



# RETTEEN I AALBORG DOM

afsagt den 9. november 2020

---

Sag BS-48970/2018-ALB

Calum A/S  
(advokat Steffen Sværke)

og

Calum Stigsborg Vest K/S  
(advokat Steffen Sværke)

mod

Aalborg Kommune  
(advokat Christian Schow Madsen)

og

Stigsborg P/S  
(advokat Jan Hellmund Jensen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Poul Erik Nielsen, dommer Ole Høyer og dommer Lene Holm Trøst.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt der mellem sagsøgeren Calum A/S og sagsøgte Aalborg Kommune den 27. juni 2005 er indgået en bindende aftale vedrørende den fremtidige bebyggelse af en grund på havnefronten i Nørresundby.

Sagen er anlagt den 12. december 2018 og er hovedforhandlet den 8. og 9. september 2020.

**Sagsøgeren Calum A/S** har nedlagt følgende påstande:

Påstand I

Aalborg Kommune og Stigsborg P/S skal anerkende, at aftalen af 27. juni 2005 mellem Calum A/S og Aalborg Kommune udgør en bindende aftale, som er til hinder for, at ejendommen matr.nr. 296a Nørresundby Markjorder kan bebygges.

Påstand II og III

Principalt:

II) Stigsborg P/S tilpligtes at lade tinglyse en servitut med Calum A/S som påtaleberettiget på ejendommen matr.nr. 296a Nørresundby Markjorder, hvorefter ejendommen udlægges som grønt område til benyttelse ved særlige arrangementer, arealet ikke må benyttes til bebyggelse, og beplantning tilstræbes holdt under 3 m.

III) Aalborg Kommune tilpligtes at lade tinglyse en servitut med Calum A/S som påtaleberettiget på ejendommen matr.nr. 296a Nørresundby Markjorder, hvorefter ejendommen udlægges som grønt område til benyttelse ved særlige arrangementer, arealet ikke må benyttes til bebyggelse, og beplantning tilstræbes holdt under 3 m. Grønne rabatter, jf. skitse af 27/6, tilstræbes.

Subsidiært:

Aalborg Kommune og Stigsborg P/S skal anerkende at være erstatningsansvarlig for over Calum A/S for nedgang i værdien af ejendommen matr.nr. 16d Nørresundby Markjorder, såfremt matr. 296a Nørresundby Markjorder bebygges eller i øvrigt på nogen anden måde bliver disponeret over i strid med aftalen (bilag 1).

Sagsøgte afvisningspåstande

Over for Aalborg Kommune og Stigsborg P/S' afvisningspåstande over for Calum A/S' og Calum Stigsborg Vest K/S' subsidiære påstande nedlægges påstand om frifindelse.

**Sagsøgeren Calum Stigsborg Vest K/S** har nedlagt følgende påstande:

Principalt:

I. Aalborg Kommune og Arealudviklingselskabet Stigsborg 1 P/S skal anerkende, at aftalen af 27. juni 2005 mellem Calum A/S og Aalborg Kommune udgør en bindende aftale, som er til hinder for, at ejendommen matr.nr. 296a Nørresundby Markjorder kan bebygges.

II. Arealudviklingselskab Stigsborg 1 P/S tilpligtes at lade tinglyse en servitut med Calum Stigsborg Vest K/S som påtaleberettiget på ejendommen matr.nr. 296a Nørresundby Markjorder, hvorefter ejendommen udlægges som grønt område til benyttelse ved særlige arrangementer, arealet ikke må benyttes til bebyggelse, og beplantning tilstræbes holdt under 3 m.

III. Aalborg Kommune tilpligtes at lade tinglyse en servitut med Calum Stigsborg Vest K/S som påtaleberettiget på ejendommen matr.nr. 296a Nørresundby Markjorder, hvorefter ejendommen udlægges som grønt område til benyttelse ved særlige arrangementer, arealet ikke må benyttes til bebyggelse, og beplantning tilstræbes holdt under 3 m. Grønne rabatter, jf. skitse af 27/6, tilstræbes.

Subsidiært:

Aalborg Kommune og Stigsborg P/S skal anerkende at være erstatningsansvarlig over for Calum Stigsborg Vest K/S for nedgang i værdien af ejendommen matr.nr. 16d Nørresundby Markjorder, såfremt matr. 296a Nørresundby Markjorder bebygges eller i øvrigt på nogen anden måde bliver disponeret over i strid med aftalen (bilag 1).

**Sagsøgte Aalborg Kommune** har nedlagt følgende påstande:

Overfor Calum A/S' og Calum Stigsborg Vest K/S' principale påstande nedlægges påstand om frifindelse.

Overfor Calum A/S' og Calum Stigsborg Vest K/S' subsidiære påstand nedlægges principalt påstand om afvisning og subsidiært påstand om frifindelse.

**Sagsøgte Stigsborg P/S** har nedlagt følgende påstande:

Over for Calum A/S' påstand I:

- Frifindelse.

Over for Calum A/S' påstand II:

- Frifindelse.

Over for Calum A/S' subsidiære påstand:

- Principalt: afvisning.

- Subsidiært: frifindelse.

Over for Calum Stigsborg Vest K/S:

- Der nedlægges samme påstande over for Calum Stigsborg Vest K/S som nedlagt over for Calum A/S - det vil frifindelse i forhold til påstand I og påstand II henholdsvis afvisning, subsidiært frifindelse, overfor den subsidiære påstand.

**Oplysningerne i sagen**

Sagen vedrører som anført ovenfor spørgsmålet om, hvorvidt der er indgået en bindende aftale om bebyggelsen af en grund beliggende på havnefronten i Nørresundby i området, der nu kaldes Stigsborg Brygge.

Den grund, som tvisten direkte vedrører, er benævnt matr.nr. 296a, Nørresundby Markjorder og er beliggende næsten direkte ud til Limfjorden. Grunden var tidligere en del af et større område, der blev anvendt til oliedepot. Olie depotet er siden nedrevet, og grunden blev overtaget af Aalborg Kommune, inden den pr. 1. maj 2018 blev overdraget til Stigsborg P/S. Den henligger for tiden ubebygget og alene med spredt bevoksning. (Herefter benævnt "den omstridte grund").

Nabogrunden til den omstridte grund mod øst var også tidligere oliedepot og blev på samme måde overtaget af Aalborg Kommune. Siden blev der her opført bygninger, der huser Teknisk Forvaltning. På nabogrunden mod vest ligger Hedegaard A/S, der er en korn- og foderstofforretning, som fortsat er i fuld drift.

Nord for den grund, som tvisten vedrører, og den grund, hvor Teknisk Forvaltning er beliggende, ligger den grund, som sagsøgerne har erhvervet, oprindeligt benævnt matr.nr. 16d, Nørresundby Markjorder (herefter benævnt "sagsøgernes grund" eller "tømmerhandelens grund").

Grunden er mod sydvest nabo til Hedegaard A/S og mod øst til et område, der tidligere var Nørresundby Stadion, men som nu henligger ubebygget og ejedes af Aalborg kommune, indtil det pr. 1. maj 2018 blev overdraget til Stigsborg P/S.

På sagsøgernes grund lå tidligere Nørresundby Tømmerhandel. Denne virksomhed havde i en længere årrække inden sagsøgernes overtagelse af grunden været lukket, efter at virksomheden var flyttet til et andet sted i Nørresundby. De tilbageværende rester af bygninger m.v. fra tømmerhandelen blev fjernet af sagsøgerne efter købet af grunden. På grunden er der nu i den østlige ende opført to beboelsesejendomme, der er udskilt i særskilte matrikelnumre, mens resten af grunden fortsat er ubebygget.

Der blev i forbindelse med et møde afholdt den 27. juni 2005 mellem Henrik Calum fra sagsøgerne og daværende borgmester Henning G. Jensen, daværende rådmand Henrik Thomsen og daværende stadsarkitekt Knud Tranholm udfærdiget et håndskrevet dokument med følgende indhold:

## Aftale

Foudrat CE erhverver matr. nr  
16 d aftales:

Bebyggelsesret : 50.65 % til  
~~Følger~~ boligformål.

Matr. nr 296 2 udlægges som  
grønt område til bebyggelse  
v. sætligearrangementer.  
Arealer må ikke benyttes  
til bebyggelse og beplant-  
ning tilstræbes holdt under  
3m.

Grønne rabatter jvf. skitse af  
27/6 tilstræbes.

~~Steds~~  
Bufferzone mod vest er max meter

Nørresundby, den 23/6 0.

Mazeme

Henrik

2005

Af et notat af 29. juni 2005 fra Teknisk Forvaltning fremgår bl.a., at sagsøgernes grund vil kunne anvendes til etageboliger indtil en afstand af 150 meter fra de væsentligste støjkilder ved Hedegaard A/S, hvilket berørte et areal i det sydvestlige hjørne af grunden.

Af et notat udfærdiget 4. august 2005 af Teknisk Forvaltning, Erik Møller, og som er stilet til rådmand Henrik Thomsen, hvor emnet er sagsforløbet vedrørende Nørresundby Tømmerhandel, fremgår følgende:

"...

Møde mandag den 20. juni med Jørn Abildgaard, Knud Tranholm og Erik Møller  
På mødet fremlagde Jørn Abildgaard forslag til at bebygge Nørresundby Tømmerhandel med parcelhuse. Han understregede, at der ikke var et behov for at

bygge etageboliger, da nordjyderne ønskede at bo ved jorden. KT og EM fremlagde visionshæftet for Stigsborgkvarteret fra sommeren 2002, hvor ideen var at bygge kontorerhverv på størstedelen af grunden bl.a. pga. af miljøbelastningen og naboskabet til Hedegaard A/S. KT og EM var dog positiv over for at indgå i en dialog om en boligbebyggelse på grunden, men understregede, at det stadig var en god idé at bygge kontorerhverv nærmest Hedegaard.

JA var enig i denne vurdering, men var usikker på, om der pt. var et marked for kontorbygninger.

På mødet blev det konkret fastslået over for JA:

- at en bebyggelse skal holdes i en afstand til Nordre Havnegade på ca. 30 m pga af tung trafik
- at der skal udlægges et bufferareal på grunden i en afstand fra Nordre Havnegade på 60-80 m pga Hedegaard
- at der skal være en afstand til Nørresundby Stadion, som endnu ikke er specificeret

På mødet blev det konkluderet, at Jørgen Abildgaard ville have en option på grunden inden vi i Teknisk Forvaltning gik i gang med nærmere at se på ovennævnte miljøforhold og afstandskrav, idet det blev understreget, at afstandskravene skulle revurderes ud fra Hedegaards nuværende forhold. Med andre ord kunne afstandskravene blive mindre eller større. En revurdering af miljøbelastningen skulle ske af et eksternt konsulentfirma i tæt samarbejde med Hedegaard A/S.

Det blev samtidig påpeget, at grunden kunne være forurennet, men at vi ikke kendte omfanget.

JA erklærede sig fuldstændig enig i ovennævnte fremgangsmåde og lovede at vende tilbage efter mødet med grundejeren.

På mødet pegede JA også på mulighederne for magelæg med AK vedr.

- arealet til kontor, erhverv og
- arealet øst for TF til boligareal.

KT og EM oplyste, at det var urealistisk.

Møde mandag den 27. juni med Henrik Calum, Jørn Abildgaard, Henning G. Jensen, Henrik Thomsen og Knud Tranholm

Initiativet til mødet med bl.a. deltagelse af borgmester og rådmand var taget af HC, og TF var ikke på forhånd bekendt med formålet med mødet. HC oplyste efterfølgende, at han som udgangspunkt ønskede drøftet mulighederne for mangelæg med Aalborg Kommune, jf. ovenfor.

Dette blev dog ikke drøftet, og lidt uventet fremlagde JA muligheden for at bygge boliger indtil en afstand af 30 m fra Nordre Havnegade. KT afviste ikke dette kategorisk, men at det var noget der skulle afklares i det videre planforløb. Ønskede ikke at begynde at drøfte fortolkningen af det tidligere møde.

Mulighederne for en aftale om diverse tiltag til forskønnelse mv. blev drøftet, men HT og KT kunne ikke acceptere, at der blev fastlagt en konkret grænse for placering af boligbebyggelse, idet det krævede nærmere undersøgelser mv.

..."

Af brev af 3. oktober 2005 fra Henrik Bøgeskov, Calum Ejendomsaktieselskab til Aalborg Kommune, Teknisk Forvaltning, fremgår bl.a. følgende:

"...

Som det fremgår af den håndskrevne aftale, hvoraf kopi vedlægges, skal ejendommen matr.nr. 296A belægges med servitut om, at arealet ingensinde må bygges og at evt. beplantning skal tilstræbes holdt under 3 meters højde. Jeg anmoder venligst om, at De fremsender udkast til deklaration til os med henblik på tinglysning på kommunens ejendom.

..."

Af brev af 10. oktober 2005 fra Henrik Bøgeskov, Calum Ejendomsaktieselskab til Aalborg Kommune, Borgmesterens Forvaltning, fremgår følgende:

"...

#### **Vedr. Nørresundby Tømmerhandel**

Under henvisning til den kortfattede, skriftlige aftale, der blev undgået i forbindelse med vort firmas betingede køb af ovennævnte areal kan vi oplyse, at vi har drøftet forholdene omkring anlæggelse af grønne arealer med stadsarkitekten. Stadsarkitekten har foreslået, at vi kontakter Dem direkte i Deres egenskab af repræsentant for Aalborg Havn med henblik på etablering af det grønne bælte på havnens arealer umiddelbart vest for Nordre Havnegade, jfr. vedlagte skitse, som også var bilag til vores aftale.

Vi er naturligvis opmærksomme på, at det grønne bælte vil betyde en indsnævring af Forsyningsvirksomhedernes materieldepot, hvilket derfor efter vores opfattelse bør placeres andetsteds.

Såfremt vi kan bidrage med yderligere oplysninger, projektering eller lignende, står vi naturligvis meget gerne til rådighed.

..."

Af et notat af 5. december 2005 fra stadsarkitekt Knud Tranholm, stilet til Henrik Bøgeskov, Calum Ejendomsaktieselskab og med kopi til rådmand Henrik Thomsen og Erik Møller, fremgår følgende:

"...

**Møde den 30. november 2005 om Tømmerhandlens grund Stigsborg Brygge.**

På mødet oplyste jeg, at jeg ville kommentere notat fra møde den 27. juni 2005 og brev udarbejdet af Henrik Bøgeskov og sendt til borgmester Henning G. Jensen.

Notat fra mødet den 27.06.05:

Baggrunden for mødet var Calums Ejendomsselskabs ønske om erhvervelse af grunden. Forud for mødet var der afholdt et møde den 20.06.05 med deltagelse af Jørn Abildgaard, Calum Ejendomsselskab og Erik Møller og Knud Tranholm fra Teknisk Forvaltning.

På mødet blev der drøftet de miljøkonflikter, der kunne ligge i en ændret anvendelse i forhold til P. P. Hedegaard. Det blev f.eks. nævnt:

- at en bebyggelse skal holdes i en afstand til Nordre Havnegade på ca. 30 m pga af tung trafik
- at der skal udlægges et bufferareal på grunden i en afstand fra Nordre Havnegade på 60-80 m pga Hedegaard
- at der skal være en afstand til Nørresundby Stadion, som endnu ikke er specificeret.

På mødet blev det konkluderet, at Jørgen Abildgaard ville have en option på grunden inden vi i Teknisk Forvaltning gik i gang med nærmere at se på ovennævnte miljøforhold og afstandskrav, idet det blev understreget, at afstandskravene skulle revurderes ud fra Hedegaards nuværende forhold. Med andre ord kunne afstandskravene blive mindre eller større. En revurdering af miljøbelastningen skulle ske af et eksternt konsulentfirma i tæt samarbejde med Hedegaard A/S.

På mødet blev der også forespurgt om mulighederne for magelæg m.h.t. Tømmerhandlens grund beliggende på Stigsborg Brygge overdrages til Aalborg Kommune og de i miljømæssig henseende mindre problematiske arealer på Stigsborg blev overdraget til Calum Ejendomsselskab.

Fra Aalborg Kommune så vi ikke muligheder i et sådant magelæg, bl.a. under henvisning til krav om offentligt udbud.

Efterfølgende tog Henrik Calum initiativ til et møde den 27. juni 2005 med deltagelse af rådmanden og borgmesteren. I mødet deltog Henrik Calum og Jørn Abildgaard fra Calum Ejendomsselskab.



Jeg havde regnet med at, at det handlede om en drøftelse af mulighederne for magelæg og høre om Aalborg Kommunes mere overordnede mål med området.

Efter en kort drøftelse af mulighederne i området insisterede Henrik Calum på, at få nedskrevet de mulige fysiske tiltag for området i en aftale (vedlagte håndskrevne notat).

Lidt overraskende ville de have Aalborg Kommune til at garantere en såkaldt bufferzone mellem P. P. Hedegaard og byudviklingsområdet i et konkret max. antal meter og betydeligt under det, der var nævnt fra os, som et foreløbigt bud og som skulle afklares konkret i forbindelse med en miljøundersøgelse.

En sådan garanti kan naturligvis ikke gives, idet det foregriber den afklarede miljøundersøgelse.

Kommentarer til de andre punkter i notatet:

**Bebyggelsesprocent – 50-65% til boligformål** anses for et realistisk bud. Forudsat at det tager afsæt i de to områder, hvor der kan bygges boliger.

**Matr. Nr. 296 m.fl. udlægges som grønt område til benyttelse ved særlige arrangementer. Arealet må ikke benyttes til bebyggelse og beplantning tilstræbes holdt under 3 m. for at sikre fjordudsigt.**

Disse forhold er reguleret i lokalplan nr. 12.059, hvor området i pkt. 3.2 er angivet til rekreative formål og tekniske anlæg.

Med hensyn til beplantning er der i pkt. 7.7 angivet, at der skal sikres fjordudsigt.

Hovedsigtet i Henrik Calums notat er således tilgodeset i lokalplanen.

**Grønne rabatter tilstræbes** – der blev på mødet givet tilsagn om at Aalborg Kommune ville medvirke i det omfang det var muligt, at opnå aftaler med ejerne, Aalborg Kommune har en klar interesse i at forskønne omgivelserne til Stigsborg Brygge.

Svar på brev af 10. oktober 2005 til borgmester Henning G. Jensen.

Jeg er blevet bedt om at svare på brevet og har drøftet henvendelsen med Havnens direktør Svend Christensen og skal henvises til ovennævnte tilkendegivelser, der knytter sig til grønne rabatter.

..."

Af et brev af 2. marts 2006 fra stadsarkitekt Knud Tranholm til Hedegaard A/S fremgår bl.a. følgende:

"...

Tømmerhandlens grund, Stigsborg Brygge

Den fremtidige udviklingsstrategi tager afsæt i oplægget til debat for Stigsborg-kvarteret fra juni 2003, hvor tømmerhandelens fremtidige anvendelse er angivet til kontor / erhverv.

Fastlæggelse til erhverv er sket ud fra at sikre hensynet til Hedegaard.

Konkret blev det aftalt, at der skal igangsættes udarbejdelse af et lokalplanforslag med følgende disponering :

- den vestlige del af arealet udlægges tilsvarende den grønne bufferzone vest for TF og afgrænses mod øst i en linie, der ca. følger det samme områdes afgrænsning mod øst,
- den østlige del udlægges til erhverv, kontorer og lignende. I mellem erhvervsområdet og den grønne bufferzone kan der, tilsvarende som for området ved TF, etableres garageanlæg, anlæg til teknisk forsyning og parkering.
- det vestlige areal skal sikres beplantet således, at støvgener fra Hedegaard minimeres.

..."

Af et referat af møde den 5. april 2006 mellem Henning G. Jensen, Henrik Thomsen og Henrik Calum, udfærdiget af Henrik Calum den 19. april 2006, fremgår følgende:

"...

Borgmesteren indledte med at konstatere, at han havde hørt, at vi nu havde købt ejendommen i fredags, og at der efter hans opfattelse nu forelå en helt anden situation. Dette blev ikke uddybet, men jeg går ud fra, han mente, at situationen er anderledes, fordi vi kunne have ladet være med at udnytte vores køberet, nu hvor vi vidste, at kommunen havde andre planer for området.

Henrik Thomsen talte om bondefangeri. Protest. Henrik Thomsen nævnte, at aftalen efter kommunens opfattelse er ugyldig. Protest. Han nævnte, at kommunens jurister har nævnt, at aftalen også er ulovlig.

Borgmesteren foreslog følgende:

Der indrettes park på den vestligste del af området til ca. hvor bygningerne på parkeringspladsen ligger. Derefter bliver der udlagt kontorer hen til en linie med Teknisk Forvaltnings østside. Så etableres der et magelæg om en del af NB's baner, som så kan indrettes til boligformål nu. NB's baneanlæg er alt for stort. De

kan nøjes med mindre. Jeg lovede, at ville betale for en flytning af den overdækkede tribune.

Rådmanden blev direkte spurgt af borgmesteren, om han ville gå ind for et sådant forslag og det svarede han nølende ja til. Han blev bedt om at undersøge, hvordan magelægget kan lade sig gøre og om kommunens teknikere kan se den mulighed med erhverv og boliger i den østlige ende for sig.

Rådmanden nævnte, at efter hans mening var der forskel i værdien.

Nyt møde berammet.

..."

Af referat af møde den 9. maj 2006 med deltagelse af Henrik Calum, Jørn Abildgaard, Henning G. Jensen, Henrik Thomsen og Knud Tranholm, udfærdiget af Knud Tranholm den 10. maj 2006, fremgår bl.a.:

"...

Følgende blev aftalt :

Der skal foreligge en endelig vedtaget lokalplan senest om 12 mdr. Lokalplanen afgrænses af Limfjordsvej mod nord, Nordre Havnegade, Stigsborg Brygge, Limfjorden og Strandengene i øst.

For den tidligere tømmerhandlergrund disponeres i overensstemmelse med skitse af 9. maj 2006, KT.

Bebyggelsesplanen udformes ud fra, at der kan ske en etapevis udbygning fra vest mod øst og fra land mod fjord, styret via kommunale udbud. Den første boligetape fra tømmerhandlergrunden anses med fordel at blive suppleret med den første mindre del af Nørresundby Stadion.

..."

I forbindelse med, at Knud Tranholm sendte referatet af mødet af 9. maj 2006 til Calum A/S, udspandt der sig følgende mailudveksling:

Den 11. maj 2006 skrev Jørn Abildgaard, Calum A/S til Knud Tranholm:

"...

Kære Knud Tranholm

Tak for et konstruktivt møde og for notat af 10. maj 2006, modtaget g.d. pr. e-mail.

Vi er enige i henvisningen til skitse af 9. maj 2006 KT, som blev suppleret med følgende:

1)

Det vestligste areal er ikke "Offentligt grønt område", idet kommunen oplyste ikke at have mulighed for at erhverve dette areal.

2)

På grunden vil der kunne opføres min. ca. 5.000 m<sup>2</sup> boliger, fordelt på ca. 40 boliger på godt 120 m<sup>2</sup> i gennemsnit.

3)

Bebyggelse med en ryg på 3½ etage mod nord, lavere mod syd.  
..."

Den 11. maj 2006 skrev Knud Tranholm som svar til Jørn Abildgaard, Calum A/S:

"...

Kære Jørgen Abildgaard

For god ordens skyld er det nødvendigt at nævne, at de meget konkrete angivelser i din mail og din fax om volumen for højder, antal m<sup>2</sup> og afstand til skel etc., det er noget der har været drøftet og ikke faste aftaler.

Vi skal sikre helhed i planlægningen og der er en række forhold der skal afklares og vurderes i sammenhæng og vi kan ikke inden planlægningen er indledt, binde os op på konkrete forhåndsftaler.

Vi skal have organiseret planprocessen og udgangspunktet herfor er mit notat af 10.05.06.

Samarbejdet med Calum Ejendomsselskab vil omfatte den del af området hvor Tømmerhandelgrunden er placeret. Lokalplanlægningen for den del, der skal udbydes, varetages alene af Aalborg Kommune. Et samarbejde her vil kunne give nogle fordele for Calum i forhold til andre interessenter og er derfor naturligvis udelukket, såfremt muligheden for at kunne byde ønskes opretholdt.

Jeg synes vi står foran en spændende planopgave og de aftalte forudsætninger giver mulighed for starten på en spændende bydel.

..."

Den 18. maj 2006 skrev Calum A/S til Knud Tranholm:

"...

Kære Knud Tranholm,

Vi noterer os indholdet i din mail, men gør så for god ordens skyld opmærksom på, at de nævnte ret konkrete angivelser er forudsætningen for vores medvirkende ved det ændrede projekt i forhold til den oprindelige aftale.

Må vi foreslå et hurtigt møde, hvor igangsætningen af planprocessen drøftes.  
..."

Den 18. maj 2006 skrev Erik Møller i en intern mail til Knud Tranholm som reaktion herpå:

"...

Knud Tranholm

Hører deres frækhed da aldrig op? Der må vel være en grænse for, hvor meget man skal finde sig i fra deres side. Hvis Calum ikke vil acceptere dit brev kan de jo blot trække sig ud af projektet og opføre kontorbyggeri som angivet i Stigsborgdebatoplægget. De har jo ikke købt grunden til en pris, som ligefrem kan retfærdiggøre en planlægning, som de vil. Og under ingen omstændigheder kan AK garantere salg af jord uden offentlig udbud.  
..."

Om det senere forløb er det oplyst, at der blev afholdt et yderligere møde om lokalplanen for sagsøgernes grund den 25. august 2006, og der i fortsættelse heraf blev mailet yderligere mellem parterne den 31. august 2006, navnlig vedrørende afgrænsningen af del af den vestlige del af grunden, hvor der ikke kunne bygges boliger på grund af afstandskravet til Hedegaard A/S.

Det næste, der er oplyst om korrespondancen mellem parterne vedrørende den omstridte grund, er, at Calum A/S ved direktør Jakob Axel Nielsen den 24. marts 2017 skrev til Aalborg Kommune ved nuværende rådmand for By- og Landskabsforvaltningen, Hans Henrik Henriksen:

"...

Kære Hans Henrik

Som det måske er dig bekendt har vi en gammel aftale med Aalborg Kommune om ikke at bebygge arealet vest for Teknisk Forvaltning.

I forhold til det udbud, som nu planlægges, ser det for os ud til, at I har overset denne aftale.

Må jeg foreslår, at vi mødes på dit kontor og drøfter sagen.  
..."

Den 7. april 2017 svarede rådmanden følgende:

"...  
Kære Jakob

Jeg har nu haft lejlighed til at drøfte din mail af 24. marts 2017 med forvaltningen. Det er korrekt, at der foreligger et håndskreven notat fra juni 2005, der omhandler bebyggelse og beplantning på matr.nr. 296a (arealet vest for bygningen Stigborg Brygge 5).

Som det fremgår af notat til Henrik Bøgeskov, Calum udarbejdet af daværende stadsarkitekt Knud Tranholm i december 2005 er forholdene med bebyggelse og beplantning på matr.nr. 296a allerede reguleret i lokalplan 12.059. En lokalplan som fortsat er gældende for arealet.

Lokalplanen og drøftelserne i 2005 skal ses i lyset af behovet for matr.nr. 296a som et bufferzoneareal over mod Hedegaard. Da Hedegaard fortsat er i drift, er der som sådan ikke ændret på dette behov i dag.

Drøftelserne fra 2005 er således ikke overset, men det er kommunens opfattelse, at en dialog om 2005-notatet bør afvente, at en ny planlægning for arealet er aktualiseret.

..."

Ved mail af 21. august 2018 fra Christian Bjerg, Aalborg Kommune til Calum A/S meddelte kommunen, at man på baggrund af et indhentet notat fra advokatfirmaet Bruun & Hjejle afviste ethvert krav vedrørende den omstridte grund og ville derfor heller ikke medvirke til, at dokumentet af 27. juni 2005 blev tinglyst servitutstiftende.

Om sagens faktiske omstændigheder er i øvrigt – i lidt spredt datoorden – oplyst følgende:

I et notat udarbejdet af professor dr.jur. Peter Pagh for Henrik Calum den 3. april 2018 omtales det på side 4, at der i 2012 fremkom en skitse fra Aalborg Kommune, hvoraf muligheden for bebyggelse af det omstridte areal blev omtalt, uanset lokalplanen samt dokumentet af 27. juni 2005. Det anføres også, at mulighederne for et mageskifte mellem parterne skulle undersøges efter et møde i februar 2013, men at der dog ikke skete yderligere i den anledning.

I et notat af 2. oktober 2018 fra Calum A/S vedrørende tilstanden af sagsøgernes grund i forbindelse med overtagelsen og frem til nedrivningen i 2006, som er vedhæftet en række fotos, fremgår følgende:

"...

**Beskrivelse af Nørresundby Tømmerhandels fremtoning frem til nedrivningen 2006.**

Med indvielsen af Teknisk Forvaltning i 2002 blev der taget hul på etablering af det nye bykvarter Stigsborg. Hen over sommeren 2003 udkom der en debatfolder for udviklingen af Stigsborgkvarteret og Nørresundby Havnefront. Forinden havde kommunen opkøbt Kemirafabrikken og nedrevet de industribygningerne på ejendommen. September 2007 blev lokalplanforslag 1-2-101 offentliggjort. I lokalplanens baggrund og formålsbeskrivelse står der bla:

*"I kommuneplanrammes bydelsbeskrivelse er området er udpeget som højt prioriteret byomdannelsesområde sammen med naboområdet. Stigsborgkvarteret, der i de kommende år skal omdannes til et nyt byområde. Ny bebyggelse i lokalplanområdet kan derfor ses som en forløber for den kommende byomdannelse af Stigsborgkvarteret, og blive en del af ankomsten hertil". Videre står der: "Områdets synlige placering tæt ved Limfjorden betyder, at der skal sikres højt arkitektonisk niveau".*

Nørresundby Tømmerhandel, som grænsede op til adgangsvejen til den nye forvaltningsbygning langs vest og sydskel, havde forinden ligget ubenyttet hen i adskillige år, hvilket området bar særdeles meget præg af.

Ejendommen var indhegnet med trådhegn med pigtråd på toppen mod syd. Hegnet var flere steder ødelagt og krat og buskads var vokset som var kommet efter arealet i mange år havde ståret uvirksomt hen var filtret ind i hegnet. Mod vest var flere sektioner af bræddehegnet væltet da stolperne var rådne. Mod nord stod et gammelt meget højt betonhegn med pigtråd på toppen. En meget uvenlig afgrænsning op til boligområdet ved Limfjordsvej.

Bygningerne inden for området var i stærk forfald. Den sydligste bygning havde stort hul i taget. Vinduerne var smadret og den rustne spånsilo synes at stå meget usikkert ved siden af. Græsset var vokset igennem de betonstøbte belægninger på grunden og flere steder stod beslag op af belægningen efter stålspær fra tidligere nedrevne bygninger i området. Store dele af arealet var sprunget i skov/krat.

..."

Den 20. december 2018 afgav kommunaldirektør Christian Roslev til Aalborg Byråd en orientering om sagen, hvoraf bl.a. fremgår:

"...

Sagen var kendt i den daværende Teknik- og Miljø forvaltning i sommeren 2005. Der er enkelte medarbejdere i Teknik- og Miljøforvaltningen, der stadig er ansat, som havde kendskab til sagen i 2005. Fra foråret marts/april 2017 har det i direktionerne og i de juridiske afdelinger i By- og Landskabsforvaltningen og Borgmesterens Forvaltning, været kendt, at Calum anså dokumentet for en aftale, idet Calum A/S rettede henvendelse til Aalborg Kommune i forbindelse med Stigsborg-projektet. Vi kan konstatere, at den daværende borgmester og rådmand ikke orienterede byrådet, og at sagen først blev aktuel igen i forbindelse med Stigsborg-projektet i foråret 2017.

I forbindelse med udbuddet af Stigsborg-arealet indgik det håndskrevne dokument i datarum, og var byderne bekendt inden de afgav bud. Der blev endvidere foretaget en uformel intern ikke skriftlig juridisk vurdering. Konklusionen var, ligesom Bruun og Hjejles, at der ikke var tale om en aftale, der kan gøres gældende overfor Aalborg Kommune. Arealet blev derfor ikke holdt ude af udbuddet. Aalborg Kommune har i aftalegrundlaget med udviklingsselskabet muligheden for at tilbagekøbe arealet til købsprisen med tillæg af eventuelle afholdte omkostninger.

Forvaltningen har ikke umiddelbart kendskab til andre sammenlignelige sager eller aftaler, men det er aftalt, at Magistraten på førstkommende møde vil drøfte, hvordan man kan undersøge spørgsmålet.

På fællesmødet den 11. september 2017 mellem Magistraten og By- og Landskabsudvalget og på Byrådets temamøde den 21. september 2017 gennemgik Nykredit sagen om etablering af det nye udviklingsselskab på Stigsborg havnefront. Som en del af gennemgangen oplyste Nykredit, at en lokal lodsejer mente at have et krav på at arealet ikke måtte bebygges, og Aalborg Kommunes holdning hertil (at der ikke var tale om en aftale, der kan gøres gældende overfor Aalborg Kommune). Det blev, så vidt det erindres, ikke oplyst, at kravet hvilede på opfattelsen af, at der var indgået en aftale med den tidligere borgmester og en tidligere rådmand. Uddrag af slides fra møderne er vedlagt, hvor "Byggefelt vest for teknisk forvaltning" fremgår under Indeståender – Aalborg Kommune.

Calum A/S fremsendte Peter Pagh's notat den 8. maj 2018. Notatet blev gennemgået internt, og det var vurderingen, at notatet ikke gengav alle de juridiske argumenter, der var i sagen. Det var ligeledes vurderingen, at notatets konklusion ikke var korrekt. På den baggrund anmodede forvaltningen advokatfirmaet Bruun og Hjejle om at vurdere sagen og udarbejde et notat, der blev fremsendt til Calum ultimo august 2018.

..."



Calum A/S har opgjort, at man i perioden fra 2006 til 2009 har afholdt udgifter til forskning af sagsøgernes grund med i alt knap 830.000 kr., hvoraf de væsentligste udgifter vedrører nedbrydning, beplantning, etablering af mur og miljøvurdering.

Af slutseddels af 6. juli 2005 fremgår, at sagsøgerne erhvervede grunden matr.nr. 16d. mfl. fra J.E. Jensen Alfarvad A/S for en købesum på 10 mio. kr. og med overtagelse den 6. oktober 2005. Endeligt skøde, i det væsentlige i overensstemmelse hermed, idet købesummen dog var angivet til 10.309.000 kr. og overtagelsen til 1. juni 2006, blev tinglyst den 15. august 2006.

Af købsaftale af 23. juni 2016 fremgår, at Calum Stigsborg K/S med overtagelse 30. juni 2016 og med en ansvarsfraskrivelse vedrørende tvisten med Aalborg Kommune solgte en del af matr.nr. 16d til Calum Stigsborg II K/S under stiftelse for en købesum på 4 mio. kr. Af forhandlingsprotokol for Calum Stigsborg II K/S af 12. august 2016 fremgår, at selskabet ændrede navn til Calum Stigsborg Vest K/S. Endvidere er det oplyst, at handelen er tinglyst den 5. marts 2018.

Af "Udviklingsplan for 1. etape af Stigsborg Havnefront", udfærdiget i februar 2017 af Tegnestuen Vandkunsten, fremgår bl.a., at der som led i planen åbnes mulighed for at bebygge den omstridte grund med ca. 30.000 m<sup>2</sup> bolig- og/eller erhvervsareal.

Det fremgår videre af sagens oplysninger, at Aalborg Kommune i perioden fra 2017 til 2018 udbød og senere med overtagelse den 1. maj 2018 solgte en lang række grunde i Nørresundby, herunder den omstridte grund, til det nystiftede selskab Stigsborg P/S. Det skete i forbindelse med, at man ønskede at udvikle Stigsborg-området. Det fremgår af udbudsgrundlaget, at Aalborg Kommune den 26. juni 2017 har taget forbehold om sagsøgernes krav i forbindelse med den omstridte grund, og at man vil tilstræbe at løse konflikten, men dog også tager forbehold om at tilbagekøbe grunden til den indskudte værdi, hvis der ikke kan findes en for kommunen acceptabel løsning på konflikten. Denne tilbagekøbsret fremgår også af det endelige aftalegrundlag mellem Aalborg Kommune og Stigsborg P/S.

Af aftalegrundlaget fremgår i øvrigt også, at kommunen vil bekoste anlæg af en bypark.

Lokalplan 12-059, der hidtil har været gældende for det område, hvor den omstridte grund er beliggende, blev vedtaget den 9. april 2001. Af lokalplanen fremgår, at formålet bl.a. er at give mulighed for at flytte Aalborg Kommunes Tekniske Forvaltning til området, samt at den vestlige og østlige del af området udlægges som grønt område og beplantes. Det område, hvori den omstridte grund indgår, er i lokalplanen benævnt som område B. Det fremgår af lokalplanens afsnit om forholdet til øvrig planlægning, at område B kan tænkes at ændre anvendelse, men først hvis arealet ikke længere skal benyttes som bufferzone mod Hedegaard. Specifikt om arealanvendelsen fremgår under pkt. 3.2, at område B kan anvendes til tekniske anlæg og rekreative formål (Bufferzone). Det fremgår af pkt. 5.4, at område B ikke må bebygges, bortset fra nødvendige bygning-

ger til støtte for områdets drift som beplantet område, samt transformere o.l. Endelig fremgår af pkt. 7.7, at der bl.a. på område B reserveres areal til beplantning som vist på et bilag til lokalplanen, og at beplantningen skal variere mellem høj og lav plantning på en sådan måde, at der sikres fjordudsigt.

Af et debatoplæg vedrørende Stigsborgkvarteret fra juni 2003 fremgår bl.a., at der lægges op til forskellige muligheder for, hvordan området kan anvendes, herunder anlæg af en fjordpark. Der åbnes også muligheder for en ændret anvendelse i "Plan & Bæredygtighed, Strategi", udarbejdet af Aalborg Kommune i september 2003, uden at dette specificeres nærmere for den omstridte grund.

Aalborg Kommune sendte den 24. september 2019 forslag til Kommuneplantillæg 1.049 og Lokalplan 1-2-118 Etape 1, Stigsborg Havnefront, i offentlig høring. Af det udsendte materiale fremgår det, at der i planmaterialet lægges op til, at plangrundlaget ændres, sådan at der åbnes op for, at den omstridte grund vil kunne bebygges i overensstemmelse med den tidligere nævnte "Udviklingsplan for 1. etape af Stigsborg Havnefront" fra 2017. Der er dog tale om en rammelokalplan, og i det fremlagte udkast er der ikke lagt op til, at der på nuværende tidspunkt gives en egentlig byggeret på den omstridte grund, idet dette ifølge forslaget vil kræve et nyt, byggeretsgivende lokalplantillæg.

## Forklaringer

**Henrik Calum** har forklaret, at han ejer Calum Ejendomsgruppen, som han startede op i begyndelsen af 1980'erne sideløbende med, at han var advokat, hvor han arbejdede med områderne international jura, virksomhedsjura og fast ejendom. Indtil 2003-2004 var han fortrinsvis passiv ejendomsinvestor og havde nogle udlejningsejendomme, der typisk var ældre ejendomme beliggende i centrum af Aalborg. I 2003-2004 startede han med at udvikle projektet på den gamle cementfabriksgrund i Nørresundby.

I 2005 kendte han ikke synderligt til juraen indenfor offentlig ret udover det, som han havde lært på universitetet. Det var ikke et område, som han arbejdede aktivt med som advokat. Han vidste, at lokalplaner var bindende, men at de kunne ændres ved en ny lokalplan. Han kendte ikke planlovens § 42. Han var i mange år advokat for "TK", men det var primært vedrørende sommerhusgrunde. Det var en landinspektør, der tog sig af lokalplandelen. Det var også projektudvikling, men det var kun tale om et projekt hvert eller hvert andet år. Han vidste ikke specifikt, hvor langt en borgmester kunne forpligte en kommune, men han havde aldrig overvejet, at en rådmand og en borgmester ikke kunne forpligte kommunen.

Han købte tømmerhandelens grund, ejendommen med matr.nr. 16d, i tillid til den aftale, som han indgik med Henning G. Jensen og Henrik Thomsen. Ellers ville han ikke have købt den grund. Det var afgørende for ham med udsigten til Limfjorden. Han havde lige været igennem præcis den samme øvelse i Lindholm på cementfabriksgrunden, hvor der var fem blokke, hvoraf to lå mod vand. Disse blev alle solgt med det samme

som enkeltboliger, mens nogle af boligerne i de tre øvrige blokke ikke blev solgt og endte som almenboliger.

Calum Ejendomsgruppen havde i maj 2005 en egenkapital på knap 10 mio. kr. Han kan ikke huske, hvordan det så ud med likviderne. De var fem personer ansat i virksomheden. Det var Jørn Abildgaard, Morten Jørgensen, en bogholder, en sekretær og ham selv.

Det var vedrørende projektet på tømmerhandelens grund aftalen med virksomhedens pengeinstitut, Spar Nord Bank A/S, at virksomheden ved købet af grunden selv skulle komme med halvdelen af købesummen, 5 mio. kr., mens banken ville låne dem de resterende 5 mio. kr. Det var afgørende at komme hurtigt i gang med projektet og at få en hurtig gennemløbstid, idet pengene i modsat fald ville stå bundet. Der skulle betales ejendomsskatter og vedligeholdelsesudgifter vedrørende grunden, men det var ikke det vigtigste. Det var vigtigt at holde gang i virksomheden således, at pengene ikke bare var bundet til et projekt, der stod stille, når virksomheden i stedet burde anvende midlerne til andre projekter, der kunne holde i gang virksomheden.

Han holdt jævnligt møder med Henning G. Jensen, der var meget tilgængelig, hvorfor det var en udbredt procedure også blandt andre erhvervsdrivende. Borgmesteren blev på disse møder informeret om hvilke projekter, der var i vente. Møderne lå ofte om morgenen og varede typisk 30-45 minutter. Borgmesteren kunne også komme med idéer under disse møder. Det gjorde han med tømmerhandelens grund, idet han foreslog, om Calum-gruppen ikke kunne se på den jord. Kommunens tekniske forvaltning lå lidt ensomt og grimt, og tømmerhandelens grund var en ruin. Det var evident, at den var en "øjnebæ". Tømmerhandelen havde 10 år tidligere flyttet sine aktiviteter til en ny grund i Bouet, hvorefter grunden havde ligget forladt hen. Det første, man så på den, var en delvist sammenstyrtet bygning med en masse ødelagte ruder, et rustent hegn og tilgroede betonplader med knæhøjt græs. Han talte med Henning G. Jensen om, at det ville være godt at få gang i Stigsborg-området, der var fokusområde for kommunen. Stigsborg-gruppen var en sammenslutning af lokale kræfter, der ville udvikle området sammen med kommunen, og der kom fra begge sider forslag til, hvordan området kunne blive aktiveret. Tømmerhandelens grund lå som den forreste grund, som man kom til, når man kørte ind ad vejen mod Teknisk Forvaltning. Henning G. Jensen nævnte, at det kunne være en god idé for kommunen, at der kom gang i det område. Der var også møder med andre herom. Han var ikke dengang tæt på Henning G. Jensen. Det er først lang senere, at de har mødtes både privat og erhvervsmæssigt. Henning G. førte en meget aktiv linje for at fremme byens udvikling. Han var en iværksætter og en meget dygtig borgmester. Det var på et ret godt tidspunkt, at Henning G. Jensen foreslog, at Calum-gruppen skulle købe den pågældende grund, og han fik blod på tanden. Han lyttede altid meget til, når Henning G. Jensen sagde sådan noget.

Han satte Jørn Abildgaard til at kontakte tømmerhandleren, J.E Jensen. De to kendte hinanden privat, da de begge var hestefolk. Der var nogle telefoniske drøftelser mellem

dem. Tømmerhandleren var meget velhavende, men ikke afvisende overfor et salg. Prisen for grunden var 10 mio. kr., og den var ikke til forhandling, sagde han. Det var alt for meget for en grund i anden række. Meget mere, end den var værd. Vidnet ville derfor kun købe grunden, hvis den kunne forbedres. Aalborg Kommune havde vist selv forsøgt at købe grunden. Kommunen havde købt Kemira-grunden og foreslog derfor købet af tømmerhandelens grund for at få gang i udviklingen i området. Teknisk Forvaltning var spydspidsen, og det var så meningen, at Calums virksomhed med et projekt på tømmerhandelens grund skulle følge efter som nummer to.

En købesum på 10 mio. kr. svarede til hele virksomhedens formue. Vidnet havde derfor mange drøftelser med Jørn Abildgaard og Morten Jørgensen om et eventuelt køb. Morten Jørgensen er en meget dygtig ejendomsmand, der tidligere har arbejdet for "TK". Han syntes, at det var en dårlig idé at købe grunden. Han selv mente, at det kunne være en brugbar idé, hvis der var kommunal opbakning og sikkerhed for, at fjordudsigten kunne sikres. Det er 100 % sikkert, at han kun ville købe grunden, hvis der var fjordudsigte.

Han tog kontakt til Henning G. Jensen for at få sat et møde op. Det blev holdt den 27. juni 2005, vist på Henning G. Jensens kontor. Det var normalt, at han holdt møderne der. I mødet deltog Henrik Thomsen, der var en meget dygtig og beslutningskraftig rådmand sammen med Knud Tranholm, der var stadsarkitekt. Det var ikke ham, der havde bestemt, at de to sidstnævnte skulle deltage. Han kan ikke forestille sig, at de talte om noget privat. Han har mødt dem jævnligt i deres egenskab af at være kommunens repræsentanter, men han har aldrig mødt dem privat. Han kendte ikke dem på Teknisk Forvaltning synderligt godt. Han kan ikke huske mødet i detaljer, men husker helt tydeligt, at talen gik på, at de, hvis de købte tømmerhandelens grund, skulle stilles som om, at de var placeret i første række. Han fik sagt meget firkantet, at grunden ville være alt for dyr at købe, hvis han ikke vidste, hvad der ville ske for fremtiden. Han tror, at stadsarkitekten sagde, at det allerede stod i lokalplanen, at området foran skulle være rekreativt område. Henning G. Jensen nævnte, at den foranliggende grund kunne anvendes som cirkusgrund, når Cirkus Benneweis var i byen. Henning G. Jensen var meget fokuseret på at få aktivitet til Nørresundby, hvor han var født og opvokset. Det var vist også Henning G. Jensens idé, at Teknisk Forvaltning skulle placeres der. De talte om, hvad kommunen gerne ville have, at han gjorde med tømmerhandelens grund, men han ville til gengæld være sikker på, at der ikke kom nogen ind foran og tog fjordudsigten. Han vidste, at lokalplanen kunne laves om. Derfor blev de enige om at skrive deres aftale ned. Alle ville gerne have en afklaring inden sommerferien, og han ville ikke forhandle færdig med tømmerhandleren, inden grundens udsigt var sikret. Henning G. Jensen sagde, at den foranliggende grund altid skulle være grønt område.

Der kom et stykke papir på bordet. Ingen havde på forhånd regnet med, at der skulle laves en aftale. Det var ikke specielt velset at bede om at få noget på skrift. Efter den måde, som kommunen kørte på dengang, var det sådan, at lavede man en aftale, så overholdt man den, uden at det var nødvendigt at skrive den ned. Aftalen var dog så

omfattende, at han insisterede på, at den blev skrevet ned. Han mener, at det var Henning G. Jensen, der sagde, at de kunne tage et stykke papir og en blyant for at få skrevet det ned med det samme. Der var vist ikke andre end ham selv, der havde ønske om, at det skulle gå stærkt, da han var på vej på ferie. Han kan ikke forklare, hvorfor aftalen skulle laves så hurtigt, ud over at de skulle videre inden sommerferien.

De var ikke på forhånd enige om, hvad der skulle stå i aftalen. De blev enige om indholdet undervejs, som han husker det. Han sad og skrev ned, efter hvad der blev budt ind med ord for ord, og han læste så højt, hvad der var blevet skrevet. Han vil ikke løbe fra, at det var ham, der kom med de første formuleringsforslag. Der kom jævnlige input fra Henning G. Jensen og Henrik Thomsen, der blandede sig hele tiden. Det kom til udtryk i det, der blev streget over. Han var i gang med at skrive om etagehøjder, men det blev han bremset i, da de ikke ville acceptere det. Han er ikke en ørn med en computer, så det var ikke usædvanligt for ham at lave en håndskrevet aftale. Den blev skrevet ned på et pænt og ordentligt stykke papir fra en ganske almindelig papirblok. Det er noget sludder, at aftalen blev skrevet ned på en serviet.

Overskriften "aftale" betød vel, at det var noget, som man forpligtede sig til. Det var ikke bare en hensigtserklæring. Når der i aftalen står "CE", er det Calum Ejendomme eller Calum koncernen, der var tale om. Han kan ikke huske, hvorfor det ikke var et konkret selskab, der blev nævnt, men han anvender ofte projektselskaber, der bliver etableret til det konkrete projekt. Det er fuldstændigt almindeligt for ham. På det tidspunkt var han jo slet ikke sikker på, at han kunne erhverve tømmerhandelens grund.

Bebyggelsesprocenten var klart vigtig for ham, så han kunne kalkulere med hvor mange boligkvadratmeter, der kunne bygges. Han har erfaring med boligbyggeri og ikke erhvervsbyggeri. Han har slået sig op på og har fokus på at opføre kvalitetsboliger i det højere prissegment, således han vægter kvaliteten og placeringen af boligerne. Han vil dog ikke kalde det luksusboliger. Han har bl.a. stået for et sådant projekt i Hasseris. Og når kvalitetsboliger på de bedste beliggenheder var en del af konceptet, betød placering i forhold til vand rigtigt meget.

Han troede, da aftalen blev indgået, at den aftalte bebyggelsesprocent var bindende for kommunen, men han har fundet ud af noget andet senere. Det var normalt sådan, at hvis man lavede en aftale med byens borgmester, så holdt den vand, og man kunne regne med, at den kørte igennem. Man kunne i øvrigt også regne med aftaler, der blev indgået med rådmanden.

Når der i aftalen er nævnt "særlige arrangementer", var det faktisk cirkus, som de talte om. Aftalens afsnit om, at "Arealet må ikke benyttes til bebyggelse", opfattede han helt som pålydende, således at der ikke måtte bygges på det. Der var på grunden lange striber med egetræer, der ikke var ret høje dengang. Det havde han ikke noget imod, bare de ikke blev for høje. En af dem fra kommunen sagde, at de ikke gad ikke ballade, hvis træerne stak lidt mere end tre meter op. Derfor blev der skrevet "tilstræbes holdt under

3m". De "Grønne rabatter" vedrørte ankomstvejen til Stigsborg-området. Kommunen lagde vægt på en grøn ankomst på både den vestlige og østlige side af Nordre Havnegade. Han var helt enig i, at det var vigtigt, at området skulle se lidt indbydende og tiltalende ud. Kommunens repræsentant ville ikke skrive under på noget vedrørende de grønne rabatter, men de ville gøre, hvad de kunne. Derfor blev der skrevet "tilstræbes". Det var også derfor, at de skrev til Henning G. Jensen i brevet af 10. oktober 2005 i hans egenskab af at være formand for Aalborg Havn, så de kunne komme i gang med at lave de grønne områder, som de skulle have Aalborg Havns "velsignelse" til.

Vedrørende det felt om bufferzonens udstrækning, der er gjort plads til i aftalen, var det ikke så enkelt endda. Jørn Abildgaard havde nogle dage inden mødet haft et møde med kommunen om den omtalte zone. Der lå allerede en undersøgelse, som skulle udmøntes i noget skriftligt, og der lå en skitse om de omtrentlige antal meter, der skulle være som beskyttelse for de støvgener fra Hedegaard A/S, der navnlig var i høstperioden. Det var kun et spørgsmål om at finde den præcise grænse, men han vidste med nogle få meters margin, hvad grænsen var. Det var også noget af årsagen til, at der ikke kunne bygges på den fulde del af tømmerhandelens grund. Han spurgte på mødet, om der ikke kunne bortses lidt fra bufferzonen, idet man f.eks. kunne spørge beboerne, om de ikke i de værste perioder kunne holde vinduerne lukkede. Han fik at vide, at de miljøretlige regler henhørte under amtet eller staten, og at de ikke var underlagt kommunale beføjelser. Han vidste godt, at man ikke kunne aftale sig ud af det.

Der blev lavet to eksemplarer af aftalen. Han skrev selv under på det ene eksemplar, og de to andre skrev under på det andet. Så byttede de og fik hver et eksemplar. Det andet stykke papir, som kommunen fik, var en kopi. Det var helt sædvanlig procedure. Han ville aldrig have presset de to til skrive under. Han købte en ejendom til 10 mio. kr. i tillid til, at de to kunne forpligte kommunen, selvom det ikke var så god en investeringsmulighed. Der gik også mange år, hvor aftalen blev respekteret, inden kommunen kom igennem med en ny lokalplan. Det betød meget for Henning G. Jensen, og derfor var det også vigtigt for ham. Det var vigtigt at have et godt forhold til Henning G. Jensen. For en virksomhed på vej frem, var det afgørende at stå sig godt med borgmesteren. Som person er han selv risikoavers, hvilket ikke er særligt almindeligt i hans branche. Han mener, at det hele foregik på ordentlig måde.

Han kan ikke huske, om Henrik Bøgeskov anmodede kommunen om at få tinglyst en servitut i overensstemmelse med aftalens indhold, men det var et lille firma, og de sad ved siden af hinanden, så de har utvivlsomt talt om aftalen, der var forudsætningen for virksomhedens køb af tømmerhandelens grund. Henrik Bøgeskov er ikke jurist.

Han kan huske mødet den 5. april 2006, men ikke hvem der indkaldte til det. Det var et møde med en meget dårlig stemning. Det var tydeligt, at kommunen havde et problem med den aftale, som de havde lavet, og at de forsøgte at komme ud af den. Det lå helt fast, at kommunen havde et legalitetsproblem eller mente, at de havde det. Han mener, at det var første gang, at han hørte om dette. De havde talt med deres chef, Christian

Bjerg, der var en ganske magtfuld person, og hans opfattelse var, at aftalen var ugyldig. Han tror ikke, at de på mødet kom ind på, hvorfor den var ugyldig. Christian Bjerg var ikke til stede. Der var kun Henrik Thomsen og Henning G. Jensen fra kommunen. I stedet for at tage en konflikt, forsøgte han at se, om der var en bedre løsning, der kunne tilgodese begge sider. De talte derfor om mageskifte, således Calum-gruppen kunne få deres udsigt. Han var vred, fordi han havde opfyldt sin del af aftalen og forventede, at kommunen levede op til deres del. Det var noget lignende eksistenstruende for Calum-gruppen. Det kunne gå rivende galt, hvis der senere blev bygget foran den grund, som de havde købt. Det var et ikke spor attraktivt, forladt og stærkt forurenede industriområde, og det var vigtigt at få gang i området, hvilket var Calum-gruppens første opgave der. Det var en ny situation, hvad der kom frem under mødet, men han husker ikke ordet, hvad der blev sagt. Han kan ikke huske, om der blev brugt ordet "bondefangeri", men der var i hvert fald en ophedet debat.

Når det i hans referat af mødet den 5. april 2006 fremgår, at han havde en "køberet" til tømmerhandelens grund, havde det baggrund i noget skatteteknisk, idet tømmerhandleren ville have, at han skulle stå for nedrivningen og derved undgå genbeskatning heraf. Calum kunne ikke overtage grunden, før nedrivningen var sket. Det var ikke en egentlig køberet, som han kunne springe fra. Han kan ikke huske, hvad der ligger i formuleringen af referatet: "nu hvor vi vidste, at kommunen havde andre planer for området". Han kan ikke i dag huske hvilke andre planer, der var tale om.

En af Calums medarbejdere, Finn Nygaard, der tidligere havde været planmedarbejder i Aalborg Kommune, havde i 2012 en diskussion med kommunen. Der lå en mail fra Finn Nygaard til kommunen, hvori blev nævnt aftalen om, at grunden foran Calums ikke måtte bebygges. Den nye stadsarkitekt, Peder Baltzer, skrev, at den aftale kendte han ikke. Finn Nygaard skrev og fastholdt, at aftalen fra 2005 var gældende, og så skete der intet.

Der gik så lang tid, inden retssagen blev anlagt, da kommunen efterlevede aftalen. Bebyggelsesprocenten på 50-65 % blev overholdt, og der blev ikke lavet om på lokalplanen. Efter den lokalplan, der var gældende i 2005, måtte der ikke bygges på "cirkusgrunden". Der var først langt senere, at der blev lavet forslag til ændring af lokalplanen. Det var hans opfattelse, at det var kommunens problem at tage initiativ til at komme ud af aftalen, og han og hans medarbejdere har ved flere lejligheder omtalt aftalen for kommunen. Calum-gruppen er en lokalbaseret virksomhed, og det betød også, at de ikke fandt det kloget at lægge sig alvorligt ud med kommunens ledelse, og hvis man ville have sin gang i byen, skulle man holde sig gode venner med primært Henning G. Jensen, men også med Henrik Thomsen. For nyligt har kommunen fremlagt et lokalplansforslag om voldsomt tæt bebyggelse på "cirkusgrunden", og om at Calums grund delvist skal udlægges som grønt område. Det har de protesteret imod.

Han valgte, at Henning G. Jensen skulle indgå i bestyrelsen for Calum A/S, idet Henning G. Jensen er en utrolig dygtig, initiativrig og progressiv person. Henning G. Jensen har måske lidt overtaget hans fars rolle for ham.

Det gensidige i aftalen var, at han havde forpligtet sig til at købe tømmerhandelens grund og skulle gå i gang med udviklingen derovre i sin sædvanlige stil. Kommunen kunne godt lide, hvad han havde lavet på "cementgrunden" og ville have "øjenbæen" væk. Man skulle også tænke sig alvorligt om, inden man sagde nej til byens borgmester. Men derudover så han også, at der kunne være en god forretning i det. Han forsøgte at forhandle med tømmerhandleren i forhold til købsprisen, men der kom han ikke igennem med noget som helst.

De endte med at ligge inde med grunden i adskillige år uden mulighed for at kunne sælge. Der var en optur for 3-4 år siden, hvor der var en, der ville købe grunden, men til en meget lav pris. Udlejningsejendomme indbringer en markant lavere pris, men udsigt er til gengæld ikke så væsentlig, når der er tale om byggeri til udlejning.

**Henning G. Jensen** har forklaret, at han nu er pensionist, men også er formand for Aalborg Væddeløbsbane og bestyrelsesmedlem i Calum A/S. Det var i forbindelse med en sammenkomst for alle konsuler i Aalborg, at Henrik Calum spurgte, om han var interesseret i at blive bestyrelsesmedlem, og vidnet sagde, at han ville tænke over det. Han var da fratrådt som borgmester. Det var i 2013.

Han kom i byrådet i Aalborg som 23-årig i 1974 for Socialdemokratiet. Han var bl.a. formand for forskellige udvalg og rådmand, inden han den 1. januar 1998 blev borgmester, hvilken stilling han bestred i 16 år. Han havde et samarbejde med alle partier, og han har arbejdet meget for at sikre brede budgetforlig. Han mener, at det, der kendetegnede ham som politiker, var, at han var en markant leder, der kunne tage ansvar og tegnede sin gruppe troværdigt, ligesom han havde evnen til at samarbejde bredt. Henrik Thomsen var tilsvarende en markant leder af SF. De er begge garvede politikere.

Teknisk Forvaltning var han med til at placere på Stigsborg Havnefront, da han anså det for væsentligt for en stor kommune, at ikke alle forvaltninger lå klumpet sammen, ligesom han også ønskede at styrke forskellige bydele. Han var med til at sørge for, at Kemira-grunden blev købt af kommunen. Der var kampafstemning, og der var en stemmes flertal for købet. Grunden blev købt meget billigt i forhold til, hvad den senere blev solgt til. Aalborgs forsyningsvirksomheder manglede plads, og Teknisk Forvaltning skulle bygge til. Han havde også interesse i, at forvaltningen blev flyttet derover, idet han var formand for Aalborg Havn, og havneområdet i Nørresundby trængte til at blive udviklet. Så det var to fluer med et smæk. Det var hensigtsmæssigt, at det var kommunen, der startede udviklingen af Stigsborg-området, da det også havde en psykologisk effekt, idet det signalerede, at det var et område, som kommunen selv troede på. Det ville medvirke til at skabe en større jævnbyrdighed mellem de to havnefronter i



Aalborg og Nørresundby. I de to forvaltninger var man ikke så begejstrede for flytningen, men sådan blev det.

Peder P. Hedegaard A/S, som det hed dengang, og som nu er fusioneret med andre selskaber inden for grovvarehandel, ligger på jord ejet af Aalborg Havn, og der er indgået en lejeaftale, der løber til 2038. Stigsborg er en ny bydel, hvor der er almenboliger, ejerboliger og rækkehuse. Der er en skole, en børnehave og ældreinstitutioner samt detailhandel i området. Vidnet kendte tømmerhandelens grund, der lå ned til, hvor "de blå", Nørresundby Boldklub, spillede. Han vidste, at tømmerhandlen var flyttet til Bouet, og at tømmerhandelens grund var et efterladt område, der så ud, som noget man ser ude på prærien. Den indhegnede grund var ikke ryddet, og bygningerne var i forfald. Den havde karakter af et forladt område, som ikke var værd at samle på for en kommune. Ejerne af tømmerhandlen, der var to brødre, var meget velhavende. Vidnet havde sagt til dem, om de ikke skulle se at få ryddet op efter sig, men den ene blev syg og døde, mens den anden boede i Sæby og interesserede sig mere for fuldblodsheste. Så det blev ikke til noget. Vidnet havde ikke andre tanker med det end at få forskønnet området. Han vidste, at de ikke ville sælge grunden uden fortjeneste, og det var ikke vidnets opgave at købe grunde. Selvom dem, der boede i området, jo vidste, hvordan området så ud, da de flyttede ind, kunne vidnet som borgmester ikke være ligeglad med, hvordan et område i kommunen tog sig ud, og hvordan folk havde det med det.

Han havde som borgmester kontakt med Henrik Calum, ligesom han havde kontakt med en masse andre erhvervsfolk og investorer. Henrik Calum havde et driftigt firma, der samarbejdede med byens boligselskaber. Det er meget vigtigt for en byherre at vide, hvor man har kommunen, da man jo gerne vil have de penge hjem, der investeres. Vidnet var som borgmester sat i verden for at skabe arbejdspladser og at medvirke til byens transformation til at være en udviklings- og uddannelsesby. Det var vigtigt, at der var muligheder for andre boligformer, og vidnet ville gerne have befolkningstallet i området til at stige. Vidnet vidste, at der var gang i noget vedrørende tømmerhandelens grund, og at der havde været møder mellem Jørn Abildgaard og nogen fra Teknisk Forvaltning om området derovre.

Forevist det håndskrevne dokument dateret den 27. juni 2005, der i overskriften er betegnet aftale, tilkendegav vidnet, at det kendte han godt. Det blev underskrevet af Henrik Thomsen og vidnet i forbindelse med, at de havde en samtale med Henrik Calum om den grund, der lå foran tømmerhandlens grund. Det, der stod i dokumentet, var nøjagtigt det samme, som stod i lokalplanen. Bufferzonen er den over mod Hedegaard, og de fik af Erik Møller at vide, at de kunne glemme alt om at luske ændringer ind, udover hvad der fremgik af miljøgodkendelsen. Det var vist Henrik Thomsen, der bad om mødet, da sagen beroede i teknisk forvaltning og ikke i vidnets forvaltning. Mødet den 27. juni 2005 blev afholdt på vidnets kontor i Aalborg. Der var under mødet ikke anden forplejning på bordet end lidt frugt. De kendte udmærket hinanden alle tre. Det var klart, at Henrik Calum havde et ønske om at bebygge sin grund mest muligt, men han vidste også, at bufferzonen var der. Han agerede, som om han havde store interesser i

tømmerhandelens grund. Han ønskede, at bebyggelsesprocenten til bolig skulle være 50-65 %. Det vedkom ikke kommunen, om Henrik Calum eller en anden ville købe tømmerhandelens grund, der havde ligget der i mange år, uden at der var gjort noget ved den. Der blev skrevet nøjagtigt det samme i aftalen af 27. juni 2005, som der stod i lokalplanen, og Henrik Calum sagde intet om, at det var en forudsætning for ham, og at han ellers ikke ville købe tømmerhandelens grund.

Vidnet har ikke lavet en aftale som den før, men han har lavet enormt mange aftaler i øvrigt med personer, der ville investere og ville vide, hvor de havde kommunen. Det har f.eks. været med developere, så de sammen med boligselskaber har kunnet erhverve arealer. Det var bl.a. tilfældet med Nordkraft.

Kommunen havde interesse i, at der var et grønt område i Nørresundby. Tidligere har grunden, som aftalen angår, været anvendt i forbindelse med Tall Ships Races, og det år, hvor den grund blev anvendt, var et af de bedste. Det var et godt sted som "åndehul" der. Vidnet havde forudsat, at når Kemira-grunden og det tidligere Nørresundby Stadion blev bebygget, så skulle der være grønne områder, idet der var nogle, der mente, at der visse steder i området var bebygget for tæt. På spørgsmålet om, hvorfor der blev skrevet ind i aftalen, at matr.nr. 296a skulle udlægges til grønt område, hvis det allerede fremgik af lokalplanen, har vidnet forklaret, at der ikke var noget forgjort i at gentage, hvad der fremgik af lokalplanen i aftalen. Det var lokalplanerne, der var de juridisk bindende planer, da de var vedtaget af kommunalbestyrelsen.

Vidnet kan ikke forklare, hvorfor Henrik Calum skulle skrive noget ned i en aftale, som allerede stod i lokalplanen. Vidnet husker ikke, at Henrik Calum skulle have udtalt, at han ellers ikke ville købe tømmerhandelens grund. Det, der er udtrykt i aftalen, er blot en tilkendegivelse af, at lokalplanen gjaldt. Vidnet havde den kompetence, som han havde i kraft af, at han var borgmester. Det fremgår kun af aftalen, at arealet ikke måtte benyttes til bebyggelse. Der står ikke i aftalen, at arealet aldrig måtte benyttes til bebyggelse. Der kunne komme et nyt byråd, der ville lave en anden lokalplan, og det kunne vidnet jo ikke blande sig i. Det var kun så længe, at han var medlem af byrådet, at han kunne forsøge at påvirke områdets udvikling. Vidnet ved ikke, om der ville være forskel på indholdet af aftalen, hvis der stod "aldrig" i stedet for "ikke". Men foreløbigt er der nu gået 15 år, siden aftalen blev indgået.

Bebyggelsesprocenten i rammeplanen til kommunalplanen er noget løsere angivet end i lokalplanen. De 50-65 % svarede til den bebyggelsesprocent, der var gældende for området i forvejen. Vidnet ved ikke, hvorfor han og Henrik Thomsen skulle underskrive aftalen herom. Det var Henrik Calum, der ønskede, at de skrev under. Vidnet kan ikke forklare, hvorfor "Etager" er streget over. Det var ikke ham, der overstregede det. Han var til stede, mens aftalen blev skrevet. Han er dog i tvivl, om noget af indholdet var skrevet helt eller delvist i forvejen af Henrik Calum. Vidnet hælder nok til det sidste. Det overstregede var nok det, der blev rettet under mødet. Det andet ord, som er overstreget, mener vidnet oprindeligt stod som "Status" og ikke "Stads". Vidnet kunne ikke

svare på, om det gav mening, at Henrik Calum skulle have medbragt et aftaleudkast, der var håndskrevet i stedet for som sædvanligt et udkast lavet på en computer. Vidnet tilkendegav, at han syntes, at man skulle se på referatet fra mødet den 5. april 2006 for at finde ud af, hvad der skete under mødet den 27. juni 2005. Der var ikke overstregninger i aftalen, da han lagde den fra sig, som han husker det. De kan meget godt have talt om, hvor mange etager der skulle være.

Henrik Calum forklarede ikke, hvorfor vidnet skulle underskrive, men vidnet er en flink mand og skrev under. Det var jo ikke i strid med planlægningen i området. Og folk fik lov at flytte hen, hvor de gerne ville. Vidnet er dog ikke en, der bare skriver under på alt muligt. På spørgsmålet om, hvorfor overskriften på dokumentet var "Aftale", har vidnet forklaret, at han har indgået enormt mange aftaler, uden at noget er blevet skrevet. I hans verden er et ord et ord, og en mand er en mand. Han har aldrig tidligere deltaget i en retssag om sine dispositioner som borgmester.

Når der i aftalen står, at matr.nr. 296a skulle "udlægges som grønt område til benyttelse v. særlige arrangementer", er det fordi, der står noget lignende om det i lokalplanen. Der måtte tages stilling fra sag til sag, om der var tale om et særligt arrangement. Ved særlige arrangementer har han navnlig ment Tall Ships Races. Der kan være mange events, f.eks. spejderarrangementer, hvor det er dejligt at være ved en fjord. Men Tall Ships Races har været noget helt særligt for kommunen, som også har betydet noget for byplanlægningen. På spørgsmålet om, hvorfor der i aftalen skulle stå noget, der alligevel var gældende, og om det så ikke måtte være noget, der særligt blev aftalt, som fremgår af aftalen af 27. juni 2005, har vidnet forklaret, at der i aftalen er anført begrundelsen for, at grunden matr.nr. 296a skulle bevares som et grønt område, og at kommunens tanke var, at grunden skulle anvendes til sådan noget som Tall Ships Races. På spørgsmålet om, hvorfor Henrik Calum skulle blandes ind i det, har vidnet forklaret, at det var, fordi det var ham, som de talte med, og fordi han var kommende nabo.

Der var ikke den samme gode stemning på mødet den 5. april 2006 som på mødet den 27. juni 2005. Henrik Thomsen kom med en bredside mod Henrik Calum. Han talte bl.a. om bondefangeri og prokurator-kneb. Det blev Henrik Calum ikke glad for efter hans ansigtsfarve at dømme. Vidnet ville bare gerne gøre stemningen bedre. Vidnet formoder, at Henrik Thomsen var kommet hjem til sin forvaltning efter mødet den 27. juni 2005 og havde gjort dem bekendt med det stykke papir, som vidnet og Henrik Thomsen havde underskrevet. De havde nok ikke just rost ham og havde ikke syntes, at han skulle indgå nogen aftaler, da der havde været mødevirksomhed inden. Det var nok derfor, at Henrik Thomsen sagde sådan under mødet den 5. april 2006. Juristerne i Teknisk Forvaltning var vist blevet sure over, at Henrik Thomsen havde givet et specielt firma en præferencestilling ved gå så tæt ind i en dialog med Henrik Calum.

Vidnet er selvfølgelig ikke glad for personligt at være blevet processtilvarslet af Aalborg Kommune og slet ikke, når der er tale om en sag, hvor en ejendom er blevet købt og solgt med et trecifret millionbeløb i overskud for kommunen. Så forekommer det ejen-

dommeligt, at kommunen har valgt at jage en lille pensionist som ham. Han har aldrig haft interesse i, at kommunen skulle tabe penge, og han har altid kun forsøgt at tjene kommunens interesser.

**Henrik Thomsen** har forklaret, at han i dag er afdelingsleder i Plan & Udvikling, der er en del af By- og Landskabsforvaltningen på Stigsborg Brygge. Han blev medlem af byrådet i Aalborg i 1994, og fra 2002-2006 var han rådmand for Teknik & Miljø. Han havde som rådmand tre opgaver som de væsentligste. Han var den administrativt ansvarlige. Han var formand for sit udvalg, men han havde dog ikke selvstændig kompetence som beslutningstager, da det var udvalget som sådan, der traf beslutningerne. Derudover tog han sig af borgerhenvendelser.

Kommunen var, mens han var rådmand, i gang med en tiltagende byudvikling. Han havde juridisk ekspertise til at rådgive sig, så han følte sig rimelig sikker. En rådmand er jo en lægmand, og havde han ikke selv den nødvendige ekspertise inden for et område, kunne han søge hjælp ved embedsmandsværket. Kommunen havde i 1999-2000 erhvervet Kemira-grunden. Da han startede som rådmand i 2002, begyndte de at tale om at udvikle området der. Der var en række debatter herom, og det var opdraget dengang, at kommunen skulle udvikle området.

Han kan huske mødet den 27. juni 2005, men han kan ikke huske, hvem der sagde hvad under mødet. Essensen kan han dog huske. Alle, der ville i have møder med dem som politikere, skulle de være åbne overfor. Det styrede sekretæren på hans vegne. I mødet deltog fra kommunen Henning G. Jensen, stadsarkitekten og ham selv. Der blev ikke fremsendt en dagsorden inden mødet. Der var nogle borgere, der gerne ville drøfte deres sager i fortrolighed, mens andre gerne ville drøfte nogle konkrete ting. Det var derfor meget forskelligt, om der blev lavet dagsorden til sådanne møder. Han vidste, at Jørn Abildgaard fra Calum gik med overvejelser om at erhverve tømmerhandelens grund, der var et udpint område. Det fremgår nok af det store sagsmateriale, at det var et ønske at drøfte dette. Der blev drøftet mange ting under mødet. Henrik Calum ønskede at erhverve grunden til boligformål. Han var ved at blive en større "spiller" på ejendomsudviklingsområdet, og derfor var der sikkert også spørgsmål om miljøforholdene. Vidnet husker ikke, om Henrik Calum sagde, at han kun ville erhverve tømmerhandelens grund på bestemte vilkår. Det kunne få betydning for området, hvis de kunne komme i gang med et projekt på den grund. Det kunne blive startskuddet til at komme videre med udviklingen af Stigsborg-området. Vidnet kan huske, at dokumentet blev skrevet. Der var en lang snak forud, om nogle ting der skulle afklares. Mange af disse ting var vedrørende miljøforhold. Han er helt sikker på, at det blev skrevet ned på en serviet, nok en kaffeserviet.

For vidnet var det vigtigt at gå fra et møde og vide, hvilke forhold der skulle undersøges, bl.a. for ikke at skabe miljøproblemer og problemer i forhold til kommunalfuldmagten og styrelsesloven. Rådmanden havde ikke ret mange beføjelser selv. Han havde opfattelsen af, at de alene diskuterede tingene under mødet, og han opfattede det ikke

som om, at de indgik en aftale. Det var ting, der skulle overvejes, og hans underskrift på papiret var kun en tilkendegivelse af kommunens hensigt, og hvad man ville arbejde hen imod. Når der f.eks. står, at "beplantning tilstræbes holdt under 3m" er det bl.a. udtryk for, hvad der fremgik af en lokalplan for området. Noget af det gengivne i aftalen stod allerede i lokalplanen, bl.a. det om bufferzonen for røg og støj. Vidnet ved ikke, hvilken interesse Henrik Calum havde i at få nedskrevet noget, som allerede fremgik af lokalplanen. Han husker ikke, hvad der lå i de "særlige arrangementer", som er omtalt i aftalen.

På spørgsmålet om, hvorvidt aftalen indebar en begrænsning af kommunens råderet, har vidnet forklaret, at han ikke vidste, hvad han skulle svare til det. Aftalen var alene udtryk for en hensigtserklæring, idet der var nogle forhold, som skulle afklares, herunder bl.a. omfanget af bufferzonen. Som rådmand var han forpligtet til at følge lovgivningen, og en beslutning skulle videre til og træffes af hans udvalg og ikke af ham alene.

På spørgsmålet om, hvor han så henvisningen til kommunalfuldmagten, når der henses til, at overskriften netop var "Aftale", sammenholdt med det anførte om, at matr.nr. 296a skulle "udlægges som grønt område til benyttelse v. særlige arrangementer", har vidnet svaret, at papiret ikke ændrede ved, at når man havde et møde, måtte man undersøge, om hensigten var i overensstemmelse med loven, og hvad man i øvrigt var underlagt af regler. Vidnet har ingen kommentarer til, hvorfor han underskrev aftalen, udover at det var et godt og afslappet møde. Han fik ingen kopi af det, som han underskrev, heller ikke på et senere tidspunkt.

Han er blevet procestilvarslet af kommunen, og det er jo aldrig særlig rart. Han har som følge heraf solgt sin halvdel af det hus, som han ejer i sameje med sin kone, til hende. Han vil ikke sige, at han er nervøs for sagens udfald, men han har følt, at han var nødt til at træffe relevante foranstaltninger.

På mødet den 5. april 2006 gav han en orientering om, at kommunens jurister havde sagt, at aftalen ikke var gyldig. Henrik Calum såede tvivl herom og sagde, at kommunens jurister ikke havde forstand på det. Derfor blev vidnet fornærmet og brugte betegnelsen "bondefangeri".

Kommunens jurister havde sagt til vidnet, at aftalen ikke var gyldig, idet miljøforholdene ikke var afklarede, og idet man jo ikke kunne regne med, at lokalplanen fra 2001 ville gælde i al evighed. Vidnet opfattede det dog selv sådan, at der ikke var indgået en egentlig aftale, men alene afgivet en hensigtserklæring.

**Morten Jørgensen** har forklaret, at han i dag arbejder indenfor ejendomsudvikling og derudover passer en del ejendomme. Han kom fra "TK" og startede hos Calum i 2004, hvor han var i et års tid. Han var ansat som direktør, inden Henrik Calum solgte sin del af Advokatfirmaet Børge Nielsen og overgik til sin ejendomsudviklingsvirksomhed på

fuld tid. I virksomheden var der udover Henrik Calum og vidnet ansat Jørn Abildgaard og en sekretær.

Vidnet var lidt involveret i købet af tømmerhandelens grund. Det var de alle. Hver mandag formiddag holdt Henrik Calum, Jørn Abildgaard og vidnet et møde, hvor de talte om de sager, som de arbejdede på, så de fik lagt en strategi for, hvem der gjorde hvad. Vidnet var ikke med til møder om købet af grunden. Han var lidt negativ ved tanken om et køb af den grund pga. beliggenheden. Den lå ikke så godt i forhold til andre grunde, der kunne erhverves i Aalborg. Grunden lå bag Teknisk Forvaltning, der er en pænt stor klods, som tager udsigten til fjorden, som man kun ville kunne se fra grunden, hvis grunden foran ikke blev bebygget. Hvis den foranliggende grund blev bebygget, ville tømmerhandelens grund faktisk ikke være en særlig attraktiv grund, idet den så ville have en meget sekundær placering. En beliggenhed ved vand betyder rigtig meget for prisen. Dengang var Stigsborg-området et rigtigt Klondyke-område. Der var så mange andre områder i Aalborg med en bedre beliggenhed. Der blev udviklet rigtig meget, f.eks. på havnefronten i Aalborg.

Vidnet, der aldrig har lagt skjul på sin mening, tilkendegav sin negativitet overfor Henrik Calum. Det var primært på mandagsmøderne, at det blev det diskuteret. De drøftede, hvad man kunne gøre for at sikre sig fjordudsigten, og at grunden ikke var interessant, hvis denne udsigt ikke kunne sikres. Vidnet tror, at Henrik Calum lyttede meget efter, hvad han sagde. Vidnet fremførte, at hvis man ikke kunne se vandet, så var det virkelig ikke et projekt, der var værd at kaste sig ud. De var lige startet, og prisen for tømmerhandelens grund var relativt høj, så det var mange penge, der ved et køb ville blive "lagt døde" og således ikke ville kunne anvendes til andre investeringer.

Der var efter den gamle lokalplan mulighed for at opføre kontorbygninger i området. Vidnet kan ikke huske, hvordan den foranliggende grund, matr.nr. 296a, var beskrevet, men den var måske udlagt som bufferzone. Der skulle laves en aftale med kommunen for at sikre sig, at der ikke kom beplantning over vis højde på grunden. Den eneste måde rigtigt at sikre sig mod, at lokalplanen kunne laves om, og implicit at sikre fjordudsigten var, at der blev lavet en deklaration på denne foranliggende grund. Vidnet sagde til Henrik Calum, at de som minimum skulle sikre sig, at de havde udsigt til vandet.

Vidnet tror, at Henrik Calum måske var interesseret i grunden, fordi kommunen havde interesse i, at Calum overtog den. Kommunen måtte være interesseret i, at nogen købte tømmerhandelens grund og rev de gamle bygninger ned, men det sagde Henrik Calum ikke noget om til vidnet. Dengang var kommunen Henning G. Jensen. Uden ham var meget i Aalborg ikke sket. Vidnet ved ikke, om Henning G. Jensen havde kontaktet Henrik Calum vedrørende grunden. Det plejede at være sådan, at når man hjalp Henning G. Jensen i en sag, så kunne man regne med at få hjælp i en anden. Hvis man således havde en "tilgodeseddel" hos Henning G. Jensen, så havde man en god chance for, at den blev indfriet. Hvis Henrik Calum købte og udviklede tømmerhandelens grund, måtte det betragtes som om, at han gjorde kommunen en tjeneste. Der skulle laves en

ny lokalplan, og grunden skulle ryddes, inden man kunne gå videre med et projekt derpå. Vidnet stoppede med at arbejde hos Henrik Calum kort efter købet af grunden.

Vidnet var bange for, at Calum ville komme til at ligge inde med grunden længe. I "TK" brugte han meget tid på at arbejde på sådanne sager. Vidnet havde svært ved at se, hvem der skulle være købere af et projekt derovre. Så længe grunden kun var jord, genererede købet kun omkostninger, og så ville det være død kapital, der var bundet i den grund. Det er selvfølgelig ikke et problem, hvis man har penge nok. Men med en rente på 6-8 %, så var det også et pænt beløb hvert år bare i liggeomkostninger.

Vidnet blev efter mødet den 27. juni 2005 orienteret om, at der var blevet lavet den håndskrevne aftale, som han har set kopi af i Nordjyske. Det var aftalt, at der ikke måtte bygges på grunden, og at den skulle have en relativ lav beplantning. Henrik Calum var ikke jublende lykkelig for aftalen, da han nok vidste, at den var svær at aktivere. Vidnet fik ikke et detaljeret referat af mødet, men han så aftalen, som de kom hjem med. Han tænkte dog, at når aftalen var med borgmesteren og rådmanden, så var lokalplanen ikke et problem.

**Knud Tranholm** har forklaret, at han i 1998 blev stadsarkitekt for Aalborg Kommune, hvilket han var indtil starten af 2010. Han var således chef for en stor forvaltning og havde blandt andet ansvar for den kommunale planlægning og støttet boligbyggeri. Henrik Thomsen var i 2005 som teknisk rådmand den politiske chef. Han har sammen med Erik Møller lavet det notat af 4. august 2005 om sagsforløbet vedrørende Nørresundby Tømmerhandel, der er stilet til Henrik Thomsen. Han modtog brevet af 3. oktober 2005, hvor Henrik Bøgeskov fra Calum Ejendomsaktieselskab anmodede ham om at fremsende udkast til deklARATION, og besvarede det ved notatet af 5. december 2005.

Forud for mødet den 27. juni 2005 gik Henrik Calum i overvejelser om at købe tømmerhandelens grund. Kommunen gik i gang med at se på planmulighederne. Der var i forvejen en plan efter flytningen af Teknisk Forvaltning. Han var bekendt med, at det var miljøgodkendelsen til Hedegaard A/S, der gav problemer, da Calums ønske var at erhverve grunden til boligformål. Det lå det tungt med. Det var også det tidligere fodboldstadion, der gav problemer.

Der var i første omgang flere møder med Jørn Abildgaard fra Calum og kommunen herom, bl.a. et møde den 20. juni 2005. Calum havde ikke købt grunden endnu, men var i forhandlinger, vist med tømmerhandelens arvinger, som han husker det. Det var meget normalt, at vidnet blev kontaktet, når der var tale om et område som Stigsborg. Der var jo både spørgsmålet om miljøpåvirkningen fra Hedegaard A/S, ligesom der også kunne være nogle hensyn at tage henset til planerne for stadion. Den 20. juni 2005 redegjorde vidnet for de omkringliggende forhold, og der var også noget i lokalplanen, der var bindende, og som blev omtalt. De talte kun om, hvad der var gældende her og nu ifølge lokalplanen, som vidnet var meget inde i, da han havde lavet den næsten selv. Han kan ikke huske, om der blev afholdt andre fysiske møder, men der var givetvis

nogle telefonsamtaler. Vidnet kan pga. den forløbne tid ikke huske, hvilke henvendelser der var tale om, idet han kun har mulighed for at støtte sig til sine notater.

Notatet om mødet den 27. juni 2005 blev skrevet den 4. august 2005. Det var vidnets forventning med dette møde, at der skulle drøftes magelæg henset til, at kommunen arbejdede på at flytte stadion. Vidnet havde forud herfor talt meget med Jørn Abildgaard og forklaret ham om miljøhensynene i området, ligesom han også havde et møde herom med Henrik Calum, der ønskede at vide mere.

Han har i sit notat af 5. december 2005 til Henrik Bøgelund beskrevet mødet den 27. juni 2005. Det var et afslappet møde, hvor der ikke var den store mødeledelse ud over, at det selvfølgelig var borgmesteren, der styrede et sådant møde. Borgmesteren havde en indledning, der fik folk til at slappe af, og herefter gav han ordet videre til Henrik Calum, der ønskede mødet. Selvom vidnet havde regnet med, at emnet for mødet var mageanlæg, kom mødet til at dreje sig om noget andet, hvilket ikke var ualmindeligt. Vidnet var ikke uvant med det og vidste, at han måtte være parat til at drøfte, hvad der måtte komme frem. Han kan huske meget tydeligt, at Henrik Calum tog en serviet frem og begyndte at skrive på den. Selvom man selvfølgelig bliver påvirket af, hvad man hører, husker han det som en serviet. Det handlede primært om problemerne i området med Hedegaard A/S og stadion, men som man regnede med blev løst ved flytningen. Vidnet havde allerede været igennem miljøreglerne med Jørn Abildgaard, der fremsatte ønsket om, at der kunne bygges boliger på tømmerhandelens grund. Miljølovgivningen var ikke noget, som man kunne tuske med.

Vidnet kan huske, at alle kom til orde. Man kunne bare tage ordet. Der var ingen stram styring af det. Han kan dog ikke huske, hvem der sagde hvad. Der blev bl.a. drøftet bindingerne i forhold en bufferzone mod Hedegaard A/S. Det var der allerede inden mødet den 27. juni lagt op til, at der skulle følges op på. Han har ikke i sine notater skrevet, hvor stor bufferzonen skulle være.

Det hele foregik ret hurtigt på mødet, og det blev ret kaotisk, så han ikke fik mulighed for at studere de enkelte spørgsmål nærmere, da Henrik Calum begyndte at skrive ned. Vidnet fik ikke rigtigt noget forelagt. Spørgsmålene blev drøftet, og så skrev Henrik Calum det ned. De var allerede inden mødet enige om bebyggelsesprocenten. Det var ikke noget problem og var også overensstemmende med forventningen til en ny lokalplan. Problemet var dog, at meget af grunden ikke kunne udlægges til boligformål. Der blev senere lavet en miljøundersøgelse, der forrykkede balancen, således at der kunne bygges en større andel af boliger.

Henrik Calum har helt givet orienteret Henning G. Jensen om, hvor man var henne i relation til grundkøbet, og hvorfor man involverede kommunen, men vidnet kan dog ikke sige det med sikkerhed. Det fremgår af vidnets notater, at de også talte om, at punkterne, som Henrik Calum skrev ned, var irrelevante at skrive ned, enten fordi de skulle



med i en lokalplan for at kunne gennemføres, eller fordi de allerede fulgte af den gældende lokalplan.

Det anførte i aftalen af 27. juni 2005 om grønne rabatter dækkede over en fælles interesse fra Calum og kommunens side. De ville gerne sikre skønne omgivelser og handlede meget om, at deponhuset skulle væk, ligesom de gerne ville have løftet hele den grønne strækning ved banearbejdet.

Det blanke felt efter det anførte om bufferzonen mod vest, var den egentlige kerne i drøftelserne. Det kunne kommunen ikke på forhånd sige noget om, og det måtte afvente miljøundersøgelsen. Både han og Henrik Thomsen oplyste, at det ikke var noget, som de kunne love en grænse for. Så på daværende tidspunkt kunne der ikke bygges boliger som ønsket. Vidnet kan ikke huske, om det var hensigten, at der efterfølgende skulle sættes tal ind i feltet.

Vidnet syntes, at det var grænseoverskridende, at Henning G. Jensen og Henrik Thomsen ville skrive under og så på en serviet, når det handlede om noget så betydningsfuldt som byudvikling. Der blev reelt intet skrevet, som bandt kommunen, for det kunne bare ikke aftales sådan, men var afhængigt af, hvad der fremgik af lokalplanen. Han syntes egentligt, at det var ret enkelt.

Vidnet havde efterfølgende en dialog med Henrik Bøgeskov, der var blevet ansat hos Calum og sat til at arbejde med den nævnte sag. Han kan huske, at det var en lidt svær dialog, da Henrik Bøgeskov havde svært ved at forstå, hvordan tingene hang sammen. Vidnet meddelte ham, at det var totalt udelukket at få tinglyst den ønskede servitut, for så skulle der laves en ny lokalplan. Vidnet undlod både i notatet af 4. august 2005 og af 5. december 2005 at gå ned i detaljer om sammenhængen mellem aftaler og en lokalplan, da modtagerne ikke havde den nødvendige forståelse af planreglerne. Han var helt overbevist om, at det var totalt udelukket at se på aftalen af 27. juni 2005 og begynde at lave servitut ud fra den. Aftalen af 27. juni 2005 blev ikke drøftet efterfølgende med Henrik Calum, der givet ikke har opfattet det som afgørende. Indholdet var irrelevant, da det allerede fremgik af den gældende lokalplan, og en ændring heraf krævede en ny lokalplan, hvilket vidnet også sagde på mødet.

Han kan ikke huske, om Henrik Thomsen omtalte mødet af 5. april 2006 for ham, men han er formentligt blevet orienteret af Henrik Thomsen om det, da de sad tæt på hinanden, ligesom han deltog i de ugentlige rådmandsmøder. Henrik Thomsen har en attitude, som indimellem kan være lidt hård. Han har da helt sikkert været "oppe at stå" på mødet den 5. april 2006, og ord som "bondefangeri" kan godt passe på, hvad Henrik Thomsen kunne finde på at sige. Henrik Thomsen var også "oppe at stå" på mødet den 27. juni 2005.

På spørgsmålet om, hvorvidt vidnet kunne huske møderækken i 2006, med henvisning til vidnets breve af 10. februar 2006 og 2. marts 2006, notat af 10. maj 2006, brev af 11.

maj 2006 samt mailkorrespondancen fra maj 2006 og august 2006, har vidnet forklaret, at han ikke rigtigt kan huske møderne, da det var en meget travl tid, hvor han også var involveret i kommunesammenlægningen. Det var meget sædvanligt, at der blev holdt møder med forskellige aktører. Det kunne f.eks. også være Hedegaard A/S, der havde interesse i et byudviklingsforløb. Det tidligere fremsatte ønske om en servitut dukkede ikke op igen.

Vidnet stoppede ved overgangen til 2010 i sin stilling. Den første tid var præget af hans sygdom, hvorefter han lavede ombygning for sine børn, men han blev efter et års tid kontaktet af Henrik Calum, om han ville gå ind i projektudviklingsbranchen i hans virksomhed. En af vidnets dygtigste medarbejdere var blevet ansat der. Vidnet ville gerne være tættere på tingene, så han sagde ja. Han havde et fint professionelt forhold til Henrik Calum, og der var ikke på nogen måde misstemning mellem dem. Da nogle havneprojekter ikke blev til noget, så gik det dog meget i stå. Arbejdsområdet var herefter ikke udfordrende nok for vidnet, og han stoppede i virksomheden.

Han syntes ikke, at aftalen fra 27. juni 2005 var svær at forstå, men det var en mærkelig aftale. Han fik bare ikke rigtig tid til at se på den på mødet. Vidnet var med i dialogen, men det foregik så kaotisk på det møde. Han kunne have ønsket sig, at Henrik Thomsen og Henning G. Jensen ikke gik med til at underskrive aftalen, og det sagde han til dem bagefter. Men han kunne heller ikke se reelle problemer i det. Indholdet fremgik jo allerede i lokalplanen. Henrik Calum forklarede ikke, hvorfor han ville have noget på skrift, og det lå der heller ikke et mødeoplæg om på forhånd. Vidnet blev lidt forundret over, at Henrik Calum skrev noget, som allerede stod i lokalplanen. Han har dog andre gange også oplevet, at ejendomsudvikleres forståelsesramme for, hvad der står i lokalplanen, er begrænset, da de jævnligt ikke gør sig ulejlighed med at læse teksterne. Han ved ikke, om aftalen er decideret afskrift, men den svarer i hvert fald næsten til lokalplanen på nær en mindre afvigelse, som han skrev om i et senere notat.

Med henvisning til side 16, pkt. 7.7. i lokalplan 12-059 af marts 2001 sammenholdt med det anførte i aftalen af 27. juni 2005 om, at matr.nr. 296a skulle "udlægges til grønt område", har vidnet forklaret til spørgsmålet om, hvorfor der blev anvendt nutidsform i aftalen, hvis det grønne område allerede var udlagt, at han ikke kunne forstå, at det på mødet gik så hurtigt. Han forstod det sådan, at der ikke skulle bebygges på grunden, men det blev ikke drøftet efterfølgende. Det var ikke helt det samme, der stod i aftalen, som stod i lokalplanen.

Vidnet sagde til Henrik Thomsen og Henning G. Jensen, at det, der stod om matr.nr. 296a, ikke kunne effektueres eller finde anvendelse, da det var i strid med lokalplanen, og det er nok derfor, at Henrik Thomsen efterfølgende sagde, at aftalen var ulovlig. Der kunne godt følges op på aftalen, men så skulle den tages et andet sted hen, idet byrådet skulle inddrages, og byrådet ville ikke gå med til at lave en deklaration, der kunne tinglyses. Vidnet lukkede den derfor ned allerede der. Han gav ikke et skriftligt afslag på Henrik Bøgeskovs brev af 3. oktober 2005, men det var indbygget indirekte i de refera-

ter, som han havde givet af mødet den 27. juni 2005. Der var en masse dialog med Henrik Bøgeskov om det, og vidnet vil mene, at han sagde til ham, at han kunne glemme alt om at få tinglyst en deklaration. Men det var også indbygget i vidnets efterfølgende notater indirekte. Der kom ingen reaktion på vidnets referat af 5. december 2005, herunder side 2 øverst, hvor han angav, at der ikke kunne ydes en sådan garanti. Det, som de ønskede, var sikret ved den gældende lokalplan – indtil der måtte blive lavet en ny lokalplan. Det reelle problem var at få lov til at bygge til boligformål. Engang i mellem skriver man ikke alt i et referat, for så ville man udlevere nogen. De ville ikke på embedsmandsplan kunne lave en servitut, der kunne tinglyses. Det skulle først og fremmest igennem borgmesterens forvaltning.

### Parternes synspunkter

**Calum A/S og Calum Stigsborg Vest K/S** har i deres påstandsdokument anført følgende:

” ...

#### 3. ANBRINGENDER

##### 3.1 *Aftalen er bindende (påstand 1)*

##### 3.1.1 *Aftalens baggrund*

Calum A/S havde i forsommeren 2005 drøftelser med J. E. Jensen, Nørresundby Tømmerhandel A/S, om at købe selskabets ejendom bl.a. beliggende på matr.nr. 16d (Limfjordsvej 1, 9400 Nørresundby).

Foran denne ejendom - ud mod Limfjorden - ligger matr.nr. 296a, som var ejet af Aalborg Kommune. Området kan ses i lokalplan 12-059 af marts 2001 (E336 og E344). Af luftfotoet (E336ø) udgør det indrammede areal området, som er omfattet af lokalplanen, mens arealet bagved og op til Limfjordsvej udgør matr.nr. 16d med undtagelse af Nørresundby Stadion. Området, som er omfattet af lokalplanen, kan ses i E344. Matr.nr. 296a er delområde B. Et matrikelkort over området er i E333.

Calum A/S ønskede at benytte matr.nr. 16d til nybyggeri. Af denne årsag var det essentielt for virksomhedens køb af matr.nr. 16d, at området på matr.nr. 296a ikke blev bebygget, således at der var fjordudsigt fra bebyggelsen. Et forhold som har en betydelig indflydelse på værdien af byggeriet.

Af denne årsag ønskede Calum A/S et møde med Aalborg Kommune for at sikre sig, at bebyggelsesforbuddet i lokalplan 12-059 (E334**Fejl! Henvissningskilde ikke fundet.**) ikke blev ændret. Bebyggelsesforbuddet er nærmere beskrevet nedenfor under pkt. 3.1.3.

Calum A/S havde derfor et møde med Aalborg Kommune den 27. juni 2005. Daværende borgmester Henning G. Jensen (S), teknisk rådmand Henrik Thomsen (SF), kommunens stadsarkitekt Knud Tranholm og Henrik Calum fra Calum A/S deltog i mødet.

På mødet blev det bl.a. anført af Aalborg Kommune, at det var vigtigt for kommunen at få fjernet nogle grimme bygninger på matr.nr. 16d samt hegnet omkring området, der var rustent. Kommunen havde kort forinden opført en ejendom til – set fra fjordsiden – højre for matr.nr. 16d, som udgjorde kommunens Tekniske Forvaltning. På mødet blev det videre oplyst, at det var vigtigt for kommunen, at der kom gang i byudviklingen.

På mødet den 27. juni 2005 udfærdigede parterne i fællesskab - og med indspark fra de tilstedeværende - aftalen (E126). Det var Henrik Calum, der nedskrev aftalen i hånden. Aftalen blev fotokopieret, og der blev udleveret et eksemplar med Henrik Calums underskrift til Kommunen, mens Henrik Calum modtog et eksemplar med kommunens underskrifter fra daværende borgmester Henning G. Jensen og teknisk rådmand Henrik Thomsen. Det er denne udgave af aftalen, der er fremlagt i sagen (E126).

### **3.1.2 Fortolkning af aftalens ordlyd**

Den i sagen omhandlede aftale (E126) blev indgået mellem Calum A/S og Aalborg Kommune den 27. juni 2005. Aftalen har følgende ordlyd:

*”Aftale*

*Forudsat CE erhverver matr. nr. 16d aftales:*

*Bebyggelsesprocent: 50. 65 % til boligformål*

*Matr. nr. 296a udlægges som grønt område til benyttelse ved særlige arrangementer. Arealet må ikke benyttes til bebyggelse og beplantning tilstræbes holdt under 3 m.*

*Grønne rabatter, jf. skitse af 27/6 tilstræbes.*

*Bufferzone med vest er max meter”*

”CE” står for Calum Ejendomsconcernen som udtryk for en samlebetegnelse for concernen. Calum A/S har udarbejdet et notat med underbilag til nærmere belysning af concernen (E410).

Efter ordlyden (E126) fremtræder dokumentet som en aftale, jf. også dokumentets overskrift ”Aftale”.

Aftalen er betinget af, at Calum A/S erhverver matr.nr. 16d, i hvilket tilfælde det for det første "aftales", at bebyggelsesprocenten på matr.nr. 16d er 65 %. Denne betingelse opfyldte Calum A/S ved (håndskrevet) slutseddel af 6. juli 2005 (E212).

Videre aftales det:

*"Matr. nr. 296a udlægges som grønt område til benyttelse ved særlige arrangementer. Arealet må ikke benyttes til bebyggelse og beplantning tilstræbes holdt under 3 m." (min understregning).*

Efter sin ordlyd er aftalen forpligtende, jf. bl.a. ordene "må ikke", fsva. arealets anvendelse. Det forpligtende i aftalen understreges også af citatets anvendelse af ordet "tilstræbes" fsva. beplantningen. Ordet "tilstræbes" har hensigtserklæringens karakter.

Aalborg Kommune fik også fordele ud af aftalen, idet Kommunen havde et stærkt ønske om, at det nedlagte industriområde, som ejendommen var beliggende i, skulle udvikles. Kommunen ønskede i den forbindelse, at nogle grimme bygninger på matr.nr. 16d, som tilmed lå klos op og ned ad Kommunens nye Tekniske Forvaltning, blev revet ned. Calum A/S' erhvervelse af grunden blev set som et af de første led i byudviklingen af området. Byudvikling er en central og vigtig opgave for en kommune, og Kommunens engagement heri er derfor ganske legitim.

Calum A/S rev disse bygninger ned (E183).

Kommunen mente også selv, at der var tale om en aftale. Dette fremgår udtrykkeligt af daværende stadsarkitekt Knud Tranholms notat af 5. december 2005 (E140). Stadsarkitekt Knud Tranholm anfører:

*"Efter en kort drøftelse af mulighederne i området insisterede Henrik Calum på, at få nedskrevet de mulige fysiske tiltag for området i en aftale (vedlagte håndskrevne notat)."*

Det viser også, hvor vigtigt det var for Henrik Calum, at der blev indgået en egentlig aftale, hvilket Kommunen jo også vidste. Det fremgår videre, at Knud Tranholm var klar over, at denne aftale blev indgået på vegne af Kommunen i modsætning til det, som Kommunen nu forsøger at rejse tvivl om.

Kommunen ændrede først holdning til aftalen (E126) over 9 måneder efter aftalen blev indgået, da Kommunen på et møde med Calum A/S den 6. april

2006 oplyste, at Kommunens jurister anså aftalen for ugyldig (E145). På dette tidspunkt havde Calum A/S købt matr.nr. 16d (E213). Kommunen har trods gentagne opfordringer hertil (Calum A/S' opfordring 1 og 10) ikke fremlagt skriftlige redegørelser fra Kommunens jurister, eller andre skriftlige omtaler, der belyser de interne overvejelser i Kommunen.

### 3.1.3 *Borgmesteren og rådmandens bemyndigelse*

Aalborg Kommune gør gældende, at de underskrivende personer ikke havde kompetence til at indgå aftalen af 27. juni 2005 (E126).

Dette bestrides.

Det påhviler Kommunen at godtgøre, at dens borgmester og tekniske rådmand skulle savne den fornødne bemyndigelse. Det skal bevises i forhold til den konkrete sag. Bevisbyrden er streng, også henset til hvem der underskrev aftalen på vegne af kommunen.

Aalborg Kommune er en stor kommune, hvor det er klart, at delegation til at handle på kommunens vegne er strengt nødvendig.

Kommunen anfører, at kommunalbestyrelsen ikke kan delegere kompetencen til at vedtage en lokalplan.

Matr.nr. 296a, er omfattet af lokalplan 12-059 (E334), som udlægger ejendommen til tekniske anlæg og rekreativt formål, jf. lokalplanens punkt 3.2 (E340).

Af lokalplanens punkt 5.4 (E341) fremgår, at området ikke måtte bebygges udover, hvad der var nødvendigt *"til støtte for områdets drift som beplantet område"*. Videre fremgår af lokalplanens punkt 7.7 (E342), at *"Beplantningen skal variere mellem høj og lav plantning på en sådan måde, at der sikres fjordudsigt."*

Efter aftalens indgåelse kunne Aalborg Kommune således anvende matr.nr. 296a på *samme* måde, som det gjorde sig gældende forinden aftalens indgåelse. Aftalen mellem Calum A/S og kommunen om at anvende arealet til grønt område er derfor i overensstemmelse med lokalplanen, og aftalen forudsætter ikke, at der skal vedtages en ny lokalplan for området.

Det bemærkes, at Kommunen som privat grundejer ved aftalen (E126) - for at opnå andre fordele - påtog sig den forpligtelse ikke at bebygge arealet og tilstræbe, at beplantningen blev holdt under 3 meter.

Dette viser, at borgmesteren og den ansvarlige rådmand ikke savnede bemyndigelse til at indgå aftalen.

Idet kommunen ikke har bevist, at borgmester Henning G. Jensen og rådmænd Henrik Thomsen handlede uden for deres bemyndigelse, er aftalen bindende, jf. aftalelovens § 10 (MS5).

### 3.1.4 Borgmesterens og rådmandens legitimation

Hertil kommer, at aftalen under alle omstændigheder er bindende.

Såfremt retten finder, at borgmester Henning G. Jensen og rådmænd Henrik Thomsen ikke var bemyndiget til at indgå aftalen, gælder det, jf. aftalelovens § 11 (MS5), at Aalborg Kommune ikke er bundet af retshandlen ”*såfremt tredjemand indså eller burde indse, at fuldmægtigen således overskred sin beføjelse*”.

Også her bærer de sagsøgte bevisbyrden for, at Calum A/S ved Henrik Calum, der handlede på vegne af Calum A/S, var i ond tro om borgmesterens og rådmandens påståede overskridelse af deres bemyndigelse.

Det gøres gældende, at Calum A/S ikke var i ond tro herom. Aalborg Kommune er derfor også bundet af aftalen i medfør af aftalelovens § 11.

Aftalen er indgået af Kommunens borgmester og den ansvarlige rådmænd under overværelse af stadsarkitekten. Det helt klare udgangspunkt er, at borgerne trygt kan lægge til grund, at de ansvarlige, der er så højt placeret i kommunen som her, har bemyndigelse til at indgå aftalen. Når de indgår aftalen, er det selvsagt, fordi de to *selv* ikke var i tvivl om deres bemyndigelse.

Kommunen oplyste da først mere end 9 måneder efter, aftalen blev indgået, at kommunens jurister anså aftalen for ugyldig (E145). Det har altså heller ikke været åbenlyst for Kommunen selv, at borgmesteren og den ansvarlige rådmænd ikke kunne indgå aftalen.

De sagsøgtes bevisbyrde for, at Calum A/S skulle være i ond tro, er derfor meget streng.

Kommunen anfører (svarskriftet side 12, 5. afsnit, E39)), at hverken de underskrivende personer eller Aalborg Kommune ”*ses ... at have tilkendegivet eller gjort noget, der berettiger Sagsøger til at tro, at de havde kompetence til at indgå en aftale med Dokumentets indhold.*”

Al den stund, at de højtstående politikere i Kommunen under overværelse af stadsarkitekten *underskrev* en aftale (E126), som de *vidste* var af afgørende betydning for Calums køb af tømrerhandlerens grund (E212), er Kommunens betragtning forkert.

Det bemærkes, at Aalborg Kommune ikke solgte en grund. Aftalen fastholdt alene den hidtidige anvendelse af kommunens grund. Denne anvendelse svarede helt til den anvendelse, der allerede gjaldt som følge af lokalplanen (E334).

Som det fremgår ovenfor, handlede Calum A/S på baggrund af aftalen og erhvervede matr.nr. 16d. Dette havde Calum A/S ikke gjort uden den bindende aftale med Kommunen, hvilket i sig selv beviser, at Calum A/S ikke var i ond tro om underskrivernes bemyndigelse. Calum A/S påtog sig også derudover at bidrage til byudviklingen i området, hvor Kommunen ejede betydelige arealer (E183).

### *3.1.5 Aftalen er en privatretlig gyldig aftale*

Kommunen påberåber sig også, at rådighedsindskrænkningen ”ikke er gyldig”. Kommunen støtter dette på, at aftalen savner kommunalretlig hjemmel.

Det bemærkes, at Kommunen grundlæggende har indgået en privatretlig gyldig aftale med hidrørende forpligtelser. Der er derfor ikke, som Kommunen nok gør gældende, tale om et spørgsmål om forvaltningsretlig gyldighed.

Hertil kommer, at Kommunen ikke har handlet udenfor kommunalfuldmagten, endside at Kommunen har bevist dette. Dette mente Kommunen åbenlyst heller ikke selv, da den indgik aftalen (E126).

Kommunen har i øvrigt rent faktisk fået fordele af aftalen – bidrag til byudvikling af et område, som Kommunen ejede store dele af. Selv hvis Kommunen måtte dokumentere, at Calum A/S ved aftalen (E126) måtte have fået nogle økonomiske fordele, der ikke modsvares af Kommunens fordele, hvilket Kommunen end ikke har forsøgt at dokumentere, gør den påståede overtrædelse af kommunalfuldmagten ikke aftalen ugyldig.

Kommunen støtter videre synspunktet på, at Kommunen ikke gyldigt kunne påtage sig forpligtelsen, da kommunalbestyrelsen ikke har samtykket hertil.

Dette er Calum A/S og Calum Stigsborg Vest K/S ikke enig i.

Det er i planlovens § 42 (MS15) bestemt, at en ejer af fast ejendom med samtykke fra kommunalbestyrelsen kan pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, som der kan optages bestemmelser om i en lokalplan. Aftalen (E126) giver Calum en begrænset ret over matr.nr. 296a, som i 2005 var ejet af Kommunen, der går ud på, at ejendommen ikke må bebygges. Der er dermed tale om en tilstandsservitut om et forhold, som der kan



optages bestemmelser om i en lokalplan. Calum A/S har derfor nedlagt påstand (påstand II og III) om, at de sagsøgte skal tilpligtes at lade en servitut tinglyse på matr.nr. 296, som udlægges ejendommen til grønt område.

Idet borgmesteren og rådmanden har forpligtet Kommunen i aftalen (E126), har Kommunen også samtykket til servituten. Der gælder ikke særlige kompetenceregler for Kommunens samtykke, og borgmesteren og rådmanden er beføjet til at give samtykke efter § 42. Kommunen er forpligtet til at vedstå aftalen og samtykket til servituten.

Det gøres i anden række gældende, at reglen i planlovens § 42 (MS15) om Kommunens samtykke til servitutbestemmelser, ikke er en gyldighedsbetingelse for aftalen mellem Calum og Kommunen. Der henvises til det af professor Peter Pagh i notatet (E164) og i Fast ejendom – regulering og køb (MS318) anførte. Meningen med § 42 er at undgå, at lokalplanlægning overhales indenfor af privatretlige servitutter, således at Kommunens planlægning ikke hindres af, at fremtidige ejere er bundet af tidligere ejeres aftaler med naboer. Derimod er der ikke støtte for, at reglen skulle forhindre naboer i indbyrdes at aftale, hvordan de tager hensyn til hinanden. Der gælder ikke en undtagelse for kommuner, dvs. heller ikke for kommunens ejerskab af matr.nr. 296a.

Stigsborg P/S gør hertil gældende, at Kommunen ikke kan give samtykke efter planlovens § 13, stk. 2 (MS12), da aftalen forudsætter tilvejebringelse af en lokalplan.

Det bestrides, at Kommunen først efter vedtagelsen af lokalplan 1-2-114 (E368) kunne give samtykke til tinglysning af en tilstandsservitut som påstået af Calum A/S. Planlovens § 42, stk. 1, 2. pkt. (MS15) om, at samtykke ikke kan gives, hvor der som følge af planlovens § 13, stk. 2, skal tilvejebringes en lokalplan, er ikke til hinder for, at der kunne eller kan gives samtykke. Calum A/S begrænsede ret over matr.nr. 296a går ud på, at ejendommen skal udlægges som grønt område, og det er i overensstemmelse med lokalplan 12-059 af marts 2001 (E334), der udlægges området til tekniske anlæg samt rekreative formål. Vedståelse af aftalen kræver ikke tilvejebringelse af lokalplan.

### ***3.1.6 Aftalen er ikke bortfaldet som følge af overdragelse til Stigsborg P/S***

Kommunen gør også gældende, at servituten er bortfaldet som følge af overdragelsen til tredjemand. Kommunen kan ikke ved at bryde aftalen med Calum opnå, at servituten bortfalder. Det gælder slet ikke, når forholdet til lige er det, at Stigsborg P/S ikke er i god tro, jf. nærmere herom lige neden for under afsnit 3.1.7.

### 3.1.7 Aftalen binder også Stigsborg P/S

Stigsborg P/S har påstået afvisning over for Calum A/S' og Calum Stigsborg Vest K/S' principale påstand, idet Stigsborg P/S ikke er part i aftalen (E126) og derfor ikke binder selskabet.

Dette er ikke rigtigt.

Matr.nr. 296a blev solgt til Stigsborg P/S i 2017.

Aftalen (E126) binder Stigsborg P/S, der positivt kendte til aftalens eksistens, da man erhvervede matr.nr. 296a.

Aalborg Kommune har oplyst Calum A/S at ville informere eventuelle investorer om konflikten (E245). I forbindelse med handlen var et notat vedrørende aftalen af 27. juni 2005 (E126) en del af due diligencematerialet (E247).

Af notatet af 26. juni 2017 fremgår bl.a. (E248):

*”Et lokalt ejendomsudviklingselskab i området har rettet henvendelse til Aalborg Kommune, idet selskabet mener, at der mellem selskabet og Aalborg Kommune i 2005 blev indgået en aftale om, at matr.nr. 296a, Nørresundby Markjorder skulle udlægges til grønt område til benyttelse ved særlige arrangementer, samt at arealet ikke må bebygges, og beplantning tilstræbes holdt under 3 m.”*

Af et orienteringsbrev til tilbudsgiverne af 4. september 2017 (E250ff) fremgår desuden, at Aalborg Kommune har forbeholdt sig at tilbagekøbe matr.nr. 296a til den indskudte værdi, og en forholdsmæssig del af afholdte omkostninger til byggemodning, ejendomsskat m.v., i tilfælde, hvor bl.a. *”tredjemandssrettigheder til afgrænsede arealer hindrer gennemførelsens af byggemodningen”* (E254).

Dertil kommer, at Aalborg Kommune ejer en stor del (49 %) af Stigsborg P/S (E835). Tre byrådsmedlemmer, herunder borgmester Thomas Kastrup, sidder i bestyrelsen (E384).

Derfor er aftalen også bindende for Stigsborg P/S.

Der er ingen støtte for synspunktet om, at aftalen (E126) ikke skulle være gældende over for andre end aftalens parter. Når en grundejer som her har lovet en anden grundejer noget, ønsker den anden grundejer selvsagt, at en sådan forpligtelse skal gælde for eventuelle erhververe af grunden. Det giver sig selv og skal ikke aftales udtrykkeligt.

Stigsborg P/S kan som ondtroende erhverver af matr.nr. 296a ikke erhverve bedre ret end sin overdrager Aalborg Kommune.

### *3.1.8 Der er ikke tale om statsstøtte*

Kommunen gør gældende, at aftalen under alle omstændigheder indebærer ulovlig statsstøtte efter TEUF-artikel 107, stk. 1, jf. artikel 108, stk. 3 (MS24-25), og at aftalen på den baggrund skulle være ulovlig og dermed ikke kan efterleves. Som Calum A/S og Calum Stigsborg Vest K/S forstår synspunktet, er det Kommunens synspunkt, at aftalen om rådighedsindskrænkning udgør en selektiv fordel for Calum, fordi aftalen ikke kunne være opnået på markedsmæssige vilkår.

Det bestrides.

Kommunen har ikke løftet bevisbyrden for, at aftalen ikke kunne være opnået på markedsvilkår og dermed indebærer en fordel. Det følger bl.a. af EU-Domstolens dom i sag C-300/16 P, Košice, EU:C:2017:706, (MS41) at den markedsøkonomiske aktørtest kræver en kompleks økonomisk vurdering, og at støtteyderens egne udsagn herom ikke er tilstrækkeligt bevis.

Det spørgsmål afhænger bl.a. af, hvilken konkret økonomisk betydning aftalen har for Kommunen, og om en markedsaktør ville have indgået en tilsvarende aftale ud fra samme forudsætninger, jf. bl.a. Kommissionens meddelelse om begrebet statsstøtte (2016/C 262/01), pkt. 74 (MS208). Det er ikke muligt for Calum A/S og Calum Stigsborg Vest K/S at føre bevis for Kommunens interne økonomiske forhold og forudsætninger i forbindelse med indgåelsen af aftalen. Det kan derfor ikke pålægges Calum A/S og Calum Stigsborg Vest K/S at bevise, at Kommunen faktisk har handlet markedsøkonomisk. Kommunen har ikke dokumenteret, hvad der ville udgøre et markedsmæssigt vederlag ifølge aftalen, eller fremlagt nogen beregninger af aftalens økonomiske konsekvenser for Kommunen.

Calum A/S og Calum Stigsborg Vest K/S gør videre gældende, at Kommunen heller ikke har bevist, at aftalen indebærer en overførsel af statsmidler, jf. TEUF-artikel 107, stk. 1 (MS24).

Da aftalen af 27. juni 2005 (E126) ikke indeholder andre rådighedsbegrænsninger, end hvad der følger af den allerede dagældende lokalplan (E334), og da Kommunen, som ejer af matr.nr. 296a, havde en interesse i byudvikling ved at få forskønnet området, herunder fjernet de grimme bygninger på naboejendommen, udgør aftalen ikke en individuel økonomisk støtte til Calum A/S. Aftalen indebærer dermed ikke en overførsel af statsmidler. Det påhvi-

ler også her Kommunen at godtgøre, at den ville (og kunne) have opkrævet betaling for at opretholde den gældende lokalplan.

Calum A/S ville ikke have købt ejendommen uden sikkerhed for, at der var fjordudsigt for en bebyggelse. Calum A/S mente, at den pris, der skulle aftales med sælgeren af matr.nr. 16d, afspejler fjordudsigt, og selskabet ville ikke have købt den uden. Hertil kom, at Calum A/S påtog sig en række forpligtelser ved aftaleindgåelsen og honorerede disse (E199).

At det er helt naturligt og gængs, at Kommunen bidrager til udviklingen af områder i Kommunen med private parter uden at mene, at sådanne bidrag udgør statsstøtte, fremgår af investerings- og ejeraftalen af 1. maj 2018 mellem Kommunen og Stigsborg Havnefront P/S (E281). Her hedder i pkt. 4.2 (E287):

*”Parterne er enige om, at Selskabet forestår og bekoster byggemodning af Projektområdet. Kommunen vil dog forestå og bekoste anlæg af en bypark (”Stigsparken”), som er nærmere afgrænset i bilag 1.4 B. idet Stigsparken ikke overdrages til Selskabet. Kommunen etablerer Stigsparken efterhånden, som udbygningen af områderne omkring denne afsluttes.”*

Etablering af en bypark fremmer udviklingen af området, og de to parter har fundet, at etableringen af projektet hænger så tæt sammen med en bypark, at Kommunen – også i denne situation – påtager sig nogen forpligtelser.

Kommunen har nægtet at besvare Calum A/S’ opfordring 13-15 vedrørende Kommunens etablering af byparken, jf. Kommunens processkrift A, side 10, 1, nye afsnit (E115). Dette må tillægges processuel skadevirkning, jf. retsplejelovens § 344, stk. 2, således at det ved sagens pådømmelse må lægges til grund, at Kommunen har afholdt væsentlige udgifter ved etableringen af byparken, at vilkåret i aftalens pkt. 4.2 (E281) ikke har givet anledning til statsstøtteretlige overvejelser hos Kommunen, forinden aftalen blev indgået, og at Kommunen også i andre sammenhænge har påtaget sig sådanne forpligtelser.

Kommunen har anført, at nedrivningen af ejendommene på matr.nr. 16d ikke udgjorde en modydelse fra Calum, og at selv hvis det var tilfældet, så repræsenterede den under alle omstændigheder ikke en økonomisk værdi for Kommunen, der svarede til det vederlag, som en almindelig markedsøkonomisk aktør ville have krævet for at indgå aftalen om rådighedsindskrænkning.

Kommunen har imidlertid end ikke forsøgt at dokumentere eller blot estimere, hvilken værdi den pågældende nedrivning faktisk **udgjorde**, eller for den sags skyld hvilket konkret værdiansat vederlag, der ville have tilfredsstillet en markedsøkonomisk aktør. Det er således på ingen måde dokumenteret, at aftalen indebærer statsstøtte efter TEUF-artikel 107, stk. 1 (MS24).

Det kan endvidere oplyses, at Kommunen havde andre fordele af aftalen (E126). Der var i Kommunen et stærkt ønske om at få byudviklet Stigsborgområdet, jf. eksempelvis E345-367). En forudsætning for at få byudviklet var dengang, såvel som nu, at private investorer ville købe jorden og derved påtage sig de herved forbundne risici. Kommunen har bl.a. anført (E362), at området er et vigtigt byomdannelsesområde og, at ”Visionen om de grønne områder fra Debatoplægget om Stigsborg kvarteret er ikke indarbejdet”. Kommunen forudsætter altså, at de grønne områder fortsat skal være der.

Det er et kommunalt formål at sørge for, at Kommunens centrale områder udvikles på en hensigtsmæssig måde. Det er et formål, som i sig selv ikke kræver nogen form for modydelse af økonomisk art, herunder fra Calum. Kommunen ejede jo selv stort set hele det område, som i henhold til planerne fra 2003 skulle udvikles til byformål – Stigsborg. Det er således klart, at værdiforøgelsen af denne byudvikling ville tilgå kommunekassen.

Videre bemærkes, at kommunen for at sætte gang i byudviklingen af Stigsborgområdet jo netop i december 2002 havde opført og ibrugtaget sin nye Tekniske Forvaltning på ca. 15.000 m<sup>2</sup>. Dette var den første nye bygning i det store område, som kommunen havde erhvervet i 2000. Den gamle tømmerhandels ruiner lå foran bygningen, således at alle skulle passere denne for at komme til Kommunens nye tekniske forvaltning. Det er indlysende, at det har stor – også økonomisk - værdi for værdien af den tekniske forvaltning og for hele Stigsborgområdet, at tømmerhandelsgrunden blev forskønnet.

Calum A/S og Calum Stigsborg Vest K/S bemærker herudover, at selv hvis aftalen måtte indebære statsstøtte, ville det ikke betyde, at aftalen var ugyldig. I Sønderborg Fjernvarme-sagen (U 2016.1701V (MS30)), som Kommunen har henvist til i svarskriftet, side 16, fornedet (E43), var konsekvensen af anvendelsen af statsstøttereglerne da heller ikke, at de udstedte garantier i sig selv var ugyldige. Ugyldigheden ramte kun den forvaltningsretlige afgørelse om at stille garantierne, og resultatet var blot, at Sønderborg Kommune var berettiget til at opkræve markedsrettet betaling for fremtiden.

På samme måde ville Kommunen være berettiget til at opkræve betaling for aftalen om rådighedsindskrænkning i 2005, hvis Kommunen *ellers* havde dokumenteret, at aftalen faktisk indebærer statsstøtte, hvilket jo ikke er tilfældet. Et sådant betalingskrav *forældes* imidlertid ifølge EU-Domstolens praksis

efter nationale forældelsesregler og ville på nuværende tidspunkt for længst være forældet efter forældelseslovens § 3 (MS7).

### ***3.2 Aftalen skal tinglyses servitutstiftende af Stigsborg P/S (påstand II)***

Til støtte for påstand II gøres det gældende, at aftalen af 27. juni 2005 (E126) skal tinglyses som en servitut på ejendommen, således at aftalen ikke kan fortrænges af godtroende aftaleerhververe, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 1 (MS19)

Det er ubestridt, at aftalen i (E126) ikke er - og aldrig har været - tinglyst på matr.nr. 296a.

Handlen vedrørende matr.nr. 296a er tinglyst (E257).

Det gøres gældende, at Stigsborg P/S *ikke* er en godtroende aftaleerhverver og dermed ikke har fortrængt den utinglyste aftale af 27. juni 2005.

Det følger af tinglysningslovens § 1, stk. 2 (MS19), at:

*”Den aftale eller retsaffølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, skal selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro.*

Det gøres imidlertid gældende, at det tinglyste skøde (E257) ikke kan fortrænge aftalen af 27. juni 2005 (E126), idet erhververen af ejendommen, Stigsborg P/S, ikke er i god tro.

Ved god tro forstås bl.a., at erhververen ikke kender den utinglyste ret på tidspunktet for tinglysningslovens § 5 (MS19). Det tinglyste skøde (E257) blev tinglyst 1. maj 2018.

Stigsborg P/S kendte til den utinglyste ret (E245 og E247). Dertil kommer, at Aalborg Kommune ejer en stor del af Stigsborg P/S (E385). Nærmere herom under pkt. 3.1.7.

Selskabet har derfor ikke været i god tro om den utinglyste ret (aftalen af 27. juni 2005, E126)), og det tinglyste skøde fortrænger derfor ikke den i sagen omstridte aftale.

Da det tinglyste skøde ikke kan fortrænge aftalen af 27. juni 2005 (E126), og da aftalen i øvrigt er bindende, jf. afsnit 3.1, gøres det gældende, at aftalen skal tinglyses som en servitut på ejendommen.

### ***3.3 Aftalen skal tinglyses servitutstiftende af Aalborg Kommune (påstand III)***

Som det fremgår af orienteringsbrev til tilbudsgiverne af 4. september 2017 (E250ff), har Aalborg Kommune forbeholdt sig at tilbagekøbe matr.nr. 296a, i tilfælde, hvor bl.a. *”tredjemandesrettigheder til afgrænsede arealer hindrer gennemførelsens af byggemodningen”* (E254).

Aalborg Kommune har derfor mulighed for at pålægges at tinglyse aftalen, idet Kommunen kan benytte sig af denne tilbagekøbsret.

Kommunen har pligt til at tilbagekøbe matr.nr. 296a, fordi Kommunen har brudt aftalen (E126), og fordi Kommunen har mulighed herfor. Tilbagekøbsretten er en ret i henhold til aftalen med Stigsborg P/S, men en pligt i forhold til Calum A/S og Calum Stigsborg Vest K/S pga. Kommunens aftalebrud. Kommunen kan derfor skaffe sig og har efter Calum A/S’ og Calum Stigsborg Vest K/S’ opfattelse også pligt til at skaffe sig *”den fornødne tingbogshjemmel”*.

Kommunen gør gældende, at Calum A/S som følge af passivitet har fortabt retten til at få aftalen (E126) tinglyst. Dette skulle skyldes, at Calum A/S ikke har forfulgt kravet om tinglysning.

Kommunens synspunkt må forstås sådan, at fordi aftalen (E126) ikke er blevet tinglyst, så skal Kommunen have ret til at sælge ejendommen til en godtroende erhverver i strid med aftalen. En disposition som i øvrigt efterlader Kommunen med et stort erstatningskrav fra Calum A/S. Det er ikke noget beskyttelsesværdigt standpunkt. Det giver derfor ingen mening at tale om passivitet i relation til tinglysningen af aftalen.

Hertil kommer, at det må anses for mere nærliggende at gøre passivitetsbetragtninger gældende over for Kommunen. Kommunen har indtil nu efterlevet aftalen, ligesom Kommunen, hvis den vil gøre indsigelser gældende mod aftalen, må forfølge et sådan krav, hvilket Kommunen ikke har gjort.

Det er i øvrigt klart, hvilket Kommunen heller ikke ses at gøre gældende, at Calum A/S stedse gennem årene har stået fast på sin ret, siden Kommunen i april 2006 påstod (E145), at aftalen af 27. juni 2005 ikke skulle være bindende. Kommunen har derfor ikke haft nogen grund til at mene, at Calum A/S frafaldt sit krav.

Rådmand Hans Henrik Henriksens mail af 7. april 2017 (E153), hvor han henviser diskussionen om aftalen (E126) til senere, viser jo også, at Kommunen ikke med rimelighed eller med retlig gyldighed kan påberåbe sig passivitet. Med den melding fra Kommunen har Kommunen givet afkald på efterfølgende at påberåbe sig passivitet.

Calum A/S og koncernen har ikke ønsket nærværende søgsmål mod den kommune, hvor Calum A/S og Calum Stigsborg Vest K/S er beliggende. Calum, og for den sags skyld også Kommunen, har stedse søgt at finde en mindelig ordning, men det har Kommunen og Calum ikke kunnet enes om. En tinglysning ville kræve, at tvisten blev afgjort retsligt ved domstolene, hvilket Calum og Kommunen har prøvet på at undgå. Efter salget af matr.nr. 296a til Stigsborg P/S i 2017 og Kommunens endelige afvisning af Calum A/S' krav ved mail af 22. august 2018 (E182) var sagsanlæg nødvendiggjort.

Calum A/S har på intet tidspunkt i forløbet forestillet sig, at Kommunen ville bruge det imod Calum A/S, at Calum A/S søgte en mindelig ordning og i den forbindelse havde forskellige drøftelser med Kommunen.

Disse drøftelser udelukker i øvrigt også den af Kommunen påståede passivtetsbetragtning, og Kommunen er ikke berettiget til at påberåbe sig nogen passivitet.

### **3.4 Aalborg Kommunes og Stigsborg P/S' erstatningsansvar (subsidiær påstand til påstand II og III)**

Calum A/S' og Calum Stigsborg Vest K/S' subsidiære påstand til påstand II og III er nødvendiggjort af, at de sagsøgte rejser tvivl om, hvorvidt de vil efterleve en dom, der giver Calum A/S og Calum Stigsborg Vest K/S medhold i, at aftalen (E126) er bindende og retligt forpligtende over for de to sagsøgte. Der henvises til Kommunens svarskrift pkt. 4.4 (E43) og Stigsborg P/S' svarskrift pkt. 3.1.2 (E52) og 3.2.1 (E55). De sagsøgte handler erstatningspådragende over for Calum A/S og Calum Stigsborg Vest K/S, hvis de handler i strid med en sådan dom. Ex tuto bemærkes, at Calum A/S og Calum Stigsborg Vest K/S, hvis de sagsøgte skulle handle i strid med en sådan dom, selvsagt vil vælge det/de retsskridt, som Calum A/S og Calum Stigsborg Vest K/S selv finder rigtigst på et sådant eventuelt tidspunkt; det være sig anlægelse af forbudssag, sag om krav om nedrivning osv.

..."

**Aalborg Kommune** har i sit påstandsdokument anført følgende:

"...

### **3. Anbringender**

Til støtte for Aalborg Kommunes frifindelsespåstande gøres nedenstående anbringender gældende.

#### **3.1 Dokumentet udgør ikke en bindende aftale.**



Det gøres gældende, at Dokumentet ikke udgør en endelig, bindende aftale, der forpligter Aalborg Kommune.

### 3.1.1 *Dokumentets parter*

Dokumentet er underskrevet af Henning G. Jensen og Henrik Thomsen, der på daværende tidspunkt var henholdsvis borgmester og rådmand i Aalborg Kommune. Underskrivernes titler nævnes imidlertid ikke, og det fremgår ikke, i hvilken egenskab Dokumentet er underskrevet eller på hvis vegne. Aalborg Kommune nævnes ikke i Dokumentet.

Aalborg Kommune bestrider ikke, at der var personer til stede på mødet den 27. juni 2005, som var tilknyttet Kommunen, men det fremgår ikke af Dokumentet, i hvilken egenskab Dokumentet blev underskrevet af Henning G. Jensen og Henrik Thomsen. Hvis retten måtte finde, at Dokumentet udgør en bindende aftale, gøres det gældende, at det er den tidligere borgmester og den tidligere rådmand personligt, der er parter i aftalen, idet det ikke fremgår, at de har underskrevet Dokumentet på vegne af Kommunen.

I Dokumentet anvendes betegnelsen "CE". Sagsøgerne har gjort gældende, at denne betegnelse dækker over "*Calum Ejendomsselskabet*". I Erhvervsstyrelsens register ses der dog ikke at eksistere eller have eksisteret et selskab med dette navn.

Sagsøgerne har efterfølgende gjort gældende, at "CE" på tidspunktet for Dokumentets udarbejdelse var "*Calum ejendomskoncernen som udtryk for samlebetegnelse for koncernen*". Dette udgør en meget løst defineret partsbetegnelse og indebærer desuden, at der ikke er sammenfald mellem parten i den påståede aftale og Sagsøgerne.

Dokumentet er ikke underskrevet af Henrik Calum eller nogen anden repræsentant for Sagsøgerne, hvilket understøtter, at der ikke er tale om en gensidigt bebyrdende betinget aftale som påstået af Calum.

Der er under alle omstændigheder uklarhed i forhold til Dokumentets parter, hvilket understreger Dokumentets manglende karakter af en aftale.

### 3.1.2 *Dokumentets indhold og ordlyd*

Ordet "*Aftale*" fremgår øverst på Dokumentet. Dette kan dog ikke i sig selv føre til, at Dokumentet juridisk kan karakteriseres som en bindende aftale. Denne vurdering må foretages på baggrund af det konkrete indhold af Dokumentet og omstændighederne i forbindelse med udarbejdelsen af Dokumentet.

Øverst af Dokumentet fremgår *"Forudsat CE erhverver matr.nr. 16d aftales"*. Sagsøgerne har gjort gældende, at denne sætning indebærer, at Dokumentet må betragtes som en betinget aftale, hvor betingelsen om erhvervelse af matr.nr. 16d efterfølgende er blevet opfyldt. Formuleringen kan dog lige så vel forstås som en erklæring om, at der *kan* indgås en aftale om de i Dokumentet oplistede forhold, såfremt "CE" erhverver den pågældende matrikel – altså en hensigtserklæring.

Dokumentets karakter af en hensigtserklæring understøttes af, at ordet *"tilstræbes"* anvendes flere gange. Sagsøgerne har under sagen selv gjort gældende, at *"Ordet "tilstræbes" har hensigtserklæringens karakter"*.

En hensigtserklæring er ikke juridisk bindende for afgiveren, og erklæringen skaber ikke noget retskrav for modtageren eller en berettiget forventning om, at erklæringens indhold vil blive realiseret.

På baggrund af en sædvanlig fortolkning af Dokumentets indhold og ordlyd må det være klart, at Dokumentet ikke udgør en bindende aftale. Aalborg Kommune er dermed ikke forpligtet af Dokumentet, uanset om Dokumentet antages at være tilsigtet afgivet på vegne af Kommunen.

Calum har bekræftet, at Dokumentet blev skrevet af Henrik Calum på mødet den 27. juni 2005. I overensstemmelse med koncipistreglen må Sagsøgerne derfor bære risikoen for enhver uklarhed i forhold til Dokumentets indhold og karakter.

Sagsøgerne har i denne forbindelse gjort gældende, at koncipistreglen ikke kan anvendes med henvisning til, at Dokumentet ifølge Sagsøgerne blev udfærdiget af Parterne i fællesskab. Det er udokumenteret, at det skulle være tilfældet, og det stemmer i øvrigt dårligt overens med, at det som beskrevet nærmere lige nedenfor var Henrik Calum, der insisterede på, at Dokumentet blev udarbejdet, og at Kommunen ikke havde til hensigt at indgå en aftale.

Det forhold, at Henrik Calum nedskrev Dokumentet under selve mødet, ændrer ikke på, at det var Henrik Calum, der konciperede det, og dermed er det Sagsøgerne, der må bære risikoen for uklarhederne i forhold til Dokumentets indhold.

### 3.1.3 *Parternes hensigt*

Ved vurderingen af Dokumentets karakter af en bindende aftale må parternes hensigt på tidspunktet for Dokumentets udarbejdelse ligeledes tillægges betydning.

Den daværende stadsarkitekt Knud Tranholm deltog på mødet den 27. juni 2005, hvorefter han udarbejdede det som bilag A fremlagte notat fra mødet (ekstraktens side 140 f.). Heraf fremgår blandt andet følgende:

*"Jeg havde regnet med, at det handlede om en drøftelse af mulighederne for mangelæg og høre om Aalborg Kommunes mere overordnede mål med området."*

Herudover fremgår følgende angående mødet den 27. juni 2005 af det som bilag G fremlagte notat af 4. august 2005 (ekstraktens side 132 ff.), der ligeledes er udarbejdet af blandt andre Knud Tranholm:

*"Initiativet til mødet med bl.a. deltagelse af borgmester og rådmand var taget af HC (Henrik Calum, red.), og TF (Teknisk Forvaltning, red.) var ikke på forhånd bekendt med formålet med mødet. HC oplyste efterfølgende, at han som udgangspunkt ønskede drøftet mulighederne for mangelæg med Aalborg Kommune, jf. ovenfor."* (egen understregning)

Det fremgår således, at Aalborg Kommune fik oplyst, at mødet den 27. juni 2005 skulle handle om noget helt andet end spørgsmålet om bebyggelse på matr.nr. 296a. Dette understøtter, at det ikke var Kommunens forventning eller hensigt at drøfte spørgsmålet om bebyggelse, endsige indgå en bindende aftale med Dokumentets indhold, hvilket bør tillægges betydning i vurderingen af, hvorvidt en sådan aftale er indgået.

På trods af dette mener Sagsøgerne, at Kommunen vidste, hvad mødet den 27. juni 2005 skulle handle om. Sagsøgerne har i denne forbindelse gjort gældende, at grunden til, at Knud Tranholm troede, at mødet skulle handle om noget helt andet, var, at *"det var ikke ham, der blev kommunikeret med fra Calums side."* Sagsøgerne har dog ikke fremlagt nogen form for dokumentation for, at andre i Kommunen skulle være blevet underrettet om Henrik Calums formål med mødet.

Sagsøgerne har i denne forbindelse gjort gældende, at *"Man får nok heller ikke et møde med Kommunens øverste politikere i form af en borgmester og en rådmand samt en ledende embedsmand i form af en stadsarkitekt uden at have tilkendegivet formålet med mødet."* Uanset om dette er tilfældet eller ej, beviser mødets eksistens i sig selv ikke, hvilke oplysninger Aalborg Kommune havde fået som begrundelse for mødet. Særligt ikke henset til, at det er dokumenteret, at stadsarkitekten (*"den ledende embedsmand"*) troede, at mødet skulle handle om noget helt andet.

Af mødereferatet fremlagt som bilag A (ekstraktens side 140 f.) fremgår desuden følgende:

*"Efter en kort drøftelse af mulighederne i området insisterede Henrik Calum på, at få nedskrevet de mulige fysiske tiltag for området i en aftale (vedlagte håndskrevne notat)."* (egen understregning)

Det bestrides, at det som påstået af Calum kan udledes af det citerede, at Kommunen også selv mente, at der var tale om en aftale. Som beskrevet ovenfor i afsnit 3.1.2 indebærer anvendelsen af ordet "aftale" ikke i sig selv, at et dokument i juridisk forstand udgør en bindende aftale. Knud Tranholm omtaler desuden Dokumentet som et "notat". Endvidere er stadsarkitektens ordvalg ikke bindende for Kommunen.

Det bestrides ligeledes, at det som påstået af Calum skulle fremgå af det citerede uddrag af bilag A, at "*Knud Tranholm var klar over, at denne aftale blev indgået på vegne af Kommunen*". Dette kan efter Kommunens opfattelse på ingen måde udledes af uddraget, og påstanden fremstår fuldstændig uden belæg.

Det fremgår af ovenstående citat, at det var Henrik Calum, der ønskede Dokumentet udformet, og som beskrevet var det også Henrik Calum, der skrev Dokumentet. Af det citerede fremgår det desuden, at Dokumentet efter Kommunens opfattelse blot var et notat vedrørende de mulige tiltag i området.

Hvis det som påstået af Sagsøgerne var så vigtigt for Henrik Calum, at der skulle indgås en "*egentlig aftale*", burde Henrik Calum som uddannet jurist og advokat have sikret sig et korrekt skriftligt grundlag samt have taget skridt til at tinglyse sine rettigheder i henhold til dette aftalegrundlag. Det bestrides i denne forbindelse, at Dokumentet udgør adækvat skriftligt grundlag som påstået af Sagsøgerne.

Sagsøgerne har desuden gjort gældende, at Henrik Calum ikke havde "*forestillet sig, at Kommunen mange år senere skulle kunne mene, at en aftale mellem hans selskab og kommunen alene ville blive anerkendt af Kommunen, hvis aftalen blev tinglyst*."

Hertil skal det bemærkes, at det ikke er korrekt, at Aalborg Kommune har gjort dette gældende. Grunden til, at Kommunen ikke anerkender "*aftalen*", er ikke, at Dokumentet ikke er tinglyst, men derimod at Kommunen ikke mener (og aldrig har ment), at Dokumentet udgør en juridisk bindende aftale. Som det fremgår af det som bilag 7 fremlagte mødereferat (ekstraktens side 145), har Aalborg Kommune i april 2006 (jf. nærmere nedenfor i afsnit 3.2.4) gjort det klart over for Calum, at der efter Kommunes opfattelse ikke forelå en gyldig aftale. Det er derfor heller ikke korrekt, at Kommunens synspunkt først blev klart for Calum "*mange år senere*".

Det burde derfor også have indgået i "*Henrik Calums forestillingsverden*", at Aalborg Kommune ikke anså sig for bundet af Dokumentets indhold.

I notatet fremlagt som bilag A (ekstraktens side 140 f.) omtales de konkrete punkter, der er oplyst i Dokumentet. Her fremgår det blandt andet, at den angivne byggeprocent må anses som "*et realistisk bud*". For så vidt angår forholdet vedrørende udlægning af matr.nr. 296a som grønt område fremgår følgende af bilag A:

*"Disse forhold er reguleret i lokalplan nr. 12.059, hvor området i pkt. 3.2 er angivet til rekreative formål.*

*Med hensyn til beplantning er der i pkt. 7.7 angivet, at der skal sikres fjordudsigt.*

*Hovedsigtet i Henrik Calums notat er således tilgodeset i lokalplanen*" (egen understregning)

Det kan på baggrund af ovenstående udledes, at det ikke var Kommunens hensigt at indgå en bindende aftale med Calum, men blot at opridse og drøfte mulighederne for området. Dette understøttes af, at en del af Dokumentets indhold som beskrevet svarer til, hvad der fremgik af den dagældende lokalplan 12-059 (bilag 2, ekstraktens side 334 ff.).

### 3.2 Underskrivernes manglende kompetence

Hvis retten på trods af ovenstående måtte finde, at Dokumentet efter sit indhold, karakter og tilblivelse fremstår som en aftale, som tilsigter at forpligte Aalborg Kommune, gøres det gældende, at de underskrivende personer ikke har haft den fornødne kompetence til at indgå en sådan aftale.

#### 3.2.1 *Ligefrem bevisbyrde*

Det bestrides, at det som anført af Sagsøgerne skulle påhvile Aalborg Kommune at bevise, at de underskrivende personer ikke havde den fornødne kompetence. At der skulle gælde en sådan omvendt bevisbyrde (og at denne tilmed ifølge Sagsøgerne må betegnes som streng) ses ikke at have støtte i hverken lovgivning, retspraksis eller juridisk litteratur.

Det almindelige udgangspunkt i dansk ret om ligefrem bevisbyrde må gælde, og det er derfor op til Sagsøgerne at bevise, at de underskrivende personer havde kompetence til at indgå en aftale med Dokumentets indhold på Kommunens vegne. Denne bevisbyrde ses ikke at være løftet.

#### 3.2.2 *Manglende kompetence i henhold til kommunestyrelsesloven*

Det følger af kommunestyrelseslovens § 2, stk. 1, at en kommunes anliggender styres af kommunalbestyrelsen, der er kommunens øverste myndighed

og har det overordnede ansvar for den kommunale virksomhed. Kompetencen til at råde over en kommunes faste ejendomme tilkommer kommunalbestyrelsen.

I henhold til kommunestyrelseslovens § 11, stk. 1, 2. pkt., er en borgmester - med de begrænsninger, der er fastsat i lovgivningen - underlagt kommunalbestyrelsens beslutninger i enhver henseende. Borgmesteren kan dermed som udgangspunkt ikke træffe beslutninger på kommunalbestyrelsens vegne, men har kun i meget begrænset omfang kompetence til at træffe sådanne beslutninger med bindende virkning.

En borgmesters afgrænsede kompetence er nærmere fastlagt i kommunestyrelseslovens kapitel IV. Heraf fremgår det blandt andet, at borgmesteren (i) kan afgøre sager på kommunalbestyrelsens vegne, som ikke tåler opsættelse eller ikke giver anledning til tvivl, jf. § 31, stk. 1, og (ii) kan sammen med en af kommunalbestyrelsen bemyndiget person underskrive dokumenter vedrørende kommunens køb og salg af fast ejendom, optagelse af lån og påtagelse af garantiforpligtelser, jf. § 32, stk. 1.

For så vidt angår borgmesterens kompetence i henhold til kommunestyrelseslovens § 31, stk. 1, er anvendelse heraf begrænset til sager, som alle medlemmer af kommunalbestyrelsen vil betragte som utvivlsomme. Indholdet af det omtvistede Dokument (forudsat at dette måtte betragtes som en bindende aftale) udgør næppe et forhold, som alle medlemmer i Aalborg Byråd fandt utvivlsomt. Det udgør heller ikke forhold, som ikke tåler opsættelse. Den daværende borgmester Henning G. Jensen har derfor ikke haft kompetence til at indgå en aftale med Dokumentets indhold på vegne af Kommunen med henvisning til § 31, stk. 1.

Bestemmelsen i § 32, stk. 1, vedrører som beskrevet underskrift af dokumenter vedrørende fast ejendom, men bestemmelsen udgør alene en legitimationsregel (altså en tegningsregel). Bestemmelsen giver således ikke borgmesteren kompetence til at træffe beslutninger om indgåelse af aftaler om kommunens faste ejendommen. Endvidere omfatter tegningsretten kun dokumenter, der direkte regulerer køb eller salg af kommunens faste ejendomme (f.eks. underskrivelse af slutsedler eller skøder). Dokumentet regulerer hverken direkte eller indirekte Kommunens køb eller salg af en ejendom.

Sagsøgerne har selv anerkendt, at "*Kommunens underskrift på aftalen (bilag 1) ikke er omfattet af den særlige legitimationsbestemmelse i styrelseslovens § 32*", hvilket understøtter Aalborg Kommunes anbringende om manglende kompetence. Sagsøgerne har ikke anført, på hvilket grundlag den daværende

borgmester efter Sagsøgernes opfattelse skulle have den fornødne kompetence.

Idet den daværende borgmester ikke havde den fornødne kompetence til at indgå en aftale med Dokumentets indhold, må det være klart, at daværende rådmand for teknisk forvaltning Henrik Thomsen heller ikke havde en sådan kompetence. Af denne grund er Aalborg Kommune ikke bundet af Dokumentet, selv hvis retten måtte finde, at dette udgør en aftale.

### 3.2.3 *Manglende delegation*

En kommunalbestyrelse kan i et vist omfang delegerer sine kompetencer, men delegation af en beslutningsret til borgmesteren kræver enstemmighed. Aalborg Byråd havde ikke delegeret kompetencen til at indgå en aftale med Dokumentets indhold til den daværende borgmester (eller rådmand for teknisk forvaltning).

Uanset om delegation i en kommune som Aalborg Kommune efter Sagsøgernes opfattelse er "*strengt nødvendigt*", har en sådan delegation ikke fundet sted.

Dokumentets indhold har desuden karakter af forhold, som reguleres i en lokalplan. I henhold til den planlov, der var gældende på tidspunktet for udarbejdelsen af Dokumentet, kunne kommunalbestyrelsen ikke delegerer kompetencen til at vedtage lokalplaner. Det var således slet ikke muligt for Aalborg Byråd at delegerer sin kompetence hertil.

Det forhold, at en del af Dokumentets indhold svarer til, hvad der fremgik af den dagældende lokalplan, har ikke betydning for spørgsmålet om de underskrivende personer kompetence.

### 3.2.4 *Manglende fuldmagt*

Sagsøgerne har gjort gældende, at Aalborg Kommune skulle være forpligtet af Dokumentet i henhold til aftalelovens § 10. Dette bestrides, idet det i øvrigt bemærkes, at det er uklart, hvad der menes med henvisningen til aftalelovens § 10.

Det følger af aftalelovens § 10, stk. 1, at den, der har givet en anden fuldmagt til at foretage en retshandel, bliver forpligtet over for tredjemand ved en handel, som fuldmægtigen har foretaget i fuldmagtsgeberens navn og inden for fuldmagtens grænser. Denne bestemmelse medfører ikke, at Aalborg Kommune er bundet af Dokumentet, idet (i) Kommunen ikke har givet de underskrivende personer fuldmagt til at indgå en aftale med Dokumentets indhold, og (ii) retshandlen er ikke foretaget i Aalborg Kommunes navn, idet Kommunen ikke nævnes i Dokumentet.

Der foreligger heller ikke en stillingsfuldmagt i henhold til aftalelovens § 10, stk. 2, idet kompetencen til at indgå en aftale med Dokumentets indhold på vegne af Aalborg Kommune som beskrevet ovenfor hverken ligger inden for en borgmesters eller en rådmands legitimation.

Det påhviler desuden Sagsøgerne at bevise, at den omtalte kompetence følger af de underskrivende personer stilling, og at bestemmelsen i § 10, stk. 2, dermed kan finde anvendelse. Denne bevisbyrde har Sagsøgerne ikke løftet.

Sagsøgerne har endvidere gjort gældende, at det skulle følge af aftalelovens § 11, at Aalborg Kommune er bundet af Dokumentet, medmindre Kommunen kan bevise, at Sagsøgerne var i ond tro om de underskrivende personers manglende beføjelse.

Aftalelovens § 11, stk. 1, vedrører situationen, hvor fuldmægtigen har den fornødne legitimation, men har handlet uden for sin bemyndigelse. Som redegjort for ovenfor havde den daværende borgmester Henning G. Jensen og den daværende rådmand Henrik Thomsen ikke kompetence til indgå en aftale med Dokumentets indhold, og der ses ikke at foreligge et fuldmagtsforhold, der giver den fornødne legitimation.

Såfremt en fuldmægtig ikke har den fornødne fuldmagt eller har overskredet grænserne for sin fuldmagt, kan tredjemand ikke støtte ret på den indgåede aftale over for fuldmagtsgiveren, uanset om den pågældende tredjemand var i god tro eller ej. Det er derfor uden betydning, hvorvidt Sagsøgerne kan siges at have været i god tro eller ej.

Såfremt retten på trods af ovenstående måtte finde, at spørgsmålet om ond tro i henhold til aftalelovens § 11, stk. 1, er relevant, gøres det gældende, at Sagsøgerne var i ond tro om, hvorvidt de underskrivende personer havde den fornødne kompetence.

Som beskrevet ovenfor fremgår det af det som bilag A fremlagte notat (ekstraktens side 140 f.), at det var Henrik Calum (der repræsenterede "CE" på mødet den 27. juni 2005), der insisterede på, at Dokumentet blev udarbejdet.

Det var desuden Henrik Calum, der skrev Dokumentet. Henrik Calum er uddannet jurist og advokat, og det burde derfor have stået klart for ham, at de underskrivende personer ikke havde den fornødne kompetence.

Hverken de underskrivende personer eller Aalborg Kommune har tilkendegivet eller gjort noget, der berettiger Sagsøger til at tro, at de havde kompe-



tence til at indgå en aftale med Dokumentets indhold, og at Dokumentet dermed udgjorde en gyldig og bindende aftale.

Tværtimod fremgår følgende af Henriks Calums referat af et møde afholdt den 5. april 2006 (bilag 7, ekstraktens side 145):

*"Henrik Thomsen nævnte, at aftalen efter kommunens opfattelse er ugyldig. Protest. Han nævnte, at kommunens jurister har nævnt, at aftalen også er ulovlig."*  
(egen understregning)

Den tidligere rådmand Henrik Thomsen har således på et møde under et år efter udarbejdelsen af Dokumentet gjort det klart, at der efter Kommunens opfattelse ikke var tale om en gyldig aftale.

Sagsøgerne har som et argument for, at Sagsøgerne ikke var i ond tro, gjort gældende, at Calum ikke ville have købt matr.nr. 16d, hvis Calum ikke havde en bindende aftale med Aalborg Kommune. Hertil skal det anføres, at som det fremgår af bilag 5 (ekstraktens side 214 ff.), valgte Calum (eller retteligt selskabet Calum Stigsborg K/S, der i dag hedder Stigsborg Brygge K/S) at indgå en betinget købsaftale vedrørende matr.nr. 16d den 30. maj 2006 – altså kort tid efter mødet i april 2006, hvor Calum senest er blevet gjort opmærksom på, at Dokumentet efter Kommunens opfattelse ikke udgjorde en gyldig aftale, jf. bilag 7.

Idet det som redegjort for ovenfor i afsnit 3.1.3 ikke var Aalborg Kommunes hensigt at indgå en bindende aftale, er der ikke noget betænkeligt i, at den daværende stadsarkitekt ikke greb ind i forbindelse med udarbejdelsen og underskrift af Dokumentet på mødet den 27. juni 2005. Dette er desuden uden betydning for vurderingen af, hvorvidt Sagsøgerne var i ond tro.

Sagsøgerne har desuden anført følgende:

*"Al den stund, at de højtstående politikere i Kommunen under overværelse af stadsarkitekten underskrev en aftale (bilag 1), som de vidste, var af afgørende betydning for Calums køb af tømmerhandlerens grund (bilag 4), er Kommunens betragtning forkert."*

Hertil skal det for det første bemærkes, at det forhold, at der er tale om *"højtstående politikere"* ikke i sig selv medfører, at disse personer havde den fornødne kompetence, hvilket burde have stået Henrik Calum klart. Herudover bestrides det, at Kommunen skulle have vidst, at den påståede aftale var af afgørende betydning for Calums køb af matr.nr. 16d. Denne påstand er ikke understøttet og er i øvrigt uden betydning for såvel spørgsmålet om de underskrivende personers kompetence som spørgsmålet om Calums onde tro.

Sagsøgerne har anført, at der skulle gælde en omvendt og "meget streng" bevisbyrde vedrørende spørgsmålet om ond tro. Dette bestrides, idet de almindelige bevisbyrderegler også er gældende i forhold til dette. Det er således op til Sagsøgerne at bevise, at Sagsøgerne var i god tro. Denne bevisbyrde er ikke løftet.

- 3.3 Kommunen kunne ikke gyldigt påtage sig en sådan rådighedsindskrænkning  
Hvis retten på trods af det ovenfor anførte måtte finde, at Dokumentet udgør en bindende aftale, og at de underskrivende personer havde kompetence til at indgå en sådan aftale på vegne af Aalborg Kommune, gøres det gældende, at Dokumentets rådighedsindskrænkning ikke er gyldig.

3.3.1 *Manglende kommunalretlig hjemmel*

Aalborg Kommune er en forvaltningsmyndighed, og Kommunes virke er derfor underlagt det grundlæggende krav om hjemmel til alle dispositioner.

Det bestrides, at der som påstået af Sagsøgerne ikke er "tale om et spørgsmål om forvaltningsretlig gyldighed", da der er tale om en "privatretlig gyldig aftale". Uanset om der er tale om en sådan aftaletype, kan Kommunen ikke undgå det grundlæggende hjemmelskrav ved at indgå en privatretlig aftale

Den påkrævede hjemmel til at foretage en disposition kan findes i lov eller uskrevne grundsætninger. Sidstnævnte betegnes kommunalfuldmagten, som kun anvendes, hvis en given opgave ikke er reguleret ved lov. Der findes ikke lovgivning, der udtrykkeligt regulerer kommuners adgang til at disponere over egen fast ejendom.

Sagsøgerne har gjort gældende, at Kommunen ikke har handlet uden for kommunalfuldmagten, og at det mente "Kommunen åbenlyst heller ikke selv". Dette bestrides, og det bemærkes, at Sagsøgerne ikke har begrundet denne påstand nærmere.

Kommunalfuldmagten kan ikke anvendes til at opnå formål, der er omfattet af reguleringslovgivningen. Den påståede rådighedsindskrænkning angår forhold, der rettelig skal reguleres i medfør af planlovgivningen. Det gøres gældende, at kommunalfuldmagten derfor ikke kan anvendes, og der allerede af den grund ikke foreligger den fornødne hjemmel.

Kommunalbestyrelsen kan sætte begrænsninger for anvendelsen af en ejendom, såfremt saglige kommunale interesser varetages. En sådan rådighedsbegrænsning vil dog typisk have betydning for ejendommens markedspris, og kommunen skal derfor sikre, at de kommunale interesser, der begrunder begrænsningen, faktisk bliver tilgodeset.

Den påståede rådighedsindskrækning i Dokumentet varetager ikke saglige kommunale interesser, og Aalborg Kommune har derfor ikke gyldigt kunnet påtage sig en sådan rådighedsindskrækning. Kommunen er som følge heraf ikke forpligtet af Dokumentet.

Dokumentet må anses for et forsøg på at sikre bebyggelsen på matr.nr. 16d udsigt udover Limfjorden og udgør dermed en økonomisk fordel for matriklens ejer. En kommune kan som klar hovedregel ikke yde individuel økonomisk støtte uden lovhjemmel, og kommunalfuldmagten hjemler ikke støtte til enkeltvirksomheder. Dette omfatter enhver støtte.

Samtidig har rådighedsindskrækningen negativ betydning for værdien af Kommunes egen ejendom, matr.nr. 296a. Denne værdiforringelse modsvares ikke af et proportionalt vederlag til Kommunen.

Sagsøgerne har under sagen henvist til en række mere eller mindre konkrete tiltag og omstændigheder, som ifølge Sagsøgerne udgjorde et vederlag til Aalborg Kommune for den rådighedsindskrækning, der nævnes i Dokumentet.

Sagsøgerne har gjort gældende, at Aalborg Kommune skulle have fået den fordel ud af Dokumentet, at Calum købte matr.nr. 16d, idet Kommunen ifølge Sagsøgerne havde et generelt ønske om at udvikle Stigsborg-området. Sagsøgerne har desuden henvist til, at Sagsøgerne har gennemført en række "forskønnende" tiltag på Sagsøgenes egen ejendom (matr.nr. 16d), som angiveligt gjorde området mere præsentabelt, og derfor ifølge Sagsøgerne var en fordel for Aalborg Kommune. Det drejer sig ifølge Sagsøgerne om (i) nedrivning af nogle "*grimme bygninger*" på matr.nr. 16d, (ii) anlæggelse af grønne arealer på matr.nr. 16d og nedrivning af et hegn, og (iii) opførelse af en mur på matr.nr. 16d, hvorpå der står "*STIGSBORG*".

Sagsøgerne har ikke dokumenteret, at nogen af disse tiltag er gennemført efter aftale med Aalborg Kommune. Der fremgår ikke noget i Dokumentet om hverken nedrivning af bygninger, byudvikling eller forskønnelse, og Sagsøgerne har ikke bevist nogen sammenhæng mellem disse forhold og Dokumentet.

Desuden har Sagsøgerne ikke bevist, at de nævnte tiltag skulle have nogen værdi for Aalborg Kommune, og at denne værdi er proportional med den negative påvirkning af værdien af matr.nr. 296a, det har, såfremt retten måtte finde, at Kommunen har påtaget sig den rådighedsindskrækning, som Sagsøgerne udleder af Dokumentet.

De nedrevne bygninger var beliggende på Calums egen matrikel, som Calum erhvervede med henblik på at opføre boligbebyggelse. Det var således i Calums egen interesse at nedrive den eksisterende "grimme" bebyggelse på den grund, hvor der skulle opføres boliger.

Sagsøgerne har ved bilag 26-28 (ekstraktens side 345 ff.) forsøgt at illustrere, at Aalborg Kommune havde et ønske om at udvikle Stigsborg-området. Dette beviser dog ikke, at der er nogen sammenhæng mellem dette og Dokumentet. Desuden blev byudviklingen, som er beskrevet i det debathæfte, som Sagsøgerne har fremlagt som bilag 26, sat i bero allerede i ultimo 2003/primo 2004 – altså inden Calum erhvervede matr.nr. 16d.

Sagsøgerne har som bilag 29 (ekstraktens side 323 ff.) fremlagt et skøde fra en handel, hvorved Aalborg Kommune i 2007 overdrog et areal langs matr.nr. 16d til selskabet Calum Stigsborg K/S, der samtidig hermed overdrog et andet areal langs matriklen til Aalborg Kommune. Det bestrides, at det som påstået af Sagsøgerne skulle fremgå eller kunne udledes af punkt 2 og 7 i det fremlagte skøde, at det "var et vilkår for Kommunens salg, at der skulle ske forskønnelse af arealet". Det fremgår af punkt 2, at Kommunen skulle fjerne et hegn på det areal, som Kommunen overdrog til Calum, mens det fremgår af punkt 7, at Calum skulle fjerne et hegn på det område af matr.nr. 16d, som skulle overdrages til Kommunen. Der er således tale om to modbydelser i relation til de konkrete overdragelser.

Det er Sagsøgerne, der påstår, at de to hegn skulle nedrives som følge af et generelt ønske om at "forskønne" området. Det er derfor op til Sagsøgerne at godtgøre, at dette faktisk var tilfældet, og at der er en forbindelse mellem et sådant ønske og Dokumentet. Sagsøgerne har ikke godtgjort nogen af disse forhold.

Det bestrides, at det som påstået af Sagsøgerne kan udledes af bilag 36 (ekstraktens side 364 ff.), at "Arealet matr.nr. 296a skulle fortsat anvendes til grønt område". Bilaget indeholder en mail fra Aalborg Kommune vedrørende et fyraftensmøde om udviklingen af Stigsborg-området, hvortil der er vedlagt et satellitfoto over området. Dette udgør ikke en bindende plan for udviklingen af området, men blot en illustration af forholdene på det pågældende tidspunkt. At det omtvistede areal på matr.nr. 296a er et grønt område på fotoet er således ikke ensbetydende med, at det altid skal være det.

Sagsøgerne har desuden med henvisning til bilag 37 (ekstraktens side 373 ff.) gjort gældende, at Stigsborg-muren, som Calum fik opført på egen matrikel, ifølge artiklens journalist skulle være "god reklame for Stigsborg P/S' udviklingsplaner for Stigsborg projektet." Hvad journalisten måtte mene om muren fremstår som rent gætværk og er desuden helt uden betydning for

vurderingen af, hvorvidt det kan anses for dokumenteret, at Stigsborg-muren skulle have en værdi for Aalborg Kommune, som udgør et proportionelt vederlag.

Sagsøgerne påstår at have afholdt udgifter til anlæggelse af grønne arealer i *"størrelsesordenen adskillige hundrede tusinde kroner"*. Sagsøgerne har som bilag 39 fremlagt et notat udarbejdet af Calum (ekstraktens side 199 ff.), der angiveligt skulle vise, at selskabet Calum Stigsborg K/S i periode 2006-2009 har afholdt udgifter for i alt 828.597 kr. til *"forskønnelse af området"*. Udover, at det ikke fremgår klart af bilag 39, hvad de oplyste udgifter dækker over, er det ikke dokumenteret, at sådanne omkostninger skulle være afholdt efter aftale med Kommunen. Herudover skal det endnu en gang bemærkes, at Sagsøgerne heller ikke har dokumenteret, at der er nogen sammenhæng mellem de påståede udgifter og Dokumentet, samt at udgifterne udgør et proportionelt vederlag til Aalborg Kommune.

Det fremgår desuden af de som bilag X og Y fremlagte mails (henholdsvis ekstraktens side 320 f. og 318 f.), at Sagsøgerne ville *"meget gerne gøre området præsentabelt hurtigst muligt"* og Sagsøgerne spurgte om lov til at rydde op på Kommunens areal med henblik på at gøre det *"pænt og præsentabelt"*. Sagsøgerne havde således selv et ønske om at forskønne området.

### 3.3.2 *Kommunalbestyrelsens manglende samtykke*

Det følger af planlovens § 42, at en ejer ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke kan pålægge sin ejendom servitutbestemmelser vedrørende forhold, der kan reguleres af en lokalplan.

Spørgsmål om, hvad en ejendom kan anvendes til, udgør forhold, der kan reguleres i en lokalplan. Dokumentets indhold falder derfor inden for anvendelsesområdet for bestemmelsen i § 42. De påståede rådighedsindskrænkninger kunne derfor ikke pålægges matr.nr. 296a uden samtykke fra Aalborg Byråd. Et sådant samtykke foreligger ikke.

Da det er kommunalbestyrelsen (Aalborg Byråd), der i henhold til planlovens § 42 skal give det påkrævede samtykke, er det ikke som påstået af Sagsøgerne tilstrækkeligt, at *"borgmesteren og rådmanden har forpligtet Kommunen i aftalen (bilag 1)."*

Det følger desuden af § 42, stk. 2, at kommunalbestyrelsens samtykke skal påføres servituddokumentet. Dokumentet har ikke en sådan påtegning, og idet Aalborg Byråd som nævnt ikke har givet det påkrævede samtykke, kan Kommunen selvsagt ikke tilpligtes at påføre Dokumentet en sådan påtegning.

Sagsøgerne har desuden gjort gældende, at Aalborg Byråd har givet det påkrævede samtykke, idet Aalborg Kommune i visse tilfælde har ret til at købe matr.nr. 296a tilbage. Der er ikke nogen sammenhæng mellem disse to forhold, og Kommunens tilbagekøbsret kan selvsagt ikke sidestilles med et formelt samtykke fra byrådet i overensstemmelse med planlovens § 42.

Det er fastslået i retspraksis, at bestemmelsen i § 42 ikke blot regulerer gyldigheden af privatretlige servitutter i forhold til tredjemand (altså den tingsretlige beskyttelse), men gyldigheden af aftalen i det hele taget. Der henvises i denne forbindelse til Østre Landsrets dom af 7. juni 1991 i sag 14-448/1988<sup>1</sup>, hvor landsretten blandt andet udtalte:

*”Da kommunalbestyrelsen har afslået at meddele samtykke, er servitutbestemmelsen ikke blot ugyldig som servitut på ejendommen, jf. kommuneplanlovens § 36 (nu § 42 i planloven, red.), men den må efter denne bestemmelses formål og forarbejder også antages at være ugyldig som en sagsøgte personligt påhvilende forpligtelse.”* (egen understregning)

Dokumentet er derfor ikke udtryk for en gyldig forpligtelse for Kommunen.

#### 3.4

En eventuel rådighedsindskrænkning er bortfaldet som følge af overdragelse  
Såfremt retten måtte finde, at Aalborg Kommune gyldigt har påtaget sig de forpligtelser, der fremgår af Dokumentet, gøres det gældende, at rådighedsindskrænkningen under alle omstændigheder er bortfaldet.

Det bemærkes i denne forbindelse, at Kommunen ikke som påstået af Sagsøgerne har givet udtryk for at ville ”bryde aftalen”, men derimod gør gældende, at enhver forpligtelse er bortfaldet.

Matr.nr. 296a blev den 1. maj 2018 overdraget til Stigsborg P/S. Hvis retten måtte finde (i strid med Østre Landsrets dom af 7. juni 1991, jf. overfor i afsnit 3.3.2), at planlovens § 42 alene regulerer gyldigheden af privatretlige servitutter i forhold til tredjemand, gøres det gældende, at den påståede rådighedsindskrænkning i Dokumentet er bortfaldet ved overdragelsen af matr.nr. 296a, idet Aalborg Byråd ikke har givet det påkrævede samtykke i henhold til § 42.

Det er i denne forbindelse uden betydning, at Aalborg Kommune er medejer af Stigsborg P/S, hvor selskabet Stigsborg Havnefront P/S har den største ejerandel.

Det gøres endvidere gældende, at spørgsmålet om erhververens onde tro ikke som anført af Sagsøgerne er relevant i forbindelse med bortfald som følge af manglende samtykke fra Aalborg Byråd.

### 3.5 Rådighedsindskrækningen udgør ulovlig statsstøtte

Såfremt retten måtte finde, at Dokumentet udgør en gyldig og bindende aftale, der ikke er bortfaldet, gøres det gældende, at Aalborg Kommune ikke kan efterleve Dokumentet, idet der er tale om ulovlig statsstøtte.

Rådighedsindskrækningen i Dokumentet giver Sagsøgerne en økonomisk fordel, som Sagsøgerne ikke ville have opnået på almindelige markedsvilkår, og som derfor er omfattet af EUs statsstøtteregler, jf. artikel 107, stk. 1, og 108, stk. 3, i Traktaten om den Europæiske Unions Funktionsmåde ("TEUF").

EUs statsstøtteregler finder også anvendelse ved aftaler indgået af kommuner, og traktatbestemmelserne er direkte anvendelige. Denne direkte virkning og det EU-retlige forrangsprincip medfører, at Dokumentet er ulovligt og derfor ikke kan efterleves af Aalborg Kommune.

Kommunen henviser i denne forbindelse til Vestre Landsrets dom af 25. januar 2016 i sag B-1704-14<sup>2</sup>. Sagen vedrørte Sønderborg Kommunes afgørelse om fremadrettet at opkræve provision for lånegarantier, som kommunen havde udstedt til fordel for to fjernvarmeværker. Landsretten konkluderede, at denne afgørelse var berettiget, idet Sønderborg Kommunes oprindelige beslutning om ikke at opkræve provision var i strid med EU's statsstøtteregler (artikel 107, stk. 1, TEUF) og derfor ugyldig.

Det er uden betydning for spørgsmålet om anvendelse af EU-statsstøttereglerne, at Dokumentets påståede rådighedsindskrækning var (delvis) i overensstemmelse med den dagældende lokalplan. Foranstaltninger, der følger af eller er i overensstemmelse med national, offentlig regulering eller forfølger offentlige interesser, er ligeledes omfattet af statsstøttereglerne, såfremt sådanne foranstaltninger tildeler en virksomhed en selektiv, økonomisk fordel. Hvis dette ikke var tilfældet, ville EUs statsstøtteregler i realiteten være indholdsløse.

Det er under alle omstændigheder udokumenteret, at Aalborg Kommune skulle have modtaget et vederlag for at påtage sig den påståede rådighedsindskrækning, som svarer til det vederlag, som en almindelig markedsøkonomisk aktør ville have krævet for at indgå en aftale med Dokumentets indhold.

Som beskrevet ovenfor i afsnit 3.2.2 har Sagsøgerne gjort gældende, at Sagsøgernes erhvervelse af matr.nr. 16d udgjorde en modydelse til Aalborg Kommune. Sagsøgerne har desuden henvist til en række forskønnende tiltag, som Sagsøgerne angiveligt har gennemført på Sagsøgernes egen matrikel.

Udover at den påståede økonomiske fordel for Aalborg Kommune forbundet med disse tiltag er udokumenteret, er der intet i Dokumentet, som giver belæg for at antage, at tiltagene skulle udgøre en modydelse for Dokumentets påståede rådighedsindskrænkning. Såfremt retten måtte finde, at Dokumentet udgør en gyldig og bindende aftale, indebærer Dokumentet efter sin ordlyd en ensidig forpligtelse for Aalborg Kommune, idet der ikke nævnes noget om en forpligtelse for Sagsøgerne til at foretage de nævnte (eller andre) tiltag.

Det forhold, at Sagsøgerne af egen drift har foretaget en række tiltag, som ifølge Sagsøgerne også var til fordel for Kommunen, medfører ikke, at disse tiltag udgjorde et vederlag for den påståede rådighedsindskrænkning.

Tiltagene udgjorde ifølge Sagsøgerne en fordel for Kommunen, fordi de understøttede forskønnelsen og byudviklingen af området. Det er i forbindelse med den markedsøkonomiske aktørtest irrelevant, om Kommunen har opnået fordele, som tilgodeser almene politiske hensyn (f.eks. forskønnelse eller byudvikling), da der er tale om hensyn, som en privatøkonomisk markedsaktør ikke vil lægge til grund for sine dispositioner. Sådanne eventuelle fordele kan derfor ikke inddrages i den statsstøtteretlige vurdering. Dette er fastslået af EU-Kommissionen.<sup>3</sup>

De EU-retlige statsstøttere regler indeholder desuden en forudgående kontrolprocedure for foranstaltninger, der omfattes af statsstøtteforbuddet i artikel 107, stk. 1, TEUF. Kontrolproceduren (den såkaldte "standstill-klausul") følger af artikel 108, stk. 3, TEUF, og medfører, at medlemsstaterne ikke må gennemføre statsstøtte uden EU-Kommissionens forudgående godkendelse.

Det er gentagne gange slået fast af EU-Domstolen, at standstill-klausulen har direkte virkning og derfor medfører både en ret og pligt for medlemsstaternes domstole til at håndhæve kravet om forudgående godkendelse fra EU-Kommissionen. Dette indebærer en pligt til at hindre håndhævelsen af en retsakt, der tildeler statsstøtte. EU-Domstolen har beskrevet det således i en række domme<sup>4</sup>.

*"De nationale retter skal over for borgerne således sikre, at der drages alle konsekvenser af en tilsidesættelse af artikel 108, stk. 3, tredje punktum, TEUF i henhold til national ret såvel med hensyn til gennemførelsesretsaktens gyldighed som med hensyn til tilbagesøgning af den finansielle støtte ..."* (egen understregning)

Dokumentet er ikke anmeldt til eller godkendt af EU-Kommissionen. Håndhævelse af Dokumentet vil derfor være et brud på Danmarks traktatretlige forpligtelser i medfør af standstill-klausulen i artikel 108, stk. 3, TEUF.



Bevisbyrden for, at statsstøttere reglerne finder anvendelse, påhviler ikke Aalborg Kommune som påstået af Sagsøgerne. Den direkte virkning af standstillklausulen i artikel 108, stk. 3, TEUF, indebærer, at de nationale domstole har en pligt til *ex officio* at hindre tildeling af statsstøtte, der ikke er godkendt af EU-Kommissionen. EU-Domstolens dom i sag C-300/16 P, *Košice*, som Sagsøgerne henviser til, vedrører EU-Kommissionens undersøgelsespligt i statsstøttesager og understøtter ikke Sagsøgenes anbringende om Aalborg Kommunes bevisbyrde.

Det bemærkes, at den 10-årige forældelsesfrist, som Sagsøgerne har gjort gældende, ikke afskærer Aalborg Kommunes statsstøtteretlige anbringende om, at Dokumentet ikke er lovligt og derfor ikke kan efterleves af Kommunen.

Den omtalte forældelsesfrist gælder alene for EU-Kommissionens beføjelse til at kræve tilbagebetaling af statsstøtte. Forældelsesfristen gælder ikke for medlemsstaternes parallelle forpligtelser under EUs statsstøttere regler, og den gælder navnlig ikke for de nationalretlige virkninger, der følger af EU-statsstøttere reglerne direkte virkning og anvendelse i dansk ret. Desuden omhandler nærværende sag Dokumentets gyldighed, og spørgsmålet om eventuel forældelse af et tilbagesøgningskrav er derfor ikke aktuelt.

Det er endelig forkert, når Sagsøgerne anfører, at statsstøttere reglerne ikke finder anvendelse, fordi Aalborg Kommune i forbindelse med vedtagelsen af Dokumentet handlede i egenskab af regulerende myndighed.

Der er ingen reguleringsmæssig årsag, der nødvendiggør den rådighedsindskrænkning, der påstås at kunne udledes af Dokumentet. Det er i denne forbindelse uden betydning, om det fremgik af en tidligere lokalplan, at man ikke ønskede at bebygge grunden. Lokalplan 12-059 er ophævet ved vedtagelsen af den gældende lokalplan 1-2-118. Der er intet belæg for at antage, at Dokumentet har været undtaget fra EU-statsstøttere reglerne anvendelsesområde.<sup>4</sup>

### 3.6 Kommunen kan ikke tilpligtes at tinglyse Dokumentet

Aalborg Kommune kan ikke tilpligtes at tinglyse en servitut med Dokumentets indhold på matr.nr. 296a (Sagsøgenes påstand III), idet (1) Dokumentet ikke udgør en gyldig, bindende aftale, der forpligter Kommunen, (2) rådighedsindskrænkningen er bortfaldet som følge af overdragelsen til Stigsborg P/S, og (3) Dokumentet udgør ulovlig statsstøtte.

Såfremt Aalborg Kommune ikke får medhold i de overfor anførte anbringender i afsnit 3.1 - 3.5, gøres det gældende, at Aalborg Kommune ikke kan

tilpligtes at tinglyse noget på matr.nr. 296a, idet Aalborg Kommune ikke ejer matr.nr. 296a.

Det er i henhold til tinglysningslovens § 10, stk. 1, en betingelse for tinglysning, at udstederen har tingbogshjemmel, hvilket indebærer, at det pågældende dokument skal fremstå som udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den pågældende ret. Kravet om tingbogshjemmel skal forstås meget restriktivt.

Matr.nr. 296a er som nævnt ovenfor i maj 2018 overdraget til Stigsborg P/S, som er registreret som adkomsthaver i tingbogsattesten for ejendommen, jf. bilag 11 (ekstraktens side 257 ff.). Aalborg Kommune har derfor ikke den fornødne tingbogshjemmel som påkrævet efter tinglysningslovens § 10, stk. 1, og Kommunen er derfor ikke berettiget til at tinglyse noget på matr.nr. 296a.

Det faktum, at Aalborg Kommune har forbeholdt sig at tilbagekøbe matr.nr. 296a i visse tilfælde, ændrer ikke på, at Kommunen ikke har den fornødne tingbogshjemmel, idet det afgørende må være, hvem den nuværende ejer er.

Sagsøgerne påstår, at Aalborg Kommune har en pligt til at tilbagekøbe matr.nr. 296a, som skulle være begrundet i, at *"Kommunen har brudt aftalen (bilag 1), og fordi Kommunen har mulighed herfor"*. Det bestrides, at Aalborg Kommune på dette grundlag skulle have påtaget sig en tilbagekøbspligt over for Sagsøgerne.

Aalborg Kommune har ikke brudt nogen aftale med Sagsøgerne – heller ikke i det tilfælde, at retten måtte finde, at Dokumentet udgør en gyldig og bindende aftale. Herudover skal det præciseres, at Kommunens adgang til at tilbagekøbe matriklen er en ret og ikke pligt. Sagsøgerne kan selvsagt ikke kræve, at Aalborg Kommune udnytter en rettighed, som Kommunen har i medfør af en aftale med en tredjepart.

Det følger desuden af tinglysningslovens § 10, stk. 1, at *"Et privat dokument skal for at kunne tinglyses efter sit indhold gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom..."*. Som beskrevet oven for i afsnit 3.1.2 kan et formål ikke klart udledes af Dokumentet ordlyd. Dokumentet kan således ikke efter sit indhold siges at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over matr.nr. 296a.

Det følger desuden af tinglysningslovens § 10, stk. 5, at servituddokumentet skal angive den eller de påtaleberettigede. Der er ikke angivet nogen påtale-

berettigede i Dokumentet, og det kan ikke udledes af Dokumentet i øvrigt, at Sagsøgerne som påstået skulle være påtaleberettigede.

De indholdsmæssige krav i tinglysningslovens § 10, stk. 1 og stk. 5, er således ikke opfyldt, og en servitut med Dokumentets ordlyd kan derfor ikke tinglyses.

Herudover har Aalborg Byråd som beskrevet ovenfor i afsnit 3.3.2 ikke givet det påkrævede samtykke i henhold til planlovens § 42, og Dokumentet har ikke den påkrævede påtegning. Det medfører endvidere, at Dokumentet ikke kan tinglyses på matr.nr. 296a.

Endelig gøres det gældende, at Sagsøgerne har udvist passivitet og dermed fortabt retten til at kræve Dokumentet tinglyst. Dokumentet blev udarbejdet i juni 2005 – altså for mere end 15 år siden. Sagsøgerne har ikke forfulgt det påståede krav før ved anlæg af nærværende sag, selvom Sagsøgerne i hvert fald siden et møde i april 2006 har været bekendt med, at Aalborg Kommune ikke mente, at Dokumentet udgjorde en gyldig aftale, jf. mødereferatet fremlagt som bilag 7 (ekstraktens side 145).

Sagsøgerne har anført, at Sagsøgerne "*stedse gennem årene har stået fast på sin ret.*" Sagsøgerne har dog ikke fremlagt nogen dokumentation for, at dette skulle være tilfældet.

Ifølge Sagsøgerne var sagsanlæg først nødvendiggjort, efter salget af matr.nr. 296a til Stigsborg P/S i 2018 og Kommunens "*endelige afvisning*" af Sagsøgenes påståede krav ved mail af 22. august 2018 (bilag 15, ekstraktens side 182). Som beskrevet ovenfor har Aalborg Kommune allerede i 2006 afvist Sagsøgenes krav, og Kommunen har på ingen måde efterfølgende givet udtryk for at have ændret synspunkt i relation til Dokumentets manglende karakter af en gyldig aftale.

Det forhold, at rådmand Hans Henrik Henriksen foreslog (som det fremgår af bilag N, ekstraktens side 153 f.), at drøftelser vedrørende Dokumentet afventer den nye planlægning for området, afskærer ikke Aalborg Kommune fra at gøre Sagsøgers passivitet gældende. Den som bilag N fremlagte korrespondance er fra april 2017 – altså 11 år efter, at Calum blev gjort bekendt med, at Dokumentet efter Kommunens opfattelse ikke udgjorde en gyldig aftale, jf. bilag 7 (ekstraktens side 145). Sagsøgerne burde derfor have taget relevante skridt med henblik på at sikre det påståede krav længe før og ikke først, da Aalborg Kommune påbegyndte udbuddet af udviklingen af Stigsborg-området.

Sagsøgerne har desuden påstået, at Aalborg Kommune skulle have udvist passivitet med henvisning til, at "*Kommunen har selv underskrevet aftalen*",

samt at såfremt "*Kommunen vil ud af en aftale, som den har indgået, så må Kommunen stævne.*"

Det er uklart, hvilket betydning eventuel passivitet fra Kommunen skulle have i forhold til Sagsøgernes adgang til at kræve Dokumentet tinglyst. Det er Sagsøgerne og ikke Aalborg Kommune, der er gør et krav gældende, og det er derfor meningsløst at henvise til Kommunens passivitet.

Det bestrides desuden, at Aalborg Kommune skulle have udvist passivitet. Kommunen har aldrig været af den opfattelse, at Dokumentet udgjorde en bindende aftale, hvilket Kommunen gjorde opmærksom på allerede på et møde i april 2006, jf. bilag 7 (ekstraktens side 145). Det er derfor klart, at Aalborg Kommune ikke burde have stævnet Sagsøgerne for at komme ud af en aftale, som Kommunen ikke mener eksisterer eller nogensinde har eksisteret.

### 3.7 Kommunen er ikke erstatningsansvarlig

Over for Sagsøgernes subsidiære påstand om erstatningsansvar påstår Aalborg Kommune principalt afvisning.

Til støtte herfor gøres det gældende, at Sagsøgernes subsidiære påstand ikke vedrører en konkret, aktuel tvist, og at påstanden desuden har et uklart og ubestemt indhold.

Sagsøgernes påstand vedrører Aalborg Kommunes erstatningsansvar for en potentiel fremtidig handling, der (i det tilfælde, den bliver foretaget) vil blive foretaget af en anden end Kommunen, idet matr.nr. 296a som beskrevet ejes af Stigsborg P/S. Handlingen ("*i øvrigt på nogen anden måde bliver disponeret*") er desuden ubestemt.

Sagsøgerne har over for Kommunens påstand om afvisning blandt andet anført følgende:

*"Der er ikke noget mærkeligt i, at påstanden vedrører Kommunens erstatningsansvar for en potentiel fremtidig handling, som vil blive foretaget af en anden end Kommunen."* (egen understregning)

De understregede dele af Sagsøgernes eget udsagn understøtter, at Sagsøgernes påstand ikke vedrører en konkret, aktuel tvist. Hvorvidt der efter Sagsøgernes opfattelse er noget *mærkeligt* ved påstandens indhold eller ej, er selvsagt irrelevant i forhold til vurderingen af, om påstanden har en sådan karakter, at den kan tages under påkendelse.

Subsidiært påstår Aalborg Kommune frifindelse. Til støtte for Kommunens frifindelsepåstand gøres det gældende, at der ikke foreligger det fornødne ansvarsgrundlag for at ifalde erstatningsansvar.

Sagsøgernes subsidiære påstand er i sagens natur kun aktuel, såfremt sagsøgerne ikke får medhold i Sagsøgernes primære påstande. Det forhold, at Sagsøgernes primære påstande består af 3 dele, ændrer ikke herved.

Hvis Sagsøgerne ikke får medhold i, at Dokumentet udgør en bindende, gyldig aftale, kan Sagsøgerne selvsagt ikke støtte ret på Dokumentet. Det er derfor klart, at Aalborg Kommune ikke handler ansvarspådragende, hvis der opføres bebyggelse eller i øvrigt disponeres over matr.nr. 296a *"i strid med aftalen"*. Der kan i sagens natur ikke handles i strid med nogen aftale, hvis Sagsøgerne ikke får medhold i, at der er indgået en gyldig og bindende aftale med Kommunen.

Dette har Sagsøgerne også selv anerkendt i processkrift af 12. november 2019, hvor det fremgår, at *"det er korrekt, at der ikke foreligger et ansvarsgrundlag for kommunens side ved at handle i strid med den som bilag 1 fremlagte aftale, hvis aftalen ikke er bindende for kommunen."*

Sagsøgerne har oplyst, at den subsidiære påstand *"retter sig imod det tilfælde, at retten ikke giver sagsøgeren medhold i den principale påstand II og III om pligt til tinglysning af en servitut."* I tilfælde af, at Sagsøgerne får medhold i den nedlagte principale påstand I, men ikke påstand II og III, er Sagsøgernes subsidiære påstand ikke aktuel. Det er således fortsat uklart, hvad formålet med Sagsøgernes subsidiære påstand er.

Sagsøgerne har desuden gjort gældende, at Sagsøgernes subsidiære påstand skulle være nødvendig som følge af, at *"de sagsøgte rejser tvivl om, hvorvidt de vil efterleve en dom, der giver Calum A/S medhold i, at aftalen (bilag 1) er bindende og retlig forpligtende over for de to sagsøgte."* Det bestrides. Tværtimod har Aalborg Kommune gjort det klart, at Kommunen overholder gældende ret og efterkommer en endelig dom.

Det forhold, at Aalborg Kommune har gjort gældende, at en eventuel rådighedsbegrænsning er bortfaldet i forbindelse med overdragelse af matr.nr. 296a til Stigsborg P/S (jf. ovenfor i afsnit 3.4), er selvsagt ikke ensbetydende med, at Kommunen ikke vil efterleve rettens dom, hvis Sagsøgerne måtte få medhold i deres principale påstande.

Det bemærkes desuden, at standstill-klausulen i artikel 108, stk. 3, TEUF, (som beskrevet nærmere ovenfor i afsnit 3.5) ikke kan omgås eller imødegås ved at tildele Sagsøgerne en erstatning svarende til den fordel, der er for-

bundet med rådighedsindskrænkningen i Dokumentet. Det vil ikke være effektiv håndhævelse af standstill-klausulen, såfremt Sagsøgerne får medhold i deres subsidiære påstand, og det vil derfor indebære et brud på Danmarks traktatretlige forpligtelser.  
 ..."

**Stigsborg P/S** har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

**3 ANBRINGENDER**

**3.1 Over for Calum A/S:**

**3.1.1 Ad Calum A/S' påstand I:**

Calum A/S har nedlagt påstand om, at "*Aalborg Kommune og [Stigsborg PIS] skal anerkende, at aftalen af 27. juni 2005 mellem Calum A/S og Aalborg Kommune udgør en bindende aftale, som er til hinder for, at ejendommen matr.nr. 296a Nørresundby Markjorder kan bebygges*".

**3.1.1.1 Til støtte for frifindelsespåstanden gøres det gældende:**

Ad bindende aftale:

at der ikke foreligger nogen bindende aftale mellem Calum A/S og Aalborg Kommune, idet Stigsborg PIS i det hele kan henholde sig de af Aalborg Kommune anførte anbringender herom, herunder at Aalborg Kommune overhovedet gyldigt kunne indgå aftale om forhold som angivet i "*aftalen*";

Ad "*aftalens*" manglende retsvirkning over for Stigsborg P/S:

at "*aftalen*" - uanset om retten mod forventning måtte lægge til grund, at der er indgået en bindende aftale mellem Calum A/S og Aalborg Kommune med det i bilag 1 anførte indhold - er uden retsvirkning for Stigsborg P/S,

at "*aftalen*" efter sin ordlyd ikke forpligter andre end "*aftalens*" parter,

at det havde været naturligt og sædvanligt udtrykkeligt at anføre det i "*aftalen*", såfremt hensigten havde været, at "*aftalen*" skulle stifte forpligtelser for andre end "*aftalens*" parter, herunder eksempelvis også for fremtidige ejere af matr.nr. 296a Nørresundby Markjorder,

at "*aftalen*" efter - det for Stigsborg P/S oplyste - er konciperet af Calum A/S direktør (tidligere advokat) Henrik Calum, som i relation til de personer, som deltog på mødet, hvor "*aftalen*" af Calum A/S påstås indgået netop havde særlig sagkundskab i relation til aftalers indgåelse og relativitet, og derfor må fortolkes mod Calum A/S,

- at almindelige fortolkningsprincipper, herunder henset til den beskedne (om nogen) modydelse, som er knyttet til det, for Aalborg Kommune økonomisk meget byrdefulde, vilkår i "aftalen" om, at Aalborg Kommune skulle afstå fra at bebygge matr.nr. 296 a Nørresundby Markjorder i forbindelse med "CE" køb af en naboejendom tilhørende tredjemand (J-E Jensen, Alfarsvad A/S) tilsiger, at "aftalen" skal fortolkes indskrænkende i den for Aalborg kommune mindst byrdefulde retning, og således ikke har retsvirkninger for andre end "aftalens" parter,
- at "aftalen", i relation til spørgsmålet om, hvorvidt "aftalen" har retsvirkninger for andre end "aftalens" parter, må fortolkes i overensstemmelse med lovgivningens krav til servitutters indhold, hvorefter "aftalen" ikke opfylder tinglysningslovens bestemmelser om servitutters indhold:

idet der ikke i "aftalen" er angivet nogen påtaleberettigede og

idet det ikke i "aftalen" er angivet, hvilken eller hvilke ejendomme, der er herskende i henhold til det omtvistede vilkår, jfr. tinglysningslovens 10, stk. 5, og at det i den forbindelse er uden betydning, om det i øvrigt kan udledes af en aftale, hvem der berettiges,

hvorfor "aftalen" må fortolkes således, at den ikke har retsvirkning over for andre end "aftalens" parter;

Ad "aftalens" manglende gyldighed over for Stigsborg P/S:

- at selv om retten, mod forventning, måtte lægge til grund, at den påståede "aftale" konstituerer forpligtelser for andre end "aftalens" parter, herunder Stigsborg P/S, gøres det gældende, at "aftalen" ikke er gyldig over for Stigsborg P/S, idet der ikke er opnået samtykke i henhold til planlovens 42,
- at vilkårene i "Aftalen" om, at matr.nr. 296 a Nørresundby Markjorder skal "udlægges som grønt område til benyttelse v. særlige arrangementer" og at "Arealet må ikke benyttes til bebyggelse og beplantning tilstræbes holdt under 3 m." udgør bestemmelser, som kan optages i en lokalplan, jfr. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og nr. 10,
- at servitutbestemmelser om sådanne forhold kun er gyldige (i hvert fald over for 6 af 10 tredjemand – in casu Stigsborg P/S) med kommunalbestyrelsens samtykke, jfr. planlovens 42, stk. 1, hvilket tillige antages af professor dr.jur., Peter Pagh i det af Calum A/S fremlagte responsum (bilag 13),
- at samtykke i henhold til planlovens 42, stk. 1, ikke er opnået,

- at der ikke - som hævdet af Calum A/S — er grundlag for at antage, at daværende borgmester Henning G. Jensen og daværende rådmand Henrik Thomsen forud for mødet den 27. juni 2005 med direktør (og tidligere advokat) Henrik Calum havde opnået fuldmagt fra kommunalbestyrelsen til at meddele samtykke i medfør af planlovens 42 til en aftale, hvis indhold ikke forud for mødet var borgmester Henning G. Jensen og daværende rådmand Henrik Thomsen bekendt,
- at kommunalbestyrelsen (og dermed ej heller daværende borgmester Henning G. Jensen og daværende rådmand Henrik Thomsen) ikke på tidspunktet for "aftalens" indgåelse (den 27. juni 2005) kunne meddele det fornødne samtykke i medfør af planlovens 42, jfr. planlovens 42, stk. 1, 2. punktum,
- idet et sådant samtykke i sagens natur relaterer sig til "aftalen" i sin helhed og ikke blot et løsrevet vilkår (om at matr. nr. 296a, Nørresundby Markjorder skulle udlægges til grønt område til benyttelse ved særlige arrangementer, samt at arealet ikke må bebygges, og beplantning tilstræbes holdt under 3 m) og
- idet "aftalens" vilkår om "*Bebyggelsespct: 50 — 65 % til boligformål*" indebærer krav om vedtagelse af ny lokalplan,
- således, at gyldigt samtykke i medfør af planlovens 42 først kunne meddeles (af den til den tid værende kommunalbestyrelse), når den nye lokalplan for matr.nr. 16 d Nørresundby Markjorder måtte være vedtaget,
- at det i forhold til gyldighedsbetingelsen i henhold til planlovens 42 er uden relevans, at matr.nr. 296 a Nørresundby Markjorder i medfør af dagældende lokalplan 12-059 (bilag 2) "*ikke måtte bebygges, bortset fra nødvendige bygninger til støttefor området drift som beplantet område, samt transformere o.l.*", idet den rådighedsbegrænsning, som Calum A/S påstår pålagt matr.nr. 296 a Nørresundby Markjorder har karakter af en servitutbestemmelse, som tilmed efter sit indhold er i strid Aalborg Kommunes tilkendegivelse i nævnte lokalplans redegørelse (bilag 2), hvor kommunen netop tilkendegiver, at "*Område B [omfattende matr.nr. 296 a Nørresundby Markjorder] kan ligeledes tænkes at ændre anvendelse, men først hvis arealet ikke mere skal benyttes som bufferzone mod Hedegaard*",
- at Calum A/S således var vidende om, at indholdet af "aftalen" var i strid med kommunalbestyrelsen tilkendegivelse om fremtidig mulig ændret anvendelse af matr.nr. 296 a Nørresundby Markjorder og således ej heller af denne grund med rette kunne antage, at kommunalbestyrelsen havde givet



fuldmagt til daværende borgmester Henning G. Jensen og daværende rådmænd Henrik Thomsen til at påtegne "aftalen" i medfør af planlovens 42,

- at samtykke i medfør af planlovens 42 skal påføres dokumentet (in casu "aftalen") uanset, om det er kommunalbestyrelsen, som ønsker at pålægge servitutbestemmelsen på en af kommunen ejet ejendom og at "aftalen" netop ikke er påført det fornødne samtykke,
- at det er uden betydning, at Stigsborg P/S — på tidspunktet for opnåelse af tinglyst adkomst til matr.nr. 296 a Nørresundby Markjorder — var vidende om, at et "lokalt ejendomsudviklingselskab i området har rettet henvendelse til Aalborg Kommune, idet selskabet mener, at der mellem selskabet og Aalborg Kommune i 2005 blev indgået en aftale om, at matr. nr. 296a, Nørresundby Markjorder skulle udlægges til grønt område til benyttelse ved særlige arrangementer, samt at arealet ikke må bebygges, og beplantning tilstræbes holdt under 3 m", idet ekstinktion forudsætter, at der foreligger en gyldig, utinglyst ret, hvilket — som redegjort for ovenfor - ikke er tilfældet i denne sag, hvilket tillige er antaget af professor dr.jur., Peter Pagh i det af Calum A/S fremlagte responsum (bilag 13), idet professor dr. jur. Peter Pagh anfører, at "aftalen":
- "ikke hviler på ejendommen og fremtidige ejere [...]",
  - "[...] ikke forpligter fremtidige erhververe af matr. 296a, og det gælder uanset om en kommende erhverver har kendskab til aftalen og derfor er i ond tro [...]" og at
  - "[...] Calum A/S kan derfor ikke påberåbe sig aftalen i forhold til kommende aftaleerhververe, uanset om de kommende erhververe kender til aftalen eller ej.";

#### Ad manglende påtaleret:

- at det er udokumenteret, at Calum A/S overhovedet skulle være påtaleberettiget i henhold til den hævdede "aftale", idet Calum A/S ingensinde har haft adkomst til matr.nr. 16 d Nørresundby Markjorder, hvilket understøttes af, at Calum Stigsborg K/S, CVR-nr. 28 98 86 72, tilsyneladende har "transporteret ... tilkomne rettigheder og forpligtelser i henhold til håndskrevet aftale med Aalborg Kommune vedrørende bebyggelsesprocent, grønne områder, rønne rabatter m.v. [...]", til Calum Stigsborg II K/S under stiftelse (nu CALUM Stigsborg Vest K/S), jfr. bilag 41;

#### Ad passivitet:

- at Calum A/S har fortabt en eventuel ret ved passivitet.

### 3.1.2 **Ad Calum A/S' påstand II:**

Calum A/S har nedlagt påstand om, at Stigsborg P/S *"tilpligtes at lade tinglyse en servitut med Calum A/S som påtaleberettiget på ejendommen matr.nr. 296 a Nørresundby Markjorder, hvorefter ejendommen udlægges som grønt område til benyttelse ved særlige arrangementer, arealet ikke må benyttes til bebyggelse, og beplantning tilstræbes holdt under 3 m."*

- 3.1.2.1 Til støtte for frifindelsespåstanden gøres de samme anbringelser gældende som anført i relation til Calum A/S' påstand I.

Endvidere gøres det gældende, at der ikke foreligger noget retligt grundlag for at pålægge Stigsborg P/S at foretage aktive handlinger for at tinglyse de af Calum A/S krævede servitutvilkår, som Calum A/S ved passivitet i knap 14 år har fortabt retten til at få tinglyst.

Stigsborg P/S kan i sagens natur ikke tilpligtes at tinglyse en servitut med det krævede indhold, idet tinglysning af sådan servitut ikke kan ske uden samtykke fra kommunalbestyrelsen, jfr. planlovens g 42.

### 3.1.3 **Ad Calum A/S' subsidiære påstand:**

Calum A/S har nedlagt subsidiær påstand om, at Aalborg Kommune og Stigsborg P/S *"skal anerkende at være erstatningsansvarlig overfor Calum A/S for nedgang i værdien af ejendommen matr.nr. 16d Nørresundby Markjorder, såfremt matr. 296 a Nørresundby Markjorder bebygges eller i øvrigt på nogen anden måde bliver disponeret over i strid med aftalen (bilag 1)."*

- 3.1.3.1 Til støtte for afvisningspåstanden gøres det gældende:

- at den tinglyste adkomsthaver til matr.nr. 16d Nørresundby Markjorder er Calum Stigsborg Vest K/S, jfr. bilag B<sub>1</sub>,
- at Calum A/S ingensinde har haft tinglyst adkomst til matr.nr. 16 d Nørresundby Markjorder, jfr. bilag C<sub>1</sub>,
- at Calum A/S derfor ingen retlig interesse har i at få den subsidiære påstand prøvet under nærværende sag, hvorfor retten allerede af denne grund bør afvise at realitetsbehandle den subsidiære anerkendelsespåstand,
- at de almindelige betingelser for at realitetsbehandle et anerkendelsessøgsmål ikke er opfyldt i relation til Calum A/S' subsidiære påstand, idet:
  - (a) påstanden, jfr. Calum A/S' anbringelser, "[...] er nødvendiggjort af, at de sagsøgte rejser tvivl om, hvorvidt de vil efterleve en dom, der giver Calum A/S medhold i, at aftalen (bilag 1) er bindende og retligt-forpligtende overfor de to sagsøgte", hvilket anbringende alene synes

at blive fremført af Calum A/S for at skabe en retsusikkerhed, som hverken er reel eller aktuel,

- (b) den fornødne aktualitet for pådømmelse af påstanden ildce foreligger, jfr. "C...] såfremt matr. 296 a Nørresundby Markjorder bebygges eller i øvrigt på nogen anden måde bliver disponeret over i strid med aftalen" og
- c) den subsidiære påstand ikke relaterer sig til en konkret situation, jfr. "[...] såfremt matr. 296 a Nørresundby Markjorder bebygges eller iøvrigt på nogen anden måde bliver disponeret over i strid med aftalen", hvorfor påstanden efter sin ordlyd vedrører en generel, abstrakt situation, som ikke er egnet til realitetsbehandling.

### 3.1.3.2 Til støtte for frifindelsespåstanden gøres det gældende:

- at et erstatningsansvar forudsætter, at (i) der foreligger et ansvarsgrundlag, (ii) der foreligger kausalitet, (iii) der foreligger adækvans og (iv) at skadelidte har lidt et tab,
- at det forekommer uklart, hvilket ansvarsgrundlag Calum A/S måtte mene der foreligger, såfremt retten ikke giver Calum A/S medhold i påstand I og/eller påstand II og således skal tage stilling til Calum A/S' subsidiære påstand,
- at en vurdering af et ansvarsgrundlag i sagens natur beror på de retlige forhold pr. tidspunktet for udøvelsen af den påståede erstatningspådragende adfærd, hvilket kan belyses med følgende eksempel: måtte der eksempelvis blive vedtaget en endelig upåankelig byggeretsgivende lokalplan for matr. 296 a Nørresundby Markjorder, som i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20 måtte ophæve den af Calum A/S påståede tilstandsservitut som værende i strid med lokalplanens formål, vil det i sagens natur ikke være ansvarspådragende at bebygge ejendommen,
- at Calum A/S ikke kan lide et erstatningsberettiget tab ved, at der eksempelvis måtte ske bebyggelse af matr. 296 a Nørresundby Markjorder eller der "*i øvrigt på nogen anden måde bliver disponeret over i strid med aftalen (bilag 1)*", idet Calum A/S — som anført ovenfor — ingensinde har haft tinglyst adkomst til matr.nr. 16 d Nørresundby Markjorder,
- at der således ikke kan gives Calum A/S medhold i den subsidiære påstand, hvorfor der bør ske frifindelse.

## 3.2 Over for Calum Stigsborg Vest K/S:

- 3.2.1 Som anført ovenfor i punkt 1.2.1 ses Calum Stigsborg Vest K/S ikke at have nedlagt påstande eller anført anbringender under sagen. Calum Stigsborg Vest K/S må således anses som udeblevet.
- 3.2.2 Ex tuto gøres de samme anbringender gældende over for Calum Stigsborg Vest K/S som anført i punkt 3.1 over for Calum A/S, idet det supplerende gøres gældende:
- at Calum Stigsborg Vest K/S tilsyneladende har afledt sin "ret" vedrørende den hævdede "aftale" fra Calum Stigsborg K/S (nu Stigsborg Brygge K/S), CVRnr. 28 98 86 72, jfr. bilag 41,
  - at det imidlertid er uvist, hvorfra Stigsborg Brygge K/S skulle have opnået den borttransporterede ret.
- ..."

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

### **Retten's begrundelse og resultat**

Det må efter sagens oplysninger lægges til grund, at der i forbindelse med Henrik Calums overvejelser om køb af matr.nr. 16d med henblik på udvikling af nyt byggeri på grunden flere gange var kontakt mellem Calums virksomhed og Aalborg Kommune, og at der herunder afholdtes et møde den 20. juni 2005 med deltagelse af Calums medarbejder Jørn Abildgaard og fra kommunen stadsarkitekt Knud Tranholm og sagsbehandler Erik Møller. På dette møde drøftedes efter det oplyste Calums ønske om at etablere boligbyggeri på grunden og i den forbindelse spørgsmål om afstandskrav til Nordre Havnegade og Peder P. Hedegaard A/S. Mødet mundede efter det oplyste ud i, at miljøforholdene skulle vurderes yderligere, inden mulighederne for boligbyggeri på grunden nærmere kunne afklares. Der blev efter det oplyste ikke drøftet noget vedrørende krav fra Calums virksomhed om Aalborg Kommunes udnyttelse af matr.nr. 16d i relation til bevoksning og bebyggelse på det omhandlede møde, ligesom der ikke foreligger oplysninger om, at disse forhold i øvrigt er drøftet mellem parterne i perioden frem til 27. juni 2005.

Det kan endvidere lægges til grund, at der den 27. juni 2005 blev afholdt et møde mellem på den ene side Calum ved Henrik Calum og Aalborg Kommune ved daværende borgmester Henning G. Jensen, daværende rådmand Henrik Thomsen og daværende stadsarkitekt Knud Tranholm.

Efter det oplyste kom mødet i stand på foranledning af Henrik Calum, som ønskede yderligere at drøfte mulighederne for udvikling af matr.nr. 16d med kommunen. Der forelå ikke nogen egentlig indkaldelse til eller dagsorden for mødet, ligesom der heller

ikke foreligger noget egentligt referat, udover de notater, som stadsarkitekt Knud Tranholm senere har udarbejdet af henholdsvis 4. august 2005 og 5. december 2005.

Mødet fandt efter det oplyste sted i Aalborg Kommunes lokaler, og det kan lægges til grund, at Henrik Calum i forbindelse med mødet og efter drøftelse med de øvrige deltagere, navnlig Henning G. Jensen og Henrik Thomsen, nedskrev et dokument, der er betegnet som "aftale", og som under sagen er fremlagt i en kopi, hvor selve ordlyden er ubestridt, ligesom det kan lægges til grund, at dokumentet er underskrevet af henholdsvis Henning G. Jensen og Henrik Thomsen.

Henrik Calum på den ene side og Henning G. Jensen, Henrik Thomsen og Knud Tranholm på den anden side har afgivet forklaringer om indholdet af mødet og betydningen af dokumentet. Forklaringerne afviger fra hinanden, navnlig i relation til forståelsen af betydningen af vilkåret i dokumentet om anvendelsen af matr.nr. 296a.

Henrik Calum har således forklaret, at det var en forudsætning for hans køb af matr.nr. 16d, at der var fjordudsigt over matr.nr. 296a, og at dette blev tilkendegivet overfor kommunens repræsentanter. Det var baggrunden for, at han ønskede, at aftalen af 27. juni 2005 blev indgået.

Henning G. Jensen og Henrik Thomsen har deroverfor forklaret, at det ikke vedkom kommunen, hvem der ønskede at købe matr.nr. 16d. Henning G. Jensen har forklaret, at Henrik Calum ikke havde tilkendegivet, at det var en forudsætning for købet af grunden, at fjordudsigten over matr.nr. 296a blev bevaret, og Henrik Thomsen har forklaret, at han ikke husker, om en sådan forudsætning blev tilkendegivet. Begge har endvidere forklaret, at det, der fremgik af dokumentet, allerede fulgte af den gældende lokalplan, og Henrik Thomsen har videre forklaret, at han kun anså dokumentet som en hensigtsserklæring. Knud Tranholm har forklaret, at det, der blev anført i dokumentet, efter hans opfattelse var irrelevant, idet det allerede fulgte af lokalplanen, ligesom kommunens påtagelse af en servitut ville kræve kommunalbestyrelsens tilslutning, og det var på forhånd udelukket.

Efter mødet den 27. juni 2005 har Henrik Bøgeskov på vegne Calums virksomhed anmodet om, at der blev udfærdiget og tinglyst en servitut på matr.nr. 296a, hvilket blev afvist af kommunen, ligesom kommunen senere har afvist de enkelte efterfølgende henvendelser, der har været herom.

Retten skal herefter vedrørende dokumentet af 27. juni 2005 bemærke følgende:

Sagsøgerne har gjort gældende – og nedlagt påstand om – at dokumentet af 27. juni 2005 udgør en bindende aftale mellem sagsøgerne og kommunen, som er til hinder for, at matr.nr. 296a kan bebygges. Det fremgår endvidere af sagsøgernes anbringender, at dette skal forstås således, at forbuddet gælder al fremtidig bebyggelse, uanset hvilken lokalplan, der er gældende for området.

Retten finder, at sagsøgernes opfattelse umiddelbart støttes af, at dokumentet betegner sig som en aftale, at ordlyden af det pågældende vilkår fremstår som ubetinget, og at dokumentet i øvrigt er underskrevet som anført ovenfor.

Retten finder imidlertid, at en række omstændigheder taler imod, at sagsøgerne kan støtte en sådan ret på dokumentet.

Indrømmelse af en rettighed som påstået over matr.nr. 296a ville kræve, at kommunalbestyrelsen både i sin egenskab af grundejer accepterede den pågældende servitut og i sin egenskab af planmyndighed i medfør af planlovens § 42, stk. 1, meddelte samtykke til, at ejendommen gyldigt kunne pålægges denne bestemmelse, idet det i øvrigt er ubestridt, at vilkåret om bebyggelsesforbud er et forhold, der kan optages som vilkår i en lokalplan.

Vilkåret må betegnes som meget indgribende for kommunen, både i kommunens egenskab af grundejer, idet man herved vil have mistet muligheden for en eventuel byggeret, som kunne følge af et ændret plangrundlag, hvilken byggeret efter sagens oplysninger må antages at kunne repræsentere en meget betydelig økonomisk værdi, og i kommunens egenskab af planmyndighed, idet man vil være afskåret fra efter planlovgivningens regler at gennemføre ændret planlægning, som indebærer mulighed for at bygge området.

Vilkåret er ikke forudgående drøftet med kommunen og fremgår af et dokument, som er konciperet af Henrik Calum under selve mødet. Dokumentet indeholder i øvrigt tre andre vilkår om henholdsvis bebyggelsesprocent, etablering af grønne rabatter og en bufferzone, som det er ubestridt, at Calums virksomhed ikke kunne få en endelig afklaring om i det pågældende dokument, idet bebyggelsesprocenten ville fremgå af anden lovgivning, etableringen af grønne rabatter ville kræve aftale med andre lodsejere og fastsættelsen af bufferzonen – som da heller ikke er angivet med et bestemt afstand i dokumentet – ville kræve en ny miljøvurdering i forhold til nabovirkomheden Hedegaard A/S.

Vilkåret i dokumentet er – i al væsentlighed – i overensstemmelse med den dagældende lokalplans bestemmelser for området, og en bebyggelse af matr.nr. 296a ville således under alle omstændigheder på daværende tidspunkt kræve en ny lokalplan for området.

Værdien af den modydelse, som Calums virksomhed har præsteret, er meget begrænset i forhold til den betydning, som vedtagelse af en servitut som ønsket må antages at have for værdien af matr.nr. 296a.

Retten finder på den anførte baggrund efter en samlet vurdering, at sagsøgerne uanset ordlyden af dokumentet ikke med rimelighed kan forstå vilkåret vedrørende brugen af

matr.nr. 296a således, at kommunen har meddelt sagsøgerne et tidsubegrænset tilsagn om, at arealet ikke må bebygges.

Retten har herved lagt vægt på omstændighederne i forbindelse med tilblivelsen af dokumentet, herunder at vilkåret ikke forudgående er drøftet med kommunen og efter sin karakter er meget indgribende, modsat de øvrige bestemmelser i dokumentet, der efter deres karakter ikke har selvstændige retsvirkninger og nærmere må forstås som hensigtserklæringer.

Retten har også lagt vægt på, at beslutningen om at indrømme sagsøgerne en ret som påstået, i givet fald efter lovgivningen skulle træffes af kommunalbestyrelsen både som grundejer og som planmyndighed, og at hverken borgmesteren eller rådmanden, uanset deres stillinger i kommunen, selvstændigt havde beføjelse til at underskrive en sådan aftale på kommunalbestyrelsens vegne, hvilket også burde have stået Henrik Calum klart efter hans baggrund som advokat og ejendomsudvikler.

Retten har herved også lagt vægt på, at indholdet af dokumentet må ses i lyset af, at det efter den dagældende lokalplan ikke var tilladt at bebygge området, hvorfor det ikke kan afvises, at det var på den baggrund, at borgmesteren og rådmanden underskrev dokumentet, idet de anså det anførte i overensstemmelse med, hvad der allerede var gældende for området.

På baggrund af det anførte tager retten herefter de sagsøgte påstande om frifindelse til følge.

Efter sagens udfald skal sagsøgerne betale sagsomkostninger til de sagsøgte, med 1.250.000 kr. til Aalborg Kommune og med 800.000 kr. til Stigsborg P/S.

Sagsomkostningerne, der er til dækning af de sagsøgte udgifter til advokatbistand, er fastsat efter sagens værdi, der af sagsøgerne er angivet til 50.000.000 kr., ligesom der er henset til sagens forløb, herunder forberedelsens omfang, og at sagen har været hovedforhandlet over to retsdage. Det er oplyst, at Aalborg Kommune ikke er momsregistreret i relation til denne sag, mens Stigsborg P/S er momsregistreret.

### **THI KENDES FOR RET:**

De sagsøgte, Aalborg Kommune og Stigsborg P/S, frifindes.

Sagsøgerne, Calum A/S og Calum Stigsborg Vest K/S, skal i fællesskab betale sagsomkostninger til Aalborg Kommune med 1.250.000 kr. og til Stigsborg P/S med 800.000 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.







## Vejledning

---

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære denne del af afgørelsen til landsretten.

### **Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres**

Dommen kan kun ankes, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan omkostningsafgørelsen kun kæres, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

### **Frister for at anke og kære**

Fristen for at anke er 4 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 4 uger.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er 2 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 2 uger.

### **Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære**

Du kan anke dommen på [minretssag.dk](https://minretssag.dk) ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen der. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen der.

Hvis du ønsker at søge tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indle-

vere ansøgningen på [minretssag.dk](http://minretssag.dk). Du kan få mere vejledning om, hvordan du søger tilladelse hos Procesbevillingsnævnet på [domstol.dk](http://domstol.dk).

Du kan få mere vejledning blandt andet om retsafgift på [domstol.dk](http://domstol.dk).