

Kammeradvokaten

Dato: 18. maj 2005
J.nr.: 40-1946 SG/al

Vimmelskiftat 47
DK-1161 København K

Telefon: 33 15 20 10
Telefax: 33 15 61 15

mail@kammeradv.dk
www.kammeradv.dk

Sekr.: Anastasia Liv La
Direkte: 72 30 73 71
al@kammeradv.dk

Fax nr. 39 47 25 98

Skov- og Naturstyrelsen
Landsplanafdelingen
Att.: Bo Christiansen
Haraldsgade 53
2100 København Ø

Bilka i Horsens

Som lovet fremsender jeg hermed de bilag fra retssagen, som indeholder økonomiske oplysninger vedrørende Bilka i Horsens. Det er Dansk Supermarkeds skrivelser af 27. april 2000 og 12. maj 2003 samt Horsens Kommunes skrivelse af 10. april 2000.

Ved et møde i Horsens Kommune under højesteretssagens forberedelse oplyste Dansk Supermarked, at de samlede omkostninger ved opførelsen af byggeriet og indretning af butikken beløb sig til ca. kr. 200 mio., og at driftstabet ved lukning af butikken (opgjort som butikkens kapitaliserede værdi excl. bygninger) på daværende tidspunkt skønsmæssigt kunne opgøres til ca. kr. 300 mio.

Med venlig hilsen

Kammeradvokaten

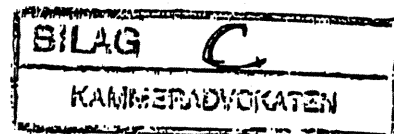
V/Stig Grøn bæk Jensen

Advokat

Dansk Supermarked Administration a/s

TELEFAX 33 15 61 15

Kammeradvokaten
v/Stig Grønbæk Jensen
Vimmelskaftet 47
1161 København K



FREMLAGT

26 MRS. 2001

VESTRE LANDSRET

Højbjerg, den 27. april 2000
HK/JH

Vedr.: J.nr.: 40-1547 SGJ/MHI

Vi har modtaget Deres brev af 12. ds., og til brug for bedømmelsen af om søgsmålet skal tillægges opsættende virkning, kan følgende oplyses:

Grundkøb andrager kr. 14.600.000. Der vedlægges kopi af skøde.

Der er indgået totalentreprisekontrakt med en entreprisensum på kr. 116.000.000. Kopi vedlægges.

Til orientering kan det oplyses, at der af entreprisekontraktens totalsum allerede er betalt kr. 36.600.000, samt at entreprenøren har indgivet ordrer til underleverandører m.v. på ca. kr. 20.000.000.

Ovennævnte beløb dækker arbejder som betonelementer, pælefundering, miljøforanstaltninger og murerarbejder m.v.

Påstanden om opsættende virkning har ikke hjemmel i lovgivningen, og den er meningsløs, eftersom den begunstigende forvaltningsakt er udnyttet. I øvrigt er påstanden ude af proportion mellem den interesse, der påstås varetaget, og det værdispild, som påstandens opfyldelse ville medføre.

Det vil selvsagt umiddelbart have alvorlige vidtrækkende økonomiske konsekvenser for såvel bygherre, grundsælger, totalentreprenør og dennes underleverandører, såfremt retssagen får opsættende virkning. For det tab vil sagsøger være medansvarlig. Desuden vil en eventuel forsinkelse få økonomiske konsekvenser for bygherren grundet forsinket åbning med deraf følgende omsætningstab.

Det er vores opfattelse, at Naturklagenævnets afgørelse af 11. august 1999 er rigtig og

A handwritten signature, possibly "C", is written over a faint rectangular stamp.

lovlig.

Endvidere fastholder vi den meddelte byggetilladelse og agter at færdiggøre byggeprojektet. Skulle vi blive forhindret heri, vil der blive tale om et uoverskueligt opgør om det økonomiske tab, i hvilken forbindelse vi vil rette vores erstatningskrav mod de ansvarlige.

Naturklagenævnets afgørelse er velbegrunder og saglig.

Med venlig hilsen

DANSK SUPERMARKED ADMINISTRATION A/S


Henrik Kirketerp

Dansk Supermarked Administration a/s

TELEFAX 33 15 61 15

Kammeradvokaten
Vimmelskiftet 47
1161 København K

BILAG M
KAMMERADVOKATEN

Att.: Benedicte Galbo

Højbjerg, den 12. maj 2003

Vedr.: Højesteretssagen anlagt af Naturklagenævnet mod Vejle Amts Købmandsforening -
Bilka Horsens - J.nr. 40 1547 BG/ ras

Tak for Deres brev vedrørende ovennævnte.
E 56

Af bilag 26 fremgår, at skønsmæssigt 25% af dagligvareomsætningen og 15% af udvalgsvareomsætningen i Horsens ligger i Bilka.

Efter vores tal for kalenderåret 2002 er Bilka Horsens markedsandel for såvel food som non-food 13,7% eller 309 mio. ud af 2,2 mia.

Vedrørende de 11 Bilka butikkers omsætning kan følgende oplyses:

1999:	7.029.806
2000:	7.240.522
2001:	7.537.170

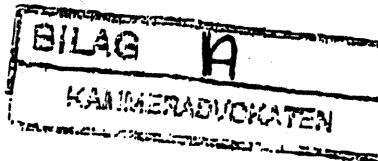
Med venlig hilsen
Dansk Supermarked Administration A/S


Henrik Kirketerp



BYRÅDSFORVALTNINGEN
Byrådssekretariatet

Kammeradvokaten
Vimmelskiftet 47
1161 København K



Rådhusstorvet 4
8700 Horsens
Telefon 75 61 43 44 - lokal 2025
Telefax 75 61 37 97
Internet www.horsens-bynet.dk
E-mail: byraadsforv@horsens.dk

MODTÆKT
11 APR. 2001

Dato: 10-04-00
Initialer: TRS/nph
Sagsbehandler: Torben Ross Sørensen
Journal nr.: 82.02 G01
Sags-id: 1996.4359-0

FREMLAGT

26 MRS. 2001

VESTRE LANDSRET

Vedr. Jeres journal-nr.: 40-1547. Butikscenter på tidligere CN Børma grund i Horsens.

I skrivelse af 3. april d.å. har De anmodet Horsens Kommune om at fremkomme med kommentarer til Vejle Amts Købmandsforenings påstand om, at sagsanlægget imod Naturklagenævnet skal tillægges opsættende virkning. Vi forstår Deres henvendelse således, at det udelukkende er dette spørgsmål om sagsanlæggets opsættende virkning, De ønsker Horsens Kommunes bemærkninger til og ikke det øvrige indhold i stævningen.

Vedrørende spørgsmålet om søgsmålets opsættende virkning, skal vi knytte følgende kommentarer:

Indledningsvis står vi uforstående overfor, at Vejle Amts Købmandsforening har anlagt sag imod Naturklagenævnet, idet det er vores opfattelse, at Vejle Amts Købmandsforening ikke har en tilstrækkelig retlig interesse i sagen til at kunne være søgsmålsberettiget. Vi henviser i denne forbindelse til Naturklagenævnets bemærkninger om, at en del af klagerne ikke var klageberettiget, idet det måtte anses for tvivlsomt, om disse havde nogen retlig interesse i sagens udfald. Det bemærkes i denne forbindelse, at ingen af de øvrige klager, hverken privatpersoner eller de supermarkeder, som er beliggende umiddelbart i nærheden den i sagen omhandlende ejendom, og som vil kunne blive berørt af etablering af et butikscenter, har fundet anledning til at anlægge sag. Sagsøger var blandt klagerne, men det er Horsens Kommunes opfattelse, at netop sagsøger må anses at tilhøre den kreds af klager, som egentlig ikke var klageberettiget. For at være søgsmålsberettiget må den retlige interesse være endnu tættere end blot for at påklage en afgørelse, jf. Anne Birthe Boeck "Lov om planlægning" side 316, hvor Anne Birthe Boeck netop anfører, at det ikke er givet, at domstolene vil anerkende søgsmålsret hos den samme vide kreds, som i relation til planreglerne anses for administrativt klageberettiget.

Horsens Kommunes afgørelse blev truffet i august måned 1999, og herefter påbegyndtes opførelsen af et butikscenter. På nuværende tidspunkt er byggeriet langt fremskredet og det samlede center åbner 1. april 2001.

Det vil derfor medføre ganske betydelige værditab, såfremt byggeriet nu må indstilles, og det offentlige risikerer erstamingskrav i den anledning. Der skal i den forbindelse også henvises til, at klagen til Naturklagenævnet blev tillagt opsættende virkning, hvilket betød at projektet blev forsinket fra april måned 1999 og indtil august måned 1999, hvor Naturklagenævnet traf afgørelse i sagen.

17

Det forhold, at byggeriet er blevet så fremskredet, som tilfældet er, skyldes ikke mindst, at sagsøger har ventet med at anlægge sag indtil den sidste dag for fristens udløb, hvis fristen da ikke er overskredet, idet det fremgår, at stævningen er udarbejdet den 11. februar 2000, men det er uklart for Horsens Kommune, hvornår stævningen er blevet indleveret til landsretten.

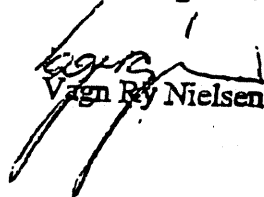
Såfremt sagsanlægget tillægges opsættende virkning, vil det medføre, at den butiksejer, som skulle rykke ind i centret må vente i flere år herpå, indtil der foreligger en endelig afgørelse. Det er klart, at butiksejeren risikerer at miste betydelige beløb. Dette skyldes ikke mindst, at man har forventet at kunne rykke ind i centret i overensstemmelse med den aftalte tidsplan. Ligeledes vil en udskydelse af projektet medføre store tab for ejeren, eftersom denne ikke vil få nogle lejeindtægter til at betale afdrag og renter på byggeriet. Det kan således oplyses, at de samlede omkostninger ved byggeriet andrager ca. 140 mio. kr.

Det er også Horsens Kommunes opfattelse, at det ikke er sædvanligt at tillægge søgsmål i sager som nærværende opsættende virkning. Kerneområdet for at tillægge søgsmål opsættende virkning er jo i de situationer, hvor et projekt er i sin vorden, men ikke i sager som den foreliggende, hvor projektet er næsten færdiggjort.

Ved bedømmelsen af om søgsmålet skal tillægges opsættende virkning, bør de indledende bemærkninger om, at sagsøger ikke har nogen særlig retlig interesse i sagen, også tillægges betydning. Netop det forhold, at de nærmeste naboer, som bliver mest berørt af byggeriet, har accepteret Naturklagenævnets afgørelse, bør tillægges betydning, hvorimod netop byggeriets manglende betydning for sagsøgeren og dermed sagsøgerens sporadiske retlige interesse i sagen bør medføre, at søgsmålet ikke tillægges opsættende virkning.

Til illustration af hvor fremskredet byggeriet er, vedlægges fotos.

Med venlig hilsen


Vagn By Nielsen


Ole Have Jørgensen

SCANNET



Kammeradvokaten

Modtaget i
Skov- og Naturstyrelsen

- 2 MAJ 2005

Vimmelskiftet 47
DK-1161 København K

Telefon: 33 15 20 10
Telefax: 33 15 61 15

mail@kammeradv.dk
www.kammeradv.dk

SKAL KASSERES

Dato: 29. april 2005

J.nr.: 40-1946 HS/BG/SGJ/hk



2005). Jeg kan i den forbindelse tilføje, at principperne i styrelsens beregning nu har støtte i Naturklagenævnets afgørelse af 21. marts 2005 vedrørende et nyt butikscenter "Føtex" i Ribe Kommune (omtalt i NKO nr. 350 fra 13. april 2005), hvori nævnet med henvisning til detailhandelslovens forarbejder fastslår, at bruttoetagearealet omfatter "alle arealer, der kan anvendes til butiksføremål, herunder salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeterier m.v.". Der er endvidere etableret 576 p-pladser på og ved varehuset.

Dansk Supermarked har oplyst, at de samlede omkostninger ved byggeriet androg ca. kr. 140 mio., og at Bilka i Horsens i 2002 havde en omsætning på ca. kr. 309 mio., svarende til skønsmæssigt 25% af dagligvareomsætningen og 15% af udvalgsvareomsætningen i Horsens.

Naturklagenævnets afgørelse af 11. august 1999 blev i februar 2000 af Vejle Amts Købmandsforening indbragt for Vestre Landsret. Købmandsforeningen fremsatte i stævningen begæring om, at søgsmålet skulle tillægges opsættende virkning, men begæringen blev tilbagekaldt, før landsretten nåede at tage stilling til spørgsmålet. I dom af 22. juni 2001 fastslog landsretten, at Bilka-projektet er i strid med principperne i lokalplan nr. 93, hvorfor kommunen ikke havde hjemmel til at meddele de til brug for projektets gennemførelse fornødne dispensationer. Landsretten kendte derfor Naturklagenævnets afgørelse for ugyldig. Naturklagenævnet ankede dommen til Højesteret.

1.2. Højesterets dom af 22. april 2004

Ved Højesterets dom af 22. april 2004 (UfR 2004, side 1849H) blev landsrettens dom stadfæstet. Af Højesterets begrundelse for resultatet fremgår:

"Det fremgår af forslaget til Horsens Kommunes lokalplan nr. 93 fra 1991, at lokalplanens område er beliggende i Midtbyplanens område C15. Efter Midtbyplanens mål for dette område, som er citeret i lokalplanforslaget, er der tale om "et meget velbeliggende område, hvis fremtidige anvendelse skal vurderes meget nøje", ligesom der "skal lægges vægt på, at nybyggeri tilfører hele bykernen spændende, arkitektoniske kvaliteter". Denne baggrund sammenholdt med lokalplanens detaljerede udformning må tages i betragtning ved vurderingen af kommunens adgang til at dispensere fra lokalplanens bestemmelser i medfør af planlovens § 19, stk. 1.

Efter lokalplanen er et af dens formål, "at etape 1 anvendes til butikscenter med liberale erhverv m.v. og parkeringsanlæg". Af lokalplanforslagets afsnit om baggrunden for forslaget fremgår bl.a., at "butikscentret opføres i max. 1 etage til et supermarked og 12-20 specialforretninger på ca. 15.000 m²".

De samlede omkostninger ved opførelse af byggeriet androg ca. kr. 140 mio., jf. afsnit 1.1.

Ved et møde med Horsens Kommune under højesteretssagens forberedelse oplyste Dansk Supermarked, at de samlede omkostninger ved opførelsen af byggeriet og indretning af butikken beløb sig til ca. kr. 200 mio., og at driftstabet ved lukning af butikken (opgjort

