

MRF 2023.262

Vestre Landsrets dom af 26. oktober 2023, 2. afd., sag BS-16420/2020-VLR
(Hanne Aagaard, Helle Kroager Rasmussen og Rasmus Foged (kst.))

B Byg A/S (adv. Jens Fuglesang Christensen v/adv. Frej Campen Wolthers) mod Kolding Kommune (adv. Jens Flensborg)

Kommune erstatningsansvarlig for bygherres udgifter til ændring af byggemodning på baggrund af Natur- og Miljøklagenævnets ophævelse af kommunens indirekte afgørelse om, at udstykningsplan for to grunde var i overensstemmelse med lokalplanen, men afvist, at bygherren havde krav erstatning for tab ved salg af ejendommen efter, at bygherren blev bekendt med klagesagen, og for skuffede forventninger.

Efter at bygherren B i 2014 havde indgået optionsaftale om erhvervelse af et ubebygget areal omfattet af en lokalplan fra 2006 om haveboligområde, ansøgte B om dispensation fra lokalplanens bebyggelsesplan og om godkendelse af en udstykningsplan, hvor udstykninger og placering af boliger afveg fra lokalplanen. Kolding Kommune godkendte den 10. juni 2015 udstykningsplanen, hvilket den 11. november 2015 blev påklaget til det daværende Natur- og Miljøklagenævn af nabo, der gjorde gældende, at placering af to byggegrunde var i strid med lokalplanen og ville reducere de grønne arealer. Natur- og Miljøklagenævnet lagde i afgørelse af 21. marts 2016 (NMK-33-3365) til grund, at kommunen havde truffet indirekte afgørelse om, at udstykningsplanen var i overensstemmelse med lokalplanen, men fandt, at de to ejendommers placering var i modstrid med lokalplanen, og da ændringen reducerede friarealerne, kunne der ikke efter planlovens § 19 dispenseres fra lokalplanen. Nævnet ophævede herefter kommunens indirekte afgørelse vedrørende ændret placering af de to ejendomme. B udarbejdede herefter en revideret udstykningsplan, hvor fire parcelhusgrunde blev ændret til fire dobbeltgrunde, hvilket kommunen meddelte dispensation til i juni 2016. Den 26. juni 2018 anlagde B sag mod kommunen med påstand om erstatning på knap 1,5 mio. kr. svarende til det tab, som B mente, at kommunens afgørelse fra juni 2015 havde påført B, omfattende (1) omkostninger til ændring af byggemodning og udførte arbejder, (2) udgifter for tab ved en af de fire ejendomme, der var solgt inden nævnets afgørelse, samt (3) tabt fortjeneste ved salg af de fire parcelhusgrunde. B henviste til, at kommunen havde handlet ansvarspådragende ved at godkende udstykningsplanen i juni 2015. Kommunen påstod frifindelse og afviste, at kommunens afgørelse var ansvarspådragende, og anførte subsidiært bl.a., at det var B's risiko at fortsætte arbejdet efter, at B i november 2015 blev bekendt med, at

sagen var påklaget, og at kommunen ikke havde mulighed for at kræve arbejderne indstillet, når klagen ikke var tillagt opsættende virkning. Kommunen afviste, at B havde krav på erstatning for manglende fortjeneste ved salg af ejendomme, som var i modstrid med lokalplanen. Byretten lagde til grund, at kommunens godkendelse af udstykningsplan i juni 2015 med baggrund i klagenævnets afgørelse måtte anses for ansvarspådragende, og fandt herefter, at B havde krav på erstatning for de udgifter, B havde afholdt til ændring af byggemodning med bemærkning om, at B ikke udviste egen skyld ved at påbegynde byggeriet, selv om der var risiko for at udstykningsplanen blev påklaget. Derimod fandt byretten, at efter B i november 2015 blev bekendt med, at en nabo havde klaget og blev orienteret af kommunen om, at afgørelsen kunne blive omstødt, havde B ikke krav på erstatning for tab ved at fortsætte projektsalg og byggeri, bl.a. fordi B kunne have taget forbehold for klagesagens udfald, idet byretten bemærkede, at kommunen ikke havde hjemmel til at beslutte, at bygningsarbejde og salgsarbejde skulle sættes i bero, ligesom retten afviste, at B havde krav på erstatning for tabt fortjeneste, da der var tale om en skuffet forventning. B ankede til landsretten, hvor parterne i de væsentlige gentog deres anbringender. Landsretten lagde til grund, at kommunens godkendelse af udstykningsplanen måtte anses for ansvarspådragende, da lokalplanens regler om friarealer var så klar, at den ikke gav anledning til tvivl. Landsretten fandt herefter, at kommunen skulle erstatte B's udgifter til ændring af byggemodning opgjort til ca. 95.000 kr., men afviste med henvisning til byrettens begrundelse og B's accept af risiko, at B ikke havde krav på udgifter forbundet med salg af en af ejendommene, ligesom landsretten tiltrådte byrettens begrundelse for afvisning af erstatning for mistet fortjeneste ved realisering af den oprindelige udstykningsplan.

Kommentar: *Dommen vedrører de tilfælde, hvor Planklagenævnet ophæver en indirekte afgørelse om, at en udstykningsplan eller et tilladt byggeri er i overensstemmelse med lokalplanen, hvor nævnet samtidig anfører, at det ikke er muligt at dispensere fra lokalplanen, hvorfor en retlig lovliggørelse vil kræve en ny lokalplan. Hvis forholdet ikke retligt lovliggøres, vil bygherren i disse tilfælde kunne have afholdt udgifter til byggeri eller som i denne sag til byggemodning på det tidspunkt, hvor Planklagenævnets afgørelse foreligger. Spørgsmålet er herefter, om bygherren kan kræve udgifterne til ændring af udstykningen/byggeriet erstattet af kommunen. I den foreliggende sag er det rimelig oplagt, at ved projektsalg skulle bygherren have taget forbehold for klagesagens udfald, ligesom det må anses for oplagt, at bygherren ikke kan kræve erstatning for mistet fortjeneste af planlovstridigt byggeri. Det er således alene udgiften til ændring af byggeriet, der kan kræves erstattet. Efter byrettens præmisser omfatter erstatningen efter princippet om accept af risiko ikke bygherres udgifter til foranstaltninger, der gennemføres efter, at bygherre er blevet bekendt med klagen, hvilket i forhold til projektsalg er velbegrundet, men mindre sikkert, når det drejer sig om byggeforanstaltninger – se også kommentaren til **MRF 2022.313 Pkn**, hvor nævnets mindretal ville afslå retlig lovliggørelse med henvisning til, at ejeren havde fortsat byggeriet trods kendskab til, at der verserede en klagesag. Byrettens bemærkning om, at kommunen ikke har mulighed for at sætte bygmodning eller salgsarbejde i bero pga. klagen, giver ikke et dækkende indtryk af kommunens handlemuligheder. Når en klage over en kommunal afgørelse er indgivet, skal klagen først kommenteres af kommunen, hvor kommunen kan vælge at tilbagekalde afgørelsen, hvilket netop var baggrunden for den ændring af klagereglerne, der blev gennemført ved lov 2012/585, og som er videreført i de nugældende regler. I bemærkningerne til ændringen (FT 2011/2012, lovforslag nr. L 147) er således anført: ”Forslaget om, at alle klager indsendes gennem førsteinstansen (som oftest kommunen) forventes i et vist omfang at føre til, at flere klagesager afgøres i førsteinstansen, fordi det nu kræves, at 1. instansen skal genoverveje sin afgørelse. Forslaget vil have størst betydning for så vidt angår retlige sager efter planloven”. Det er således forkert, når byretten lægger til grund, at kommunen ikke efter klagens indgivelse kan ændre den påklagede afgørelse, hvilket i øvrigt også er i modstrid med forvaltningsretlig teori. Men det må medgives, at denne udlægning i enkelte tilfælde er anført af Planklagenævnet som i f.eks. **MRF 2021.18 Pkn** og **MRF 2022.131 Pkn**. Hertil kommer i øvrigt, at det er almindeligt antaget, at førsteinstansen ved udstedelse af en begunstigende afgørelse kan fastsætte, at eventuelle klager får opsættende virkning, medmindre rekursinstansen bestemmer andet, jf. Mørup m.fl., Forvaltningsret – almindelige emner, 7. udg., 2022, s. 403 f. Det kan desuden noteres, at der i både dommen og Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse fra 2016 (NMK-33-3365) savnes forklaring på, at nævnet antog en klage indgivet 5 måneder efter klagefristen, men det kan muligvis hænge sammen med, at der var tale om en indirekte afgørelse, hvor klagefristen først regnes fra det tidspunkt, hvor klager har fået kendskab til afgørelsen, jf. planlovens § 60, stk. 2, 2. pkt., og f.eks. MAD 2018.349 V.*



RETTEEN I KOLDING DOM

afsagt den 23. marts 2020

Sag BS-22523/2018-KOL

B Byg A/S
(advokat Christian Wraa Schlüter)

mod

Kolding kommune
(advokat Jens Flensborg)

Denne afgørelse er truffet af dommer Agnete Ergarth Skouv.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 26. juni 2018.

Sagen drejer sig om, hvorvidt Kolding kommune skal betale erstatning til en bygherre som følge af, at kommunens udstykningsplan blev tilsidesat af Natur- og Miljøklagenævnet, og såfremt kommunen har handlet erstatningspådragende, om opgørelsen af bygherrens tab.

Sagsøgeren, B Byg A/S, har fremsat følgende påstand: Kolding kommune skal betale 1.482.217,92 kr. med procesrente fra den 30. november 2016 af 1.482.217,92 kr. til B Byg A/S

Sagsøgte, Kolding kommune, har fremsat påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Den 10. januar 2014 indgik B Byg A/S en optionsaftale, hvorefter B Byg A/S indtil 31. december 2016 havde mulighed for at købe den sydlige del af matr. nr. 1 q, ... (område 1) og den nordlige del af matr. nr. 1 q, ... (område 2):

Område 1 og 2 er omfattet af lokalplan 0415-12/2006-05-22, som blev vedtaget i 2006. Det fremgår bl. a. af lokalplanens § 9.2:

"arealer vist med tæt priksignatur på kortbilag 5 skal udlægges til fælles opholds- og legearealer. Arealerne skal friholdes for bygge- og anlægsaktivitet".

Det følger endvidere af lokalplanens § 3.1, at delområde 1 skal udlægges til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Udstykning skal ifølge § 4.1 ske efter principperne i planens kortbilag 4. Af lokalplanens § 7.2.1 fremgår:

"Bebyggelse må kun opføres som haveboliger, åben-lav og tæt-lav, med ind til 25 boliger i overensstemmelse med den på kortbilag 4 viste, retningsgivende bebyggelsesplan og således, at tæt-lav bebyggelse er mod fordelingsvej. "

Bestemmelserne i § 7.2.2 og 3 regulerer bebyggelsesprocenten og bygningshøjden for henholdsvis åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse inden for delområde 1. Af bebyggelsesplanen i kortbilag 4 fremgår det herudover, at der inden for delområde 1 er indtegnet i alt 22 boliger; 12 tæt-lav boliger og 10 åben-lav boliger. Udnyttelsen af delområde 1 skal som udgangspunkt ske inden for disse rammer, medmindre der kan opnås dispensationen eller lignende.

Bebyggelsesplanen i kortbilag 4 er kun retningsgivende, hvorfor der er en vis fleksibilitet for at vælge mellem antallet af åben-lav boliger ("parcelhusgrunde") og tæt-lav boliger ("rækkehusgrunde" eller "dobbelthusgrunde"), og dermed også det samlede antal af boliger.

En endelig udstykningsplan skal som udgangspunkt respektere § 9 om de ubebyggede arealer. Ifølge § 9.2 skal arealer, som er angivet med tæt priksignatur på kortbilag 5, udlægges til fælles opholds- og legearealer og friholdes for bygge- og anlægsaktivitet. Ifølge § 9.3 skal de fælles opholds- og legearealer inden for bl.a. delområde 1 mindst svare til 15 procent af boligområdets areal.

B Byg A/S via Geopartner Landinspektører A/S udarbejdede den endelige udstykningsplan omfattende område nr. 1, der blev fremsendt til Kolding Kommune 9. juni 2015. Udstykningsplanen indebar, at område nr. 1 udgjorde 8 dobbelthusgrunde betegnet 1 – 8 og 4 par-

celhusgrunde betegnet 9 – 12. Område nr. 2 udgjorde på dette tidspunkt 13 parcelhusgrunde betegnet 13 – 25.

B Byg A/S ansøgte om dispensation fra bebyggelsesprocenten vedrørende de 8 dobbelthusgrunde betegnet 1-8.

Den 10. juni 2015 godkendte Kolding Kommune udstykningsplanen og dermed indirekte en ændret placering af parcelhusgrunde 9 - 11.

B Byg A/S sig for at udnytte optionsaftalen med Y ApS og erhvervede området den 22. juni 2015.

Der 6. november 2015 blev der klaget over dispensationen. Der blev klaget over de udstykkede grunde beliggende X-vej 17, 19 og 21, hvilket svarer til parcelhusgrund nr. 9 – 11 i område 1 i henhold til udstykningsplanen.

Kolding kommune orienterede B Byg A/S om klagen, herunder at klagen ikke havde opsættende virkning og at Kolding Kommunes afgørelse kunne blive ændret.

Klagen til Kolding Kommune blev efterfulgt op af en officiel klage til Natur- og Miljøklagenævnet. B Byg A/S blev af Kolding kommune orienteret herom ved e-mail af 13. november 2015.

Den 21. marts 2016 traf Natur- og Miljøklagenævnet afgørelse, hvorefter at udstykningen af grundene X-vej 17 og 19 var i strid med lokalplanens § 9.2, ligesom det blev anført, at;

”Det ønskede projekt kan således ikke realiseres inden for lokalplanens rammer eller kommunens dispensationskompetence, men vil forudsætte at der tilvejebringes af ny lokalplan efter planlovens § 19, stk. 2.”

Der blev udarbejdet en revideret udstykningsplan af 29. april 2016 fra B Byg A/S. Det fremgår heraf, at de fire parcelhusgrunde i område 1 betegnet 9-11, er ændret til fire dobbelthusgrunde.

Kolding Kommune godkendte B Byg A/S' udstykningsplan. Efter gennemført naboorientering blev de nødvendige dispensationer meddelt den 2. juni 2016.

Forklaringer

B har forklaret, at han startede som selvstændig indenfor byggebranchen for ca. 20 år siden. Der bliver opført ca. 600 huse om året i virksomheden. Han antager arkitekter, håndværkere og landinspektører til at udføre de opgaver, som de er uddannet til. Han har selv byggetilsyn i virksomheden.

Selskabet indgik en optionsaftale med henblik på køb af området, fordi de ville vente med at købe grundene til de vidste, hvad de kunne få lov til at bygge. Han lavede en kalkulation, og økonomien kunne hænge sammen. De købte grundene, fordi de havde fået tilladelse til at opføre det antal tæt-lav og åben-lav, som fremgik af udstykningen. Han har tidligere opført huse, hvor det var nødvendigt at søge dispensation. Det er ikke ham, men andre ansatte i virksomheden, som har til opgave at søge dispensation.

Han talte med landinspektøren og kommunen om deres planer for området. 22. juni 2015 købte de grundene og gik umiddelbart efter i gang med byggemodning. Der blev arbejder godt hen over sommerferien. De havde en stram tidsplan og alle dobbelthuse på nær et var solgt. I november 2015 fik han at vide, at der var en, som havde klaget over kommunens dispensation. På daværende tidspunkt var de nok 70-80 % færdige med byggemodning. Kloakering og alle forsyninger var færdige. Byggeriet blev ikke stoppet uanset klagen. Parcelhusgrundene var sat til salg. Der var ikke solgt nogen grunde endnu. Efter de havde fået afgørelse fra Naturklagenævnet, holdt de et møde med kommunen. Både hans og kommunens landinspektører og hans landmåler og D deltog. På mødet besluttede de, at der skulle laves to dobbelthuse i stedet for den oprindelige udstykningsplan. Der var ikke plads til tre parcelhusgrunde. De talte om tabsbegrænsning, og de ville begrænse tabet mest muligt. De talte ikke om en ny lokalplan. Der blev afholdt et møde 20. april 2016 med kommunen kan han ikke huske helt, hvad de talte om. Han har ikke lavet en præcis kalkulation på sin fortjeneste ved den nuværende udstykningsplan. Foreholdt ekstraktens side 140, faktura, vil han mene, at det vedrører, alt det, der skulle laves om som følge af den ændrede udstykningsplan.

A lavede støbearbejde, græs, hæk og kloak. NRF hedder hans virksomhed. Stikledningerne skulle laves om, fordi hustypen og blev ændret og derfor skulle stikledningerne flyttes. Han har fået en samlet faktura på alt, det som A har lavet for ham. A udfører regningsarbejde. Der bliver ikke indhentet tilbud. Da [familien] F købte X-vej 17, fik han en faktura fra ejendomsmægleren på 40.000 kr. + moms. Da X-vej 17 blev solgt som dobbelthus, fik han en ny regning, der også lød på 40.000 kr. + moms fra ejendomsmæglerne. Han har betalt som opgjort i kravet. Foreholdt ekstrakten side 147, opgørelse af renter og andre omkostninger, forklarede han, at de skulle holde de første købere af X-vej 17 skadesfri. De havde solgt deres hus, og han betale for deres genhusning. Køberne af X-vej fik lov til at bo i et af dobbelthusene, indtil de kunne flytte ind i deres nye hus. Han tog ikke forbehold for klagen ved naturklagenævnet ved salget af X-vej 17, da han antog, at klagen var en formalitet. Han fortsatte med at sælge grunde, da han ikke havde anledning til at stoppe salget. Dobbeltthusgrunde blev solgt som projektsalg det vil sige, at der blev solgt både en grund og et dobbelthus. Parcelhusgrundene forudsatte, at der både blev købt et hus og en grund. Tabet er opgjort som forskellen mellem salg af dobbelthus og salg af parcelhus. Foreholdt ekstrakten Side 66, forklarede han, at det var samme beløb for begge områder. Foreholdt ekstrakten side 254 -55, forklarede han, at han, da han fik mailen fra D, tænkte, at der ikke var nogen problemer ned at fortsatte byggeriet. Han ud fra, at D ville havde advaret ham, hvis han skulle stoppe byggeriet. Han tog ikke forbehold i købsafta-

len med X-vej 17 i forhold til klagen til Naturklagenævnet. I etape to valgte han at sælge nogen grunde uden tillige at sælge et hus. Det var ikke det sædvanlige.

J har forklaret, at han er ansat som jurist i kommunen. Han har været ansat i 12 ½ år. Han kom ind i sagen, da der skulle afgives et høringssvar i forbindelse med klagen til naturklagenævnet. De holdt et møde 23. februar 2017 og igen i april 2017. Anledningen var, at B Byg A/S havde fremsat et krav på ca. 2 mio. kr. Det lykkedes ikke at finde en løsning. Der manglede dokumentation. Kommunen kunne ikke tilbyde at betale noget uden at have fornøden dokumentation for kravet. Forvaltningen overvejede at gå til politikerne med et forligstilbud 130.000 kr. De bad om at se aftalen mellem [familien] F og B, men den fik de ikke at se. De mente ikke, at det retlige grundlag for at betale erstatning som følge af salg af dobbelthuse frem for parcelhuse var til stede. Han har ikke fået bekræftet, om kommunen har betalt for landinspektør. Kommunen har ikke anerkendt et erstatningsansvar. Han har ikke set andre fakturaer end dem, som er fremlagt i sagen. Kommunen mener ikke, at der er handlet ansvarspådragende, uanset at naturklagenævnet har tilsidesat kommunens afgørelse, idet kommunen ikke har handlet culpøst. Det var D som skrev det interne notat om fysisk/retlige redegørelse.

C har forklaret, at han har bistået B Byg A/S med et vejprojekt på X-vej i Kolding. Han blev bedt om at lave vejprojektet om, det var vist i april-maj 2016. Udstykningsplanen blev lavet om, og derfor var det nødvendigt at lave vejprojektet om. Foreholdt ekstrakten side 140-141, forklarede han, at man her kan se ændringen i vejprojektet. Han sendte en faktura til B for ændring af projektet. Han var færdig med projektet for længst, og kom kun ind igen, fordi vejprojektet skulle laves om. Han plejer at få godkendt vejprojektet efterfølgende. Han kan ikke huske, om det konkret skete i denne sag. Hans arbejde foregår sådan, at han får udstykningsplanen fra landinspektøren, og så skal han få vejen til at passe.

D har forklaret, at han er uddannet bygningsingeniør. Han har tidligere været ansat som byggesagsbehandler i ca. 10 år i Kolding kommune. I Kolding kommune lavede planafdelingen lokalplanen, men byggesagsafdelingen administrer f.eks. dispensation. De havde en tværfaglig udstykningsgruppe. Der sad nogen fra vej, miljø, plan og han sad der som repræsentant for byggesag. De løste de matrikulære sager i gruppen. De lavede en udstykningskontrol. Det grønne skema er en del af de matrikulære sager. De drøftede, om det var muligt at dispensere fra lokalplanen, men kun inden for rammen af den. De fik en forespørgsel fra landinspektøren i denne sag. Det var et udkast. Så kom er den egentlige udstyknings sag i juni 2015. Han kan godt huske sagen. De gennemgik sagen som normalt i gruppen. De vurderede, at det var muligt for kommunen at give dispensation. De mente, at der er var nogen uklare linjer – det var nogen principper, men ikke faste regler. Der var, så vidt han husker, ikke snak med landinspektøren i forbindelse med udstyknings sagen. Det vil være oplagt for landinspektøren at skrive det i det grønne skema, hvis der er noget, som der skal dispenseres fra. De sendte dispensationstilladelsen retur til landinspektøren. Hans kollega L fik en opringning fra en nabo til projektet. Han talte med hende om det. Kort tid efter fik de en officiel klage. Han sendte en kopi til B Byg A/S. Han kan ikke huske, om de talte i telefon sammen. Han opfordrede til, at B Byg A/S holdt igen med byggeriet, indtil klagesagen var afgjort. 17. november 2016 skrev han, at der ikke var opsættende virkning på klagen til naturklagenævnet, men at det kunne give problemer, hvis kommunens afgørelse blev lavet om. Kommunen har ikke mulighed for

at standse byggeriet, fordi der er klaget, når der ikke er opsættende virkning. Kommunen sendte indlæg til klagenævnet. Han lavede indlægget i samarbejde med en kollega fra planafdelingen. De holdt et møde med B den 4. april 2016, og de prøvede at finde en løsning, så der kunne komme mest muligt ud af projektet inden for rammerne af lokalplanen. De drøftede også muligheden for at lave en ny lokalplan, men vurderede ikke, at dette var muligt, fordi det ikke var planlægningsmæssigt indikeret, og derfor ville mangle et sagligt hensyn. Der var ikke anlagt nogen sag på dette tidspunkt. I forhold til den nye udstykningsplan var det mest hans kollega L, som var inde over.

Det er ikke usædvanligt, at der blev søgt dispensation i forbindelse med byggeprojekter. På ekstraktens side 113 er gengivet kommunalbestyrelsens del af det grønne skema. Skemaet blev nok udfyldt i udstykningsgruppen. De kiggede på kortbilag 4 i forbindelse med udstykningen, men mente ikke, at det var skarpe grænser, men retningslinjer. Han syntes ikke, at det var en speciel kompliceret sag. Han ved ikke, hvor langt byggeriet var, da der blev klaget over projektet. Han kan ikke huske, om der blev talt om erstatningsansvar for kommunen.

L har forklaret, at hun er uddannet landinspektør. Hun var ansat i Kolding kommune i planafdelingen i 11 år, men er nu ansat i Vejdirektoratet. Hun var også med i en tværgående gruppe, hvor de lavede udstykningskontrol. Kommunens rolle i sager om matrikulære ændringer er at undersøge, om sagen er i orden i forhold den lovgivning, hvor kommunen har myndighedsansvar, så de var sikre på, om al lovgivning er overholdt. Det er formålet med det grønne skema. Der var ikke anført noget i erklæringen fra landinspektøren om dispensation. Mødet i den tværgående gruppe er det første hun husker omkring sagen. Hun kan huske sagen. De vurderede, at alt var i den skønneste orden. De havde fat i lokalplanen. De vurderede, at forslaget kunne rummes inden for lokalplanen. Hun mener, at kort nr. 5 hverken er målfast eller bindende, men alene vejledende. Når der fortsat var et grønt område og en sti, så mente de var i orden. De kiggede også på, om forslaget var i overensstemmelse med formålsbestemmelsen i lokalplanens § 3, hvilket det var. Hun talte i telefon med klageren. Foreholdt redegørelsen på ekstraktens side 254, forklarede hun, at hun ikke har skrevet redegørelsen, men hun har nok drøftet den med D. I marts 2016 kom nævnets afgørelse, som hun var meget overrasket over. Hun ved ikke, hvilke møder hun var med til efter nævnets afgørelse, men hun kan huske, at hun deltog i et møde sammen med sin leder. Hun husker ikke, at der blev talt om en ny lokalplan. Hun kan huske, at de fik til opgave at få mest muligt af situationen inden for de nye rammer. De havde en dialog med B og deres landinspektør. Ekstraktens side 186 gengiver et forslag, som hun skrev. Der var 4 dobbelthuse i stedet for 4 parcelhuse. Det krævede en dispensation, og det fik man. Som et plaster på såret tilbød kommunen at betale for landinspektørens regning for udarbejdelse af et nyt udstykningsforslag. Man fik også rettet det nordlige område efter klagenævnsafgørelsen. På ekstraktens side 136 kan man se resultatet, som var tolv parcelhuse og 12 dobbelthuse. Det færdige resultat er kreativt, idet man har fået meget bebyggelse ind i forhold til rammerne. Hun er sikker på, at kommunen har udfyldt sin del af det grønne skema, men hun ved ikke, hvad der stod i det det. Det var en helt normal sag. Hun kan ikke huske, at hun har talt med B om erstatning. Hun havde indtryk af, at kommunen og B aftalte, at nu skulle de hurtigt videre og så måtte de kigge på økonomien bagefter. Hun ved ikke, hvorfor det at undgå erstatningsansvar er nævnt som et usagligt hensyn i det interne notat.

Hun er bekendt med og følger i med nye afgørelser fra Naturklagenævnet. Hvis der blev talt om erstatningsansvar, så er hun sikker på, at det var på et abstrakt plan.

Parternes synspunkter

B Byg A/S har i sit påstandsdokument anført følgende:

“... ANBRINGENDER

Det gøres gældende, at dansk rets fire almindelige erstatningsretlige betingelser for at Kolding Kommune er erstatningsansvarlig over for B Byg A/S er opfyldt.

Det er B Byg A/S som kravstiller der efter retspraksis har bevisbyrden for, at de almindelige erstatningsretlige betingelser (ansvarsgrundlag, tab, årsagsforbindelse og påregnelighed) er til stede.

Erstatningsansvar forudsætter, at Kolding Kommune har handlet ansvarspådragende, hvilket efter retspraksis kræver, at der er truffet en afgørelse uden fornøden hjemmel. Herudover skal der være tale om et egentlig tab, ligesom der skal være den fornødne årsagssammenhæng og påregnelighed mellem tabet og Kolding Kommunes ansvarspådragende handlinger.

Det gøres helt overordnet gældende, at Kolding Kommune har handlet ansvarspådragende i nærværende sag, ligesom der er den fornødne årsagsforbindelse og påregnelighed mellem B Byg A/S' tab og Kolding Kommunes ansvarspådragende adfærd.

I det følgende vil jeg nærme uddybe ovennævnte anbringender.

3.1. Ansvarsgrundlaget

Det gøres gældende, at Kolding Kommune har handler ansvarspådragende ved uden fornøden hjemmel at godkende udstykningsplanen omfattende område 1, herunder særligt udstykning af parcelhusgrunde 9 – 10 ved deres afgørelsen af 10. juni 2015, (bilag 6), eftersom Kolding Kommune gik ud over sin dispensationskompetence.

Natur- og Miljøklagenævnet ophævede ved afgørelse af 21. marts 2016 (bilag 10) Kolding Kommunes afgørelsen af 10. juni 2015 (bilag 6).

Det anses derfor for dokumenteret, at Kolding Kommune har handlet ansvarspådragende.

Til støtte for ansvarsgrundlaget anføres endvidere, at Kolding Kommune også selv ved det interne notat (bilag G, side 2) har anerkendt, at de har handlet ansvarspådragende.

”Såfremt der ikke er en klar planlægningsmæssig begrundelse for at for at vedtage en ny lokalplan kan man anfægte kommunens bevæggrunde som værende usaglige og primært økonomiske (undgå erstatningsansvar).

En evt. udarbejdelse af en ny lokalplan må forventes at tage ca. 1 år. Set i lyset af den tidligere klage, må det anses som sandsynligt, at en ny lokalplan vil blive påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet.”

Det ses således, at Kolding Kommune fastslår, at deres vedtagelse af en ny lokalplan, som medfører det oprindelige udstykningsforslag (bilag 5) kunne vedtages, vil kunne anfægtes, fordi det efter deres egen vurdering vil være udarbejdet for at undgå erstatningsansvar over for B Byg A/S

Det nødvendige ansvarsgrundlag for erstatning foreligger dermed.

Det gøres subsidiært gældende, at ugyldigheden af Kolding Kommunes afgørelse af 10. juni 2015 (bilag 6) skaber formodning for culpa.

Kolding Kommune fastholdte i ved e-mail af 6. november 2015 til klager, at kortbilag 5 alene viste et *princip*, hvorfor der var handlet i overensstemmelse med lokalplanens § 9.2 (bilag 2, side 16), jf. bilag 8.

Lokalplanens § 9.2 bestemmer, at arealer med tæt priksignatur på kortbilag 5 skal udlægges til fælles opholds- og legearealer. Det fastsættes endvidere, at arealerne skal friholdes for bygge- og anlægsaktivitet.

I modstrid hermed udtaler Natur- og Miljøklagenævnet følgende:

"Nævnet er således ikke enig med kommunen i, at kortbilaget for så vidt angår "de grønne områder" alene er retningsgivende.

...

Bestemmelsen i lokalplanens § 9.2 – sammenholdt med kortbilag 5 – hvortil bestemmelsen henviser, anser Natur- og Miljøklagenævnet som en klar og præcis bestemmelse om placering af de grønne områder og derfor som en del af lokalplanens principper. Det ønskede projekt kan således ikke realiseres inden for lokalplanens rammer eller kommunens dispensationskompetence, men vil forudsætte at der tilvejebringes af ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2."

Der er således af Kolding Kommune begået klare fejl, hvorfor Kolding Kommune også af denne grund har handlet ansvarspådragende. Det nødvendige ansvarsgrundlag for erstatning foreligger således.

3.2. Tabet

Det gøres gældende, at Kolding Kommune skal erstatte B Byg A/S det tab, som denne har lidt ved at handle i tiltro til at Kolding Kommune havde handlet med fornøden hjemmel og truffet en gyldig afgørelse inden for sin dispensationskompetence den 10. juni 2015 (bilag 6).

Overordnet gøres det gældende, at tabet skal fastsættes til 1.482.217,92 kr. eksklusive moms, som angivet i bilag 23.

I det følgende redegøres for de enkelte hovedgrupperinger af omkostninger til ændring af projektet og omgørelse af salget af X-vej 17, 6000 Kolding. Endelig redegøres der for den tabte fortjeneste som en følge af at projektet ikke kunne realiseres.

3.2.1. *Vedrørende udgifter til landinspektør og Geodatastyrelsen på 28.820 kr., jf. underbilag 12.1*

Parterne er enige om, at omkostningerne til Geopartner på 18.500 kr. (post 1) og Geodatastyrelsen på 10.320 kr. (post 2) er en direkte følge af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse.

3.2.2. *Vedrørende udgifter til Kanstrup på 26.568 kr., jf. underbilag 12.2*

Vejprojektet af 4. september 2014, bilag 3, blev anvendt i forbindelse med opnåelsen af udstykningstilladelsen hos Kolding Kommune, som Natur- og Miljøklagenævnet omgjorde. Vejprojektet var derfor færdiggjort forud for det blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet.

I forlængelse af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse 21. marts 2016 (bilag 10) kontaktede B Byg A/S Kolding Kommune og dennes rådgivere, herunder C fra Kanstrup med henblik på at revidere udstykningsplanen.

Det reviderede udstykningsforslag nr. 10 af 29. april 2016 ses af bilag 11.

Det ses ved sammenligning af udstykningsplan af 4. september 2014, bilag 3 og udstykningsforslag af 29. april 2016, bilag 11, at Natur og Miljøklagenævnets afgørelse medførte en ændring af størrelsen af de enkelte matrikler benævnt 9-12 beliggende X-vej 17, 19, 21 og 23, 6000 Kolding. Ved en ændring af størrelsen af de enkelte matrikler, vil placeringen af skelbrønde også ændres, eftersom skelbrønde placeres i skel.

Dette nødvendiggjorde en revision af vejprojektet, hvilket også er bekræftet af C i bilag 19.

3.2.3. *Vedrørende udgifter til Vonsild Vandværk på 18.900 kr., jf. underbilag 12.3*

Parterne er enige om, at omkostningerne til Vonsild Vandværk på 18.900 kr. er en direkte følge af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse.

3.2.4. *Vedrørende udgifter til ændring af stikledninger på 120.000 kr., jf. underbilag 12.4.*

Harry Andersen & Søn A/S havde udført sit arbejde i forhold til den oprindelige udstykningsplan, hvor der var tale om 4 parcelhusgrunde på X-vej 17, 19, 21 og 23 og ikke 4 dobbelthuse.

Efter arbejdet var udført i forhold til den oprindelige udstykningsplan forlod Harry Andersen & Søn A/S pladsen.

B Byg A/S kontaktede herefter A fra S ApS, til udførelsen af arbejdet. S ApS udførte også anlægsarbejdet for etape 2, hvorfor B Byg A/S blev faktureret samlet for det udførte arbejde.

Det er ikke specificeret i de fremsendte faktura hvilket arbejde, som vedrører etape 1 og etape 2, hvorfor yderligere dokumentbevis ikke kan fremlægges.

Ekstraomkostningerne til ændring af stikledninger fremgår dog af de noterede omkostninger i (bilag 12.4). Ekstraomkostningerne er opgjort til 30.000 kr. pr. grund, svarende til 120.000 kr. i alt for at ændre placeringen af stikledningerne i forhold til de 4 grunde.

Samlet ses det således, at de nævnte omkostninger direkte relaterer sig til de ændringer, som blev nødvendiggjort af Miljø- og Naturklagenævnets afgørelse og i forlængelse heraf den nødvendige ændring af parcelhusgrunde 9-12, jf. den oprindelige udstykningsplan bilag 5, side 3, til dobbelthusgrunde i henhold til den reviderede udstykningsplan, jf. bilag 11.

3.2.5. Vedrørende udgifter forbundet med salget af X-vej 17, 6000 Kolding på 122.929,92 kr., jf. underbilag 12.5-12.10.

3.2.5.1. Honorar til Ejendomsmægler på 40.000 kr.

B Byg A/S entrerede med Danbolig Kolding i forbindelse med salget af X-vej 9. I forbindelse med Danbolig Koldings formidling af salg af byggegrunden til [familien] F blev de berettiget til et honorar på 40.000 kr. eksklusive moms i henhold til den mellem B Byg A/S og Danbolig Kolding indgåede formidlingsaftale, jf. underbilag 12.5.

Det er påregneligt, at et byggefirma indgår en aftale ejendomsmægler i forbindelse med salg af parcelhusgrunde. Hertil er salæret på 40.000 kr. eksklusive moms påregneligt for Kolding Kommune.

Som bilag 15 fremlægges faktura 15847 af 6. september 2016 og faktura 15424 af 23. februar 2016 begge pålydende 40.000 kr. ekskl. moms for Danbolig Koldings formidling af salget af X-vej 17, 6000 Kolding.

Det forhold, at B Byg A/S solgte en anden byggegrund til [familien] F medfører ikke, at der ikke er lidt et tab ved at skulle betale honorar til Danbolig 2 gange for salget af X-vej 17, 6000 Kolding.

3.2.5.2. Honorar til advokat på 5.200 kr.

I forbindelse med salget af parcelhusbyggegrunden antog B Byg A/S advokat Kristina Søgaard til forhandle med sælgers advokat, jf. fakturaen vedlagt som underbilag 12.6. Omkostningerne hertil på 5.200 kr. er påregnelige for Kolding Kommune.

3.2.5.3. Omkostninger til fornyelse af købers renteudgifter og fornyede garantier på 15.128 kr.

B Byg A/S måtte i den forbindelse afholde købernes omkostninger til renteudgifter og garantiprovision (underbilag 12.7).

Som dokumentation for [familien] F's renteomkostninger i perioden er fremlagt bilag 16. Det ses heraf, at kunderådgiver ... fra Frøs har opgjort rentekrav på 15.128,00 kr. Side 3-5 af samme bilag er en posteringsoversigt fra Den Jyske Sparekasse, hvoraf det fremgår, at B Byg A/S har betalt 15.128,00 kr. til [familien] F.

3.2.5.4. Omkostninger til genhusning på 55.250 kr.

B Byg A/S måtte i forbindelse med handlen gik tilbage afholde købernes omkostninger til genhusning i perioden 1. oktober 2016 – 7. april 2017.

Det bestrides, at force majeure klausulen i entreprisekontrakten regulerer nærværende situation, hvor B Byg A/S ikke kunne levere den aftalte ydelse.

Det gøres gældende, at force majeure klausulen alene vedrører retten til at udskyde overtagelsesdagen i kontraktforhold mellem B Byg A/S og bygherren – ikke retten til at ophæve kontrakten som en følge af offentlig pålæg.

”Evig forsinkelse” i form af manglende mulighed for at levere den aftalte ydelse, parcelhuset, kan ikke ligestilles med den situation, hvor B Byg A/S var i forsinkelse med hensyn til overtagelsesdagen.

Det gøres gældende, at B Byg A/S ikke kunne levere parcelhusgrunden, som denne ved købsaftale (bilag E) og entreprisekontrakt (bilag F) havde forpligtet sig til, hvorfor B Byg A/S for at nedbringe sit erstatningsansvar for [familien] F's dækningskøb ved opførelse af anden ejendom var forpligtet til at genhuse dem i perioden indtil de overtog ejendommen beliggende X-vej 8, 6000 Kolding.

Parterne er enige om, at omkostningerne til genhusning af [familien] F i denne periode omfattende 1. oktober 2016 – 7. april 2017 skønsmæssigt skal opgøres til samlet 55.250 kr.

Ovennævnte omkostninger er en uundgåelig en følge af, at udstykningen skulle ændres.

3.2.5.5. Omkostninger til tinglysningsafgift (2 x grundbeløb) på 3.320 kr., jf. underbilag 12.9

B Byg A/S måtte i forbindelse med handlen gik tilbage afholde omkostninger til tinglysning af ejerskiftet til køberne og tilbage til B Byg A/S .

3.2.5.6. Honorar til advokat for udarbejdelse af tilbageskødningen på 4.031,92 kr., jf. underbilag 12.10

B Byg A/S måtte i forbindelse med handlen gik tilbage afholde omkostninger til advokat for udarbejdelse af en tilbageskødning af grunden til B Byg A/S fra køberne.

3.2.5.7. Vedrørende egen skyld i tiden efter november 2015

Det bestrides, at Kolding Kommune ikke havde indflydelse på, hvorledes B Byg A/S solgte og bebyggede grundene X-vej 17, 19, 21 og 23.

Kolding Kommune informerede B Byg A/S om, at de "mener at vi har håndteret sagen korrekt" ved e-mail af 17. november 2015 (bilag C) til B Byg A/S . B Byg A/S havde derfor en berettiget forventning om forsat at kunne agere i tiltro til, at Kolding Kommune ikke havde gået uden for sin dispensationskompetence.

Det forhold, at Kolding Kommune oplyser, at de *"bliver dog nødt til at nævne, at der er risiko for at klagenævnet kan omstøde vores afgørelse"* ikke ændrer herved, idet brevets budskab til stadighed klart fremstår som om, at Kolding Kommune var af den opfattelse, at de havde handlet i overensstemmelse med deres dispensationskompetence.

Hertil oplyste Kolding Kommune ved deres udtalelse til Natur- og Miljøklagenævnet den 23. november 2015, at de var bekendt med der foregik forhandlinger om videresalg og bebyggelse af X-vej 17, 19, 21 og 23 (bilag D, side 2).

Dette var forud for salget af X-vej 17, 6000 Kolding. Kolding Kommune har ikke på noget tidspunkt informeret B Byg A/S om, at denne ikke skulle fortsætte med videresalg og bebyggelse af X-vej 17.

Det gøres endvidere gældende, at B Byg A/S ud fra tabsbegrænsningshensyn traf et rimelig valg ved at fortsætte videresalg og bebyggelse af X-vej 17, idet denne alternativt skulle lade processen stå stille, hvilket på daværende tidspunkt blev vurderet til at være i strid med B Byg A/S' tabsbegrænsningspligt.

3.3. Tabt fortjeneste på salget af dobbelthusgrunde i stedet for parcelhusgrunde på 1.165.000 kr., jf. underbilag 12.11

Kolding Kommune har igennem hele forløbet været bekendt med, at B Byg A/S ikke ejede område 1, men alene var berettiget til at erhverve denne del af Y ApS i henhold til en optionsaftale (bilag 1).

Kolding Kommune har siden modtagelsen af udstykningsplanen 4. september 2014 (bilag 3) været bekendt med, at B Byg A/S forventede, at der i område 1 skulle udstykkes 8 dobbelthusgrunde og 4 parcelhusgrunde.

Ved brev af 17. november 2014 (bilag 4) meddelte Kolding Kommune til B Byg A/S, at der var ikke var yderligere forhold som skulle afklares, forud for en behandling af en egentlig udstykningssag. B Byg A/S havde i hvert fald på dette tidspunkt en berettiget forventning om, at denne i område 1 kunne udstykke 8 dobbelthusgrunde og 4 parcelhusgrunde.

Endelig giver Kolding Kommune 10. juni 2015 dispensation til størrelsen af dobbelthusene og derigennem indirekte placeringen af parcelhusgrund 9-12, jf. også Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 21. marts 2016. B Byg A/S havde uden tvivl på dette tidspunkt en berettiget forventning om, at denne i område 1 kunne udstykke 8 dobbelthuse og 4 parcelhusgrunde.

På baggrund heraf udnytter B Byg A/S den med Y ApS indgåede optionsaftale (bilag 1) og erhverver område 1. B Byg A/S betaler den i henhold til optionsaftalen fastsatte pris for område 1.

Det anses hermed for dokumenteret, at B Byg A/S den 10. juni 2015 modtog dispensation (bilag 6) til at opføre ejendommene i henhold til den oprindelige

udstykningsplan (bilag 5) fra Kolding Kommune forud for B Byg A/S udnyttede optionsaftalen med Y ApS

(bilag 7).

Miljø- og Naturklagenævnets afgørelse og i forlængelse heraf den nødvendiggjorte ændring af fire parcelhusgrunde, jf. den oprindelige udstykningsplan bilag 5, side 3, til fire dobbelthusgrunde i henhold til den reviderede udstykningsplan (bilag 11), medførte, at B Byg A/S ikke fik den fulde fortjeneste ved salget.

Den oprindelige udstykningsplan (bilag 5) gav B Byg A/S ret til at opføre 8 dobbelthuse og 4 parcelhuse. I forhold til den reviderede udstykningsplan (bilag 11) kunne B Byg A/S alene opføre 12 dobbelthuse.

B Byg A/S har derfor et tab på den mistede fortjeneste af 4 parcelhuse fratrukket fortjeneste på 4 dobbelthuse, når de gør brug af optionsaftale, idet de havde en berettiget forventning om Kolding Kommune havde handlet inden for sin dispensationskompetence.

Det bestrides, at B Byg A/S skal godtgøre eller sandsynliggøre at B på grundlag af lokalplan 0415-12 kunne have udarbejdet en udstykningsplan med i alt 24 boliger fordelt på 16 parcelhuse og 8 dobbelthuse omfattende delområde 1 og 2.

Anvendelse af optionen vedrørende område 1 skete på baggrund af en selvstændig kalkulation af den mulige fortjeneste ved salget af 8 dobbelthuse og 4 parcelhuse.

Anvendelsen af optionen vedrørende område 2 skete ligeledes på baggrund af en selvstændig kalkulation af den mulige fortjeneste vedrørende dette områdes godkendte udstykningsplan.

Vedrørende X-vej 17, 6000 Kolding fremgår det af underbilag 12.11, side 16, at parcelhusgrunden blev solgt for 770.000 kr. den 12. februar 2016. Salget gik som tidligere anført tilbage, hvorefter dobbelthusgrunden blev solgt for 450.000 kr. den 24. august 2016, jf. underbilag 12.11, side 34. Der består således en pris-difference på 320.000 kr.

Parcelhusgrunden X-vej 19, 6000 Kolding var i henhold til salgsoptillingen til sat til salg for 750.000 kr., jf. underbilag 12.11, side 38. Dobelthusgrunden blev solgt for 450.000 kr. den 19. august 2017, jf. underbilag 12.11, side 47. Der består således en prisdifference på 300.000 kr.

Parcelhusgrunden X-vej 21, 6000 Kolding var i henhold til salgsoptillingen til sat til salg for 750.000 kr., jf. underbilag 12.11, side 50. Dobelthusgrunden blev solgt for 450.000 kr. den 7. februar 2017, jf. underbilag 12.11, side 59. Der består således en prisdifference på 300.000 kr.

Parcelhusgrunden X-vej 23, 6000 Kolding var i henhold til salgsoptillingen til sat til salg for 695.000 kr., jf. underbilag 12.11, side 62. Dobelthusgrunden blev solgt for 450.000 kr. den 2. december 2016, jf. underbilag 12.11, side 71. Der består således en prisdifference på 245.000 kr.

Samlet indbragte de 4 grunde kun 1.800.000 kr. mod oprindeligt 2.965.000 kr. Differencen er på 1.165.000 kr.

Det bestrides at være relevant for vurdering af den mistede fortjeneste, hvorvidt der er tale om en salg af en byggegrund og entreprisekontrakt eller salg af gennemført projektbyggeri.

Det bemærkes i den forbindelse, at X-vej 1-23 (ulige) blev solgt som et gennemført projektbyggeri (dobbelthus), og X-vej 2, 10-14 (lige) blev solgt som byggegrund og X-vej 4 – 8 (lige) blev solgt som byggegrund med indgået entreprisekontrakt.

Den mistede fortjeneste er en direkte følge af Miljø- og Naturklagenævnets afgørelse.

3.4. Rentepåstanden

Til støtte for den nedlagte rentepåstand gøres det gældende, at B Byg A/S er berettiget til renter jf. rentelovens § 3 stk. 2. Renten beregnes således fra 30 dage efter det af B Byg A/S fremsendte påkrav 10. marts 2017 (bilag 18).

Såfremt Retten i Kolding finder, at Kolding kommune ikke ved påkravets fremsendelse havde mulighed for at bedømme kravets berettigelse og størrelse, gøres det subsidært gældende, at Kolding Kommune skal betale rente fra sagens anlæg i henhold til rentelovens § 4.

...”

Kolding kommune har i sit påstandsdokument anført følgende:

”...

ANBRINGENDER 1.

Kolding Kommunes overordnede synspunkter

Kolding Kommune gør overordnet gældende, at der ikke foreligger ansvarsgrundlag i sagen, hvorfor kommunen allerede af den grund skal frifindes.

Herudover gøres det gældende, at sagsøgeren i relation til nogle af de rejste erstatningsposter har tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt / udvist egen skyld, hvilket ligeledes skal føre til frifindelse i relation til disse poster.

Endelig gøres det gældende, at sagsøgeren i relation til nogle af de rejste erstatningsposter ikke har godtgjort, at der foreligger et tab som påstået, ligesom det bestrides, at der foreligger den fornødne årsagsforbindelse.

Det anførte uddybes i det følgende.

2. Der foreligger ikke ansvarsgrundlag

Sagsøgeren henviser til, at Kolding Kommune har handlet ansvarspådragende ved med godkendelsen af den 10. juni 2015 at have tilladt udstykning af X-vej 17 og 19 som ansøgt af sagsøgeren, hvilken godkendelse Natur- og Miljøklagenævnet efterfølgende ophævede.

Kolding Kommune bestrider imidlertid, at kommunen har handlet ansvarspådragende (culpøst) i forhold til sagsøgeren i denne sag.

Det forhold, at en afgørelse ophæves og hjemvises af en lovbestemt klageinstans udløser ikke automatisk et erstatningsansvar for førsteinstansen i forhold til afgørelsens adressat.

Det gælder særligt i den aktuelle sag, hvor spørgsmålet om udstykningsforslagets forhold til lokalplanens § 9.2 og kortbilag 5, beroede på et vanskeligt skøn, og hvor Kolding Kommunes vurdering og afgørelse heraf blev truffet på et forsvarligt oplysningsgrundlag.

Udstykningsforslaget var udarbejdet af sagsøgerens landinspektør, som lagde til grund, at udstykningen kunne ske på grundlag af lokalplan 0415-12. Kolding Kommune tiltrådte, at udstykningsforslaget holdt sig inden for lokalplanens rammer, hvilket skete ud fra et teknisk og juridisk skøn af landinspektørens oplæg. Kolding Kommunes skøn herover var ikke uforsvarligt og det forhold, at denne - i sig selv vanskelige vurdering - efterfølgende blev tilsidesat af Miljø- og Naturklagenævnet, indebærer ikke en så klar eller kvalificeret fejl fra Kolding Kommunes side, at det kan udløse et erstatningsansvar.

Det skal også ses i sammenhæng med, at sagsøgeren er et professionelt byggefirma, og at udstykningsplanen som anført var udarbejdet af sagsøgerens egen landinspektør.

Det bestrides, at Kolding Kommune under disse omstændigheder har handlet ansvarspådragende ved i juni 2015 at vurdere, at landinspektørens udstykningsplan var umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

Sagsøgeren har under sagen henvist til, at Kolding Kommune med den interne vurdering af mulighederne for lovliggørelse (bilag G) skulle have "anerkendt" at have handlet ansvarspådragende. Dette synspunkt bestrides.

Bilag G er, som det fremgår, en intern vurdering af mulighederne for retlig lovliggørelse via en ny lokalplan, hvor friarealet i lokalplanens vestlige område kunne indskrænkes for herved at få plads til yderligere arealer til opførelse af sagsøgerens bebyggelse (åben-lav). Det anføres i bilag G, at der skal foreligge en planlægningsmæssig begrundelse for at tilvejebringe en ny lokalplan. Kolding Kommune fandt ikke, at der forelå en sådan planlægningsmæssig begrundelse for at omdisponere/indskrænke den gældende lokalplans friområder. Det blev derfor konkluderet, at en retlig lovliggørelse med tilvejebringelse af en ny lokalplan ikke var mulig. At det i tilslutning hertil anføres, at det ikke ved udarbejdelsen af en ny lokalplan vil være sagligt at inddrage et ønske om at undgå risiko for et erstatningskrav fra sagsøgeren, kan naturligvis ikke tages til indtægt for, at Kolding Kommune herved de facto har anerkendt et sådant erstatningsansvar.

3. Sagsøgeren har udvist egen skyld/accept af risiko og tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt

Selv om det mod forventning måtte blive lagt til grund, at Kolding Kommune har handlet ansvarspådragende, gøres det gældende, at der som følge af sagens forløb alligevel ikke er grundlag for at pålægge kommunen at være erstatningsansvarlig over for sagsøgeren i relation til det eller de tab, som sagsøgeren kunne have imødegået efter, at udstykningen blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet.

Der henvises herved til, at sagsøgeren valgte at forsætte byggemodningsarbejdet og salgsarbejdet til trods for, at sagsøgerne i november 2015 blev gjort bekendt med, at godkendelsen af udstykningen var påklaget, og derfor kunne blive ændret eller ophævet af Natur- og Miljøklagenævnet.

Sagsøgeren blev i november 2015 orienteret om, at en nabo havde klaget over udstykningen i forhold til lokalplanen, og det fremgik klart heraf, at spørgsmålet især angik udstykningen af grundene X-vej 17, 19 og 21. I e-mailen af den 17. november 2015 anførte Kolding Kommune udtrykkeligt, at konsekvensen heraf kunne være, at klagenævnet kunne "omstøde" kommunens afgørelse, jf. bilag C.

Da klagen (efter lovgivningen) ikke havde opsættende virkning, havde Kolding Kommune ingen hjemmel til over for sagsøgeren at stille krav om, at byggemodningsarbejderne og salgsarbejdet skulle indstilles.

Beslutning herom kunne alene træffes af sagsøgeren selv.

Til trods for viden om den indkomne klage valgte sagsøgeren imidlertid at fortsætte arbejdet med byggemodning og salg af grunde mv. Denne beslutning var Kolding Kommune uden nogen indflydelse på.

Det kan således konstateres, at sagsøgeren i februar 2016 valgte at sælge X-vej 17 med tilhørende byggeprojekt (bilag E og F), selv om der i klagen til Natur- og Miljøklagenævnet var fokuseret netop på denne grund (samt nr. 19 og 21). Som det fremgår, skete dette uden, at der var taget særligt forbehold mht. den verserende klagesag, som ikke var afgjort på dette tidspunkt. Kolding Kommune var ligeledes uden indflydelse herpå.

Sagsøgeren har heroverfor anført, at fortsættelsen af videresalget af X-vej 17 skete ud fra "*tabsbegrænsningshensyn*". Det anførte giver ikke nogen mening.

Sagsøgerens pligt til tabsbegrænsning indebærer tværtimod, at sagsøgeren i november 2015 skulle have indstillet såvel byggemodningsarbejder som salgsarbejder mv., som kunne foregribe en afgørelse i klagesagen. Ved alligevel at fortsætte arbejderne udviste sagsøgeren derfor "egen skyld" og "accept af risiko", ligesom sagsøgeren hermed tilsidesatte sin almindelige tabsbegrænsningsforpligtelse.

Kolding Kommune skal derfor allerede af den grund frifindes for den del af det fremsatte krav, som kunne være undgået, hvis sagsøgeren havde indstillet bygge-

modning og salgsarbejdet. Det angår således alle de påståede udgifter på 122.929,92 kr. vedrørende det forgæves salg af X-vej 17, jf. pkt. 3.2.5 i sagsøgerens erstatningsopgørelse, bilag 23. Tilsvarende angår det antageligt en del af de påståede udgifter på 194.288,00 kr. vedrørende byggemodningen, jf. pkt. 3.2.1-3.2.4 i bilag 23.

4. Spørgsmålet om det opgjorte tab og årsagsforbindelse mht. de fremsatte krav vedrørende byggemodningen

4.1 Generelt

Det er en betingelse for, at erstatning kan komme på tale, at sagsøgeren fremviser dokumentation for det tab, som kræves erstattet, samt dokumentation for, at der foreligger årsagsforbindelse i forhold til en eventuel ansvarspådragende handling. Kolding Kommune anmodede før sagens anlæg uden held sagsøgeren om at fremvise dokumentation herfor i relation til en række af de fremsatte erstatningskrav.

Sagsøgeren fremkom i replikken blot med nogle forklarende bemærkninger, som ikke opfyldte disse provokationer, hvorfor Kolding Kommune redegjorde for i duplikken. Sagsøgeren anførte efterfølgende, at der ville blive ført vidner til nærmere at opfylde provokationerne om tab og årsag, hvilket dog så vidt ses kun vil ske i begrænset omfang. Sagsøgeren har herudover tidligere anført, at tab og årsagsforbindelse ville blive godtgjort ved syn og skøn, men syn og skøn er efterfølgende frafaldet.

At sagsøgeren fortsat ikke fuldt ud har godtgjort de påståede tab og den påståede årsagsforbindelse, kan ikke lastes Kolding Kommune, men skal bevismæssigt komme sagsøgeren til skade.

4.2 Udgifter til landinspektør og Geodatastyrelsen, 28.820,00 kr. iht. bilag 23

Mht. udgifterne til omarbejdelse af etape 1 iht. faktura nr. 17886 fra Geopartner med **18.500,00 kr.** og **10.320,00 kr.** til Geodatastyrelsen (bilag 12.1, side 1), kan Kolding Kommune tiltræde, at disse udgifter må anses som en følge af ændringen af udstykningen efter Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse.

4.3 Udgifter til Kanstrup vedrørende vejændring mv., 26.568,00 kr. iht. bilag 23

Mht. udgiften på **26.568,00 kr.** til Kanstrup vedrørende ændring af vejprojekt, jf. bilag 12.2, bestrides det, at der foreligger dokumentation for, at denne udgift udelukkende var nødvendiggjort af ændringen af udstykningen. Sagsøgeren har til trods for flere provokationer herom ikke over for Kolding Kommune kunnet redegøre for, hvori ændringerne af vejprojektet rent faktisk bestod, til trods for, at det nemt kunne være illustreret af Kanstrup med eksempelvis sammenlignende kortbilag, således at Kolding Kommune kunne have forholdt sig hertil. De med bilag 12.2 fremlagte kortbilag viser ikke dette, hvorimod der tilsyneladende er sket en ændring af vejforløbet i det nordlige område (etape 2). Sagsøgeren har anført, at vejprojektet var færdiggjort inden udstykningen blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, hvilket der ikke ses nogen nærmere dokumentation for, eksempelvis i form af slutafregning fra Kanstrup eller på anden måde.

På det foreliggende grundlag fastholdes det derfor, at det er udokumenteret, at udgiften har nogen sammenhæng med ændringsarbejderne, subsidiært at hele udgiften har sammenhæng hermed. Kolding Kommune har noteret sig, at sagsøgeren har indkaldt en repræsentant fra Kanstrup som vidne.

4.4 Udgifter til Vonsild Vandværk, 18.900,00 kr. iht. bilag 23

Under henvisning til det nu fremlagte bilag 20 sammenholdt med det tidligere fremlagte bilag 12.3 er Kolding Kommune efter omstændighederne indstillet på processuelt at tiltræde denne del af det påstævnte beløb i størrelsesmæssig henseende, samt at denne udgift var en følge af den matrikulære ændring af de fire grunde. Det ændrer ikke på, at ansvarsgrundlaget fortsat bestrides.

4.5 Udgifter til ændring af stikledninger, 120.000,00 kr. iht. bilag 23

Mht. udgiften til ændring af stikledninger, jf. bilag 12.4, blev denne post i replikken forøget fra 30.000,00 kr. til **120.000,00 kr.** (fire stik á 30.000,00 kr.). Kolding Kommune har fra sagens start anmodet om dokumentation for denne udgift. Overslaget i bilag 12.4 udgør ikke en sådan dokumentation. Når sagsøgeren gør gældende, at man har haft en mérudgift til ændring af nogle stikledninger, må dette dokumenteres på sædvanlig vis ved fremlæggelse af faktura eller lignende, hvilket fortsat ikke er sket.

Det nu fremlagte bilag 22 ændrer ikke herpå. Bilaget viser, at der tilsyneladende ikke er tale om et krav om refusion af afholdte udgifter til Harry Andersen, men refusion af udgifter til en " A ", som ifølge bilag 22 skulle have aftalt med sagsøgeren, at "jeg skulle lave alt kloak om, prisen for dette indgik i den pris jeg fik for at lave kloak – støbe og haveanlæg mm ved alle boliger på X-vej ". Faktura med specifikation af de udførte arbejder er imidlertid ikke fremlagt. Herudover fremgår det ikke, hvornår det første arbejde blev udført, dvs. om det var før eller efter klagen til nævnet i november 2015, hvorfor der heller ikke er godtgjort nogen årsagsforbindelse, jf. det anførte herom i tidligere processkrifter. Hvis der har været afholdt en udgift i denne størrelsesorden, må det antages, at det vil være ret enkelt at godtgøre dette. At det ikke er sket må komme sagsøgeren bevismæssigt til skade.

Kolding Kommune fastholder derfor, at det er udokumenteret, at udgiften på 120.000 kr. har nogen sammenhæng med ændringsarbejderne, ligesom det fortsat er udokumenteret, at sagsøgeren rent faktisk har afholdt en udgift i denne størrelse.

5. Spørgsmålet om det opgjorte tab og årsagsforbindelse mht. de fremsatte krav vedrørende det første salg af X-vej 17

5.1 Generelt ad kravet vedrørende X-vej 17, i alt 122.929,92 kr. iht. bilag 23
Salget af X-vej 17 skete i februar 2016, jf. bilag E og F, hvilket skal sammenholdes med, at sagsøgeren allerede i november 2015 var orienteret om, at udstykningen af netop denne grund var påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. bilag 9, C og D. Idet sagsøgeren på trods heraf fortsatte salgsbestræbelserne for denne grund, og gennemførte salget uden forbehold, udviste sagsøgeren egen skyld/accept af risiko i et sådant omfang, at der ikke kan være grundlag for at pålægge Kolding Kommune at erstatte nogen del af dette tab, jf. herved det anførte ovenfor i afsnit 3.

Af samme grund bestrides det, at der foreligger nogen årsagsforbindelse i relation til disse udgifter.

5.2 Udgift til ejendomsmæglersalær, 40.000,00 kr. iht. bilag 23

Mht. udgiften på **40.000,00 kr.** til ejendomsmæglerhonorar for salg af X-vej 17 til [familien] F, jf. bilag 12.5, købte [familien] F så

vidt ses den 14. juli 2016 X-vej 8 af sagsøgeren i samme udstykning, jf. tingbogsudskrift fremlagt i bilag J.

Som bilag 15 er fremlagt to fakturaer fra *danbolig Kolding* af henholdsvis den 23. februar 2016 og den 6. september 2016 (sidstnævnte svarer til bilag 12.5). Begge fakturaer vedrører efter ordlyden salg af X-vej 17, og ingen af fakturaerne angiver, hvem køber er. Hertil bemærkes, at det fornyede salg af X-vej 17 i september 2016 efter kommunens opfattelse ikke er så afgørende. Det afgørende er, hvorvidt der blev betalt ejendomsmæglerhonorar i forbindelse med [familien] F

”erstatningskøb” af X-vej 8, hvilket ikke er nærmere dokumenteret. Kolding Kommune antager således, at der ikke blev betalt ejendomsmæglerhonorar i denne forbindelse, hvorfor der alene er betalt honorar for formidling af salg til [familien] F én gang, og dermed ikke påvist noget tab.

5.3 Refusion af købers renteudgifter og garantiprovision, 15.128,00 kr. iht. bilag 23

Mht. udgiften på **15.128,00 kr.** til godtgørelse af [familien] F's ”renteudgifter og fornyelse af garanti”, jf. 12.7, udgør bilag 12.7 hverken dokumentation for, at der er afholdt en udgift af sagsøgeren i den påståede størrelse, eller at sagsøgeren har været forpligtet til at afholde en sådan udgift.

Sagsøgeren fremlagde med replikken et nyt bilag 16, hvor første side svarer til bilag 12.7, og hvor der er vedhæftet posteringsbilag om overførsel af i alt 15.128,00 kr. (den 30. september 2016, den 30. december 2016 og den 28. februar 2017) fra en konto tilhørende sagsøgeren til ”sag 599”. Det ændrer ikke på, at der ikke er nogen dokumentation for, at sagsøgeren har været forpligtet til at afholde en sådan udgift. Det fremgår i øvrigt ikke, hvad ”sag 599” vedrører. Det påståede tab afvises således på det foreliggende grundlag.

5.4 Udgift til genhusning af køber, 55.250,00 kr. iht. bilag 23

Mht. udgiften vedrørende ”genhusning” af [familien] F i perioden fra 1. oktober 2016 – 7. april 2017, jf. bilag 12.8, er der som bilag 17 fremlagt et brev fra *danbolig Kolding*, hvor lejeniveauet for et rækkehus på X-vej på 128 m² skønsmæssigt opgøres til 8.500,00 kr. pr. måned ekskl. forbrug. For at undgå omkostninger og tidsforbrug ved et syn og skøn kan Kolding Kommune efter omstændighederne tiltræde, at det under sagen lægges til grund, at leje for et rækkehus på

X-vej på 128 m² kan opgøres til 8.500,00 kr. pr. måned ekskl. forbrug, og at leje for 6½ måned derfor kan opgøres til 55.250,00 kr. (og ikke 65.000,00 kr. som angivet i bilag 14).

Den beløbsmæssige anerkendelse ændrer ikke på, at Kolding Kommune fortsat bestrider, at der foreligger dokumentation for, at der er lidt et sådant tab i form af "genhusning", ligesom det bestrides, at et sådan tab har den fornødne årsagssammenhæng med Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse. En evt. udgift til "genhusning" for at sikre [familien] F's senere køb af en anden grund i udstykningen, jf. bilag J, er denne sag uvedkommende.

5.5 Udgifter til advokat, tinglysningsafgift og skødehonorar, i alt 12.551,92 kr. iht. bilag 23

Mht. sagsøgerens udgifter til advokathonorar for bistand ved salg af X-vej 17, **5.200,00 kr.**, jf. bilag 12.6, og ved tilbagekøb heraf, **4.031,92 kr.**, jf. bilag 12.10, samt tinglysningsafgift i forbindelse hermed, **3.320,00 kr.**, jf. bilag 12.9, har Kolding Kommune ikke yderligere bemærkninger til tabets opgørelse. Det ændrer ikke på, at kravet afvises som følge af manglende ansvar og årsag, jf. ovenfor.

6. Spørgsmålet om det opgjorte tab og årsagsforbindelse mht. de fremsatte krav vedrørende "tabt fortjeneste" på 4 åben-lav grunde

6.1 Særligt vedrørende spørgsmålet om årsagsforbindelse

Sagsøgerens påståede tab i form af differencen mellem forventet salgsprovenu ved salg af 4 *åben-lav* grunde i forhold til det opnåede provenu ved salg af 4 *tæt-lav* grunde afvises. Det bestrides, at Kolding Kommunes oprindelige godkendelse af udstykningen har forårsaget en forringelse af udnyttelsesgraden af den købte ejendom matr. nr. 1q.

Sagsøgeren søgte via sin landinspektør om udstykning af 24 grunde, fordelt med 16 *åben-lav* og 8 *tætlav*, jf. bilag 5. Kolding Kommune vurderede i lighed med sagsøgerens landinspektør, at denne meget intensive udstykning kunne gennemføres på grundlag af lokalplan 0415-12, men Natur- og Miljøklagenævnet tilsidesatte denne vurdering med afgørelsen fra marts 2016 (bilag 10).

Det forhold, at sagsøgeren i en periode har haft en (uberettiget) forventning om, at ejendommen kunne udstykkes med 16 parcelhusgrunde og 8 grunde til dobbelthuse, kan ikke føre til, at sagsøgeren får et erstatningskrav, da det efter nævnets afgørelse måtte konstateres, at det rent faktisk ikke var muligt at gennemføre en så intensiv udstykning på grundlag af lokalplanen. Et sådant krav er derfor ikke erstatningsmæssigt værnet.

Det forhold, at Kolding Kommune i juni 2015 godkendte sagsøgerens optimistiske udstykningsplan kan ikke ændre herpå. Det er ikke godtgjort eller sandsynliggjort, at sagsøgeren **på grundlag af lokalplan 0415-12** kunne have udarbej-

det en udstykningsplan med i alt 24 boliger fordelt på 16 parcelhusgrunde og 8 grunde til dobbelthuse.

Det i replikken anførte om sagsøgerens interne kalkulationer ud fra de to optioner, som fremgår af optionsaftalen i sagens bilag 1, kan ikke tillægges betydning i relation til et erstatningskrav over for Kolding Kommune. I forbindelse med fremsendelse af udstyknings sagen blev det da også af sagsøgerens landinspektør tilkendegivet, at der var forventning om, at sagsøgeren ville erhverve og udstykke hele arealet, og der var vedlagt en samlet udstykningsplan for hele området, jf. bilag 5. Det kan ligeledes konstateres, at sagsøgeren rent faktisk erhvervede såvel delområde 1 som 2 (hvilke delområder til sammen udgjorde lokalplanens delområde 1, jf. bilag 2).

6.2 Særligt vedrørende det påståede tab, 1.165.000,00 kr. iht. bilag 23

Opgørelsen af det påståede tab bestrides herudover som udokumenteret.

Med bilag 21 er der fremlagt en oversigt over grundsalgspriser for dels de tolv åben-lav grunde (lige nr. 2 – 24) og dels de i sagen omhandlede fire tæt-lav grunde (17-19-21-23). Hertil er vedlagt købsaftaler og skøder, samt udbudsmateriale for nogle af ejendommene (i alt 500 sider).

Det fremgår af materialet, at de fire tæt-lav grunde er udbudt som **projektejendomme** (dobbelthuse med grund). Modsat fremgår det, at åben-lav grundene er udbudt som **byggegrunde**. Det ses endvidere, at sagsøgeren for nogle af disse grundenes vedkommende har indgået entreprisaftale om opførelse af hus på grunden, hvilket i givet fald er sket ved selvstændige aftaler uafhængigt af grundhandlen (bortset fra X-vej 16).

Det betyder, at salgsvilkår og dermed priser for sagsøgerens salg af åben-lav parcelhusgrunde ikke er sammenlignelige med sagsøgerens salg af tæt-lav dobbelthuse med tilhørende grunde. Ud fra det nu foreliggende materiale gør Kolding Kommune gældende, at sagsøgeren ikke har lidt noget tab som følge af ændringen af de fire grunde fra åben-lav til tæt-lav grunde. Tværtimod har sagsøgeren ved denne ændring opnået en fortjeneste på ikke blot grundene, men også på selve entreprisen med opførelsen af de respektive dobbelthuse.

sagsøgeren har under alle omstændigheder ikke godtgjort et sådant tab. Det forhold, at sagsøgeren valgte at tilbagekalde den tidligere fremsatte anmodning om syn og skøn er Kolding Kommune uvedkommende, men skal komme sagsøgeren bevismæssigt til skade. De rejste spørgsmål i det tidligere fremlagte udkast til skønstema var i øvrigt ikke egnede til at illustrer ovenstående problemstilling.

7. Særligt vedrørende rentepåstanden

Sagsøgeren kræver procesrente fra 30. november 2016 af det påstævnte beløb. Som dokumentation for rentepåkrav herom er som bilag 18 fremlagt et brev fra sagsøgerens advokat af den 10. marts 2017, hvilket vanskeligt kan begrunde, at der skal betales rente fra november 2016. Bilag 18 indeholder heller ikke i øvrigt oplysninger, som kan begrunde, at eventuel rente af det påstævnte beløb kan beregnes fra et tidligere tidspunkt end sagens anlæg.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Det følger af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af den 21. marts 2016, der ikke er genstand for rettens prøvelse i denne sag, at kommunens afgørelse om at godkende B's udstykningsplan er blevet ophævet. Spørgsmålet er herefter, om kommunen har handlet ansvarspådragende ved at træffe den ugyldige afgørelse.

Det fremgår endvidere af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse, at lokalplanens § 9.2, hvorefter: "arealer vist med tæt priksignatur på kortbilag 5 skal udlægges til fælles opholds- og legearealer. Arealerne skal friholdes for bygge- og anlægsaktivitet" er tilsidesat ved kommunens afgørelse, og at der er tale om en klar og præcis bestemmelse.

Retten finder, at kommunen har handlet ansvarspådragende ved at fejlfortolke den retlige regulering, der var afgørende for muligheden for at bebygge det omhandlede boligområde.

Retten finder for så vidt angår udgifterne til Vonsild Vandværk, 18.900,00 kr., udgifter til Kanstrup vedrørende vejændring mv. 26.568,00 kr., udgifter til landsinspektør og Geodatastyrelsen, 28.820,00 kr., der størrelsesmæssigt er ubestridt, at der er tale om tab, som er forårsaget af ophævelsens af kommunens af-

gørelse, ligesom tabene er påregnelige. Denne del af B's krav tages derfor til følge.

Udgiften på 120.000 kr. er udokumenteret, idet der ikke er fremlagt f. eks. faktura eller ført vidner til dokumentation af kravet. Det er heller ikke dokumenteret, at udgiften på 120.000 kr. er knyttet til ændringen af stikledninger mv. Bilag 12.4 ændrer ikke herved, da der er tale om et overslag og således ikke en dokumenteret udgift. Denne del af påstanden tages på denne baggrund ikke til følge.

Det bemærkes herved, at B Byg A/S på dette tidspunkt ikke udviste egen skyld eller accept af risiko ved at påbegynde byggeriet, selvom der var en risiko for, at der kunne blive klaget over udstykningsplanen.

Da der blev klaget over udstykningen i november 2015, orienterede kommunen B Byg A/S om, at en nabo havde klaget over udstykningen, og at klagen navnlig angik udstykningen af grundene X-vej 17, 19 og 21. Kommunen oplyste udtrykkeligt, at konsekvensen af klagen kunne blive, at afgørelsen blev "omstødt". Det bemærkes herved, at Kolding Kommune ikke havde hjemmel til at beslutte, at byggemodningsarbejderne og salgsarbejdet skulle sættes i bero under klagesagens behandling.

Uanset orienteringen om klagen fortsatte B Byg A/S med at opføre og sælge huse i området, herunder X-vej 17. Dette skete uden forbehold for den aktuelle klagesag i købsaftalen. B Byg A/S har herved accepteret risikoen for, at kommunens afgørelse kunne blive ændret som følge af klagen. Retten finder på denne baggrund ikke grundlag for at tage den af del B Byg A/S krav, som vedrører fremsatte krav vedrørende det første salg af X-vej 17, til følge.

Vedrørende krav om tabt fortjeneste på salget af dobbelthusgrunde i stedet for parcelhusgrunde på 1.165.000 kr.

B's erstatningskrav udgøres af en mistet fortjeneste ved salg af parcelhusgrunde, fratrukket fortjenesten ved det skete salg af dobbeltgrunde. Ved Natur- og miljøklagenævnets afgørelse blev det fastslået, at B Byg A/S ikke lovligt har kunnet opføre og sælge det antal parcelhusgrunde, som var forudsat i den oprindelige udstykningsplan. Dermed er den fortjeneste, som B Byg A/S på denne baggrund kalkulerede med en skuffet forventning om en ikke realiserbar fortjeneste, som ikke giver grundlag for et erstatningskrav.

Sagsomkostninger

B Byg A/S har fået medhold i spørgsmålet om, hvorvidt Kolding Kommune har handlet ansvarspådragende, der er sagens hovedspørgsmål, men har alene fået medhold i et beløb svarende til ca. 5 % af det påstævnte beløb. Spørgsmålet

om opgørelse af tabsposterne har medført et ikke ubetydeligt arbejde og kan derfor ikke siges at være uden betydning for omkostningsspørgsmålet. Herefter og efter en samlet vurdering finder retten, at B Byg A/S skal betale delvise sagsomkostninger til Kolding Kommune. Sagsomkostningerne fastsættes til dækning af advokatudgift med 50.000 kr., inkl. moms. Kolding Kommune er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Kolding kommune skal til B Byg A/S betale 74.288 kr. med procesrente fra den 10. marts 2017.

B Byg A/S skal betale 50.000 kr. i sagsomkostninger til Kolding Kommune.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 26. oktober 2023

Sag BS-16420/2020-VLR
(2. afdeling)

B Byg A/S
(advokat Jens Fuglesang Christensen ved advokat Frej Campen Wolthers)

mod

Kolding Kommune
(advokat Jens Flensborg)

Retten i Kolding har den 23. marts 2020 afsagt dom i 1. instans (sag BS-22523/2018-KOL).

Landsdommerne Hanne Aagaard, Helle Krogager Rasmussen og Rasmus Foged (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, B Byg A/S, har nedlagt endelig påstand om, at indstævnte, Kolding Kommune, skal betale 1.149.944,92 kr., subsidiært 726.424,92 kr., mere subsidiært 510.356,57 kr. og mest subsidiært 397.944,92 kr. med procesrente fra den 9. april 2017.

Kolding Kommune har nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af 95.015 kr. med procesrente fra sagens anlæg.

B Byg A/S' påstande udgøres af:

1. Udgifter til landinspektør, Geodatastyrelsen, ændring af vejprojekt, ændring af vandstik mv. og ændring af kloakstik med 95.015 kr.
2. Udgifter forbundet med salget af X vej 17 med 122.929,92 kr.
3. Erstatning, principalt for tabt fortjeneste med 932.000 kr., subsidiært for mistede byggeretter med 508.480 kr., mere subsidiært for værditab med 292.411,65 kr. og mest subsidiært for værditab med 180.000 kr.

Kolding Kommune har størrelsesmæssigt og med hensyn til årsagssammenhæng anerkendt B Byg A/S' krav om erstatning for udgifter til landinspektør, Geodatastyrelsen, ændring af vejprojekt, ændring af vandstik mv. og ændring af kloakstik.

Supplerende sagsfremstilling

Der er for landsretten afholdt syn og skøn ved skønsmand Niels Henry Andersen, der har afgivet skønserklæring af 26. februar 2021, supplerende skønserklæring nr. 1 af 16. april 2021, korrektion af 28. februar 2022, supplerende skønserklæring nr. 2 af 8. juli 2022 og korrektion af 10. oktober 2022.

Spørgsmål SS1 til skønsmanden har følgende ordlyd:

”I forlængelse af spørgsmål/svar 1 bedes skønsmanden for de samme byggegrunde (grund 1 – 12) oplyse, hvad værdien af en byggeret skønsmæssigt kan opgøres til for henholdsvis (1) en dobbelthus grund og (2) en parcelhusgrund.”

Skønsmanden besvarede ved supplerende skønserklæring nr. 1 spørgsmål SS1 således:

”Definition af byggeret ved offentlig vurdering

Ved fastsættelse af den offentlige grundværdi anvender SKAT Byggeretten, svarende til et areal på 800 m².

Det betyder for bebyggelsen på X vej heri indeholdt de ejendomme som Syns- og skønssagen omhandler, alle har en byggerets betaling på 256.000, som en del af grundværdi ansættelsen.

Til grundværdiansættelsen (den offentlige værdi) lægges den reelle grundstørrelse (flademål) multipliceret med grundværdien.

Som eksempel er vedlagt grundene placeret på postadressen X vej 17-19-21-23, hvor der er opført dobbelthuse, de har alle en grundstørrelse på mellem 400 og 422 m², hvilket, for den mindste grund, giver en grundværdi på:

1 x byggeret i alt 256.000 kr. + 400 m² multipliceret med 320= 135.040 kr.
i alt 391.040 kr. (excl. Nedslag)

For ejendommene X vej 20, 22, 24, som er direkte sammenlignelige med nuværende 17, 19, 21 og 23, i den tidligere udgave af udstykningen, er der tale om, at den offentlige vurdering har samme byggeretsværdi og grundværdien fremkommer som:

1 x byggeret i alt 256.000 kr. + 999 m² multipliceret med 999 = 319.680 kr.
i alt 575.360 kr. (excl. Nedslag)

Det betyder, at de offentlige myndigheder ved fastsættelse af grundværdi, tager hensyn til, at retten til at må bygge på den enkelte grund, koster det samme, uanset om man i samme område ønsker, at bygge et stort eller en mindre hus. Men de offentlige myndigheder sætter en højere pris på grunde, hvor der må bygges mest, idet byggemulighederne er direkte begrundet i størrelse af grunden, dog med eventuelt begrænsning i lokalplan eller bygningsreglement. Her benævnt bebyggelsesprocent.

Hvis grunden er 999 m², og der er en bebyggelsesret/procent på 30, må man bygge 299 m².

Er grunden 800 m², og der igen er en bebyggelsesret/ procent må man bygge 240 m²

Byggeretten på den enkelte grund betyder, at den investor eller private køber, der ønsker at købe en bestemt grund, nøje ser på, hvilken byggeret i henhold til lokalplan og bygningsreglement, der kan effektueres på den enkelte grund, her henset til, om det er muligt at bygge et stort eller et mindre hus.

Ved denne sag, er det rekvirentens mulighed, for at kunne levere et fritliggende hus på de fire grunde 17, 19, 21 og 23, som tilsvarende på adresserne X vej 20, 22 og 24, og som det fremgår af de oprindelige udstykningsplaner for området X vej eller som de boliger, der nu er opført på adresserne X vej 17, 19, 21 og 23.

For nærværende rekvirent/investor/ejer betyder det, efter min vurdering, at der mistes ret til at bebygge de fire grunde med et ikke ubetydeligt bygningsareal."

Ved korrektion af 28. februar 2022 anførte skønsmanden følgende rettelser til sit svar på spørgsmål SS1:

"...

I det første eksempel er der en regnefejl, som angivet i det fremsendte brev fra advokaten.

400 m² multipliceret med 320 kr. udgør 128.000 kr. og ikke som skrevet 135.040 kr.

I eksempel 2, er der en skrivefejl. De opstillede 999 m² multipliceres med 320 kr. og det giver som skrevet 319.680,00 kr.

..."

Spørgsmål SS2 til skønsmanden har følgende ordlyd:

”Efter godkendelsen af udstykningsplanen erhvervede rekvirenten ved købsaftale af 22. juni 2015 område 1, jf. bilag 7 (købsaftalen) sammenholdt med bilag 1 (optionsaftalen), for i alt kr. 1.938.125,00 ekskl. moms.

På baggrund af sagens bilag bedes skønsmanden vurdere og oplyse værdien af område 1 ekskl. moms pr. 21. marts 2016 (tidspunktet for Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse) under forudsætning af, at område 1 kunne udstykkes i overensstemmelse med den reviderede udstykningsplan af 29. april 2016.

Vurderer skønsmanden, at område 1 under disse forudsætninger havde en lavere værdi end kr. 1.938.125,00 ekskl. moms pr. 21. marts 2016, bedes skønsmanden begrunde dette.”

Skønsmandens endelige besvarelse af spørgsmål SS2 lyder således:

”Der er i materialet omkring option af arealer, angivet at trace 1 og trace 2 handles til samme pris 1.865.625 kr./trace/excl. moms

Handelsprisen oplyses i købsaftalen til at være 1.938.125 kr./excl. moms eller 2.422.656,25 incl. moms

Køber B overtager jorden til en pris 2.422.656,25 kr.

Efter at have modtaget materiale fra Natur og Miljøklagenævnet, ændres betingelserne for bebyggelse.

Overordnet set ændrer Natur og Miljøklagenævnet byggebetingelserne fra at kunne udstykke 4 grunde til åben lav til, at der må bygge 4 som tæt lav bebyggelse.

Det betyder direkte at 4 grunde til åbenlav bebyggelse ændres til fire grunde til tæt lav bebyggelse, hvilket betyder et mindre areal at sælge. Gennemsnitsprisen for en åbenlav grund i området er 840.000 kr. Gennemsnitsprisen for en tæt lav grund i området er 615.000 kr., baseret på de fire grunde betyder det en manglende omsætning på 900.000 kr.

Af den samlede omsætning udgør køb af råjord ca. 25%, hvilket vil belaste indkøbsprisen på råjorden med 225.000 kr.

Hvilket betyder, at der ved indgåelse af købsaftale for trace 1 d. 22.06.2015 skulle have været en købspris på 2.197.656 kr. incl. moms

Værdien på jordstykket fastsat d. 21.03.2016, er lidt lavere, idet man kan se på den gennemsnitlige pris for et parcelhus beliggende i Kolding falder fra 11.932 kr/m² til 11.238 kr/m² eller 5,8 % fra d. 22.06.2015 til 21.03.2016

Antagelsen er, at grundværdien udgør samme procentuelle andel af husene uanset tidspunkt, de bliver værdiansat.

Det vil for denne handels vedkommende betyde en nedsættelse af prisen med 140.514 kr. incl. moms., og dermed har jorden med denne beregning en aktuel værdiansættelse på 2.282142 kr. incl. moms

Gennemføres begge reguleringer af handelsprisen vil den på dato 21.03.2016 være 2.057.142 kr. incl. moms."

Af optionsaftale mellem B Byg A/S og Y ApS fremgår, at den "er indgået som et forlig mellem optionsgiver og optionshaver om medlemværende i forbindelse med vejanlæg på matr. nr. 1 q, hvorom der hersker uenighed om hvem, der skal betale".

Det fremgår videre af optionsaftalen, at B Byg A/S ikke vil rejse krav over for Y ApS vedrørende et eventuelt tilgodehavende i optionsperioden, og at Y ApS når "tranche 1 er afkøbt" frafalder sine indsigelser mod B Byg A/S' krav "vedrørende denne forholdsmæssige del".

Forklaringer

B, J og D har afgivet supplerende forklaring.

B har forklaret, at B Byg A/S rettelig bygger 30-40 huse om året. Selskabet har 3-4 ansatte og lejer derudover folk ind efter behov. Det gælder bl.a. landmålere i forbindelse med udstykningsager.

Inden B Byg A/S sendte den endelige udstykningsplan, havde de dialog med D ved Kolding Kommune. De sendte nogle forslag om, hvordan de gerne ville bygge, og de havde en landmåler til at bistå. Det foregik efter "normal procedure". Planen om at udnytte området mere intensivt opstod i forbindelse med, at arkitekten tegnede forslag med dobbelthuse og parcelhuse. Det blev ikke problematiseret af kommunen.

Efter kommunen godkendte udstykningsplanen, gik de i gang med byggemodningen med det samme. De havde gravemaskiner derude, allerede før de havde tilladelsen, og han pressede entreprenøren til at arbejde i sommerferien. Arbejdet omfattede bl.a. etablering af veje, fjernvarme og sandpuder.

I november 2016 var de nok godt og vel 70-80 % færdig, og de var langt med salg. Kun ét af de otte dobbelthuse var ikke solgt, og det var det hus, de senere brugte til genhusning af [familien] F. De var også i gang med at sælge parcelhusgrundene. Naboen, der klagede til Natur- og Miljøklagenævnet, reagerede, fordi han blev opmærksom på, at de satte afsætningspæle af til parcelhusene. Det næste, der skulle ske, var, at der skulle graves render ud til støb-

ning af fundamenter. De var stort set færdige med byggemodningen og med at sælge.

Han talte med D om risikoen for omstødelse af tilladelsen, og D beroligede ham. Han var "lidt oppe at ringe over" at få sådan en besked, efter at de var færdige med en udstykning, og der var mange penge på spil, fordi de var så langt. Det var mest D han talte med, men på et tidspunkt kom der også en landmåler ind over.

Han deltog i et møde med bl.a. D og landmåleren, hvor de prøvede at finde den billigste løsning for kommunen. De drøftede at lave de fire parcelhusgrunde om til to, men det ville koste kommunen mindre at lave dem om til to dobbelthuse i stedet.

Han talte med kommunen om erstatning, og han lavede en opgørelse, som han sendte til kommunen. Kommunen ville dog kun betale udgifterne til udarbejdelse af et nyt udstykningsforslag. Det undrede ham meget, for han mente, at han ikke selv havde gjort noget forkert.

Den første etape af udstykningen, der i optionsaftalen er omtalt som "tranche 1", omfattede 14 grunde, herunder grund 13 og 24 i ansøgningen om udstykning. De valgte dog at vente med grund 13 og 24, til de fik udstykket anden etape. Han havde ikke råd til at købe etape 1 og 2 samtidig, så han købte etape 1 først.

[familien] F havde solgt deres hus, så da handlen vedrørende nr. 17 gik tilbage, fik de lov at flytte ind i det rækkehus, der ikke var solgt. De boede der i 5,5 måneder. Da han besluttede at købe etape 2, kunne de løse problemet ved, at [familien] F købte nr. 8. Han er i tvivl om, hvorvidt han har betalt mæglerhonorar for både nr. 17 og nr. 8. De havde haft dialog med [familien] F længe, inden købsaftalen blev indgået. Han så ikke noget problem i at sælge uden at tage forbehold vedrørende klagen, fordi D havde beroliget ham. D havde også sendt ham kommunens indlæg til klagenævnet.

Parcelhusgrundene er forskellige i størrelse og udseende og svinger derfor mere i pris end dobbelthusgrundene. Det var ikke ham, der besluttede, hvad værdien af grundene skulle sættes til.

J har forklaret, at han kom ind i sagen i november eller december 2016, efter at Kolding Kommune havde modtaget et krav fra B Byg A/S i en faktura i november 2016. Han gennemgik de enkelte poster for at afklare, hvad der var tale om, og hvad der var dokumentation for. Der var bl.a. problemer med dokumentationen vedrørende udgifter til kloakstik og andre

ledninger, idet han ikke kunne se, hvad der var sket før og efter klagenævnets afgørelse.

Kolding Kommunes holdning var, at kommunen ikke havde handlet ansvarspådragende, men de har nok drøftet, om de kunne tilbyde et forlig. Hvis de skulle indgå et forlig, ville det skulle godkendes af økonomiudvalget og byrådet, og det ville derfor skulle begrundes, hvorfor kommunen skulle tilbyde at betale nogle af posterne.

Inden han kom ind i sagen, havde L tilbudt, at kommunen ville betale for en ny udstykningsplan. Baggrunden var måske, at man skal betale et gebyr for at få godkendt en ny udstykningsplan i Geodatastyrelsen.

D har forklaret, at han ikke længere arbejder som kommunal byggesagsbehandler.

I forbindelse med en udstyknings sag skal ansøgerens landinspektør oplyse de matrikulære forhold og redegøre for, om udstykningen følger lovgivningen. Hvis en udstykningsplan ikke overholder lovgivningen, skal landinspektøren gøre opmærksom på det og søge om dispensation. Det kan gøres i tekst eller i "det grønne skema".

Kommunens udstykningsgruppe bestod af de fire faggrupper, der var nødvendige for at behandle udstyknings sager. Han er bygningsingeniør og repræsenterede byggesagsafdelingen. L, der er landinspektør, repræsenterede planafdelingen, og Lise Nielsen, der også er landinspektør, repræsenterede vejafdelingen. Desuden var der en miljømedarbejder, som måske var biolog. Stort set alle sager om udstykning gik gennem gruppen.

Hvis de havde vurderet, at udstykningsplanen gik ud over lokalplanens grænser, ville de have sagt til landinspektøren, at han skulle søge dispensation. De vurderede, at kortbilag 5 i lokalplanen var udtryk for nogle principper og ikke en bindende tegning. De kunne godt se, at udstykningsplanen gik ind i de grønne områder, men de mente, at det, der blev søgt om, lå inden for de principper, lokalplanen lagde op til. Teksten på kortbilaget omtaler "principper for...", og der står således ikke, at skitsen er bindende. Endvidere ragede teksten ind over kortområdet, og det ville man nok ikke have gjort, hvis kortet var bindende. Han har set andre lokalplaner, som er meget præcise, hvor der slet ikke er nogen bevægelsesfrihed, men der er også lokalplaner, hvor der bare står, hvor mange boliger, der må bygges.

Klagen kom fra en genbo, som syntes, at byggeriet kom for tæt på i forhold til det, der fremgik af lokalplanen. Bemærkningerne i hans mails til B om "udfordring i forhold til fremtidige dispositioner" og "risiko for at klage-

nævnet kan omstøde vores afgørelse" skyldtes, at det kunne være, at Natur- og Miljøklagenævnet mente, at kommunen ikke havde gjort det rigtige, og det kunne have betydning for byggeriet. Klagen havde ikke opsættende virkning, så kommunen havde ikke hjemmel til at undlade at behandle ansøgninger om byggetilladelse mv. De kunne kun sige, at det var en dårlig idé at fortsætte.

B Byg A/S kan godt have haft en byggesag hos en af hans kolleger, mens klagen var under behandling. Han har sandsynligvis også talt med B om risikoen for omgørelse, men han kan ikke huske nærmere om telefonsamtaler fra dengang. Han husker ikke, at han skulle have beroliget B. Der vil altid være en risiko for, at klageinstansen kan træffe en anden afgørelse, når der bliver klaget. Han mener ikke, at kommunen har anbefalet B at stoppe på andre måder end i de mails, der er fremlagt i sagen.

Han drøftede med sine kolleger, om de havde gjort det rigtige, og de mente, at de havde truffet den rigtige afgørelse. Han blev overrasket over klagenævnets afgørelse. Han mener, at der var en bekymret køber, der ringede, men kommunen kunne ikke blande sig i køb og salg. De kunne kun oplyse det faktuelle, som var, at der var blevet klaget, og at man måtte vente og se. Han husker ikke, om B havde sagt, at han ville søge erstatning, da kommunens notat om mulig lovliggørelse af udstykningen blev skrevet. Han har måske tænkt, at der kunne være noget erstatningsmæssigt i det, og det ville ikke være en saglig grund til at lave en ny lokalplan. Drøftelser om erstatning og økonomi skete på ledelsesniveau.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

B Byg A/S har yderligere anført vedrørende den principale påstand, at tabet skal opgøres til 932.000 kr., idet B Byg A/S er enig i, at beløbet skal opgøres ekskl. moms.

Til støtte for den subsidiære påstand har B Byg A/S navnlig anført, at ændringen fra parcelhusgrunde til dobbelthusgrunde har medført, at B Byg A/S har mistet 1.589 m² byggeretter. Da skønsmanden har vurderet, at grundværdien pr. m² byggeret udgør 320 kr. ekskl. moms, kan tabet som følge af mistede byggeretter opgøres til 508.480 kr.

Til støtte for de mere og mest subsidiære påstande har B Byg A/S navnlig anført, at den ændrede udstykning har medført, at selskabet har lidt et værditab, da ændringen medførte, at selskabet har betalt overpris ved købet af området. Tabet skal opgøres som forskellen mellem købsprisen og værdien af området under hensyntagen til den ændrede udstykningsplan. I den mere subsidiære påstand er tabet opgjort til 292.411,65 kr. ekskl. moms i henhold til skønsmandens opgørelse af værdien pr. 21. marts 2016, hvor Natur- og Miljøklage-

nævnet traf afgørelsen. I den mest subsidiære påstand er tabet opgjort til 180.000 kr. ekskl. moms i henhold til skønsmandens opgørelse af værdien pr. købstidspunktet den 22. juni 2015.

Kolding Kommune har heroverfor anført vedrørende B Byg A/S' krav om erstatning for tabt fortjeneste, at der er tale om en skuffet forventning om en fortjeneste, som ikke ville kunne realiseres, jf. eksempelvis UfR 2020.1529 H. Endvidere er tabet fortsat ikke dokumenteret, idet skønsmanden ikke har forholdt sig til, om salgsvilkår og dermed priser ved B Byg A/S' salg af byggegrunde og salg af projektejendomme er sammenlignelige.

Kravet om erstatning for mistede byggeretter i B Byg A/S' subsidiære påstand er hverken godtgjort eller dokumenteret. Skønsmandens erklæringer tager udgangspunkt i gennemsnitspriser, og der er ingen forklaring på, hvor beløbet på 320 kr. pr. m² kommer fra.

Der er ikke grundlag for erstatning for værditab, idet det ikke er dokumenteret, at B Byg A/S har lidt et tab eller betalt overpris ved købet af området. Skønsmanden har ikke forholdt sig til værdien af grunden på købstidspunktet, og værdien kan ikke fastsættes til den aftalte købesum, da mere end halvdelen af købesummen blev betalt ved "modregning i tilgodehavende". Da betalingen ved modregning blev aftalt i optionsaftalen, der var led i et forlig mellem parterne, kendes den reelle værdi af tilgodehavendet ikke. Skønsmandens beregning af arealets værdi ud fra den reviderede udstykningsplan kan ikke tillægges nogen betydning, da den er foretaget med udgangspunkt i den aftalte købesum i stedet for markedsværdien.

Ved udmålingen af sagsomkostninger skal der for begge retter tages hensyn til værdien af B Byg A/S' påstande sammenholdt med det opnåede resultat, og til at B Byg A/S først efter gentagne provokationer fremlagde relevant dokumentation for de rejste krav. I landsretten har sagen været meget tidskrævende bl.a. som følge af det gennemførte syn og skøn, som ikke har betydning for sagen.

Landsrettens begrundelse og resultat

Ansvarsgrundlag

Ved Kolding Kommunes afgørelse af 10. juni 2015 godkendte kommunen B Byg A/S' udstykningsplan, selvom nogle parceller var placeret i strid med lokalplanens § 9.2 om, at arealer med tæt priksignatur på kortbilag 5 skal udlægges til fælles opholds- og legearealer og friholdes for bygge- og anlægsaktivitet.

Ordlyden af lokalplanens § 9.2 er så klar og præcis, at der uanset teksten på kortbilag 5 og ordlyden af § 9.3 ikke har været anledning til en begrundet tvivl om forståelsen af § 9.2.

Landsretten tiltræder herefter, at Kolding Kommune har handlet ansvarspådragende over for B Byg A/S .

Tabsopgørelse

Kolding Kommune har størrelsesmæssigt og med hensyn til årsagssammenhæng anerkendt B Byg A/S' krav om erstatning for udgifter til landinspektør, Geodatastyrelsen, ændring af vejprojekt, ændring af vandstik mv. og ændring af kloakstik. Dette krav tages derfor til følge med 95.015 kr.

Af de grunde, som byretten har anført, tiltræder landsretten, at B Byg A/S som følge af accept af risiko ikke har krav på erstatning for sine udgifter forbundet med salget af X vej 17.

Landsretten tiltræder endvidere med samme begrundelse, som byretten har anført, at B Byg A/S ikke kan tilkendes erstatning for mistet fortjeneste.

Skønsmandens erklæringer giver ikke klarhed om, hvordan det krævede beløb for "mistede byggeretter" er beregnet. Herefter og efter sagens oplysninger i øvrigt er der ikke grundlag for at tilkende B Byg A/S erstatning for "mistede byggeretter".

B Byg A/S betalte over halvdelen af købesummen for området ved modregning. Det fremgår af optionsaftalen, at denne blev indgået i forbindelse med et forlig mellem parterne, og B Byg A/S har ikke oplyst nærmere om omstændighederne vedrørende tilgodehavendet, der blev anvendt til modregning. Da skønsmandens erklæringer om områdets værdi både før og efter ændringen af udstykningsplanen tager udgangspunkt i den aftalte købesum, har B Byg A/S allerede af denne grund ikke godtgjort at have lidt et tab. Der er herefter ikke grundlag for at tilkende B Byg A/S erstatning for værditab.

Kolding Kommune skal herefter betale 95.015 kr. til B Byg A/S .

Forrentning

B Byg A/S sendte påkrav om erstatning for udgifter til landinspektør, Geodatastyrelsen, ændring af vejprojekt, ændring af vandstik mv. og ændring af kloakstik til Kolding Kommune den 10. marts 2017.

Landsretten lægger til grund, at kommunen senest i forbindelse med modtagelsen af påkravet modtog de fremlagte fakturaer fra Geopartner vedrørende ud-

gifter til landinspektør og gebyr til Geodatastyrelsen, fra Kanstrup vedrørende ændring af vejprojekt og fra Vonsild Vandværk vedrørende ændring af vandstik mv. Efter indholdet af fakturaerne finder landsretten, at disse indeholdt de oplysninger, som må anses for nødvendige for at bedømme kravenes berettigelse og størrelse.

B Byg A/S har herefter krav på rente af disse krav på i alt 74.288 kr. fra den 9. april 2017.

Fakturaen fra S ApS vedrørende ændring af kloakstik er først fremlagt under sagens behandling for landsretten. For så vidt angår dette krav på 20.727 kr. tager landsretten derfor Kolding Kommunes påstand om forrentning fra sagens anlæg til følge.

Sagsomkostninger

B Byg A/S har fået medhold i så lille en del af det rejste krav, at Kolding Kommune skal anses for at have vundet sagen. B Byg A/S skal herefter betale 150.000 kr. i sagsomkostninger for begge retter til Kolding Kommune til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb, herunder at der er afholdt syn og skøn for landsretten. Hver af parterne skal bære sine egne udgifter til bevisførelse og retsafgift.

THI KENDES FOR RET:

Kolding Kommune skal inden 14 dage til B Byg A/S betale 95.015 kr. med procesrente af 74.288 kr. fra den 9. april 2017 og af 20.727 kr. fra den 26. juni 2018.

I sagsomkostninger for begge retter skal B Byg A/S inden 14 dage betale 150.000 kr. til Kolding Kommune. Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.