



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 10. juli 2015 i sag nr. BS 1F-1548/2014:

K/S Gribskov C under stiftelse
v/ stifterne Mäckler Erhvervsbyg ApS
Strandvejen 102 B
2900 Hellerup
og
Aarhus Arkitekterne A/S
Europaplads 16
8000 Århus C
mod
Gribskov Kommune
Rådhuset
Rådhusvej 3
3200 Helsingør

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen vedrører, om Gribskov Kommune har tilsidesat sin loyale oplysningspligt i forbindelse med indgåelsen af en projektudviklingsaftale med K/S Gribskov C, om kommunen har varetaget usaglige hensyn ved opsigelsen af aftalen, og om Gribskov Kommune i givet fald er erstatningsansvarlig for det tab, som K/S Gribskov C angiver at have lidt som følge heraf.

Sagsøger, K/S Gribskov C under stiftelse v/stifterne Mäckler Erhvervsbyg ApS og Aarhus Arkitekterne A/S, herefter K/S Gribskov C, har nedlagt påstand om, at sagsøgte, Gribskov Kommune, til K/S Gribskov C skal betale 7.347.131 kr. med procesrente fra sagens anlæg, subsidiært et mindre beløb efter rettens skøn.

Det nedlagte erstatningskrav fremkommer således:

Fakturaer fra tredjemand vedrørende det omhandlede projekt	700.076 kr. ekskl. moms
Arkitekthonorar - Aarhus Arkitekterne A/S	4.721.150 kr. ekskl. moms
Arkitekts udlæg 1	61.189 kr. ekskl. moms
Projekthonorar - Mäckler Erhvervsbyg ApS	295.290 kr. ekskl. moms
Totalt	5.877.705 kr. ekskl. moms
Moms	<u>1.469.426 kr.</u> ekskl. moms
Krav i alt	7.347.131 kr. inkl. moms

Gribskov Kommune har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagen er anlagt den 13. november 2014.

Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Aarhus Arkitekterne A/S påbegyndte i 2004 arbejdet med et projekt om udvikling af et stationscenter i Helsingør i dialog med den daværende Helsingør Kommune. Det var oprindeligt hensigten, at Nordicom A/S skulle bidrage med en del af finansieringen. I 2009 afviklede Nordicom A/S sin deltagelse i arbejdet med projektet. Aarhus Arkitekterne A/S fortsatte sin dialog om et stationsprojekt med kommunen, der nu hed Gribskov Kommune. Herefter indgik Aarhus Arkitekterne A/S et samarbejde med Mäckler Erhvervsbyg A/S om projektet.

Gribskov Kommune afholdt den 17. marts 2011 et møde med deltagere fra Aarhus Arkitekterne A/S og Mäckler Erhvervsbyg ApS med deres advokat Ole Sigetty om Helsingør Stationscenter. I et referat fra mødet anføres blandt andet:

"3. Kontraktsforhold

Gribskov Kommune har udarbejdet og udsendt udkast til projektudviklingsaftale.

Udkastet gennemgås og kvalificeres.

Udkast til salgsaftale for kommunalt areal præsenteres.

...

Elementer/projekter

Tunnel ctr. bro blev kort drøftet. Fra GK's side vurderes det, at der skal være meget tungtvejende argumenter til at ændre fra tunnel til bro, da det vil være en meget markant ændring - og et markant element i bybilledet. Der arbejdes videre med tunnelloøsningen.

...

Ansvar

Investor/ÅA har aftale med Lokalbaneln om nedrivning af station og for etablering af en midlertidig løsning.

...

I forhold til tunnel er der udfordringer i forhold til overfladevand. Det anbefales at tage dialog med forsyningsselskaber. Det blev foreslået, at GK deltager i mødet med Gribvand Spildevand A/S. Drikkevandsforsyningen varetages af det privatejede Helsingør Vandværk.

...

Forhold vedr. § 3 område skal afklares nærmere

Forurening:

Der er ca. 70 cm slagger hvor der tænkes placeret et parkeringsareal. Der tages udgangspunkt i at slaggerne kan blive liggende. Der skal ske registrering af forureningen, og tages stilling til det videre.

Derudover er der muligvis tanke på en del af Lokalbanelns areal.

Investor gennemfører jordbundsundersøgelser. Det drøftes om indledende undersøgelse ifb. med tunnel kan indgå. GK vurderer nærmere mhp. at medtage opgaven/forprojektet i kontrakten. ...".

Projektet blev drøftet på et efterfølgende møde den 25. marts 2011 med deltagelse af Gribskov Kommune, Aarhus Arkitekterne A/S, Mäckler Erhvervsbyg ApS og deres advokat Ole Sigetty. Af mødereferatet fremgår blandt andet:

"1. Kommentarer til referat fra møde den 17.3

...

Kommentarer fra Ole S.

...

Vedrørende jordbundsundersøgelser: Boringer omkring tunnel bekostes særskilt af GK.

...

Vedrørende skødet:

Dette blev alene drøftet med hensyn til opstart og færdiggørelsesdatoer. Det drøftedes endvidere, at såfremt projektet sættes i stå som følge af geologiske fund og lignende, er dette en form for force majeure, der udskyder alle eventuelle frister.

...

2 Projektudviklingsaftale

...

Inden en nærmere gennemgang af udkastet til aftale spurgte Jan H. om der var nogle større centrale punkter i udkastet, som der skulle fremhæves indledningsvis.

Her fremhævede Jan S., at forurening på arealet og jordbundsforhold (blød bund) kunne være nogle ubekendte risikofaktorer der skulle tages højde for i aftalen. Dertil var der behov for at sikre aftalegrundlaget for erhvervelse af de respektive ejendomme der indgår i projektområdet.

...

Forurening. I udkast til skøde står at det er GK's ansvar at få fjernet forureningen. Dog har GK tidligere kommunikeret, at bestemmelsen ikke kunne accepteres.

Pragmatisk løsning skal findes. Evt. kan det udgås at jorden skal fjernes ved at tilpasse byggeri og befæste arealer. Dertil skal omfanget af forurening kortlægges og præciseres. Jord under bygning skal fjernes. Der gennemføres geotekniske undersøgelser hurtigst muligt. Når resultaterne af undersøgelserne foreligger aftales løsning og finansiering. Projektudvikler har ansvar for at opgaven gennemføres hurtigst muligt."

Anders Brinkel Kjærgaard, der var projektleder på Gribskov C projektet i Gribskov Kommune, kontaktede den 12. april 2011 nogle kolleger i kommunen, da han var blevet opmærksom på, at et dræn på stationsgrunden muligvis kunne være tilstoppet og dermed årsag til, at der var ved at udvikle sig en mose (§ 3-område) på grunden. Biolog Sanne Scheibel svarede ham den 14. april 2011, at der allerede var et § 3-område på grunden, og at man derfor ikke uden videre kunne dræne og bebygge grunden. Hun foreslog derfor, at man undersøgte mulighederne for at etablere en erstatningsbiotop.

Projektudviklingsaftalens parter med deltagelse af projektudviklers advokat mødtes på ny den 18. maj 2011. Ifølge referatet fra mødet drøftedes blandt andet følgende:

"4 Aktuelle opgaver

...

2. § 3-område

Gribskov Kommune præsenterer status i sagen, løsningsmodel og konsekvens vurdering (tid, økonomi)

3. Forundersøgelser

Status på geotekniske undersøgelser. Godkendelse af plan for undersøgelser. Afklaring af særlige udfordringer i forhold til forsyningsledninger i området

...

Ref. ...

2. Gribskov Kommune arbejder pt. på en løsning, vender tilbage så snart der foreligger noget konkret. Der er nedsat en særlig arbejdsgruppe. Indtil videre er Anders kontaktperson til projektudvikler på denne sag.

3. Projektudvikler er ved at udarbejde plan og arbejdsbeskrivelse for jordbundsundersøgelserne. Planen forventes færdig og sendt til Gribskov Kommune i næste uge (uge 21). Gribskov Kommune skal som aftalt "godkende" planen inden arbejdet igangsættes. ..."

Stine Løfgreen Tveden fra Gribskov Kommune mailede til Tommy Falch, Aarhus Arkitekterne A/S, den 22. maj 2011 for at aftale, hvad der skulle arbejdes videre med. Som forhold, der særligt skulle viderebearbejdes, nævnte hun blandt flere:

"-afklaring af hvilken betydning det kan have for projektets realisering at området er omfattet af et § 3-naturbeskyttet moseområde. *Se møderef. af 18.5*
-ligeledes bør der ske en nærmere afklaring af forurenings- og ledningsforhold. *Se møderef. af 18.5*".

Projektleder Anders Brinkel Kjærgaard, Gribskov Kommune, kontaktede den 7. juni 2011 Tommy Falch, Aarhus Arkitekterne A/S, og Frank Holmstrup, Mäckler Erhvervsbyg ApS, hvor han skrev:

"...Jeg har behov for en opsamling på aftalerne fra vores seneste møde d. 18.5 (jf.ref.). Herunder:

...

- godkendelse af plan for jordbundsundersøgelser (vi mailer snarest kommunens vurdering af foreløbigt oplæg fra jer)...

Jeg er med på den aktuelle dialog om PA i forhold til afklaring af § 3-område, slagger og om mulig arealerhvervelse fra gymnasiet. Disse forhold afklares pt. via Jan H. og Ole.."

Tommy Falch svarede ved mail af 16. juni 2011:

"Hej Anders - Ole og Jan forsøger at afklare de juridiske aspekter i aftale og skøde m.v., så må vi se at få løst de øvrige uafklarede tekniske punkter.

...

Har du kontakt til de personer, der skal udtale sig om § 3 og slaggeforureningen?

Vi afventer at høre noget konkret vedr. disse for os meget vigtige punkter, som jeg også oplyste sidst vi talte sammen, da vi ikke kan indgå aftaler med så store ubekendte."

Den 24. maj 2011 skrev Tommy Falch til medarbejdere i Gribskov Kommune:

"Hej Michel og Anders - Kaj og jeg /KS Gribskov C må desværre trække i nødbremsen, da vi frygter for tidsplanen grundet følgende:

1. Vi har i det nye regi, efter Nordicom haft dialog omkring det nye Stationscenter siden 2009, og med Nordicom har forløbet pågået snart 9 år. Det er det samme areal der har været i spil hele tiden, og i den hidtidige korrespondance om salg af de kommunale arealer,

eller i den godkendte lokalplan fremgår der ikke noget om § 3 områder - eller moseområder, som nu senest beskrevet i Jeres notater. Vi kan ikke handle jord med så mange ubekendte, som nævnt i min skrivelse inden vort sidste møde, er det Gribskov Kommune der er sælger af arealerne, og sælger skal give klar besked om der er et § 3 område, eller moseområde, beliggende inden for det solgte.

2. Forholdet omkring ca. 70 cm slagger på stationsområdet er registreret, og vi hører at Kommunens forurening fremtidigt er købers problem, hvorefter vi som fremtidig køber skal henvende os til kommunen for at finde frem til hvordan forurening skal bortskaffes - vi forventer at Gribskov Kommune har en holdning til hvordan slagger kan bortskaffes i kommunen, inden vi indgår en aftale. ..."

Tommy Falch meddelte den 21. juni 2011 Anders Brinkel Kjærgaard, Gribskov Kommune, følgende:

"Vi har i gangsat tre boringer så vi kender forholdene ved tunnelprojektet, ellers er det umuligt at forholde sig til tid og økonomi for infrastrukturprojektet".

Projektleder Anders Brinkel Kjærgaard sendte den 23. juni 2011 et notat om § 3-området og et notat om slagger inkl. bilag til Tommy Falch, samtidig med at han skrev, at kommunen i notaterne havde en holdning til, hvordan opgaverne kunne løses, og at kommunen ikke vurderede, at opgaverne blev en større udfordring, der ville påvirke projektet væsentligt.

Jord Teknik A/S afgav den 30. juni 2011 en rapport om jordbundsundersøgelse på Helsing Stationscenter. Undersøgelsen var rekvireret af rådgivende civilingeniør Erik Petersen på vegne af projektudvikler. Ifølge rapporten var der foretaget tre lagfølgeboringer i området. Boring 1 blev foretaget i § 3-området, og de to andre boringer var placeret på hver sin side af banelegemet, hvor tunnellen planlagdes ført under. Resultatet for alle tre boringer var, at der under postglaciale tørveaflejringer blev fundet moræneler, der ikke eller i ringe grad var forkonsolideret. Der anbefalede derfor en funderingsdybde på 5,15 m under terræn ved boring 1, på 5 m ved boring 2 og på 4,2 m ved boring 3. Det anførtes endvidere i rapporten, at fundering i så relativt store dybder normalt ville være mere optimalt at udføre på nedrammede jernbetonpæle. På grund af de relativt dårlige jordbundsforhold forudsattes gulvkonstruktionen udført som selvbærende jernbetongulv eller tilsvarende.

Den 1. juli 2011 blev aftale for udvikling af projektet "Helsing Stationscenter" underskrevet af Kaj Mäckler og Tommy Falch for K/S Gribskov C og borgmester Jan Ferdinansen og Børge Sørensen for Gribskov Kommune. Aftalen indeholdt blandt andet følgende bestemmelser:

"2. Projektudviklingsaftalens formål

2.1. Formålet med denne Projektudviklingsaftale er at

- fastlægge den overordnede ramme for et samarbejde mellem parterne om udvikling af stationsområdet i Helsing med beskrivelse af parternes deltagelse i projektet for så vidt angår både opgaveløsningen, finansieringen og de ønskede resultater af projektudviklingsarbejdet (Afsnit I)
- at fastlægge Projektudviklingsaftalens konkrete konsekvenser for parterne med hensyn til arealerhvervelse, igangsætning af forundersøgelser og udbud vedr. tunnelloøsning og

vejanlæg

- at sikre, at begge parter kan træde erstatningsfrit tilbage fra Projektudviklingsaftalen, såfremt det under det videre arbejde viser sig, at de rette betingelser for projektet ikke længere er til stede, idet kommunen dog er sikret et beløb på kr. 500.000 til (delvis) dækning af sine udgifter til forundersøgelser, projektudvikling mv. ...

5 Udførelse af infrastrukturopgaver

...

- 5.3 Projektudviklingsarbejdet tager udgangspunkt i, at Projektudvikler gennemfører følgende infrastrukturopgaver, ...

...

3. natur- og miljøforhold (§ 3-område, forurening) i forhold til centerbyggeriet - Fase C - der skal samarbejdes med relevante overordnede miljømyndigheder og det er Kommunens risiko at forholdet vedr. § 3-område løses, således at projektudvikler stilles som om, der i realiteten var tale om en grund uden et § 3-område, idet projektudvikler i modsat fald agter at opsiges Projektudviklingsaftalen, jfr. punkt 7.4 og 17.1.

...

6 Finansiering af infrastrukturopgaverne

- 6.1 Projektudviklingsarbejdet tager udgangspunkt i følgende foreløbigt vurderede priser for de dele af de infrastrukturopgaver, der betales over finansieringspuljen anført under punkt 6.2:

Kommunens infrastrukturopgaver, der afholdes over finansieringspuljen, jfr. punkt 5.2:

- 1) etablering af en vej-tunnel under jernbanen, -Fase A, kr. 17.000.000
- 2) etablering af den til tunnellen relaterede vej-og stitilslutning - fase A, kr. 2.000.000
- 3) etablering af en omfartsvej - Fase A, kr. 3.000.000
- 4) etablering af den øvrige eksterne vej- og stitilslutning - fase A, indgår i nr. 1-2

- 7) miljøforhold (forurening mv.) - i relation til tunnelbyggeri og vejanlæg - Fase A (det er ikke muligt at vurdere de eventuelle udgifter på nuværende tidspunkt),

De samlede udgifter for arbejderne under nr. 1-9 (d.v.s. uden rundkørsel og Kiss & Rideområde) og litra A-B er således skønnet til kr. 35.600.000 excl. moms.

Hver part bærer egne interne omkostninger i forbindelse med infrastrukturopgaverne bortset fra del af beløbet på kr. 0,5 mio. nævnt i punkt 6.2.

- 6.2 Projektudviklingsarbejdet tager udgangspunkt i følgende foreløbigt opnåede finansieringspulje, der er øremærket til de nærmere anførte infrastrukturopgaver:

- Trafikstyrelsens bidrag på kr. 9.050.000 ...
- Projektudviklers betaling til Kommunen på kr. 6.000.000 for køb af ejendomme ...
- Projektudvikler indskyder i finansieringspuljen et beløb på kr. 14.000.000 ...
- Hovedstadens Lokalbaner A/S' betaling på kr. 4.000.000...

Der er således foreløbigt sikret finansiering af infrastrukturopgaverne for kr. 33.050.000. Parterne vil i fællesskab søge at sikre yderligere finansiering til projektets virkeliggørelse. ...

...

- 6.4 Projektudviklingsarbejdet tager udgangspunkt i, at Projektudviklers betaling på kr. 14.000.000 deponeres, når der foreligger et endeligt og upåanket nyt plangrundlag, en udbygningsaftale og en detaljeret gennemførelsesaftale, der bl.a. tager højde for, at forholdene omkring naturforhold (§ 3-områder) skal være løst, ...

...

III. Projektudviklingsaftalens ophør

17 Parternes ret til at opsige Projektudviklingsaftalen

17.1 Hver af parterne er berettiget til at opsige Projektudviklingsaftalen uden at nogen af parterne derved opnår erstatningskrav, såfremt der foreligger et af følgende forhold og det ikke har været muligt at finde en løsning som anført nedenfor i punkt 18:

- der er konstateret blød bund og /eller forurening (incl. slaggeforurening) i et omfang, som efter den pågældende parts egen vurdering er uacceptabelt
- parterne ikke kan finde tilfredsstillende løsninger på de spørgsmål, der måtte opstå i relation til natur-og miljøforholdene...
- udgifterne til de infrastrukturelle opgaver, som parterne skal afholde i henhold til punkt. 5.2, nr. 1-9 og punkt 5.3, nr. 7 ... samlet set ikke kan rummes under finansieringspuljen i punkt 6.2 ..

18 Betingelserne for at en part kan opsige Projektudviklingsaftalen

Den part, som ønsker at opsige Projektudviklingsaftalen, skal fremsende et varsel herom til den anden part, hvorefter parterne har en periode på 8 uger til i fællesskab at søge at finde en løsning. Først hvis disse bestræbelser ender resultatløst, kan Projektudviklingsaftalen bringes til ophør.

19 Konsekvenserne af projektudviklingsaftalens ophør

19.1 Ved opsigelse af Projektudviklingsaftalen efter disse bestemmelser bortfalder den i sin helhed og der er ingen økonomiske konsekvenser heraf. Kommunen har således ingen pligt til at tilbagebetale nogen del af betalingen på kr. 0,5 mio., jfr. punkt 8.2."

Samme dag underskrev de samme parter et tillæg til projektudviklingsaftalen, hvori det anførtes:

"1.

Da nogle boringer har vist, at der formentlig er udpræget blød bund på det område, hvor Helsing Stationcenter m.v. planlægges placeret, agter K/S Gribskov C under stiftelse med Gribskov Kommunes tilladelse at gennemføre en række boringer på området.

2.

Parterne er enige om, at retsvirkningerne af ovennævnte Aftale udsættes, indtil boringerne er gennemført og analyseret, samt parterne har besluttet, om Aftalen skal falde bort eller træde i kraft. Falder Aftalen bort har parterne ingen krav mod hverandre i den anledning.

3.

Omkostningerne til disse undersøgelser dækkes af K/S Gribskov C under stiftelse, idet udgiften dog fragår i de kr. 500.000,-, der skal erlægges til Kommunen i medfør af Aftalen, punkt 2.1."

Efter underskrivelsen af aftalen drøftede parterne, hvor de yderligere boringer for jordbundsprøver skulle placeres, og hvordan man skulle forholde sig i forhold til § 3-området og forureningen med slagger.

Der forelå en ny rapport vedrørende jordbundsundersøgelse på Helsing Stationcenter den 12. oktober 2011. Udover de allerede foretagne boringer var der ifølge rapporten foretaget 8 nye lagfølgeboringer. To af disse boringer,

nr. 10 og 11, lå inden for § 3-området. De seks andre borer var placeret spredt i projektområdet på begge sider af jernbanen. Der konstateredes blød bund ved alle borer, dog værst ved boring nr. 11 i § 3-området. På grund af de dårlige jordbundsforhold med blødbundsaflejringer i form af tørv til større dybde, skønnedes en fundering udført på nedrammede jernbetonpæle for at være den mest økonomiske og teknisk bedste.

På et møde mellem Gribskov Kommune og projektudvikler den 21. november 2011 blev jordbundsforholdene og de geotekniske undersøgelser drøftet. Projektudvikler præsenterede rapporten af 12. oktober 2011. Konklusionen på mødet blev, at det ville være muligt at finde holdbare løsninger og at etablere et holdbart fundament på områderne på begge side af jernbanen på trods af blød bund og slagger, men at det ville være forbundet med væsentlige meromkostninger. For at få mere viden om jordbundsforholdene blev det besluttet, at projektudvikler skulle udarbejde et oplæg til en ny boreplan og jordbundsundersøgelse.

Projektudviklers advokat, advokat Ole Sigetty, skrev den 7. december 2011 til Gribskov Kommune, at projektet ifølge et foreløbigt overslag ville blive fordyret med ca. 45 mio. kr. som følge af det store vådområde samt ekstraordinær stor jordforurening. K/S Gribskov C under stiftelse ville fortsat være indstillet på at gennemføre projektet forudsat, at meromkostningen på grundlag af en grundig undersøgelse kunne dækkes fornuftigt af. K/S Gribskov C's indskud på 14 mio. kr. i finansieringspuljen bortfaldt og skulle i stedet dækkes af kommunen. Advokaten tog endvidere forbehold for at kræve erstatning.

Gribskov Kommune svarede den 5. januar 2012, at projektudviklers ønske om at ændre det økonomiske grundlag for samarbejdet var en væsentlig ændring af projektet, og at kommunen fastholdt den indgåede aftale. Kommunen opfordrede endvidere projektudvikler til at tage stilling til, om aftalen skulle falde bort eller træde i kraft ifølge tillægget af 1. juli 2011.

Projektudvikler udarbejdede herefter et alternativt finansieringsforslag og et alternativt projektforslag uden tunnelføring under jernbanen.

Ved brev af 7. november 2012 meddelte Gribskov Kommune projektudviklers advokat, at projektudviklingsaftalen måtte anses for bortfaldet, idet der endnu ikke ifølge tillægget til aftalen var truffet beslutning om, hvorvidt projektudviklingsaftalen og det betingede skøde skulle træde i kraft. Kommunen varslede dog samtidig for god ordens skyld opsigelse af projektudviklingsaftalen, jf. dennes punkt 17 og 18. Som begrundelse herfor anførtes, at udgifterne til de infrastrukturelle opgaver samlet set ikke kunne rummes inden for finansieringspuljen, hvortil kom, at projektudvikler havde tilkendegivet ikke at ville bidrage med de forudsatte 14 mio. kr. til finansieringspuljen.

Efterfølgende rejste Gribskov C under stiftelse erstatningskrav mod Gribskov

Kommune. Parterne indgik den 25. juni 2014 og den 9. september 2014 suspensionsaftaler om passivitet og forældelse med frist til at anlægge retssag senest den 17. november 2014.

Forklaringer

Der er under sagen afgivet forklaring af Tommy Falch og Jan Holgersen.

Tommy Falch har forklaret blandt andet, at han er uddannet arkitekt og driver som direktør Aarhus Arkitekterne A/S med 80-90 ansatte. Arkitektfirmaet arbejder med flere store projekter blandt andet om- og udbygningen af Rigshospitalet. Aarhus Arkitekterne A/S har i forbindelse med flere projekter arbejdet sammen med Mäckler Erhvervsbyg ApS, hvis rolle navnlig har været finansiering af projekterne. Helsingør Kommune indkaldte i 2004 ideer til et stationsprojekt. Aarhus Arkitekterne A/S udarbejdede i den forbindelse Omnium projektet. Det var oprindeligt tanken, at projektet skulle finansieres som et privat-offentligt samarbejde. På baggrund af Helsingør Kommunes helhedsplan for stationsområdet udarbejdede Aarhus Arkitekterne herefter projektet Gribskov C, hvilket var et centerprojekt, hvor trafikken skulle føres over lokalbanen ad en bro. Planen adskilte sig fra den lokalplan, der var blevet godkendt, og fra det oprindelige ideprojekt. Helsingør Kommune foreslog Aarhus Arkitekterne at samarbejde med Nordicom, der skulle sørge for en del af finansieringen. Helsingør Kommune ønskede, at projektet skulle ligge på begge sider af jernbanen og ikke, som Aarhus Arkitekterne oprindeligt havde foreslået i deres ideoplæg Omnium, alene på den sydlige side af banen. Som det fremgår af Nordicoms mail af 12. februar 2007 til Gribskov Kommune, var der allerede på daværende tidspunkt drøftelser af, hvordan vejføringen i forbindelse med banen skulle placeres. Vejdirektoratet foreslog en tunnel. Der var ikke på daværende tidspunkt tale om, at der skulle være blød bund eller forurening på arealerne. Da kommunen insisterede på, at vejen skulle føres under banen i en tunnel og ikke som oprindeligt forudsat over eller bagom banen, ville det medføre en meromkostning i forhold til det oprindelige projekt på 30 til 40 mio. kr. På baggrund af kravet om en tunnel trådte Nordicom ud af projektet. Han selv deltog i et møde med Gribskov Kommune i september 2009, hvor det aftaltes, at Aarhus Arkitekterne skulle overtage projektet fra Nordicom, hvorefter de hurtigst muligt skulle gå videre med planerne om et stationscenter. Aarhus Arkitekterne havde taget kontakt til Lokalbanen og købt de nødvendige arealer til etableringen af stationsarealet af Lokalbanen. Han havde endvidere haft kontakt til Dansk Supermarked, da det var tanken, at der skulle etableres en Føtex i centret. Udviklingsdirektøren i Dansk Supermarked, Benny Thomsen, havde sagt, at det ville være urealistisk at etablere et center med en tunnelløsning inden for den oprindeligt planlagte økonomi. Han blev ikke gjort bekendt med, at biolog Sanne Scheibel allerede i en mail af 1. oktober 2009 til Anders Brinkel Kjærgaard, der var projektleder i kommunen på centerprojektet, gjorde opmærksom på, at arealet ved gymnasiet kunne udvikle sig til et § 3-område. Han har på forskellige orthokort efter sagens anlæg konstateret, at der er sket en

gradvis opfugtning af arealet efter opførelsen af kultursalen ved gymnasiet i 2005.

På et møde den 17. marts 2011 mellem kommunen på den ene side og Aarhus Arkitekterne A/S og Mäckler Erhvervsbyg ApS på den anden side begyndte projektet at tage fart. Kommunen havde udarbejdet et udkast til projektudviklingsaftale, og de gennemgik de ejendomme, der ville blive omfattet af projektet. Der var heriblandt visse private ejendomme, som kommunen mente, at det kunne blive nødvendigt at ekspropriere. Aarhus Arkitekterne havde på daværende tidspunkt købt ejendommen Stationspladsen 2 af Lokalbanen. Det var hans opfattelse, at det var kommunen, der skulle etablere og betale for tunnelløsningen. Gribskov Kommune bragte spørgsmålet om § 3-området på banen. De drøftede ikke konkrete løsningsmuligheder i relation til et § 3-område, men det var klart kommunens opgave at sørge for, at det problem blev løst. De talte ikke på daværende tidspunkt om, at grunden var forurenede. Kommunen lagde op til, at der skulle lægges flere udgifter over på investors skuldre. På et møde om Gribskov C den 25. marts 2011 deltog foruden Gribskov Kommune, Kaj Mäckler, Frank Holmstrup, deres advokat Ole Sigetty og han selv. Han mener bestemt, at det var advokat Ole Sigetty, der på mødet fremhævede, at forurening på arealet og jordbundsforhold (blød bund) kunne være nogle ubekendte risikofaktorer, der skulle tages højde for i aftalen. Det er en fejl, når det i referatet anføres, at det skulle være "Jan S.", der udtalte dette. Efter hans opfattelse var det kommunens ansvar at få klaret forureningen og den bløde bund, da det var kommunens arealer. Han spurgte flere gange kommunens folk, om de kendte til byggeriet ved gymnasiet, men han fik ikke at vide, at der var kørt jord fra gymnasiebyggeriet ud på arealet. Han blev ikke gjort bekendt med, at Sanne Scheibel ved mail af 14. april 2011 orienterede Anders Brinkel Kjærgaard om, at der var et § 3-område på grunden. Han blev heller ikke gjort bekendt med, at et dræn eller en forsyningsledning på stationsgrunden formentlig var tilstoppet, hvilket kunne være årsagen til udviklingen af § 3-området. På mødet med Gribskov Kommune den 18. maj 2011 blev den reviderede projektudviklingsaftale drøftet. Det var en meget kompliceret aftale, hvorfor deres advokat også deltog og var tæt inde over processen. Kommunen ville ikke have noget ansvar for de arealer, der skulle sælges. Det var Aarhus Arkitekternes forslag, at Lokalbanen skulle bidrage med 4 mio. kr. til projektet. Da han fik at vide, at der inden for planområdet var et § 3-område, var hans reaktion meget voldsom. Han skrev derfor straks den 24. maj 2011 til den projektansvarlige i Gribskov Kommune, at de måtte "trække i nødbremsen" i forhold til projektet. Han havde været igang med projektet siden 2004 og var derfor forundret og vred over, at han først nu fik at vide, at der var et § 3-areal. De håndskrevne rettelser på udkastet af 26. maj 2011 til betinget skøde må være fra advokat Ole Sigettys hånd. Skødet var meget langt fra det udkast, som Nordicom oprindeligt var blevet præsenteret for. Han syntes, at det var stærkt foruroligende, at kommunen i skødets pkt. 7.1 ville fraskrive sig et hvilket som helst ansvar for jordbundens beskaffenhed. Aarhus Arkitekterne anmodede et ingeniørfirma om at undersøge trekantområdet, som han havde set, lå delvist under vand.

Derved ønskede han også at få klarlagt økonomien for etableringen af en tunnel. Han bestemte, hvor borerne skulle foretages. Han ville ikke skrive under på projektudviklingsaftalen, førend han havde fået foretaget boreprøverne, så han vidste, hvad han skrev under på. Han bad om at få foretaget boringerne på hver side af banelegemet, hvor en eventuel tunnel skulle føres. Derudover fik han foretaget en boring i § 3-området. Han så ikke kommunens notat af 15. juni 2011 om status og proces for naturområdet, inden han skrev under på projektudviklingsaftalen. Han mente, at han som følge af det betingede skøde var berettiget til at foretage prøveboringer, hvorfor det kom bag på ham, at kommunen skulle have godkendt boreplanen forinden. Tillægget til projektudviklingsaftalen blev udarbejdet på projektudviklers initiativ. Han var dybt bekymret, så tillægget blev udarbejdet, så de ikke forpligtede sig til at opføre centret på et areal, som det ikke var muligt at fundere, eller hvor det ville blive alt for dyrt. Han synes egentlig, at jordbundsprøverne ifølge rapporten af 30. juni 2011 så rimelige ud, men det ville blive svært at få økonomien til at hænge sammen. I forhold til selve byggeriet ville det indebære, at der skulle graves mere af for at få fast bund. Den anden jordbundsundersøgelse af 12. oktober 2011 viste, at der skulle afgraves endnu mere, og at der skulle etableres selv bærende dæk. Der ville også opstå problemer ved etableringen af selve busterminalen. På baggrund af jordbundsprøverne sagde kommunens tekniker, at man skulle længere ned end 7 meter for at etablere en tilstrækkeligt stabil bund. Aarhus Arkitekterne udarbejdede derfor et nyt oplæg til finansiering af projektet. Oplægget blev drøftet på et møde med Gribskov Kommune den 29. marts 2012. Ifølge oplægget skulle blandt andet de 14 mio. kr., som K/S Gribskov C skulle lagt i puljen til infrastrukturprojekter, i stedet anvendes til oprensning af grunden. Der skulle endvidere udvikles et yderligere boligområde for at få projektøkonomien til at hænge sammen. Borgmesteren var ikke interesseret i at udvikle yderligere boligområder, da han selv ville stå for udviklingen i sin kommune. K/S Gribskov C lagde endvidere op til, at man kunne ændre selve projektet for at billiggøre det. Efter hans opfattelse ville det ændrede projekt give det samme fodaftryk som det oprindelige projekt, men kommunen var ikke interesseret heri. Han var ikke enig i embedsværkets vurdering af det alternative projekt. Kommunen udlagde det som om, det var et helt andet projekt, hvilket det ikke var. Kommunen fastholdt det oprindelige projekt, og der foregik ikke egentlige forhandlinger herefter. En gruppe med blandt andre den tidligere borgmester og nogle kommunalpolitikere kontaktede ham for at undersøge mulighederne for et mindre projekt, da de mente, at det var at foretrække fremfor intet projekt. Han ejer stadig Stationsvej 2, hvor en del af stationsarealet skulle have ligget.

Den mail, han modtog den 23. juni 2011 fra Gribskov Kommune, var vedhæftet et notat om § 3, men han kan ikke huske, hvilket notat det var. Også før mødet med Gribskov Kommune den 17. marts 2011 havde de drøftet slagter på grunden. Det drøftede de løbende med kommunen. Han så dog først et kort over slagterne på et møde før den 18. maj 2011. Erik Pedersen var en ingeniør, som Kaj Mäckler anvendte. Erik Pedersen bestilte jordbundsundersøgelsen af 30. juni 2011. Boring 2 og 3 skulle komme forudsæt-

ningerne for tunnelføringen nærmere. Boring 1 var for at undersøge boniteten for § 3-området. Han var ikke vant til at læse den slags rapporter, da de normalt anvender ingeniører til at forestå sådanne undersøgelser. Det var deres ingeniør, der skulle melde tilbage på rapporten. Det var et rimeligt stort problem, at man skulle 5 meter ned for at fundere tunnelen. Det var endvidere et problem, at der skulle pælefunderes under andre dele af byggeriet. Oprindeligt var det ikke planlagt, at der skulle pælefunderes under byggeriet, da det ikke var sket under stationen. Tillægget til projektudviklingsaftalen blev udarbejdet af advokat Ole Sigetty efter anmodning både fra ham selv og Kaj Mäckler, da de sad sammen og gennemgik jordboringsrapporten. Resultatet af jordprøverne var chokerende.

På mødet den 21. november 2011 med kommunen var det endnu ikke gjort op præcist, hvad jordbundsforholdene ville medføre af forurening. Allan Rosenkilde fra projektudvikler skulle udarbejde en ny plan for yderligere jordbundsundersøgelser, men det strandede på forhandlingerne med kommunen. Som deres advokat skrev den 7. december 2011 kunne den bløde bund og forureningen medføre, at projektet ville fordyres med 45 mio. kr. Han kan dog ikke huske, hvordan de 45 mio. kr. nærmere var sammensat. Han var ikke med til at udarbejde overslaget, men han forsøgte at planlægge sig ud af merudgifterne ved at placere bygningerne andre steder og ændre lidt på projektet. Idet de 14 mio. kr., som projektudvikler skulle have lagt i infrastrukturpuljen, ikke skulle anvendes til infrastruktur, men til oprensning, skulle kommunen betale 14 mio. kr. mere for etablering af tunnel mv.

Jan Holgersen har forklaret blandt andet, at han er jurist. Han arbejdede oprindeligt som advokat, men blev i 2004 ansat som jurist i Græsted Gilleleje Kommune og fulgte pr. 1. januar 2007 ved kommunesammenlægningen med til Gribskov Kommune. Hans arbejdsområde har under hele ansættelsen været rådgivning inden for tekniske områder. Han har rådgivet i forbindelse med kommunens egne byggerier. Gribskov C blev han involveret i i foråret 2011. Han kom ind i projektet, da der skulle udarbejdes et udkast til aftale. Han var pennefører på projektudviklingsaftalen. På de mange møder med projektudvikler præsenterede han løbende udkast til projektudviklingsaftalen, og de mange udkast blev undervejs stemt af med sagsøgers advokat, advokat Ole Sigetty. Det var advokat Ole Sigetty, der på mødet den 25. marts 2011 kom med bemærkninger om jordbundsforholdene. På daværende tidspunkt var aftalen noget ufærdig, og man drøftede stadig, hvilket punkt der skulle indgå i aftalen, og hvad der var af udeståender. De kredsede blandt andet om bundforhold, vandledninger, el-ledninger og arealerhvervelse. Det var også afgørende, at det blev præciseret, hvem der skulle stå for hvilke opgaver, da der var udbudspligt for de kommunale opgaver. Formålet med projektudviklingsaftalen var, at det skulle stå klart for politikerne, hvilken opgave de stod overfor. Gribskov C var en opgave, som ville kræve mange administrative ressourcer. I projektudviklingsaftalen skulle rammen for det fremtidige arbejde beskrives, og det skulle afklares, hvilke spørgsmål skulle besvares, inden man kunne komme igang med at gennemføre projektet. Formuleringen af

projektudviklingsaftalens afsnit 17 om parternes ret til at opsiges projektudviklingsaftalen nåede parterne frem til i fællesskab. Den sidste punkt i afsnit 17 blev dog indsat på projektudviklers foranledning, da projektudvikler var nervøs for, at der skulle blive placeret en anden dagligvareforretning i byen, hvilket ville ødelægge en del af det økonomiske grundlag for projektet. Der var fuld enighed om det første punkt i afsnit 17 om blød bund. I aftalens afsnit 5 blev den præcise fordeling af infrastrukturopgaverne fastlagt. Afsnit 6 afspejlede fordelingen af opgaverne og beskrev finansieringen heraf. Finansieringspuljen var summen af de beløb, der havde været drøftet blandt andet med politikkerne: Trafikstyrelsen havde bevilget 9 mio. kr., projektudvikler skulle bidrage med 14 mio. kr., 6 mio. kr. stammede fra kommunens salg af ejendomme, og Lokalbanen skulle bidrage med 4 mio. kr. Finansieringen af kommunens infrastrukturopgaver kom således fra mange forskellige kilder. Der manglede dog 2½ mio. kr. i puljen i forhold til overslaget for de planlagte opgaver. Det lå i kortene, at kommunen skulle finde de resterende 2½ mio. kr., hvis projektet viste sig at blive lige så dyrt, som overslaget viste. I afsnit 17 punkt 3 blev det fastlagt, at hvis udgifterne til infrastrukturanlæggene oversteg finansieringspuljen, og politikkerne ikke ville betale de ekstra omkostninger, kunne parterne opsiges aftalen. Tillægget til projektudviklingsaftalen blev han først præsenteret for dagen før, projektudviklingsaftalen skulle underskrives. Han fandt tillægget noget overraskende, da der var blevet indkaldt til pressemøde mv. den 1. juli 2011. Forslaget til tillæg kom i udkast på mail. Det underskrevne tillæg er noget ændret i forhold til det første udkast, han modtog. Han kan ikke huske, om han drøftede udkastet til tillæg med advokat Ole Sigetty. Kommunen modtog ikke rapporten af 30. juni 2011 om jordbundsundersøgelsen i forbindelse med tillægget og fik heller ikke en begrundelse for, hvorfor projektudvikler ønskede et tillæg til projektudviklingsaftalen. På det efterfølgende møde mellem parterne den 21. november 2011 drøftede de ikke finansiering, men alene hvordan de kunne tackle de kommende udfordringer blandt andet med hensyn til blød bund og slagter. Han kan ikke huske, hvad de talte om, for så vidt angår afvandingsgrøfter. Da kommunen modtog brevet af 7. december 2011 fra advokat Ole Sigetty, bredte der sig en noget opgivende stemning. Udover at advokaten nu anførte, at projektet formentlig blev 45 mio. kr. dyrere end oprindeligt forudsat, var projektudviklers attitude med at forbeholde sig krav om erstatning ikke heldig for et kommende samarbejde. Han var med til at affatte kommunens svar på advokat Ole Siggety's brev. Det havde været en afgørende forudsætning for kommunens deltagelse i det oprindelige projekt, at der var balance mellem udgifter og indtægter. Gribskov Kommune og projektudvikler afholdt herefter et møde den 29. marts 2012 om blandt andet om projektudviklers forslag til ændret økonomi for projektet. I mødet deltog blandt andre borgmesteren og Tommy Falch. Det er vidnet, der har påtegnet Aarhus Arkitekternes oplæg til gennemførelsesøkonomi for vej- og tunnelloøsning med "fremlagt på møde den 29. marts 2012". De 14 mio. kr., som projektudvikler nu ville anvende til jordrensning i stedet for finansiering af infrastrukturen, gav ikke umiddelbart anledning til den helt store modstand fra kommunens side, idet embedsmændene ikke kunne tage stilling hertil, da det

skulle forelægges politisk. Projektudviklers forslag om yderligere byudvikling for at finansiere det ændrede projekt mødte dog modstand fra borgmesteren, som mente, at det var hans opgave at bestemme, hvordan og i hvilken takt byen skulle udvikles. Efter kommunens møde med projektudvikler i marts 2012 anmodede kommunen Rambøll om at foretage en kvalitetssikring af de overslag over anlægsarbejder, som var nødvendige for at gennemføre Gribskov C. Kvalitetssikringen blev igangsat, da indstillingen i kommunen til at komme videre med projektet var ganske negativ. Kommunen havde behov for at undersøge, hvad det ville koste, hvis de skulle gennemføre stationscentret selv. Kommunen havde fortsat et tilsagn fra Trafikstyrelsen på 9 mio. kr. til forbedring af infrastrukturen i forbindelse med stationen. Det ville være kedeligt, hvis de penge ikke blev anvendt, da behovet for at forbedre den trafikale løsning i stationsområdet var åbenbart. Gribskov Kommune holdt ved mail af 9. juli 2012 fast i den oprindelige aftale. Byrådet var blevet præsenteret for projektudviklers forslag til ændret økonomi og projekt og havde på den baggrund besluttet at undersøge mulighederne for, at kommunen selv kunne arbejde videre med at etablere en tunnel under stationen. I løbet af efteråret 2012 var der næppe reelle forhandlinger fra kommunens side med henblik på, at projektet kunne blive realiseret. Der var ingen i kommunen, der havde tiltro til projektet mere. Forhandlingerne førte ikke rigtig til noget.

Han har ikke skrevet referatet af mødet den 17. marts 2011 mellem Gribskov Kommune og projektudvikler. Angivelsen i referatet af "forhold vedr. § 3 område skal afklares nærmere" er udtryk for, at de på mødet aftalte, at de skulle have undersøgt status for området, dvs., om det var et § 3-område. Da han udarbejdede projektudviklingsaftalens sidste udkast, var han formentlig bekendt med mailkorrespondancen fra april 2011 om udviklingen af et § 3-område. Han har ikke påtegnet udkastet af 26. maj 2011 til betinget skøde. Det er formentlig advokat Ole Sigetty, der har skrevet i udkastet. Eventuel overskudsjord fra gynmasiebyggeriet var ikke omtalt i projektudviklingsaftalen, da han ikke vidste noget herom.

Parternes synspunkter

K/S Gribskov C under stiftelse har procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument af 15. juni 2015, hvor det blandt andet anføres:

"Til støtte for de nedlagte påstande, gøres gældende, at Sagsøgte er erstatningsansvarlig over for Sagsøgeren som følge af:

1. Sagsøgtes beslutning om at ophæve samarbejdet med sagsøgerne ... , hvorved Sagsøger er blev afskåret fra at nyttiggøre de allerede afholdte projekteringsomkostninger, og
2. Sagsøgtes fortielse under forhandlingerne med sagsøgerne om projektudviklingsaftalen af bundproblemerne på det af aftalen omhandlede areal, uanset at Sagsøgte måtte være bekendt med, at dette var en for Sagsøger rele-

vant omstændighed. Til støtte for, at Sagsøgte havde kendskab til problemerne henvises særligt til

- a. Borgmesterens udtalelse á 10. juni 2012
- b. Sagsøgtes tilladelse til vandafledning til arealet
- c. Sagsøgtes tilladelse i 2005 til at der køres jord til arealet fra gymnasiet, ...
- d. Mødet mellem repræsentanter for Sagsøgte og gymnasiet den 27. juni 2011 om afvandingsproblemerne for gymnasiet, ...
- e. Sagsøgtes repræsentanters undvigende svar på spørgsmål fra Tommy Falch om bundforholdene forud for projektaftalens underskrift.
- f. De i bilag V givne oplysninger om Sagsøgtes kendskab til forholdene på arealet, hvorved især henvises til oplysningen om
 - i. At området fra ca. 2010 har været konstant vanddækket
 - ii. Orbicons iagttagelser i august 2010
 - iii. At området den 27. maj 2011 stod under 10 cm vand i et område på 15 X 15 m, mens et større området stod under ganske lidt vand, mens bunden af det vanddækkede areal var dyndet

UDDYBENDE REDEGØRELSE FOR DE ANFØRTE ANBRINGENDER:

Ad 1:

Som det fremgår af stævningens sagsfremstilling, sammenholdt med sagens bilag 1, har projektudviklingen i området forløbet over lang tid med Sagsøgte som den ene part og først Nordicom og senere Sagsøger som den anden part.

Under dette forløb fremkom Nordicom med forskellige alternative forslag til opførelse af et center, hvilke imidlertid blev afvist af Sagsøgte i 2009.

Efter Sagsøgers indtræden i projektet i slutningen af 2009 søgte parterne at realisere projektet i overensstemmelse med Sagsøgtes ønsker jfr. herved mødereferat á 6. januar 2010....

På dette grundlag blev der indgivet ansøgning om støtte fra fonde til betaling af vejoplægning og etablering af tunnel under banen, hvilket førte til støtte-tilsagn fra Trafikstyrelsen.

Der blev samtidig opnået enighed mellem parterne om, hvordan den konstaterede forurening på ejendommen skal behandles, hvorved det spørgsmål, som i særlig grad gav anledning til, at samarbejdet med Nordicom ophørte, blev løst.

Sagsøger har således både forud for og efter indgåelse af projektudviklingsaftalen medvirket til at løse en række problemer med projektets realisering og afholdt betydelige udgifter i den forbindelse.

Da bundproblemerne på grunden blev Sagsøger bekendt, søgte denne at nyttiggøre de afholdte omkostninger gennem udarbejdelse af alternative projek-

ter, hvori blandt andet indgik flytning af centret til et andet område, etablering af et mindre center og etablering i etaper.

Sagsøgte afviste imidlertid at forhandle videre herom, jfr. herved Byrådets beslutning á 9. juli 2012.

Forud for anlæggelse af denne sag søgte Sagsøgeren igen at få mulighed for at forelægge alternative projekter, hvorfor der blev indgået suspensionsaftaler vedrørende forældelse Sagsøgte ønskede imidlertid heller ikke på dette tidspunkt at indgå i forhandlinger med Sagsøger.

Det er fortsat Sagsøgers opfattelse, at der kan realiseres et projekt i overensstemmelse med det oprindelige projekts intentioner, uanset de konstaterede problemer med grunden.

Som det fremgår af sagens bilag V (Redegørelse for sagen om ophævelse af områdets § 3-status) var det på ansøgningstidspunktet i 2012 fortsat Sagsøgte ønske at benytte området til et planlagt stationscenter.

Det gøres på den baggrund gældende, at Sagsøgte ikke har haft nogen saglig begrundelse for at ophæve projektudviklingsaftalen med Sagsøger, hvor Sagsøgte er erstatningsansvarlig for Sagsøgers tab i forbindelse med ophævelsen.

Sagsøger har begrænset sit erstatningskrav til de afholdte projektomkostninger (negativ kontraktsinteresse) og har således ikke krævet positiv opfyldelsesinteresse til dækning af fortjeneste ved etablering af centret

Ad 2:

Det må efter Sagsøgers opfattelse lægges til grund, at Sagsøgte forud for projektaftalens indgåelse havde kendskab til problemerne med grundens bæreevne og at tillige var bekendt med, at Sagsøger ikke havde et tilsvarende kendskab.

Sagsøgte er derfor erstatningsansvarlig over for Sagsøger på grund af tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt.

Sagsøgte har således ikke givet Sagsøger oplysning om, at området var tilført jord i betydelig grad i 2005, og at området i hvert fald fra og med 2010 var vandlidende.

Sagsøgte har ikke informeret Sagsøger om, at området i maj 2011 umiddelbart før projektaftalens underskrift stod under vand (jfr. bilag V), og at Sagsøgte tre dage før projektaftalens underskrift gav tilladelse til tilførsel af yderligere vand fra gymnasiet

Sagsøgte har modsat sig, at Sagsøger kunne foretage undersøgelser vedrørende spørgsmålet forud for projektaftalens underskrift.

Dette kan ikke begrundes med hensynet til områdets § 3-status, idet denne ikke var hinder for, at Sagsøger kunne foretage undersøgelser umiddelbart efter projektaftalens underskrift, uanset at områdets § 3-status først er ophævet den 2. august 2013

Det bemærkes i øvrigt, at Sagsøger først i forbindelse med duplikken er blevet bekendt med, at områdets § 3-status er ophævet.

Sagsøger noterer sig, at Sagsøger gør gældende (i svarskriftet) at periodevise vandforekomster ikke er en indikator for blød bund.

Dette bestrides, og det gøres gældende, at bevisbyrden vedrørende dette forhold påhviler Sagsøgte.

Det gøres videre gældende, at der ikke er tale om periodevise vandforekomster, men om en konstant forsumpning af arealet med stadigt stigende vandstand ...

Det gøres endelig gældende, at Sagsøgte må have været bekendt med (blandt andet på baggrund af Sagsøgers spørgsmål) at oplysningen om, at området stod under vand, kunne have betydning for Sagsøger, hvorfor Sagsøgte af egen drift burde være fremkommet med oplysninger herom, hvorfor Sagsøgte er erstatningsansvarlig over for Sagsøger.

Dette understøttes af, at Sagsøger gentagne gange forud for projektaftalens indgåelse spurgte til bundforholdene, ...uden at Sagsøgte i den forbindelse gav korrekte og fyldestgørende oplysninger om, at området var vandlidende.

Uanset om Sagsøgte måtte være af den opfattelse, at det ikke var væsentligt for projektet, om området stod under vand, burde Sagsøgte have besvaret Sagsøgers gentagne spørgsmål til bundforholdene i overensstemmelse med de oplysninger, Sagsøgte havde på daværende tidspunkt.

Det gøres gældende, at det er uden betydning for Sagsøgtes oplysningspligt om de relevante oplysninger om bundforholdene alene var til stede i en del af Sagsøgtes forvaltning eller tillige fandtes hos de personer, der på Sagsøgtes vegne indgik aftale med Sagsøger."

Gribskov Kommune har procederet i overensstemmelse med sit sammenfattende processkrift af af 15. juni 2015, hvor det blandt andet anføres:

"1. Sagens kerne

Da kommunen og Projektselskabet (sagsøgeren) underskrev projektudviklingsaftalen ... den 1. juli 2011 var parterne klar over, at der var en række forhold ved grunden, som kunne vanskeliggøre og/eller fordyre gennemførel-

sen af projektet om etablering af et nyt stationscenter i Helsingør. Det blev der bl.a. taget højde for i aftalens punkt 17, ...

Projektselskabets grundlæggende standpunkt i retssagen er, at kommunen skulle have tilsidesat sin loyale oplysningspligt i forbindelse med indgåelsen af projektudviklingsaftalen. Argumentationen er ikke konkretiseret af Projektselskabet, men cirkler omkring de forhold, at der på arealet var konstateret slagger, at der kunne være blød bund, og at en del af området var beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Som det fremgår af citaterne fra projektudviklingsaftalen har det intet på sig, at kommunen skulle have tilbageholdt oplysningerne om disse forhold. Oplysningerne var tværtimod velkendte, og der var taget højde for forholdene på den måde, at begge parter blev givet en mulighed for at opsige aftalen, hvis problemerne viste sig at have et omfang, der var uacceptabelt for den pågældende part.

Formuleringen af vilkårene i punkt 17.1 stemmer også med den omstændighed, at der var tale om en projektudviklingsaftale. Tanken med aftalen var, at den skulle danne ramme for et samarbejde, der skulle munde ud i, at der inden for en periode på 15 måneder blev etableret det nødvendige planlægningsmæssige grundlag for projektet, og at parterne efterfølgende kunne indgå en "gennemførelsesaftale", der skulle sikre gennemførelsen af projektet som sådan,

Samtidig var det et klart vilkår i projektudviklingsaftalen, at begge parter erstatningsfrit skulle kunne træde ud af projektudviklingsaftalen, såfremt det under det videre arbejde viste sig, at forventningerne til projektet ikke så ud til at kunne opfyldes, Det var ikke kun jordbundsforholdene, der kunne begrunde en opsigelse. Der var en række andre usikkerhedsmomenter, der også skulle afdækkes undervejs, og som hver især ville kunne begrunde at projektet blev bragt til ophør, herunder f.eks. at udgifterne til en række nødvendige infrastrukturarbejder ikke kunne holdes inden for den aftalte økonomiske ramme, jf. således aftalens punkt 17.1, 3. bullit.

Både kommunen og Projektselskabet vidste dermed, at projektudviklingsaftalen førte dem ind i et samarbejde, som rummede en række forskellige risici, og hvor hver part havde ret til at træde ud (opsige projektudviklingsaftalen), hvis det undervejs viste sig, at projektet ikke kunne realiseres på de forventede vilkår. Det var samtidig et tydeligt vilkår, at opsigelse af projektudviklingsaftalen kunne ske "uden at nogen af parterne derved opnår erstatningskrav" mod den anden part, jf. punkt 17.1.

Der kan endvidere henvises til det betingede skøde, som også blev underskrevet den 1. juli 2011 ..., og som i punkt 7.1 indeholdt bestemmelser om jordbundsforhold, der var udtryk for, at parterne på aftaletidspunktet var helt på det rene med, at der kunne være jordbundsproblemer. Der kan yderligere

henvises den suspensionsaftale ..., der på Projektselskabets foranledning blev indgået samtidig med projektudviklingsaftalen og det betingede skøde den 1. juli 2011,

Som planlagt blev der i sommeren og efteråret 2011 gennemført en række nærmere undersøgelser af jordbundsforholdene i projektområdet. Undersøgelserne viste, at der ville være udgifter til håndtering af jordbundsforholdene, der væsentligt oversteg de beløb, der var afsat i budgettet. På dette grundlag var der drøftelser mellem kommunen og Projektselskabet i efteråret 2011 og foråret 2012 om finansieringen af de betydelige merudgifter, som man kunne forudse på daværende tidspunkt. Parterne kunne ikke blive enige om en løsning, og det endte derfor med, at projektet ikke blev videreført.

Både kommunen og Projektselskabet har investeret ressourcer i projektet. Projektudvikling er i sagens natur risikobetonet, og som allerede beskrevet var det aftalt, at parterne skulle kunne gå hver til sit uden økonomiske forpligtelser over for hinanden, hvis forudsætningerne for projektet svigtede. Konstateringen af de uegnede jordbundsforhold med den heraf følgende markant ændrede projektøkonomi var realisering af en risiko, som Projektselskabet havde accepteret i henseende til afholdelse af udviklingsomkostninger, herunder i form af undersøgelsesudgifter. Projektudviklingsaftalen giver dermed ikke hjemmel til et krav fra Projektselskabet mod kommunen.

Der foreligger heller ikke i øvrigt sådanne særlige omstændigheder i sagen, at Projektselskabet alligevel har krav på hel eller delvis dækning af sine omkostninger. Kommunen har overholdt sine forpligtelser i henhold til projektudviklingsaftalen, og kommunen har som anført ikke tilsidesat sin oplysningspligt vedrørende jordbundsforholdene i forbindelse med indgåelsen af projektudviklingsaftalen. Der er således heller ikke grundlag for et krav om, at kommunen på grundlag af almindelige erstatningsregler skal erstatte udgifter, som sagsøgeren har haft i forbindelse med projektet.

2. Særligt om kommunens kendskab til blød bund

I Projektselskabets replik er der fokuseret på kommunens kendskab til, at der var blød bund i projektområdet. Dette forhold kommenteres derfor nærmere nedenfor. Med hensyn til forholdene vedrørende ”slagter” og ”§ 3 område” henvises til kommunens svarskrift.

Projektområdet ved Helsing Station var illustreret i Århus Arkitekternes skitseforslag af 23. marts 2011..., der var bilag 1 til projektudviklingsaftalen af 1. juli 2011. Overordnet bestod projektområdet af et areal nord for lokalbanen (primært matr.nr. 5 br, 5 bt, 5 do og 5 bl, Helsing By) og et areal syd for lokalbanen (primært umatrikuleret areal og del af matr.nr. 49 Helsing By), jf. herved også det betingede skøde af 1. juli 2011.... Arealet nord for banen henlå i 2011 i det væsentlige som et ubefæstet areal uden bebyggelse, mens arealet syd for banen blev anvendt som forplads for stationen med forbindelse til Østergade, der forløber nord for den eksisterende station og

krydser banen i terræn. Det var på arealet nord for banen, at der blev konstateret blød bund.

På et møde den 17. marts 2011 blev det aftalt, at Projektselskabet kunne foretage jordbundsundersøgelser i området. På det efterfølgende møde mellem parterne, der blev holdt den 25. marts 2011 ..., var jordbundsforholdene også genstand for drøftelser. ...

På daværende tidspunkt havde kommunen ikke nogen viden om, at der kunne være særlige problemer med blød bund inden for projektområdet. Forekomsten af periodevis vand på området var et forhold, som kommunen havde haft kendskab til i en årrække siden byggeriet af Kultursalen ved Gribskov Gymnasium, hvilket byggeri blev forestået af staten (Bygningsstyrelsen) og stod færdigt i 2006, men de periodevise vandforekomster var ikke i sig selv nogen indikator for, at der var blød bund.

I forbindelse med byggeriet af Kultursalen var det nødvendigt at bortlede noget vand fra gymnasiets ejendom. Som en midlertidig løsning blev det aftalt mellem kommunen og Bygningsstyrelsen, at bortledningen kunne ske til det "trekantede areal" mellem Østergade, Gymnasiet og jernbanen. Aftalen er beskrevet i en mail af 6. november 2008 Spørgsmålet er løbende blevet drøftet mellem kommunen og Bygningsstyrelsen, herunder på mødet den 27. juni 2011 ... og på et nyt møde i november 2012 ..., hvor der var lagt op til at finde en endelig løsning. Der er ikke etableret nogen løsning endnu, og i perioder med megen regnvand er området stadig ganske vådt. Det er imidlertid ikke noget større teknisk problem at sørge for afvandingen, og Projektselskabet har ikke ført bevis for, at det skulle være dette forhold, der gør området vanskeligt at bebygge.

Som anført foretog Projektselskabet nogle boreprøver i projektområdet inden projektudviklingsaftalen blev underskrevet den 1. juli 2011. Det var angiveligt resultatet af disse boreprøver, der fik Projektselskabet og selskabets advokat til at fremkomme med suspensionsaftalen

... Det skal herefter lægges til grund, at Projektselskabet på aftaletidspunktet den 1. juli 2011 var fuldt bekendt med alle de oplysninger om jordbundsforholdene, som angiveligt efterfølgende var medvirkende til, at Projektselskabet ikke ønskede at indgå en aftale om at gennemføre projektet på de oprindeligt aftalte vilkår.

Efter indgåelsen af projektudviklingsaftale fik Projektselskabet foretaget flere boreprøver, som blev omtalt på et møde mellem parterne den 21. september 2011. ... Det skal herefter lægges til grund, at Projektselskabet i hvert fald senest den 21. september 2011 var fuldt bekendt med alle de oplysninger om jordbundsforholdene, som angiveligt efterfølgende var medvirkende til, at Projektselskabet ikke ønskede at indgå en aftale om at gennemføre projektet på de oprindeligt aftalte vilkår.

Der kan herved også henvises til analyserapporten fra Jord Teknik A/S af 12. oktober 2011 ...

På et møde den 21. november 2011 ... drøftede man forholdene, og ingeniør Allan Rosenkilde fra Projektselskabet redegjorde for sine beregninger og udgiftsskøn. Det var hans vurdering, at det ville kunne lade sig gøre at gennemføre projektet, men at det ville blive dyrere end først antaget. Det blev aftalt, at Jord Teknik skulle foretage nogle supplerende boringer. Selv om jordbundsundersøgelserne således viste en række udfordringer for projektet var der ikke tale om, at Projektselskabet foranledigede projektet standset. Man gik videre med arbejdet og aftalte flere undersøgelser, selv om man på begge sider vidste, at det kunne blive svært at få projektet til at hænge sammen.

Ved brev af 7. december 2011 ... meddelte Projektselskabet, at det foreløbigt var anslået, at merudgifterne til realiseringen af projektet kunne opgøres til kr. 45 mio. Det fremgik af brevet, at Projektselskabet var indstillet på at fortsætte projektet, men at det ville være en forudsætning, at merudgiften kunne finansieres, og Projektselskabet meddelte i den forbindelse, at det var en forhåndsforudsætning, at Projektselskabets indskud på kr. 14 mio. i den fælles "pulje" til finansiering af infrastrukturarbejder skulle bortfalde. I praksis ville det have som konsekvens, at merudgiften skulle dækkes af kommunen. Projektselskabet rejste samtidig kritik af kommunen for at have tilbageholdt oplysninger om jordbundsforhold, og Projektselskabet varslede et erstatningskrav svarende til det, som nærværende sag drejer sig om.

Kommunen besvarede brevet den 5. januar 2012 I svaret redegjorde kommunen udførligt for det forløb, der førte frem til de 3 aftaler, der blev indgået den 1. juli 2011, ...

Kommunen afviste også kritikken om, at kommunen skulle have tilbageholdt relevante oplysninger vedrørende jordbundsforholdene. Samtidig konstaterede kommunen, at sagsøgeren med brevet af 7. december 2011 lagde op til en markant ændring af det økonomiske grundlag for aftalen mellem parterne, og kommunen tilkendegav, at det var kommunens konklusion, at kommunen ville fastholde aftalerne. Kommunen spurgte i den forbindelse, om sagsøgeren ønskede at gøre brug af sin ret til at standse samarbejdet.

Drøftelserne mellem parterne fortsatte en tid endnu, men problemerne med ekstrafundering sammen med forhøjede udgiftsskøn vedrørende andre dele af projektet førte til, at afstanden mellem parterne var for stor til, at man kunne enes om en løsning, der ville gøre det muligt at videreføre projektet. På et møde mellem parterne den 16. januar 2013 ... blev det konstateret, at der ikke var grundlag for at arbejde videre med projektet, og efterfølgende afgav kommunen en formel opsigelse

3. projektselskabets tabsopgørelse

Projektselskabet har præsenteret en tabsopgørelse, der fremtræder helt summarisk med en talopstilling i stævningen og med henvisning til en stak opgørelser/fakturaer. Tabsopgørelsen bestrides, men det er ikke muligt udtømmende at redegøre for alle kommunens indsigelser alene på grundlag af de fremlagte bilag og talopstillingen i stævningen, og Projektselskabet har ikke suppleret med nye oplysninger i replikken eller senere.

En række af de påberåbte fakturaer er ikke udstedt til sagsøgeren og/eller vedrører ikke den relevante periode fra foråret 2011, hvor forhandlingerne mellem kommunen og sagsøgeren for alvor tog form og frem til januar 2012, hvor det stod klart, at jordbundsforholdene var vanskelige og ville fordyre projektet, og hvor kommunen meddelte, at kommunen ikke var indstillet på at forøge sit økonomiske bidrag. Kommunen er med sikkerhed ikke forpligtet til at dække udgifter, der angår forhold, som ligger før marts 2011 eller efter 5. januar 2012.

Det bestrides, at sagsøgeren rent faktisk har betalt de fakturaer, der er fremlagt til støtte for erstatningskravet. Det gælder navnlig de fakturaer, som ikke er udstedt til sagsøgeren, men indsigelsen omfatter samtlige fakturaer."

Retten begrundelse og afgørelse

Retten har forstået K/S Gribskov C under stiftelses anbringender således, at Gribskov Kommune skulle have tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved indgåelsen af projektudviklingsaftalen, idet Gribskov Kommune havde kendskab til grundens ringe bæreevne, men ikke oplyste K/S Gribskov C herom.

Det kan som ubestridt lægges til grund, at Gribskov Kommune senest i april 2011 var bekendt med, at en del af projektområdet for Helsing Stationscener havde udviklet sig til et område omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Efter bevisførelsen er der ikke oplysninger om, at Gribskov Kommune ud over denne viden skulle være bekendt med, at der var blød bund i projektområdet.

Senest på mødet mellem parterne den 25. marts 2011 nævnte K/S Gribskov C's advokat, at forurening på arealet og jordbundsforhold (blød bund) kunne være en ubekendt risikofaktor, og på møder den 18. maj 2011 og 7. juni 2011 drøftede parterne en plan for jordbundsundersøgelser.

Senest den 23. juni 2011 sendte Gribskov Kommune et notat om § 3-området og et notat om slaggeforurening til Tommy Falch, K/S Gribskov C. Den 30. juni 2011 forelå den første rapport om jordbundsforholdene i projektområdet, og K/S Gribskov C, men ikke Gribskov Kommune, var bekendt med rapporten, da de underskrev projektudviklingsaftalen. At begge parter var vidende om, at der var risiko for blød bund i projektområdet, fremgår både af projektudviklingsaftalens afsnit 17 og blev endvidere særskilt fremhævet i tillægget til aftalen, som blev udarbejdet på foranledning af K/S Gribskov C.

Den omstændighed, at det nærliggende gymnasium muligvis havde tilført vand og jord til § 3-området med kommunens vidende, kan ikke udelukkes at have haft betydning i forhold til den hast, hvormed en del af projektområdet udviklede sig til et § 3-område, men har derudover ikke haft betydning for, om der var blød bund i projektområdet. Den bløde bund skyldtes ifølge jordbundsanalyserne postglaciale tørve- og gytjeaflejringer, moræneler og silt, og dermed ikke en øget vandtilførsel siden 2005. Oplysningen er således af bagatelagtig karakter og har derfor ikke haft betydning for Gribskov Kommunes loyale oplysningspligt i forbindelse med indgåelsen af projektudviklingsaftalen.

Retten lægger herefter til grund, at Gribskov Kommune ikke var i besiddelse af afgørende oplysninger om jordbundsforholdene, som kommunen undlod at gøre K/S Gribskov C bekendt med inden aftaleindgåelsen. Retten finder derfor, at Gribskov Kommune ikke har tilsidesat sin loyale oplysningspligt i forbindelse med indgåelsen af projektudviklingsaftalen.

K/S Gribskov Kommune har endvidere gjort gældende, at Gribskov Kommune er erstatningsansvarlig som følge af, at kommunen skulle have opsagt projektudviklingsaftalen på usagligt grundlag.

Retten finder det tvivlsomt, om projektudviklingsaftalen på noget tidspunkt har været gældende mellem parterne. Efter tillægget til projektudviklingsaftalens 2. afsnit udsattes retsvirkningerne af projektudviklingsaftalen, indtil boringerne var gennemført og analyseret, samt parterne havde besluttet, om aftalen skulle falde bort eller træde i kraft. K/S Gribskov C ses aldrig at have svaret på Gribskov Kommunes opfordring af 5. januar 2012 til at tage stilling til, om aftalen skulle falde bort eller træde i kraft. Hvis aftalen faldt bort, havde ingen af parterne ifølge tillægget krav på erstatning fra den anden.

Hvis projektudviklingsaftalen trods dette antages at være trådt i kraft, opsagde Gribskov Kommune aftalen med den begrundelse, at finansieringen af projektet var væsentligt ændret i forhold til den finansiering, der var fastlagt i projektudviklingsaftalens punkt 6.2.

Ifølge projektudviklers brev af 7. december 2011 ville projektet efter et foreløbigt overslag blive fordyret med ca. 45 mio. kr. i forhold til projektudviklingsaftalens budget. Under de senere forhandlinger mellem parterne stod det endvidere klart, at projektudvikler ikke havde til hensigt at indbetale de 14 mio. kr., der ifølge aftalen var forudsat indbetalt til finansieringspuljen. Projektudvikler kom med forslag til ændringer af projektet, herunder et forslag uden tunnelføring, for at få omkostningerne begrænset.

Henset til, at de anslåede udgifter til de infrastrukturelle opgaver, herunder tunnelloøsningen, efter aftalens indgåelse blev væsentlig forøget i forhold til projektudviklingsaftalens budget, var Gribskov Kommune ifølge projektudviklingsaftalens afsnit 17.1 berettiget til at opsige aftalen.

Da opsigelsen af aftalen således havde hjemmel i aftalens afsnit 17.1, og da der i øvrigt ikke ses varetaget usaglige hensyn ved opsigelsen af aftalen, finder retten, at Gribskov Kommune ikke har handlet erstatningspådragende over for K/S Gribskov C under stiftelse, hvorfor Gribskov Kommune frifindes.

K/S Gribskov C under stiftelse skal betale sagsomkostninger til Gribskov Kommune med 200.000 kr. Beløbet udgør udgifter til advokatbistand inklusiv moms. Ved fastsættelsen af beløbet har retten taget hensyn til erstatningspåstandens størrelse, og at sagen er blevet hovedforhandlet på én retsdag efter en skriftsveksling af begrænset omfang.

Thi kendes for ret:

Gribskov Kommune frifindes.

K/S Gribskov C under stiftelse v/stifterne Mäckler Erhvervsbyg ApS og Aarhus Arkitekterne A/S skal inden 14 dage betale sagsomkostninger med 200.000 kr. til Gribskov Kommune.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Marie Louise Klenow
Dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Helsingør, den 10. juli 2015.

Lenette Lykke Olsen, Retsassistent