet sammenlignet med andre kommuner.

Det er nedlagt slik påstand:

I hovedsøksmålet:

1. Anken forkastes.
2. Ankemotpartene tilkjennes sakens omkostninger for tingrett og lagmannsrett.

I motsøksmålet:

1. Kommunens krav om at den kan si opp avtalen avvises
2. Anken forkastes.
3. Ankemotpartene tilkjennes sakens omkostninger for tingrett og lagmannsrett.

Lagmannsretten bemerker:

Det første hovedspørsmål er om den avtale grunneierne hadde med Blomvågen Vannverk A/L fra 1969 ble videreført da Øygarden kommune overtok andelslaget i 1993. Lagmannsretten oppfatter begge parter slik at avtalene med Rong vassverk behandles tilsvarende. Det ble i ankesaken i svært liten grad gått inn på dette, bl.a. på grunn av begrenset dokument tilfang og at man anså forholdet likt.

Slik lagmannsretten ser det viser ordlyden i avtalen fra 11 juni 1993, punkt 1, at kommunen ikke bare overtar andelslagets fysiske installasjoner, men og avtalen om rett til uttak av vann fra Steinsvannet, dvs avtalen fra 1969 mellom grunneierne og Blomvågen Vannverk A/L: «*Kommunen overtek vassverket med samtlige instalasjoner, og tinglyst avtale om rett til uttak av vatn frå Steinsvatnet,...*».

I dette ligger at kommunen tar over de fysiske installasjoner og trer inn i avtalen andelslaget hadde med grunneierne, avtalen fra 18 oktober 1969 gjengitt foran i sin helhet.

Denne oppfatning ble i realiteten bekreftet ved rådmannens brev av 15 desember 1993 hvor nettopp betalingsdelen omhandlet i 1969-avtalen tas opp med tanke på å få den avviklet:

«Rådmannen fremjar no sak for formannskapet, der målet er at ein tek kontakt med grunneigarane for forhandlingar med sikte på å få avvikla den avtale ein hadde, og få betalt ut dei erstatningar som ein måtte verta samde om.»

I det samme brevet beskrives situasjonen på en måte som viser klart at det var kommunens oppfatning den gangen, at man i realiteten trådte inn i 1969-avtalen:

«I avtalen mellom grunneigarar om vassverket, var det fastsett at grunneigarane skal ha betaling for vassretter – med 5% av den vassavgifta ein har som inntekt for kvart vatn.»

«Når kommunen ervervar vasrettar i det enkelte vatn, har imidlertid kommunen hatt som prinsipp at kommunen betalar ved eingongssummar dei erstatningar som ein har betalingsplikt for. For 1993 vil derfor- /er dette gjort.»

Den bebudete sak ble fremmet for formannskapet, som i møte 11 januar 1994, i sak med overskrift: «*BLOMVÅGEN VASSVERK – OPPSEIING AV AVTALER MED GRUNNEIGARAR*», fattet vedtak hvor man bestemte å ta kontakt med grunneierne for å få fastsatt erstatning for erverv av vannrettighetene i Steinsvannet.

Den etterfølgende saksbehandling og kontakt fra kommunen mot grunneierne viser klart at man nå ønsket både å få avviklet, men og fastsatt erstatning for avviklingen av avtalen mellom grunneierne og Blomvågen Vannverk A/L fra 1969 om rett til vannuttak. Dette er en avtale som kommunen åpenbart mente seg forpliktet til gjennom overtakelsen av andelslaget ved 1993-avtalen.

Det endte imidlertid ikke opp med noen ny «avviklingsavtale» eller avvikling ved ekspropriasjon, uten at lagmannsretten trenger gå nærmere inn på det. Viktigere er imidlertid at kommunen i de neste årene forholdt

seg til grunneierne, nettopp som om man ved 1993-avtalen hadde trådt inn i 1969-avtalen. Det ble hvert år betalt for retten til å ta ut vann fra Steinsvannet, regnet ut, og basert på utgangspunktet, klausulene i grunneieravtalen fra 1969.

Det er i ankesaken fremlagt et brev fra advokat Heldal til Øygarden kommune, datert 9 desember 1993, som var vedlegg til saken i formannskapet, jf foran. Det synes som at det bl.a. gis det råd at kommunen, etter å ha blitt en av grunneierne i forbindelse med utbygging av vannverk i Steinsvannet, fritt kan ta ut hvor mye vann de selv ønsker, og på den måte nærmest komme rundt betaling til grunneierne. Dette kan åpenbart ikke være tilfelle, og er for så vidt ikke lenger anført av kommunen i nærværende sak.

Først i 2002, ved brev fra rådmannen i Øygarden kommune av 21 juni, ble betaling for vannuttak tatt opp igjen som tema. Her hevdes at avtalen er sagt opp ved det foran nevnte formannskapsvedtak i 1994, og at utbetalingene deretter er gjort ved en feil. Lagmannsretten bemerker hertil at avtalen ikke ble sagt opp, men at formannskapet vedtok å starte en prosess med avvikling av avtalen. En prosess som ikke ble gjennomført. I brevet fra rådmannen i 2002 blir det dessuten opplyst, etter at rådmannen hadde konferert med ordføreren, at vannavgiften for 2001 likevel skulle utbetales som tidligere. Videre informeres om at formannskap/kommunestyre vil få seg forelagt ny sak om hvorvidt man skal gå videre med prosessen knyttet til vannuttak fra Steinsvannet.

Ved rådmannens brev 3 juli 2003 viser det seg at intet nytt er skjedd. Rådmannen viser til at man ikke er kommet i gang med prosessen vedrørende erverv av vannrettighetene i Steinsvannet, og det er besluttet å utbetale vannavgiften til grunneierne slik det ble gjort året før.

Det skjer deretter øyensynlig i en lengre periode intet av betydning i det den årlige vannavgift beregnes og utbetales hvert år fremover til 2013. Alt i samsvar med grunneiernes avtale fra 1969 med Blomvågen Vannverk A/L som kommunen har overtatt. Når det i 2015 oppstår tvist er det først vedrørende omfanget av betalingsklausulen, dvs i første rekke om man kan kreve 5% betaling av det vann som leveres til industrien på Kollsnes. Det kan vises til et møtereferat fra 10 juni 2015. Her beklages at vannavgiften ikke er betalt ut for 2013 og 2014. Den uomtvistede del av vannavgiften betales nå ut, disputten dreier seg som nevnt (i hovedsak) om vannleveranse til Kollsnes. Selve avtalegrunnlaget trekkes ikke i tvil. Det bekreftes for så vidt i Rådmannens brev 23 oktober 2015, hvor det gjentas at levering til Kollsnes ikke omfattes av avtalen. Men i brevet er man inne på avvikling av hele avtaleverket. I påvente av det vil man fortsette betaling for vannuttaket til husstander avgrenset til i «Breiviken krins».

Ovennevnte viser at fra overtakelsen av Blomvågen Vannverk A/L og i tiden fram til i alle fall 2015, har kommunen både i ord og handling forholdt seg som man hadde tatt over, og oppfylte, den underliggende avtale om betaling for vannrettighetene. Den uenighet som reelt sett oppstod var kun et spørsmål om omfanget av betalingen, ikke avtalegrunnlaget som sådan.

Lagmannsretten er etter dette kommet til at når Øygarden kommune overtok andelslaget i 1993, så trådte de også inn i og forpliktet seg til å oppfylle andelslagets avtale med grunneierne. Uten det ville kommunen ikke ha rett til å ta ut vann fra Steinsvannet. Det vederlag som kommunen betalte for overtakelsen, kr 2,3 millioner, var for andelslagets anlegg og faste installasjoner, rør etc. og ikke for retten til å ta ut vann. Retten til å ta ut vann fulgte av avtalen mellom grunneierne og andelslaget. I den forbindelse viser lagmannsretten til at det i 1992 ble gjort et prisoverslag – stipulerte anleggskostnader ved bygging av tilsvarende vannverk i 1992 – ved Arealprosjektering A/S datert 16 november 1992. Som det ble dokumentert under ankeforhandlingen, var det totale kostnadsoverslag inklusive 7% investeringsavgift på kr 7,36 millioner.

Det neste spørsmål blir fortolkning av 1969-avtalens leverings- og betalingsklausuler, dvs om det skal betales for alt vann som tas ut fra Steinsvannet, uavhengig av den opprinnelige leveringskrets og andre mottakere eller måter å måle vannforbruket på.

Betaling for retten til å ta ut vann fra Steinsvannet ble i 1969-avtalen regulert ved en «oppkobling» mot de husstander som mottok vann fra Blomvågen Vannverk A/L. Dette slik at grunneierne fikk 5% av den vannavgift husholdningene betalte i vannavgift, den gangen kr 180 pr husstand. Det betydde at jo flere husstander som mottok vann fra vannverket, dess større ble vederlaget. I så måte er dette også en måte å regulere betalingen hvor vannuttaket økte, dvs jo flere husstander som kom til, og mer vann ble tatt ut, dess høyere ble vederlaget. Konsekvensen av klausulen blir også at når vannavgiften pr husstand økte, uansett hvilken grunn, ville betalingen til grunneierne også øke.

Men, som klausul 2 i 1969-avtalen viser, var ikke betaling for vann avgrenset kun til husstander. Klausul 2 avsluttes med: *«og tilsvarende for andre forbrukere.»* Her fanges i realiteten opp at det skal betales 5% av innbetalt vannavgift også for andre brukere enn vanlige forbrukere (husstander), for eksempel næringsdrivende. Da næringsdrivende i praksis ofte betaler vannavgift etter forbruk kan ikke ordlyden i klausul 2 føre til annet resultat enn at grunneierne har rett til 5% av hva som innbetales av de næringsdrivende uansett hvordan dette grunnlag beregnes, det være seg en fast avgift eller avgift regnet ut etter forbruk (for eksempel pr m³) eller en kombinasjon.

Det har i ankesaken vært særlig fokusert på vannleveransene til Kollsnes. Det var denne leveranse som førte til at kommunen for 2013 og senere ikke betalte ut til grunneierne vederlag beregnet på vannlevering til Kollsnes, jf beskrivelse foran. Bakgrunnen for vannlevering til Kollsnes var utbygging av industrianlegget på Kollsnes ved A/S Norske Shell. Mellom kommunen og utbygger ble det inngått en avtale 13 april 1992 om utbygging av vannforsyningsanlegg. Avtalen som ble delvis dokumentert for lagmannsretten viser bl.a. at det var et krav fra Shell at *«anlegg ... skal eigast av kommunen og inngår som del av kommunen sitt almenne vassforsyningsnett»*. For bl.a. å oppfylle dette kravet fant kommunen det nødvendig å overta Blomvågen Vannverk A/L, jf avtalen fra 1993 omtalt foran. Vannavgiften som skulle betales for Kollsnes-anlegget skulle beregnes etter målt forbruk.

Etter hvert som levering av vann til Kollsnes startet og vannavgift ble betalt, inngikk dette i beregningsgrunnlaget for hva grunneierne mottok hvert år frem til 2013, jf foran. Videre var det andre som også mottok vann og betalte vannavgift etter målt forbruk. Også her ble det beregnet, av kommunen, hva som var innbetalt i vannavgift, og grunneierne mottok i kommunens oppstilling 5% av dette.

Slik lagmannsretten ser det er det intet i de foreliggende avtaler/klausuler, eller slik kommunen har opptrådt frem til det ble tvist i 2015, som tilsier at det ikke skulle beregnes 5% vederlag for alt vann som ble tatt ut fra Steinsvannet, det være seg til husstander eller andre.

Det ble under ankeforhandlingen hevdet at de utbetalinger som er gjort fra kommunen, var gjort av regnskapsavdelingen uten noen fullmakt til ved det å binde kommunen eller som grunnlag for at dette skulle vise kommunens oppfatning av forståelsen av overtakelsesavtalen fra 1993 og betalingsklausulene i 1969-avtalen. Det kan lagmannsretten i hovedsak slutte seg til. Men den faktiske situasjon er annerledes. Riktignok ble selve utbetalingen, sammen med en oppstilling som viste hvordan beløpene fremkom, som regel sendt ut fra kommunens økonomiavdeling. Men grunnlaget for beregningene og for så vidt hva som skulle med i oppstillingen kom fra andre i kommunen. Dette var heller ikke ukjent for den øverste ledelse både administrativt så vel politisk i kommunen. Det er nok her å vise til 2 eksempler. Det vises til brev 3 juli 2003 hvor grunneierne tilskrives og det opplyses om at *«I samråd med ordføreren har rådmannen vedteke at utbetaling vert slik som i fjor.»* Og som rådmannen skriver: *«Dette vil seie at: Det vert utbetalt vassavgift til grunneigarar ved Steinsvatnet for år 2002 etter den gamle avtalen»*. --- *«Rådmannen ber kommunekassen betala ut summen straks.»* I 2008 kommer endog beregningsoppstillingen med beskjed om overføring satt opp på Rådmannens brevpapir, underskrevet av kommunalsjef, brev av 11 juli 2008. Selv om de fleste utbetalingsbrev kommer fra kommunens økonomiavdeling, synes det klart at de utbetalinger som skjer og de oppstillinger som vedlegges utbetalingene, ikke kun er en «kontorteknisk» behandling av tall fra en underavdeling i kommunen.

Det ble hevdet i ankesaken av kommunen at det lå en begrensning i beregning av vannavgiften til kun de mottakere av vann som lå innenfor (den opprinnelige) leveringskrets Blomvågen – og tilsvarende for Rong vassverk og Rong. Det har nok vært slik at da avtalen i 1969 ble inngått med Blomvågen Vannverk A/L, var det rent faktisk ikke tale om levering til andre enn de som Blomvågen Vannverk A/L fysisk kunne levere til, dvs det som benevnes Blomvågen krins (krets). Lagmannsretten finner ikke at det ligger noen slik begrensning i avtalen. Utgangspunktet i 1969 avtalens punkt 1 er at Blomvågen Vannverk A/L kan ta ut alt det vann som vannverket til enhver tid har bruk for i fremtiden. Det ligger ingen geografisk begrensning i dette. Klausul 2, beregningsmåten, gir heller ingen geografisk avgrensning. I den grad det er noen avgrensning her, er det at vederlaget til grunneierne beregnes på dem som betaler vannavgift. Det er slik avtalen har vært praktisert, i alle fall for den største enkeltmottaker av vann, Kollsnes-anlegget. Kommunens anførsel satt på spissen: Hvis alt vann fra Steinsvannet ble ledet ut fra Blomvågen krets, skulle man da ikke betale noe for vannet? For øvrig var det tidlig klart at kretsen som andelslaget skulle levere vann til ville bli utvidet. Møteboken fra kommunestyret i 15 desember 1971 viser klart dette.

Lagmannsretten er etter dette kommet til at det må betales vederlag for alt vann som tas ut fra Steinsvannet, uansett hvor det leveres, etter den beregningsmodellen som allerede er gjennomgått ovenfor.

Til slutt blir det et spørsmål om avtalen kan kreves revidert (helt eller delvis), det være seg etter avtaleloven § 36 eller andre grunnlag.

Revisjon på grunnlag av avtaleloven § 36 tar tradisjonelt utgangspunkt i avtalens innhold, partenes stilling, forholdene ved avtalens inngåelse og omstendighetene for øvrig. Det er ikke noe ved selve avtaleinngåelsen i 1993 som tilsier at den lider av innholdsmangler. Det er heller ikke påberopt. Om noe så måtte det være at avtalen er inngått under forståelse av at om andelslaget ikke frivillig solgte til kommunen, var «riset bak speilet» muligheten for kommunen til å ekspropriere. Men dette går «andre veien» og kan ikke brukes i påberopelse at avtalen virker urimelig for kommunen. I realiteten er det kommunens anførsel, slik det også er fremkommet i interne brev mellom kommunens advokat og kommunen, at tolket slik lagmannsretten nå har gjort mht avtalen og vederlaget, ville dette bli for dyrt for kommunen. Og det ville kunne bli praktisk vanskelig å beregne hvem som egentlig fikk vannet fra Steinsvannet når leveringskretsen ble utvidet. Imidlertid kan lagmannsretten ikke se at avtalen blir «dyr» for kommunen. Vederlaget tas av vannavgiften, og vannavgiften beregnes i prinsippet etter selvkost (herunder vannavgiften). Slik sett skulle det ikke få virkning for kommunen om grunneiernes vannavgift falt bort. Skulle synspunktet om selvkost opprettholdes, måtte vannavgiften reduseres tilsvarende. I den grad man måtte komme til at vederlaget er urimelig, skulle det være i forhold til brukerne, som teoretisk skulle få sin betaling av vannavgift redusert med 5%.

Spesielt vedrørende vannavgiften beregnet på levering til Kollsnes kan uansett lagmannsretten ikke se at betaling for dette kan oppfattes som urimelig, når grunneiernes, slik lagmannsretten foran har tolket avtalen, først har rett på betaling her. Kommunen har inngått en leveringsavtale, opprinnelig med Shell, i forbindelse med utbyggingen, og får hva en må kunne gå ut fra er en brukbar betaling for levert vann. At 5% av dette tilfaller grunneiernes til Steinsvannet hvorfra vannet leveres, kan ikke sees på som urimelig. Selv om det ikke ble gått i detaljer om dette under saken, viser kontrakten mellom kommunen og Shell at det var Shell som betalte for store deler av vannfremføringen, og forskutterte hele utbyggingen. I tillegg kommer det at vanntilførselen var ett av flere viktige elementer og forutsetning for at anlegget kunne bygges og drives. Det ble under ankesaken opplyst at industriutbyggingen i kommunen tilførte kommunekassen i Øygarden kommune p.t. ca kr 160 millioner i året.

Lagmannsretten finner etter dette ikke grunnlag for å sette avtalen helt eller delvis til side.

Med det resultat lagmannsretten er kommet til er det ikke behov for å ta stilling til grunneiernes avvisningspåstand. Det bemerkes likevel at det er noe uklart hvorfor kommunen opprettholder påstand om at avtalen kan sies opp, når grunneiernes er enige i dette.

Anken, både i hovedsøksmålet og i motsøksmålet, blir etter dette å forkaste. Slik lagmannsretten oppfatter partene, er det ikke uenighet om de beløp som fremkommer i beregningene, jf tingrettens domsslutning i hovedsøksmålet punkt 2 og 3, gitt det resultat lagmannsretten er kommet til.

Ankemospartene, grunneiernes, har ved dette vunnet ankesaken fullt ut og har krav på sakskostnader, jf tvisteloven § 20-2 (1). Lagmannsretten har vurdert unntaksbestemmelsene og ikke funnet grunnlag for å anvende noen av disse.

Advokat Kathrine Lien Mjell har levert kostnadsoppgave samlet kr 474.880 inklusive merverdiavgift. Salæret eksklusiv merverdiavgift utgjør kr 378.000. Lagmannsretten finner at utgiftene har vært nødvendig for en tilfredsstillende utførelse av saken, og legger oppgaven til grunn.

Lagmannsretten har ingen bemerkninger til tingrettens kostnadsavgjørelse.

Dommen er enstemmig.

DOMSSLUTNING:

I hovedsøksmålet:

Anken forkastes.

I motsøksmålet:

Anken forkastes.

For begge:

I sakskostnader for lagmannsretten betaler Øygarden kommune til Einar Dale, Elise Nyborg Christensen, Bjørg Jenny Berland, Solveig Dale Rong, Lars Dale, Irene Toft, Greta Arnhild Dale, Tore Johannes Dale, John Otto Dale, Kjell Arne Dale, Tor-Kristian Dale, Atle Einar Dale, Ingeborg Marie Kårbø, Jorge Ivan Chavarria Miquel, Alf Andreas Dale, Rolf Atle Dale, Bente Skare Nordrehaug, Wenche Wiese-Hansen og Torhild Marie Rong kr 474.880 -firehundreogsyttifiretusenåttehundreogåtti- inklusive merverdiavgift innen 2 -to- uker fra dommens forkynnelse.