



# NORGES HØYESTERETT

Den 8. april 2014 avsa Høyesterett dom i

**HR-2014-00738-A, (sak nr. 2013/2165), sivil sak, anke over dom,**

HelgelandsKraft AS

(advokat Johan Fredrik Remmen)

mot

Sigurd Einar Dagfinn Hoff  
Synnøve Hoff Mikalsen  
Hanne Marit Hoff

(advokat Helge Morten Svarva)

## S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Tønder**: Saken gjelder krav om revisjon av avtale om planlegging og utbygging av kraftverk. Kravet har grunnlag i prinsippet om ytelse mot ytelse og i avtaleloven § 36.
- (2) HelgelandsKraft AS (Helgelandskraft) inngikk 15. august 2005 avtale med daværende eier av eiendommen gnr. 66 bnr. 1 i Leirfjord kommune, Randi Hoff, om planlegging og utbygging av de vannfall som tillå eiendommen i Forslandvassdraget (heretter 2005-avtalen). Det aktuelle utbyggingsprosjektet gjaldt vannfallet i Simaforsen og anlegg av Øvre-Forsland kraftstasjon. Avtalen, som bygger på en standardavtale mellom utbygger og grunneier, er oppdelt i syv punkter. Punktene 2 til 5 gjelder planleggingsperioden. Helgelandskraft skal i denne perioden iverksette og bekoste de tiltak som er nødvendige for å oppnå lovfestede tillatelser for vannkraftutbygging i vassdraget. Randi Hoff på sin side skal bidra med samarbeid i planleggingsprosessen, og hun forplikter seg til ikke å avhende sine vassdragsrettigheter til andre eller inngå samarbeid med andre med sikte på tiltak som kan komme i konflikt med vannkraftutbyggingen. Som godtgjørelse skal Randi Hoff motta en engangsutbetaling på 150 000 kroner.
- (3) Avtalens punkt 6 regulerer hva som skal skje når planleggingsperioden er over. Bestemmelsen lyder:

**"Når de nødvendige offentlige tillatelser til kraftutbygging foreligger foretas en endelig vurdering av prosjektet med tanke på realisering. Såfremt HK finner å ville iverksette utbyggingen, kommer denne avtales pkt. 7 til anvendelse. Hvis HK vurderer utbyggingen å ikke være realiserbar ut fra økonomi, betingelser tilknyttet offentlige tillatelser eller andre forhold, eller det ikke blir gitt tillatelse til kraftutbygging, bringes denne avtale til opphør."**

- (4) For det tilfellet at Helgelandskraft vedtar utbygging, regulerer punkt 7 det videre avtaleforholdet mellom partene. Jeg siterer de deler av punkt 7 som har interesse for saken:

**"Straks HKs styre vedtar utbygging, skal det inngås avtale som regulerer partenes forhold seg imellom i utbyggings- og driftsperioden.**

**Den endelige avtalen skal være basert på følgende:**

- **HK gis rett til leie av fallrettigheter og grunnarealer nødvendig for utbygging og drift av anleggene for en tidsperiode på 50 år**
- **Som godtgjørelse for leie av fallrettigheter skal rettighetshaverne ha utbetalt 50 % av det overskudd som kraftproduksjonen frembringer.**
- **Ved leietidens utløp har grunneieren rett til å overta kraftverket til teknisk verdi. ..."**

- (5) Den første delen av avtalen som gjelder planleggingsperioden, er gjennomført, og hver av partene har oppfylt sin del av avtalen. Konesjon til bygging av Øvre Forsland kraftverk ble gitt ved Norges vassdrags- og energidirektorats vedtak 16. desember 2011. Tvisten gjelder Helgelandskrafts plikter etter avtalen punkt 7.
- (6) I mars 2006 overtok Randi Hoff's barn, Sigurd Einar Dagfinn Hoff, Synnøve Hoff Mikalsen og Hanne Marit Hoff eiendommen etter sin mor. Jeg omtaler søsknene under ett som Hoff.
- (7) I 2009, i forbindelse med arbeidet i en annen utbyggingssak, kom ansatte i Helgelandskraft over et skjøte som viste at fallrettigheter i Forslandsvassdraget ble overdratt til AS Sandnessjøens Elektrisitetsverk ved en avtale i 1935 (heretter 1935-avtalen). Avtalen omfattet foruten gnr. 66 bnr. 1, som er den øverste eiendommen i Forslandsvassdraget, flere eiendommer lenger nede i vassdraget. AS Sandnessjøens Elektrisitetsverk ble i 1956 overtatt av forløperen til Helgelandskraft.
- (8) Overdragelsen fra 1935 ble av Helgelandskraft ansett også å omfatte fallrettighetene i Simaforsen. Dette tilsa at 2005-avtalen etter selskapets syn var basert på feil oppfatning av rettighetsforholdene, idet gnr. 66 bnr. 1 dermed ikke lenger hadde noen disposisjonsrett over fallrettighetene. Helgelandskraft mente etter dette at Hoff ikke hadde krav på vederlag for rettigheter som selskapet selv anså seg å være i besittelse av. På denne bakgrunn ga Helgelandskraft beskjed til Hoff om at selskapet ikke anså seg forpliktet etter 2005-avtalen punkt 7. Det ble ikke gjort gjeldende krav om tilbakebetaling av allerede utbetalt beløp.
- (9) Hoff bestred at 1935-avtalen omfattet fallrettighetene i Simaforsen og anførte dessuten at Helgelandskraft uansett var bundet av 2005-avtalen punkt 7. Partene har inngått avtale som gir Helgelandskraft adgang til å starte utbygging uavhengig av tvisten. Utbyggingen er igangsatt og forventes ferdigstilt i løpet av 2015.

(10) Helgelandskraft tok 14. mai 2012 ut stevning for Alstadhaug tingrett, som 20. desember 2012 avsa dom med slik domsslutning:

- "1. Retten til å utnytte fall i Forslandselva fra inntak i Nedre Dalsvatn på kote 245 til kraftstasjon på kote 88 til kraftproduksjon i Øvre Forsland kraftverk tilligger Helgelandskraft AS.**
- 2. Helgelandskraft AS har rett til å disponere grunnarealer under gnr. 66 bnr. 1 i Leirfjord kommune som er nødvendige for utbygging og drift av Øvre Forsland kraftverk.**
- 3. Helgelandskraft AS frifinnes for krav fra Sigurd Einar Dagfinn Hoff, Synnøve Hoff Mikalsen og Hanne Hoff om plikt til å inngå avtale om leie av fallrettigheter og grunnarealer nødvendige for utbygging og drift av anleggene for en tidsperiode på 50 år.**
- 4. Sakskostnader tilkjennes ikke."**

(11) Tingretten kom til at fallrettighetene og grunnarealer som er nødvendige for utbygging og drift av Øvre Forsland kraftverk, ble overdratt fra gnr. 66 bnr. 1 til AS Sandnessjøens Elektrisitetsverk ved 1935-avtalen, og at disse rettighetene var overtatt av Helgelandskraft som elektrisitetsverkets rettsetterfølger. Tingretten kom videre til at det etter avtaleloven § 36 var grunnlag for å sette punkt 7 i 2005-avtalen til side. Som det vesentligste momentet i rimelighetsvurderingen er vektlagt at Hoff, med den tolkingen av 1935-avtalen som retten la til grunn, ikke ville være i posisjon til å levere sin hovedforpliktelse etter avtalen, nemlig å gi Helgelandskraft tilgang til fallrettighetene.

(12) Hoff anket til Hålogaland lagmannsrett, som 1. oktober 2013 avsa dom med slik domsslutning:

- "1. Anken forkastes for så vidt gjelder tingrettens domsslutning post 1 og 2.**
- 2. Avtale mellom HelgelandsKraft AS og Randi Hoff datert 15. august 2005 er gyldig.**
- 3. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans."**

(13) Lagmannsretten kom enstemmig til samme resultat som tingretten hva angår tolkingen av 1935-avtalen. Derimot kom et flertall på to dommere til at det ikke var grunnlag for etter avtaleloven § 36 å sette til side punkt 7 i 2005-avtalen. Én dommer kom også på dette punkt til samme resultat som tingretten. I tillegg til avtaleloven § 36, viste mindretallet til prinsippet om ytelse mot ytelse.

(14) Helgelandskraft anket post 2 og 3 i lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjaldt lagmannsrettens rettsanvendelse. Hoff innga avledet anke over lagmannsrettens rettsanvendelse og bevisbedømmelse hva angår tolkingen av 1935-avtalen. Høyesteretts ankeutvalg fattet 9. januar 2014 beslutning med slik slutning:

**"Anken fra Helgelandskraft AS tillates fremmet. Den avledede anken fra Sigurd Einar Dagfinn Hoff, Synnøve Hoff Mikalsen, Hanne Marit Hoff tillates ikke fremmet.**

**I sakskostnader tilknyttet den avledede anken for Høyesterett betaler Sigurd Einar Dagfinn Hoff, Synnøve Hoff Mikalsen, Hanne Marit Hoff i fellesskap til Helgelandskraft AS 8 000 – åttetusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av beslutningen."**

- (15) Den ankende part – *HelgelandsKraft AS* – har i det vesentlige gjort gjeldende:
- (16) Lagmannsrettens flertalls avgjørelse om at Helgelandskraft er bundet av punkt 7 i 2005-avtalen, bygger på feil rettsanvendelse.
- (17) At 2005-avtalen gjelder de samme vannfall og rettigheter under gnr. 66 bnr.1 som 1935-avtalen, er nå rettskraftig avgjort ved lagmannsrettens dom. Det er ikke grunnlag for å trekke denne konklusjonen i tvil, og om så skulle være tilfelle, kan det ikke få betydning for spørsmålet som er til avgjørelse i Høyesterett.
- (18) Hoff er ikke i stand til å levere sin del av avtalen, nemlig fallrettighetene i Simaforsen. Også nødvendige grunnarealer til utbygging og drift ble ervervet ved 1935-avtalen. En fastholdelse av punkt 7 vil derfor innebære at Helgelandskraft må yte sin del av avtalen fullt ut uten at Hoff yter noe.
- (19) En slik skjevhet i kontraktsforholdet bryter med vederlagsforutsetningen eller prinsippet om ytelse mot ytelse. Dette er et grunnleggende rettsprinsipp i kontraktsretten som kommer til uttrykk i en rekke bestemmelser i kjøpsloven og avhendingsloven. Prinsipalt anføres at et så markert brudd på prinsippet som vi her har med å gjøre, må føre til at Helgelandskraft blir fri sin forpliktelse uten at det skal foretas en ytterligere helhetsvurdering av situasjonen.
- (20) Subsidiært anføres at avtalen må revideres med grunnlag i avtaleloven § 36. Om vederlagsforutsetningen ikke alene avgjør saken, må den komme inn som et vesentlig moment i rimelighetsvurderingen. At Hoff får et betydelig beløp over en periode på 50 år uten å yte noe, gjør avtalen klart urimelig.
- (21) Helgelandskraft må ikke alene bære risikoen for forutsetningen om at Hoff rådet over fallrettighetene. Dette var en felles forutsetning mellom partene. Det er også feil ensidig å klandre Helgelandskraft for misforståelsen. Hoff er som grunneier minst like nær til å ha oversikt over eiendommens rettsforhold. Det er uklart hva lagmannsretten har ment med stadig å påpeke Randi Hoff's alder – at hun var 85 år i 2005. Uansett gir det et skjevt bilde av situasjonen. Den reelle partsinteressen lå hos hennes barn, og det var i realiteten disse det ble forhandlet med.
- (22) HelgelandsKraft AS har nedlagt slik påstand:
- "1. Lagmannsrettens dom, slutningens punkt 2, oppheves.**
  - 2. HelgelandsKraft AS frifinnes for krav fra Sigurd Einar Dagfinn Hoff, Synnøve Hoff Mikalsen og Hanne Hoff om plikt til å inngå avtale om leie av fallrettigheter og grunnarealer nødvendig for utbygging og drift av Øvre Forsland kraftverk for en tidsperiode på 50 år.**
  - 3. HelgelandsKraft AS tilkjennes sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett."**
- (23) Ankemotpartene – *Sigurd Einar Dagfinn Hoff, Synnøve Hoff Mikalsen og Hanne Marit Hoff* – har i det vesentlige gjort gjeldende:
- (24) Hoff slutter seg til lagmannsrettens flertall både i resultat og i begrunnelse. 2005-avtalen er således rettslig forpliktende og bindende.

- (25) Det er ikke riktig at vederlagsforutsetningen kan anvendes uten å ta hensyn til Helgelandskrafts opptreden. Spørsmålet om tilsidesettelse av avtalen må således vurderes ut fra avtaleloven § 36.
- (26) Uansett hvilket grunnlag avtalens gyldighet vurderes ut fra, er det sentralt for saken at det er høyst tvilsomt om fallrettighetene var omfattet av 1935-avtalen. I alle fall er det høyst tvilsomt om det i det hele tatt ble betalt noe for fallrettighetene i Simaforsen. I sakens dokumenter er det reguleringsretten som det er fokusert på, og dette refererer seg til oppdemming av Dalvatnet, som igjen er av betydning for de nedenforliggende kraftverkene. Hvis avtalen settes til side, betyr det at Helgelandskraft får fallrettighetene uten at det har vært betalt vederlag, noe som må trekkes inn i rimelighetsvurderingen. Også Helgelandskrafts omtale av retten som en eiendomsrett peker i retning av at det er noe mer som erverves i 2005-avtalen enn i 1935-avtalen.
- (27) Kjernespørsmålet i saken er hvem som skal bære risikoen for at partene var uvitende om 1935-avtalen ved avtaleinngåelsen i 2005. Det var Helgelandskraft som tok initiativet til avtalen. Helgelandskraft er også sterkt å bebreide. Relevante dokumenter lå hos Helgelandskraft, og Helgelandskraft var kjent med at 1935-avtalen og overdragelser av fallrettigheter i vassdraget var anmerket på eiendommens grunnboksblad. Risikoen kan da ikke veltes over på Hoff, som hele tiden har vært i god tro.
- (28) I denne forbindelse er det av sentral betydning at Helgelandskraft er å regne som en profesjonell part, mens Hoff ikke hadde noen faglige forutsetninger for å vurdere rettsforholdene. Terskelen for å fravike en bindende inngått avtale må da ligge meget høyt.
- (29) Det er videre av betydning at avtalens innhold ikke i seg selv er urimelig. Den bygger på Helgelandskrafts egen standardavtale. Helgelandskraft får således benytte fallet i Simaforsen, og stilles ikke økonomisk dårligere enn ved inngåelsen av 2005-avtalen.
- (30) Sigurd Einar Dagfinn Hoff, Synnøve Hoff Mikalsen og Hanne Marit Hoff har nedlagt slik påstand:
- "1. Anken forkastes.**
  - 2. Sigurd Einar Dagfinn Hoff, Synnøve Hoff Mikalsen og Hanne Marit Hoff tilkjennes halvparten av sakskostnadene for tingrett og lagmannsrett og fulle saksomkostninger for Høyesterett."**
- (31) *Jeg er kommet til at anken fører fram.*
- (32) Både tingretten og lagmannsretten har konkludert med at de fallrettighetene som 2005-avtalen gjaldt, var omfattet av 1935-avtalen. Siden den avledete anken fra Hoff om tolkingen av 1935-avtalen ikke ble tillatt fremmet, er lagmannsrettens dom på dette punkt rettskraftig. Det innebærer at 2005-avtalen bygger på feil forutsetning om at Hoff hadde rådigheten over fallrettighetene i Simaforsen, og at avtalen var nødvendig for at Helgelandskraft skulle få adgang til utbyggingen av denne delen av vassdraget.
- (33) Punkt 7 i 2005-avtalen forplikter Helgelandskraft til å inngå avtale med Hoff om leie av fallrettigheter og grunnarealer for en periode av 50 år. Som vederlag skal Hoff ha utbetalt

50 % av det overskuddet som kraftproduksjonen frambringer. I tillegg har Hoff retten til å kjøpe kraftverket til teknisk verdi etter 50 år.

- (34) Siden Hoff ikke har rettigheten til vannfallet, er de ikke i posisjon til å yte det vederlaget som avtalen forutsetter. Dersom avtalen fortsatt skal gjelde, innebærer det at Hoff har krav på vederlaget uten at det ytes noe til gjengjeld. Spørsmålet som saken reiser, er om dette tilsier at Helgelandskrafts forpliktelse etter avtalen faller bort.
- (35) Helgelandskraft har anført to grunnlag for at dette må bli resultatet. Prinsipalt er anført at prinsippet om ytelse mot ytelse – også kalt vederlagsforutsetningen – alene tilsier at når Hoff ikke kan yte noe, så faller forpliktelsen etter punkt 7 bort. Dette må bli virkningen, anføres det, uten at det må foretas noen vurdering av resultatets rimelighet. Subsidiært anføres at avtalen må revideres i henhold til avtaleloven § 36.
- (36) Prinsippet om ytelse mot ytelse er et grunnleggende prinsipp i kontraktsretten, som er kommet til uttrykk en rekke steder i lovgivningen, se for kjøpsrettens del framstillingen i Selvig og Lilleholt, Kjøpsrett til studiebruk, 4. utgave, side 100 flg. Jeg finner det ikke nødvendig å gå inn på dette grunnlaget. Etter min mening er det mest naturlig å ta utgangspunkt i den generelle bestemmelsen i vår lovgivning som er ment å skulle gi adgang til revisjon av avtaler, nemlig avtaleloven § 36. Bestemmelsen gir anvisning på en bred rimelighetsvurdering, og det er ikke noe som indikerer at den ikke skulle være anvendelig i en sak som denne.
- (37) Bestemmelsen første og andre ledd lyder:
- "En avtale kan helt eller delvis settes til side eller endres for så vidt det ville virke urimelig eller være i strid med god forretningsskikk å gjøre den gjeldende. Det samme gjelder ensidig bindende disposisjoner.**
- Ved avgjørelsen tas hensyn ikke bare til avtalens innhold, partenes stilling og forholdene ved avtalens inngåelse, men også til senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig."**
- (38) I Rt. 2012 side 1537 avsnitt 46 heter det om den rimelighetsstandard som bestemmelsen angir:
- "Avtaleloven § 36 gir domstolene anledning til å sette til side eller revidere en avtale blant annet når denne på grunn av endrede forhold er blitt urimelig for en part, og til å endre avtalen for å avbøte fortsatt urimelighet. Terskelen for lemping er høy – det er de helt klare urimeligheter som rammes. For avtaler mellom næringsdrivende kreves spesielt mye. Jeg viser til Rt. 2003 side 1132 avsnitt 46, hvor førstvoterende bruker karakteristikken 'kvalifisert urimelig' for å angi grensen. En eventuell revisjon skal dessuten være begrenset til det som er nødvendig for å avbøte den kvalifiserte urimeligheten – målet er altså ikke å oppnå et mest mulig balansert avtaleforhold."**
- (39) I vår sak er det en næringsdrivende som overfor en ikke-profesjonell part krever revisjon av avtalen. Også i en slik situasjon må vilkåret for å kreve revisjon stilles særlig strengt, det vil si at gjennomføring av avtalen må framstå som "kvalifisert urimelig".
- (40) Jeg finner det naturlig å foreta drøftelsen av om vilkåret for tilsidesettelse er oppfylt ut fra de momentene som er regnet opp i bestemmelsens andre ledd. Jeg nevner imidlertid at i de fleste sakene som tidligere har reist spørsmål om anvendelsen av avtaleloven § 36, er det endrede forhold som har forårsaket spørsmål om avtalens rimelighet, noe som for

eksempel var tilfelle i den dommen som jeg nettopp nevnte. Dette er ikke situasjonen i vår sak.

- (41) Jeg finner grunn til innledningsvis å kommentere enkelte anførsler som Hoff har kommet med angående forståelsen av 1935- og 2005-avtalene.
- (42) Hoff anfører at selv om tingrettens og lagmannsrettens tolking av 1935-avtalen må legges til grunn, så er tolkingen i beste fall tvilsom, noe som bør tilsi at det vises tilbakeholdenhet med å revidere 2005-avtalen. Jeg kan ikke se at det er grunnlag for en slik betraktning. Avgjørelsen må nå ta utgangspunkt i den konklusjonen om innholdet av 1935-avtalen som foreligger.
- (43) Hoff har videre anført at Helgelandskraft uttrykker seg som om selskapet ved 2005-avtalen har ervervet eiendomsretten til vannfallet, mens det er på det rene at det etter 1935-avtalen kun dreier seg om en bruksrett. Heller ikke på dette punkt kan jeg følge argumentasjonen. Det er ikke uvanlig å omtale en ervervet rett til et vannfall som en eiendomsrett. Dette kan henge sammen med at slike rettigheter ofte blir skyldsatt, gis eget gårds- og bruksnummer og overføres ved utstedelse av skjøte, noe som også har skjedd i dette tilfellet. Det er imidlertid ikke tvilsomt at det er en bruksrett det er tale om også i slike tilfeller. Ordbruken gir derfor ingen indikasjon på at 2005-avtalen er ment å skulle omfatte noe mer enn 1935-avtalen.
- (44) Endelig har Hoff anført at det etter 1935-avtalen neppe ble betalt noe for vannfallene under gnr. 66 bnr. 1, da avtalens umiddelbare virkning for gården var oppdemming av innmark som følge av anlegg av kraftverk lenger nede i vassdraget. Det hevdes således at utbygging av Simaforsen på den tid måtte framstå som noe som eventuelt ville komme til å skje en gang i en fjern framtid. Lagmannsrettens flertall kan synes å ha lagt vekt på dette momentet, idet den uttaler følgende: "At Simafossen og øvre del av Forslandsvassdraget var omfattet av avtalen ga lite utslag i prisen når prisen og rettighetene som ble avgitt på gnr. 66 bnr. 1 sammenholdes med pris og rettigheter på øvrige eiendommer som ble overdratt i 1935 i forbindelse med kraftutbyggingen."
- (45) Jeg kan vanskelig se at man ut fra foreliggende dokumenter kan slutte noe sikkert om hvordan man på den tid har vurdert verdien av fallrettighetene sammenholdt med verdien av de øvrige rettighetene som ble overført. Det er imidlertid på det rene at det var fossene lenger nede i vassdraget som det var aktuelt å utbygge på avtaletidspunktet. Men selv om verdien av fallrettighetene som en neddiskontert framtidsverdi skulle ha vært satt lavt, kan det ikke få betydning for vurderingen av om 2005-avtalen må anses urimelig etter avtaleloven § 36.
- (46) Det helt dominerende trekket ved avtaleforholdet slik det framstår etter at man fikk kunnskap om 1935-avtalen, er at det gir Hoff rett til 50 % av overskuddet som kraftproduksjonen frambringer i en tidsperiode av 50 år, uten at det ytes noe fra Hoff sin side. En slik avtale bryter med det sentrale prinsippet i kontraktsretten om at "[h]ver av partenes ytelse bygger på forventningen om den annen parts motytelse som vederlag for egen prestasjon", se Haaskjold, Kontraktsforpliktelser, 2. utgave, side 449–450. At Hoff ikke er i posisjon til å levere sin ytelse, er et åpenbart brudd på partenes forutsetning da avtalen ble inngått. Når denne balansen i kontraktsforholdet så totalt forrykkes, som i vår sak, framstår en plikt for Helgelandskraft til å oppfylle sin del av avtalen som kvalifisert urimelig. At det her dreier seg om et betydelig vederlag – av Hoff oppgitt til et antatt

neddiskontert beløp på til sammen ca. 30 millioner kroner – som skal erlegges over en lang tidsperiode, bidrar til å forsterke urimeligheten.

- (47) Det strenge ansvaret for vanhjemmel underbygger avtalerevisjon. I og med at det er Helgelandskraft selv som er i besittelse av rettighetene, står vi ikke overfor en klassisk vanhjemmelssituasjon, der rettigheten er hos tredjemann. Jeg kan imidlertid ikke se at det i seg selv kan ha noen betydning for rimelighetsvurderingen så lenge urimeligheten knytter seg til manglende oppfyllelse fra Hoff's side.
- (48) Spørsmålet er om det er omstendigheter i saken som kan gjøre at et krav om at Helgelandskraft skal oppfylle avtalen likevel ikke framstår som kvalifisert urimelig.
- (49) Lagmannsrettens flertall har lagt avgjørende vekt på partenes stilling og forholdene ved avtalens inngåelse. Det er i denne forbindelse særlig vektlagt at det etter flertallets syn er Helgelandskraft som kan bebreides for at partene inngikk 2005-avtalen uten å kjenne til 1935-avtalen. Jeg er enig i at det normalt må kunne forventes av en utbygger at det gjøres nærmere undersøkelser av egne rettigheter over de eiendommer som det er aktuelt å forhandle om. Riktig nok kan det være vanskelig å holde full oversikt over rettsforholdene i en situasjon der selskapet er et resultat av en rekke tidligere selskapssammenslåinger. I dette tilfellet var imidlertid 1935-kontrakten med angivelse av at den gjaldt vassdragsrettigheter, anmerket som en heftelse på eiendommens blad i grunnboken, noe som burde ha oppfordret Helgelandskraft til nærmere undersøkelser. På den annen side må det også være en grunneiers ansvar å holde rede på eiendommens rettsforhold. På denne bakgrunn viker jeg tilbake for å peke ut den ene parten som den som må bære ansvaret for at rettsforholdet ikke var klarlagt ved avtaleinngåelsen.
- (50) Jeg leser lagmannsrettens flertall slik at kjerneargumentet for å opprettholde avtalen er at når Helgelandskraft er å bebreide for den situasjonen som har oppstått, må selskapet "selv anses å ha risikoen for egne feilaktige forutsetninger".
- (51) Selv om det skulle være grunnlag for ensidig å bebreide Helgelandskraft for den oppståtte situasjonen, kan jeg vanskelig se at risikoen ved ikke å ha oversikt over hvem som hadde rettighetene, må føre til at avtalen av den grunn ikke kan revideres. En eventuell klanderverdig opptreden fra Helgelandskraft har i seg selv ingen sammenheng med Hoff's manglende evne til å levere. Den kan ha gitt Hoff en uberettiget forventning om å motta den avtalte ytelsen. Men dette kan etter mitt skjønn ikke føre til at en oppfylleelsesplikt for Helgelandskraft uten motytelse fra Hoff ikke framstår som klart urimelig.
- (52) Lagmannsrettens flertall har også poengtert at 2005-avtalen ble inngått med Randi Hoff, som på den tiden var nærmere 85 år, og at hun ikke ble bistått av advokat. Heller ikke dette forholdet kan få betydning for rimelighetsvurderingen så lenge slike forhold ikke har hatt noen betydning for Hoff's manglende oppfyllelsesevne. Det er for øvrig uimotsagt opplyst at Helgelandskraft under forhandlingene hadde kontakten med barna til Randi Hoff, som også var de som mottok vederlaget som ble utbetalt i planleggingsperioden.
- (53) Jeg nevner endelig som et helt sentralt poeng i min vurdering at det her er spørsmål om iverksettelse av en avtale som gjelder framover i tid. Det er således ikke tale om krav om tilbakebetaling av allerede erlagte ytelser fra Helgelandskrafts side. Jeg kan heller ikke se at Hoff ellers har innrettet seg på en slik måte at det får betydning for rimelighetsvurderingen.



- (54) Jeg er etter dette kommet til at vilkårene for revisjon av avtalen i medhold av avtaleloven § 36 er oppfylt.
- (55) Anken har ført fram, og etter tvisteloven § 20-2 første ledd skal Helgelandskraft ha dekket sine sakskostnader. Jeg har ikke vært i tvil om resultatet, og jeg kan ikke se at det foreligger slike forhold at noen av unntakene i § 20-2 tredje ledd kan gis anvendelse. Sakskostnadene må da tilkjennes for samtlige retter. Advokat Remmen har inngitt kostnadsoppgave der sakskostnadene for tingretten er oppgitt til 609 490 kroner, for lagmannsretten 308 952 kroner og for Høyesterett 304 346 kroner. I tillegg kommer rettsgebyret for tingretten, 9 460 kroner, og for anken til Høyesterett, 20 640 kroner, til sammen 1 252 888 kroner. Jeg legger dette til grunn.
- (56) Jeg stemmer for denne

## D O M :

1. HelgelandsKraft AS frifinnes for krav fra Sigurd Einar Dagfinn Hoff, Synnøve Hoff Mikalsen og Hanne Marit Hoff om plikt til å inngå avtale om leie av fallrettigheter og grunnarealer nødvendig for utbygging og drift av Øvre Forsland kraftverk for en tidsperiode på 50 år.
2. I sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett betaler Sigurd Einar Dagfinn Hoff, Synnøve Hoff Mikalsen og Hanne Marit Hoff én for alle og alle for én til HelgelandsKraft AS 1 252 888 – enmilliontohundreogfemtittusenåttehundreogåttiåtte – kroner innen 2 – to – uker fra forkynningen av denne dom.

- (57) Dommer **Bull:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (58) Dommer **Noer:** Likeså.
- (59) Dommar **Utgård:** Det same.
- (60) Dommer **Gjølstad:** Likeså.

Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. HelgelandsKraft AS frifinnes for krav fra Sigurd Einar Dagfinn Hoff, Synnøve Hoff Mikalsen og Hanne Marit Hoff om plikt til å inngå avtale om leie av fallrettigheter og grunnarealer nødvendig for utbygging og drift av Øvre Forsland kraftverk for en tidsperiode på 50 år.
2. I sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett betaler Sigurd Einar Dagfinn Hoff, Synnøve Hoff Mikalsen og Hanne Marit Hoff én for alle og alle for én til HelgelandsKraft AS 1 252 888 – enmilliontohundreogfemtittotusenåttehundreogåttiåtte – kroner innen 2 – to – uker fra forkynningen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: