



RET TEN I AALBORG DOM

afsagt den 22. juni 2026

Sag BS-38091/2022-ALB

SPRITTEN A/S
(advokat Louise Faber)

mod

Aalborg Kommune
(advokat Nikolaj Jagd Sørensen)

Denne afgørelse er truffet af Dommer 1, Dommer 2 og Dommer 3.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig, hvorvidt Aalborg Kommune har pådraget sig et erstatningsansvar over for Spritten A/S ved kommunens sagsbehandling relateret til et tidligere fabriksområde i Aalborg ved den daværende spritfabrik. Det er herunder spørgsmålet i sagen, om kommunens sagsbehandling har forhindret Spritten A/S i at opføre byggeriet "Harbour Gate".

Spritten A/S har nedlagt følgende påstande:

Påstand 1:

Aalborg Kommune skal anerkende at have handlet i strid med planlovens § 21b i forbindelse med forhandlingerne i 7/2-2020-29/4-2021 om kommunens salg af del af Matrikel nr. 1, Aalborg Bygrunde, ved at opfordre Spritten A/S til at betale 10% af udgifterne til "klimasikring" i "Udbygningsaftale I" og 20% af udgifterne til "Kulpladsen" i "Udbygningsaftale II" mod kompensation for udgifterne ved øgede byggeretter i en ny lokalplan.

Påstand 2:

Aalborg Kommune skal til sagsøger betale 5.693.063 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Aalborg Kommune har nedlagt følgende påstande:

Over for sagsøgerens påstand 1:

Principalt: Afvisning

Subsidiært: Frifindelse

Over for sagsøgerens påstand 2:

Principalt: Frifindelse

Subsidiært: Betaling af et af retten fastsat mindre beløb.

Spritten A/S' betalingspåstand er opgjort således :

Forhøjelse af købesum i forbindelse med køb af et areal på C.A. Olesens Gade	710.800 kr.
Afholdte omkostninger relateret til Harbour Gate-bygningen	4.614.763 kr.
Udgifter til advokatrepræsentation i sag for Ankestyrelsen	284.000 kr.
Udgifter til advokatrepræsentation i sag for Miljø- og Fødevareklagenævnet	83.500 kr.
I alt	5.693.063 kr.

Retten har modtaget sagen den 4. oktober 2022.

Oplysningerne i sagen

Af den relativt omfattende dokumentation, der er gennemgået i sagen, fremgår bl.a. følgende:

Sagsøgeren i sagen, Spritten A/S, er stiftet den 20. marts 2014. Selskabet har til formål at forestå projektudvikling, køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed. Selskabets direktør er Vidne 1. Vidne 2 var indtil den 3. juli 2025 bestyrelsesformand i selskabet. Selskabet har tidligere heddet Cloud City Spritten A/S og Cloud City Aalborg A/S.

Spritten A/S ejer 100 % af anparterne i datterselskabet Harbour Gate ApS.

I sommeren 2015 blev produktionen på Spritfabrikken i Aalborg indstillet. Den oprindelige spritfabrik er opført i 1931 og er beliggende centralt i Aalborg ved Limfjorden.

Aalborg Kommune igangsatte herefter arbejdet med en ny lokalplan for det tidligere fabriksområde, som havde til formål at omdanne området til blandede bymæssige funktioner med fokus på kunst, kulturarv og rekreative opholdsarealer.

Entreprenørfirmaet A. Enggaard A/S havde forinden erhvervet eksklusiv ret til at udvikle ejendomme på det tidligere fabriksområde. A. Enggaard A/S indgik den 12. marts 2014 en options- og samarbejdsaftale med Vidne 1's holdingselskab vedrørende samarbejde om udvikling af en del af ejendommene på Matrikel nr. 2, Matrikel nr. 3 og Matrikel nr. 4, som Spritfabrikken var beliggende på.

Spritten A/S' datterselskab, Harbour Gate ApS, som på daværende tidspunkt hed Fjord 180 ApS, indgik den 24. maj 2017 en aftale om teknisk rådgivning og bistand med COWI, som angik planlægning og projektering af en bygning på ca. 4.000 m² med parkeringskælder på en del af det tidligere fabriksområde. Det fremgår af aftalen, at opgaven skulle gennemføres som delt rådgivning med arkitektfirmaet BIG som arkitektrådgiver. Bygningen, som skulle opføres, er senere betegnet "Harbour Gate".

Byrådet i Aalborg Kommune vedtog den 19. juni 2017 lokalplan 1-3-113 (Spritfabrikkens omdannelse, Strandvejen og Vestre Havnepromenade, Vestbyen). Det fremgår af lokalplanen, at den skaber rammerne for, at Spritfabrikken kan omdannes til et område med blandede byfunktioner med fokus på kunst, kulturarv og rekreative opholdsarealer. Det fremgår videre, at inden for lokalplansområdet må der etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 81.000 m². Inden for lokalplanens delområder A, B og D kan der etablere ny bebyggelse med et samlet etageareal på 55.000 m², og der bevares eksisterende bygninger på i alt 16.000 m². Det er anført, at det resterende etageareal ikke kan udnyttes, før der foreligger ny lokalplan eller lokalplantillæg.

Om byggefelt 3, hvor Harbour Gate-bygningen skulle opføres, er bl.a. anført i lokalplanen:

" Byggefelt 3 (Harbour Gate):

Anvendelse: Boliger (ikke i stueetage), restaurant, butikker. Maksimalt 4 etager. Højde: 17 meter. I alt maksimalt 4.970 m². Bygningen må ikke udgøre en barriere for passagen langs havnefronten - hverken visuelt eller funktionelt, jf. pkt. 8.3."

Af sagsbeskrivelsen til referatet fra byrådsmødet den 19. juni 2017, hvor lokalplanen blev vedtaget, fremgår bl.a., at Aalborg Kommune ønskede at afhænde et areal på ca. 4.000 m² grundareal langs havnefronten med henblik på realisering af de rekreative arealer langs den nye havnepromenade, og at mindre dele af lokalplanens byggefelter var beliggende på dette areal. Det er anført, at salgsprisen på baggrund af to uafhængige vurderinger af byggeretten var sat til 9,8 mio. kr. + moms, og at Ankestyrelsen havde givet samtykke til salg af arealet uden offentligt udbud. Det fremgår desuden, at ved aftale om grundsalg skulle en køber forpligte sig til i et nærmere beskrevet omfang at etablere højvandssikring samt rekreative arealer på havnefronten inden for det erhvervede areal, og at dette var nærmere beskrevet i et skitseprojekt.

I efteråret 2017 satte Spritten A/S projektlejligheder i Harbour Gate-bygningen til salg. Det fremgår af artikel i licitationen.dk af 3. oktober 2017, at Spritten A/S i åbningsweekenden solgte 17 ud af 26 lejligheder i Harbour Gate-bygningen.

Harbour Gate ApS indgik den 5. december 2017 kontrakt med Bjarke Ingels Group A/S (BIG) om teknisk rådgivning og bistand vedrørende arkitektprojektering af Harbour Gate. BIG fik den 24. april 2018 fuldmagt til at ansøge om byggetilladelse på vegne af Harbour Gate ApS. Det er oplyst, at BIG ansøgte om byggetilladelse til opførelse af Harbour Gate-bygningen den 1. maj 2018.

I januar 2019 udsendte Ejendomsfonden Artcenter Spritten, Fonden Artcenter Spritten, Aalborg Kommune og Realdania konkurrenceprogram til projektkonkurrence ved Spritfabrikken. Det er om opgaven i konkurrenceprogrammet bl.a. anført, at der skulle udarbejdes en helhedsplan for byrum, landskab og terræn, og at udformningen bl.a. skulle omfatte landskabsudformning og terrænbearbejdning i forhold til klimatilpasning mod Limfjorden samt en tæt integration mellem byrum, monumentaltværket Cloud City og Artcenter.

I artikel i Migogaalborg.dk den 19. januar 2019 er det anført, at planerne om det hidtil planlagte Harbour Gate var blevet droppet på grund af en regnefejl i kælderstrukturen. Det fremgår af artiklen, at et nyt Harbour Gate-projekt med cirka 15 lejligheder var undervejs.

Den 22. oktober 2019 blev der indgået allonge (III) til options- og samarbejdsaftale af 11. marts 2014 mellem Vidne 1's holdingselskab, Spritten A/S og A. Enggaard A/S. Af allongen fremgår, at den har til formål at detailregulere vilkårene for Spritten A/S' erhvervelse af bygninger og byggeretter og i øvrigt regulere øvrige forhold mellem parterne.

Den 7. februar 2020 købte Spritten A/S matrikelnummer Matrikel nr. 5 (tidligere matrikelnummer Matrikel nr. 6), som er en del af det areal, som Harbour Gate-bygningen skulle opføres på, af A. Enggaard A/S. Der blev tinglyst adkomst til arealet den 11. marts 2020.

Gennem det tidligere fabriksområde var der på tidspunktet for vedtagelse af lokalplan 1-3-113 en stor hovedkloakledning, som forhindrede bebyggelse i et deklaraionsbælte på 5 meter på hver side af ledningen. Kloakledningen løb bl.a. gennem det byggefelt, som Harbour Gate-bygningen skulle opføres på. Det var i optionsaftalen fra 2014 mellem Vidne 1's Holding ApS og A. Enggaard A/S aftalt, at A. Enggaard A/S skulle afholde samtlige omkostninger til flytning af hovedkloakledningen. Der var i navnlig 2020 løbende afklaringsmøder mellem bl.a. repræsentanter fra A. Enggaard A/S, Aalborg Kommune og Aalborg Kloak vedrørende kloakledningen. Der har bl.a. været drøftet forskellige muligheder for placering af kloakledningen, herunder blev det oprindeligt drøftet at placere ledningen på ydersiden af havnefronten. Aalborg Kommune blev i slutningen af 2020 kontaktet af A. Enggaard A/S, som på dette tidspunkt ønskede at placere hovedkloakledningen under selve havnekajen.

Salg af areal på C. A. Olesens Gade

I februar og marts 2019 var der korrespondance mellem stadsarkitekt i Aalborg Kommune, Vidne 3, og Vidne 1 om salg af et areal på C.A. Olesens Gade til brug for opfyldelse af parkeringsnormen i lokalplanen, idet det havde vist sig, at det var vanskeligt at etablere underjordisk parkering inden for lokalplansområdet som oprindeligt planlagt.

I mail af 15. februar 2019 til Vidne 1 anførte Vidne 3 bl.a., at han internt i kommunen havde drøftet muligheden for at sælge en del af C. A. Olesens Gade til parkeringsformål, og at kommunen var indstillet på at indgå i en salgsproces vedrørende den vestlige side C. A. Olesens Gade. Han anførte videre:

”Prisen skal naturligvis både forhandles og godkendes, men indikationen for prisfastsættelse er således: - eksisterende brostens belagte p.pladser har om udgangspunkt en pris på ca. 3.000 kr / m² -hertil kommer den rene jordpris både der hvor der er eksisterende p.pladser og der hvor der i dag blot er jord eller asfalt. Denne pris kan estimeres til ca. 200 kr / m²

Dette giver et samlet afrundet prisestimat på ca. 50.000 kr pr. p.plads.

Håber du kan bruge disse oplysninger i det videre forløb.”

Vidne 1 svarede i mail af 17. februar 2019, hvor det bl.a. er anført:

”Mange tak for din mail i fredags.

Grundet industrifredningen på Spritten, er det ikke muligt at lave overflade parkering på arealet overhovedet, og da jordbunden gør det umulig ift at bygge kældre, er der jo ikke mange muligheder tilbage.

Så for at løse P-normen for Hotel, restauranter, Spritcenteret, chokolade center, Ølcenter, mm kan jeg ikke se andre fornuftige løsninger end den vi har talt om, og som du refererer til i din mail af i fredags, nemlig at indrage det smalle areal lige øst for anlægget. (192 x 5 m)

Så jeg er meget meget glad for at Kommunen er indstillet på at hjælpe med dette.

Jeg bekræfter hermed et jeg er indstillet på at købe arealet på de af Kommunen forslået vilkår, så vi dermed opnår den bedste helhedsløsning. Ikke bare ift P-norm men også omkring praktikken og brugen.

Og for lige at præciserer er her arealerne:

36 P pladser a 12,5 m² = 450 m². (se vedhæftet)

450 m² x 3.000,- kr pr m² = 1.350.000,-

192m x 5m = 960m²x200 kr. = 192.000,-

Samlet pris 1.542.000,-

Ved køb af arealet har jeg ret til at lave så mange P pladser som mulige på arealet, men skal selvfølgelig tænke træer, molokker mm ind i den samlede løsning.

Vil du for en god ordens skyld bekræfte at du er enig i dette, og hvordan vi så kommer videre og får dette endelig på plads.”

I mail af 11. marts 2019 fra Vidne 3 til Vidne 1 er det bl.a. anført:

”Hermed svar på din mail.

Vi kan bekræfte, at Aalborg kommune er villig til at sælge del af vej udlægget benævnt CA Olesensgade. I tidligere mail er nævnt priser vedr. salget.

Salget vil ske på vilkår:

- at der sker en nøjagtig opmåling af det areal der overdrages via salg
- at salget sker på betingelse af, at kommunen skal godkende såvel antallet af p.pladser som p.pladsernes indretning / størrelse
- at salget sker på betingelse af, at kommunen kan godkende en beplantningsplan for området således, at der mellem p.pladserne etableres beplantede arealer for at give området et grønt udseende

Aalborg kommune vil ved accept af nærværende sætte formel proces igang vedr. salg.”

Vidne 1 svarede den 14. marts 2019, hvor han bl.a. anførte, at kommunen kunne igangsætte den formelle proces til brug for salg af arealet.

Jurist i By- og Landskabsforvaltningen, Vidne 4, skrev i mail af 16. april 2019 til Vidne 1, at kommunen tog skridt til at indhente de fornødne inputs til brug for udarbejdelse af et salgstilbud vedrørende arealet på C.A. Olesens Gade.

Der var efterfølgende yderligere korrespondance mellem Spritten A/S' Advokat 1, og medarbejdere i Aalborg Kommune.

Aalborg Kommune sendte den 4. oktober 2019 salgstilbud til Spritten A/S vedrørende del af det offentlige vejareal på C. A. Olesens Gade. Købesummen var i tilbuddet fastsat til 2.250.000 kr. ekskl. moms.

I mails af 10. og 11. oktober 2019 fra Advokat 1 til Vidne 4 fra Aalborg Kommune blev der stillet spørgsmål til, hvordan købesummen i salgstilbuddet var fremkommet, og det blev anført, at Vidne 1 var uforstående over for købesummens størrelse.

Aftalen blev herefter underskrevet af Vidne 2 på vegne af Spritten A/S den 18. oktober 2019.

På møde i By- og Landskabsudvalget den 9. januar 2020 blev salget af det offentlige vejareal på C. A. Olesens Gade godkendt. Salget var bl.a. betinget af, at der blev truffet afgørelse om nedlæggelse af arealet som offentligt vejareal i henhold til proceduren i lov om offentlige veje.

Udbygningsaftale I og II

I andet halvår af 2019 blev der påbegyndt overordnede drøftelser om ny lokalplan for det tidligere fabriksområde ved spritfabrikken. Som led i arbejdet med en mulig ny lokalplan, var kommunen i dialog med Spritten A/S og A. Enggaard A/S.

I mail af 18. marts 2020 sendte stadsarkitekt Vidne 3 ny vurderingsrapport til Vidne 1 til brug for et salg af en del af kajarealet. I mailen introducerede han desuden et forslag til en fordelingsnøgle vedrørende udgifter til "projekt promenade". De samlede omkostninger til dette projekt var anslået til 25 mio. kr., og Aalborg Kommune foreslog, at Aalborg Kommune skulle afholde 60 % af udgifterne svarende til 15 mio. kr., at A. Enggaard A/S skulle afholde 30 % af udgifterne svarende til 7,5 mio. kr., og at Spritten A/S skulle afholde de resterende 10 % svarende til 2,5 mio. kr. Baggrunden for fordelingen var, at det samlede antal byggeretter i området var ca. 81.000 m², hvoraf Sprittens andel var ca. 22.000 m² og A. Enggaards andel var ca. 59.000 m², hvilket svarede til henholdsvis 10 og 30 %. Det blev anført, at en aftale om

fordeling af omkostningerne vedrørende kajarealet kunne hænge sammen med en ny lokalplan og en udbygningsaftale i tilknytning hertil.

Vidne 1 svarede den 25. marts 2020, hvor han bl.a. anførte:

”1. Omkring renovering af kaj og højvandssikringen, så har det jo hele tiden været vores forventning, at dette var kommunens opgave. Som vi talte om mandag 16/3, så har vi ikke mulighed for at betale til andel af renovering af eksisterende kaj fra roklubben til Tårnhusgade. Jeg har opmålt den samlede længde til ca. 480 meter (se vedhæftet), og køber vi 18 meter til Harbour Gate bygningen så taler vi om ca. 4% svarende til ca. 1.200.000,-. Vi er dog indstillet på at betale de 1.200.000,- hvis vi bliver omkostnings neutral, hvilket kan ske ved at vi får nye ekstra byggeretter på kajarealet, udover dem vi skal købe af jer, eller at I taler med AE, sådan vi kan bygge på hans areal uden at skulle købe og betale for disse byggeretter.

Ydermere skal vi begge sikre os, at ny grænse dragnet eller indbyrdes skæring, der er ift det ”nye” kaj anlæg som AE laver til kloakken udenfor den oprindelige kajkant. Både ift etablering samt fremtidig drift.”

Det fremgår af mail af 30. marts 2020 fra projektudviklingschef i A. Enggaard A/S Vidne 5 til Aalborg Kommune, at A. Enggaard A/S var positive over for en fordeling af udgifter på 60 % til kommunen, 30 % til A. Enggaard A/S og 10 % til Spritten A/S, og at det var aftalen, at kommunen skulle få Vidne 1 med på de 10 %.

Under et møde i maj 2020, hvor bl.a. Vidne 1 deltog, præsenterede Aalborg Kommune slides, hvoraf det bl.a. fremgik, at fremtidige byggeretter krævede ny lokalplan med en udbygningsaftale med en konkret aftale om fordeling af omkostninger til finansiering af kajareal m.v. Det fremgik endvidere, at udbygningsaftalen skulle udvides til også at dække Kulpladsen og arealerne omkring Artcenteret.

Der var efterfølgende et møde den 29. juni 2020, hvor bl.a. ansatte ved Aalborg Kommune samt Vidne 1 og Vidne 2 deltog. I notat fra kommunen til brug for drøftelse på mødet, som blev sendt til Vidne 1 umiddelbart inden mødet, blev udbygningsaftale I, som angik fordeling af udgifter til havnefronten, samt udbygningsaftale II, som angik Kulpladsen og arealerne rundt om Artcenterets, omtalt. Det blev anført om udbygningsaftale II, at der var tale om en plads, som måtte forventes at få betydelig tiltrækning på borgere og turister, og Aalborg Kommune ville derfor gerne deltage i betalingen af udgifterne til belægning m.v., selvom der var tale om en privatejet plads og areal om et kunstværk. Der blev i notatet foreslået en fordelingsnøgle, hvorefter Aalborg Kommune skulle betale 60 % (ca. 10 mio. kr.), A. Enggaard A/S 20 % (3,3 mio. kr.) og Spritten A/S 30 % (3,3 mio. kr.) af udgifterne, og at en

ligelig fordeling mellem A. Enggaard A/S og Spritten A/S begrundes i værdien af en flot plads og/eller ejerskab til pladsen.

Der var efterfølgende møder i september og oktober 2020 mellem Aalborg Kommune og Spritten A/S, hvor bl.a. udbygningsaftalerne blev drøftet. På mødet den 2. oktober blev der også drøftet bruttovolumen og antal etagemeter af Harbour Gatebygningen. Der var i den efterfølgende periode skriftlig korrespondance om disse forhold.

Den 30. oktober 2020 blev der internt i Aalborg Kommune indkaldt til en produktionsgruppe for lokalplan 1-3-131, som skulle være et tillæg til lokalplan 1-3-113 om Spritfabrikkens omdannelse. Det er anført om baggrunden for en ny lokalplan, at der var et ønske om at justere de fastlagte etagemeter og etageantal for udvalgte bebyggelser, og at der skulle udformes udbygningsaftaler for henholdsvis Kulpladsen og Havnefronten.

I mail af 17. november 2020 fra Aalborg Kommune til Vidne 1 anførte kommunen sine bemærkninger til Vidne 1's opsamling fra møde den 1. oktober 2020. Det blev bl.a. anført, at der var aftalt en byggeret på maksimalt 6.168 m², og mulighed for at arbejde inden for en bruttovolumen på maksimalt 6.443 m², samt at der skulle søges byggetilladelse til byggeriet på ny.

Vedrørende pris for salg af kommunalt areal blev det anført, at der var enighed om, at der skulle tages udgangspunkt i gennemsnitsprisen af de to indhentede vurderinger. Det blev tillige anført, at udbygningsaftale samt principper for fordeling af byggeretter skulle drøftes nærmere, at A. Enggaard nu ønskede at flytte kloakledningen ind på selve kajarealet og at der blev arbejdet for, at ledningen kom til at ligge ud for Harbour Gate-bygningen, men uden at de planlagte byggemuligheder blev påvirket.

Det efterfølgende forløb

Vidne 1 fremsendte den 3. februar 2021 mail med vedhæftet Harbour Gate model II til Vidne 3 og øvrige medarbejdere ved Aalborg Kommune. Han anførte, at Spritten A/S havde besluttet at gå efter den vedhæftede Harbour Gate-model, hvor der blev bygget helt ud til kajkanten, og at modellen havde et etageareal på 5.990 m², og det aftalte maksimale areal på 6.168 m² var dermed overholdt. Det var endvidere anført, at det ikke var den økonomisk mest fordelagtige model, men at modellen sikrede økonomisk råderum til udbygningsaftaler og samtidig luft omkring det kunstværk af Kunstner, som skulle opføres i nærheden af Harbour Gate-bygningen.

Stadsarkitekt Vidne 3 svarede den 25. februar 2021, at der var betænkeligheder vedrørende de påtænkte ændringer af Harbour Gate-bygningen, og at betænkelighederne hos navnlig fondene havde udviklet sig til en modstand mod planerne. På denne baggrund meddelte han, at Aalborg

Kommune ikke ville arbejde for en ændring af bestemmelserne i lokalplan 1-3-113 for det byggefelt, der angik Harbour Gate-bygningen.

Bestyrelsen i Spritten A/S besluttede herefter på et bestyrelsesmøde den 28. april 2021 at opsigte samtlige medarbejdere i selskabet og sætte projektet i bero, hvilket Aalborg Kommune blev orienteret om i mail af 29. april 2021.

I brev af 7. juni 2021 anmodede advokat Louise Faber på vegne af Spritten A/S Ankestyrelsen om at vurdere, om der var anledning til at rejse en tilsynssag over for Aalborg Kommune i relation til kommunens anvendelse af udbygningsaftaler. Der var efterfølgende yderligere skriftveksling for Ankestyrelsen.

På møde i By- og Landsskabsudvalget i Aalborg Kommune den 26. august 2021 blev det besluttet at igangsætte en advokatundersøgelse af kommunens sager om udbygningsaftaler. Udvalget anmodede advokatfirmaet Horten om at forestå advokatundersøgelsen. Horten afleverede advokatundersøgelsen den 9. december 2021, og det blev bl.a. konkluderet, at kravet i planlovens § 21b, om at udbygningsaftaler skal indgås ”på opfordring fra en grundejer”, ikke var iagttaget i en væsentlig del af de sager, som Horten havde undersøgt. I undersøgelsens afsnit 6.2.22 behandles det forløb, der er omhandlet i denne sag, og Horten konkluderer, at sagen er ”overvejende kritisk”, hvilket nærmere begrundes med, at Spritten A/S – i undersøgelsen benævnt grundejer 2 - ud fra det foreliggende ikke kan antages at have opfordret til drøftelserne om en udbygningsaftale og heller ikke til, at udbygningsaftalen skulle udvides til at omfatte Kulpladsen. Det anføres afslutningsvist:

”Samlet set er sagen som anført præget af et ganske komplekst sagsforløb, og er desuden speciel, fordi initiativet til en udbygningsaftale ses at blive taget uden sammenhæng med en lokalplan, hvis bestemmelser kunne definere og begrunde udbygningsaftalens indhold. Endelig synes sagen at være præget af at vedrøre to grundejere, der ikke nødvendigvis har sammenfaldende interesser.”

Aalborg Kommune meddelte den 1. juli 2021 tilladelse til A. Enggaard A/S til kystbeskyttelsesforanstaltning ved Matrikel nr. 1, som er havnefrontgrunden. Det fremgår af kommunens afgørelse, at kystbeskyttelsesprojektet søges i forbindelse med nedgravning af kloakledning i det eksisterende kajanlæg, og at der blev ansøgt om bl.a. at udlægge en to meter dyb sandpude for at stabilisere fjordbunden og at hæve selve kajen til kote 1,9.

Afgørelsen blev påklaget af Spritten A/S til Miljø- og Fødevareklagenævnet. I klagen blev det bl.a. anført, at tilladelsen var meddelt af forkert myndighed, og at tilladelsen var behæftet med sagsbehandlingsfejl, herunder inddragelse af usaglige hensyn og manglende partshøring af Spritten A/S. Miljø- og Fødevareklagenævnet traf den 9. maj 2022 afgørelse om ophævelse af Aalborg Kommunes afgørelse og hjemvisning sagen til fornyet behandling. Afgørelsen var begrundet med, at kommunens afgørelse led af en væsentlig retlig mangel, idet kommunen ikke havde foretaget partshøring af Spritten A/S.

Der har i 2023 og 2024 været yderligere fællesmøder om placeringen af kloakledningen på Spritfabrikkens område, hvor også Spritten A/S har deltaget ved Vidne 1. Det er oplyst, at problemstillingen vedrørende omlægning af kloakledningen er løst, og at kloakledningen er placeret i et forløb syd og vest for byggefeltet for Harbour Gate, sådan at byggemulighederne ikke længere påvirkes af kloakledningen A. Enggaard A/S har afholdt omkostningerne til omlægningen.

I tilsynsudtalelse af 19. december 2023 udtalte Ankestyrelsen, at det var styrelsens vurdering, at Aalborg Kommune havde haft en generel praksis for indgåelse af udbygningsaftaler, der var i strid med planlovens § 21b.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af Vidne 1, Vidne 2, Vidne 6, Vidne 7, Vidne 4, Vidne 3, Vidne 8, Vidne 9, Vidne 10, Vidne 11, Vidne 5 og Vidne 12.

Vidne 1, som er direktør for Spritten A/S, har forklaret, at han er uddannet Profession. Han har været Udeladt den 1. juli i år. Han har tidligere været beskæftiget i Udeladt, og han har arbejdet i en lang årrække med Udeladt. Han havde på et tidspunkt adskillige Udeladt. Han har udviklet både Udeladt.

Han blev involveret i projektet på Spritten, da han blev kontaktet af den daværende direktør for Colliers, som viste ham rundt på spritfabrikken. Direktøren for Colliers vidste, at det kunne være et projekt for ham, da han tidligere har budt på nogle andre ejendomme. Sælger var A. Enggaard A/S, som ønskede at finde en person, der kunne udvikle en vision for området. Han fik seks måneder til at udvikle en vision, men han brugte kun fire dage på det. Han fandt på, at der bl.a. skulle være et kunstcenter og et monumentalværk for at skabe en ”kerne” i området. På denne måde kunne han skabe noget unikt, og det ville gøre noget helt særligt for både området og for Aalborg.

Han indgik i 2014 en options- og samarbejdsaftale med A. Enggaard A/S. Oprindeligt var det planen, at han skulle opføre ny bebyggelse på det areal, som er skraveret med blå på ridset, der fulgte med optionsaftalen. På dette tidspunkt måtte han således opføre bebyggelse med et maksimalt etageareal på 1600 m² og en maksimal byggehøjde på 17 meter. Det blev senere udvidet til omkring det tredobbelte. Prisen var fortsat den samme. Det blev aftalt, at han skulle afdække parkeringsbehov på egne arealer, ligesom det blev aftalt, at A. Enggaard A/S skulle afholde samtlige omkostninger til omlægning af en hovedkloakledning.

Byggefeltet for Harbour Gate blev ændret med lokalplan 1-3-113, hvor det blev muligt at bygge helt ud til kajkanten. Man kan se på kortet i lokalplanen, at byggeriet gik helt ud til kajkanten, der kaldes ”hammeren”. Kommunen ejer arealet ud mod kajkanten, der betegnes havnepromenaden. Man kan også se på kortet, at A. Enggaard A/S’ to bygninger ved siden af ligeledes går ud på havnepromenaden. Det var stadsarkitektens idé, at der skulle være en savtakket havnefront. Kommunen havde således selv bedt om, at han byggede ud til kajkanten, og han havde derfor også en forventning om, at han kunne købe arealet på kajen af kommunen. Han har haft møder med en række højtstående personer i kommunen, herunder Vidne 10, Vidne 9, Vidne 11, Vidne 6 og Vidne 3, hvor de har talt om, at han skulle købe kajarealet. Det eneste, det krævede, var, at kommunen kunne få tilladelse fra Ankestyrelsen til at sælge arealet uden udbud, og den tilladelse fik kommunen.

Den 24. april 2018 ansøgte BIG A/S om byggetilladelse på vegne af Harbour Gate ApS, som er Spritten A/S’ datterselskab. Det er ham, som har skrevet under på fuldmagten til at søge byggetilladelse. Der forelå et såkaldt udvidet dispositionsforslag, der blev søgt om byggetilladelse på grundlag af. Der var tale om et projekt med lejligheder i forskellige størrelser. Man kan se bygningens facade i det materiale, som foreligger. Bygningen opfyldte kravene i lokalplanen samt kravene i det dagældende bygningsreglement.

Finansieringen af byggeriet kom på plads kort efter, at de begyndte at sælge lejlighederne i slutningen af september 2017. Når en køber underskriver en aftale om et projektsalg, skal køberen kort tid efter stille en bankgaranti. De solgte 78 % af lejlighederne allerede om lørdagen, hvor de var gået i salg, hvilket var ny rekord i Aalborg. Visse af køberne kunne dog ikke stille bankgaranti, så det endte med endelige handler på 65 procent af lejlighederne. Ved store projektsalg er der i kontrakterne aftalt forskellige exitmuligheder med køberne. En af exitmulighederne i dette salg var, hvis Spritten A/S ikke opnåede adkomst til havnearealet.

Beslutningen om at sætte lejlighederne i Harbour Gate til salg blev taget efter en telefonsamtale, som han havde med daværende borgmester Vidne 10 kl. 13.59 den 14. september 2017. Han kender det præcise tidspunkt for samtalen, da Vidne 10 efterfølgende har benægtet at have haft en samtale med ham. Han er derfor gået til Telia og har fået tidspunktet. Han spurgte i telefonsamtalen, hvornår han kunne forvente at få adkomst til arealet. Vidne 10 var for projektet og var i samtalen meget tydelig. Vidne 10 sagde, at det kunne være på plads efter kommunalvalget i november, og at han kunne forvente, at der forelå en underskrevet købsaftale, inden de gik på juleferie.

Det var en udfordring at få opfyldt parkeringsnormen, da der ikke i området – i hvert fald med en realistisk økonomi - kan bygges parkeringspladser under jorden. Han tog derfor i begyndelsen af 2019 kontakt til stadsarkitekt Vidne 3 for at høre, om kommunen kunne være behjælpelig ved at sælge et område på C.A. Olesens Gade. Der var på dette tidspunkt fire felter på C.A. Olesens Gade, hvor der var etableret i alt 36 parkeringspladser, og han ville kunne opfylde størstedelen af parkeringsnormen ved at overtage dette areal. Vidne 3 bor i By og havde derfor god tid til at tale i telefon om eftermiddagen, når han kørte hjem fra arbejde. Vidne 3 forklarede, at han skulle betale 3.000 kr. pr. m² for de arealer, hvor der allerede var etableret parkeringspladser, hvilket efter hans udregning gav i alt 1.350.000 kr. Det resterende areal skulle han betale 200 kr. pr. m² for. Han tænkte, at han ville have et telefonnotat på det, da det altid er en god idé, når man har talt med Vidne 3. Han sendte derfor mailen med priserne til Vidne 3 om aftenen den 17. februar 2019 lige efter, at han havde spist aftensmad. Vidne 3 bekræftede senere de priser, som han havde fremsendt. Der var i Vidne 3's mail også nogle vilkår, som var sædvanlige for en handel af parkeringspladser. Det er hans opfattelse, at de herefter var enige om vilkårene, herunder prisfastsættelsen. Han gav derfor accept til at handlen kunne sættes i gang. Hans Advokat 1, sendte telefonnotat med priser til Vidne 4 fra Aalborg Kommune. Advokat 1 og Vidne 4 havde drøftelser om alle mulige vilkår, men ikke om prisen. Købesummen i aftaleudkastet fra kommunen blev senere fastsat til 2.250.000 kr. Han ved ikke, hvorfor prisen blev fastsat højere, end hvad der var aftalt. Advokat 1 bad om en forklaring, men hun fik ikke et svar.

Der blev i oktober 2019 indgået en allonge til options- og samarbejdsaftalen med A. Enggaard A/S. Baggrunden herfor var, at Vidne 8 syntes, at avancen for Spritten A/S vedrørende Harbour Gate var for stor, og han havde nok fortrudt, at han havde solgt Harbour Gate til Spritten A/S. Det var svært at tjene penge på de fredede bygninger i området. Under et møde, som varede til sent på natten, nåede han og Vidne 8 dog til enighed igen, og mødet

mundede ud i nogle ændringer af optionsaftalen, herunder med en opsplitning af grundejerforeningen, men med en fastholdelse af, at Spritten A/S fik lov at opføre Harbour Gate. Spritten A/S købte kort efter arealet til opførelse af bygningen. Spritten A/S manglede nu kun kajarealet for at kunne opføre bygningen. Spritten A/S har forhandlet med kommunen siden september 2017 om køb af kajarealet og gør det stadig den dag i dag.

Vidne 3 sendte med mail af 18. marts 2020 ny vurderingsrapport til ham. Prisen på 4.400 kr. ekskl. moms pr. m² byggeret lå inden for skiven. Vidne 3 fremkom i mailen med fordelingsnøgle for fordeling af udgifter vedrørende havnefronten. Han vidste på dette tidspunkt ikke nærmere, hvad en udbygningsaftale var. Vidne 3 havde flere gange nævnt det. Vidne 3 begrundede fordelingen med de 10 % til Spritten A/S og de 30 % til A. Enggaard A/S med, at der samlet var 80.000 m² byggeretter, hvor Spritten A/S havde ca. 20.000 m² og A. Enggaard A/S ca. 60.000 m². Spritten A/S var dog ikke villig til at betale de 10 procent af udgifterne Han svarede derfor i mail af 25. marts 2020, at det ikke var Spritten A/S' opgave at betale for renovering af kajen. Han havde også målt længden af havnekajen op. Han skrev i mailen, at hvis Spritten A/S skulle betale, var det en for høj andel, som der var lagt op til, at selskabet skulle betale, i forhold til hvor lille en del af kajen de havde. Spritten A/S ville også kun betale, hvis det var omkostningsneutralt, hvilket for ham betyder, at så skulle Spritten A/S kompenseres ved at få noget andet fra kommunen.

Han deltog efterfølgende i et møde på Vidne 3's kontor. På mødet var Vidne 2 og Vidne 7 fra Aalborg Kommune også til stede, og han mener, at Vidne 11 muligvis også deltog. På mødet blev der fremvist nogle slides, som bl.a. omtalte en udbygningsaftale. Han vidste næsten ikke, hvad han skulle sige, da han så den pågældende slide med udbygningsaftale, og han forstod ikke helt indholdet. Han havde på dette tidspunkt ikke hørt om Kristine Jensens vinderprojekt. Udbygningsaftalen kunne også udvides til at omfatte arealet på Kulpladsen. Han tænkte, at det kunne kommunen ikke, da det ikke er kommunens areal, men Ejendomsfonden Artcenter Sprittens areal. Han godkendte ikke noget på mødet, men sagde at de ville gå i tænkeboks.

Den 29. juni 2020 havde han et møde med Vidne 3 kl. 9. Han modtog en mail fra Vidne 3 med oplæg til mødet, da han var på vej ud i sin bil. Han nåede at skimme oplægget kort i bilen. Det var på baggrund af hans hurtige gennemlæsning fejlagtigt hans opfattelse, at Spritten A/S selv kunne vælge, om de ville deltage i udbygningsaftale I eller II. På mødet stod det dog ret hurtigt klart, at Vidne 3 ønskede, at de skulle deltage i begge udbygningsaftaler. I henhold til udbygningsaftale II skulle Spritten A/S betale 3,3 mio. kr., og A. Enggaard A/S skulle betale det

samme beløb. Det undrede ham, og han spurgte ind til det. Vidne 3 sagde, at det var på grund af herlighedsværdi. Han har aldrig bedt om flere byggeretter. Han var tilfreds med den oprindelige lokalplan. Hans ansøgning om byggetilladelse lå på dette tidspunkt fortsat i forvaltningen. Det var fortsat den samme bygning, som han ønskede at opføre. Han mener, at Vidne 3 gjorde forskel mellem Spritten A/S og A. Enggaard A/S.

Efter hvert møde sendte han et referat. Han ville gerne have styr på, hvor meget Spritten A/S skulle betale, hvad Spritten A/S skulle have som kompensation, og hvornår Spritten A/S kunne købe arealet. De forhandlede og holdt møder, men det gik ikke specielt godt i forhold til at få noget løst. Han og kommunen blev dog enige om vilkårene den 17. november 2020. Han kan huske datoen, da de på dette tidspunkt havde forhandlet i lang tid. Denne dag var de blevet enige om pris, de fik ret til at købe 1.100 m² ekstra byggeretter, og der var enighed om, hvordan der skulle bygges. Han mener, at han fik en bekræftende mail fra Vidne 7.

De hørte ikke noget fra kommunen i de efterfølgende måneder, før de den 25. februar 2021 modtog en mail fra Vidne 3, hvor kommunen trak sig fra de vilkår, som kommunen ellers havde accepteret.

De fik afslag på den oprindeligt indsendte ansøgning om byggetilladelse, da der var kommet et nyt bygningsreglement, og bygningen skulle derfor tegnes om

Den 29. april 2021 blev projektet stoppet, og medarbejderne afskediget. De var rystede og begyndte at undersøge, hvad der egentlig var sket. De valgte derfor at søge aktindsigt. De havde på dette tidspunkt brugt 4-5 år på noget, som kunne være løst på få uger. Vidne 2 havde søgt aktindsigt før og var god til det. Han startede selv fra scratch. Han fik tilsendt et link med akter, men da han skulle bruge nogle af akterne igen, var linket udløbet. Det er derfor, at der er indstregninger på visse af akterne i sagen, da det er akter, som han forinden havde printet.

De modtog en akt med kommentarer til skitse med udgifter af 21. september 2020. Der var markeret visse udgifter, som skulle afholdes af A. Enggaard A/S. Det, som var markeret med grønt, skulle oprindeligt betales af kommunen, men i bilaget var kommunen streget over, og det var i stedet anført, at omkostninger skulle afholdes i henhold til aftalt fordelingsnøgle. Det er hans opfattelse, at det er fordelingsnøglen på 60-30-10, som de blev præsenteret for med udbygningsaftalen.

Han kan bekræfte, at udgifterne vedrørende projektet endeligt er afholdt af Spritten A/S og ikke af datterselskabet Harbour Gate ApS. Fakturaer i sagen, der er stilet til Vidne 2, er også betalt af Spritten A/S.

Vidne 2 har forklaret, at hun er tidligere bestyrelsesformand i Spritten A/S. Hun har en Udeladt. Hun har i mange år været Udeladt. Hun har også i en periode været ansat i Udeladt, og hun har været ansat i Udeladt. Hun har indtil for nylig tillige været Udeladt. Udeladt købte ca. halvdelen af aktierne i Spritten A/S. Det er baggrunden for, at hun har haft en Udeladt i Spritten A/S.

Hun deltog i 2019 i et møde om tillæg til options- og samarbejdsaftale. På mødet deltog også A. Enggaards Advokat 2, Vidne 8, Vidne 1 og Advokat 1. Spritten A/S ville gerne erhverve nogle grundarealer og bygninger på Spritten i henhold til aftalen med A. Enggaard A/S, men det blev trukket i langdrag. Forholdet mellem Vidne 1 og Vidne 8 var på dette tidspunkt tyndslidt. De sagde til Vidne 8, at hvis arbejdet med at få skøde på grundarealerne og bygningerne ikke blev sat i gang, ville A. Enggaard A/S modtage en stævning. Hun gad på dette tidspunkt ikke længere selv mødes med Vidne 8, da der ikke kom noget ud af deres møder, men Vidne 1 sagde, at de skulle tage et sidste møde med ham. Det blev et vigtigt møde. De fik delt grundejerforeningerne op. Dernæst købte de alle de røde bygninger i området og Harbour Gate-grunden.

Hun og Vidne 1 regnede med, at Spritten A/S også kunne købe kajarealet af Aalborg Kommune. Det var illustreret i lokalplanen, at byggeriet skulle gå til kajkanten. Kommunen havde endvidere spurgt Ankestyrelsen om tilladelse til at sælge arealet. Spritten A/S kunne have opført Harbour Gate-bygningen, hvis de havde fået lov til at erhverve kajarealet på dette tidspunkt.

Da skøderne var ved at komme plads, begyndte Spritten A/S at forhandle med kommunen. Hun deltog i et møde den 17. maj 2020 sammen med Vidne 1 på Vidne 3's kontor. Der kom på mødet et oplæg til udbygningsaftaler. Hun fattede ikke, hvad det var, der foregik. Hun havde ikke hørt om udbygningsaftaler før. Spritten A/S ønskede ikke at betale i henhold til udbygningsaftalen. Vidne 3 er svær at forhandle med. Det, han siger, er typisk sådan, det bliver. Den del af projektet, som vedrører de fredede røde bygninger, er dyr. Løftestangen for dem var Harbour Gate. Denne bygning skulle få økonomien til at fungere i de fredede røde bygninger.

Der var endnu et møde omkring en måneds tid efter. Her kom der endnu en udbygningsaftale på bordet. Hun tænkte først, at Spritten A/S kunne vælge

mellem de to aftaler, men det viste sig, at det var kommunens opfattelse, at de skulle tilslutte sig dem begge. Den første udbygningsaftale angik kystbeskyttelse. Den anden udbygningsaftale angik Kulpladsen, som skulle forskønnes. I den anden udbygningsaftale var deres betalingsandel sat op til 30 %. Udbygningsaftalerne blev knyttet sammen med en øgning i antallet af byggeretter. Som udvikler vil man altid gerne have flere byggeretter, men her var rækkefølgen således, at det var udbygningsaftalerne, som kom før et ønske om øgede antal byggeretter.

Hun skrev en mail til kommunen den 29. april 2021. Hun havde talt med Vidne 11 forinden, hvor hun havde sat foden ned. Hver gang de mødtes med kommunen, startede man forfra, og man startede ikke ved det, som blev aftalt på seneste møde. Hun traf sammen med Vidne 1 på dette tidspunkt en beslutning om afskedigelse af medarbejderne i Spritten A/S, da de havde brugt meget lang tid, og det var dyrt. De blev nødt til at stoppe. Det var dybt frustrerende, at det var så svært at arbejde sammen med kommunen. Alle medarbejdere blev derfor fyret, og hun og Vidne 1 fik ikke selv løn derefter.

Udbygningsaftalerne nagede hende på dette tidspunkt. Hun havde statsforfatningsret, da hun læste på universitetet. Hun vidste derfor, at man ikke må opkræve en skat uden lovhjemmel. Betalingerne i henhold til udbygningsaftalerne mindede om en skat. Hun tog på biblioteket og læste nærmere i lovgivningen om det. Hun tænkte, at det var helt galt, da de var blevet pålagt omkostningerne. Hun var interesseret i at få undersøgt nærmere, hvad der var foregået. Hun tænkte, at der måtte foregå noget, som Spritten A/S ikke var informeret om, da de startede forfra til hvert møde.

Hun kan huske den første ansøgning om aktindsigt. Kort efter hun havde sendt anmodningen, ringede forvaltningsdirektør Vidne 11 til hende. Han foreslog, at de holdt et møde i stedet for, at kommunen udleverede akterne. Det undrede hun sig over, og hun bad om blot at modtage akterne. Hun fik akterne på en mærkelig måde. Hun fik fire aktlister, og numrene på aktlisterne hang ikke sammen med datoerne. Der var store spring i datoerne. Der var sorteret i de dokumenter, som hun modtog. Hun er vant til at sidde med store datamængder. Hun sorterede materialet, og der manglede noget. Hun kunne se, at hun fik andre akter, når hun søgte på en anden måde.

Noget af det, som har overrasket hende, er, at Spritten har kørt i to parallelle spor. Et spor mellem hende, Vidne 1 og kommunen og et andet spor mellem kommunen og Vidne 8. Vidne 8 har et tæt forhold til kommunen. Projektet vedrørende Spritten hører under By- og Landskabsforvaltningen i kommunen. Hun har hæftet sig ved, at

Vidne 8 har været til møder i borgmesterens forvaltning, som ikke har noget med det at gøre.

Formålet med det brev, som hun sendte til By- og Landsskabsforvaltningen den 30. juni 2021, var, at hun havde en opfattelse af, at forvaltningen stak afsted. Politikerne var også hægtet af. Der måtte være nogle ”voksne” i kommunen, som kunne tage affære.

Vidne 6, som er afdelingsleder i juridisk afdeling i By- og Landsskabsforvaltningen, har som vidne forklaret, at hun er uddannet Udeladt. Hun blev ansat 1. oktober 2004 i daværende teknisk forvaltning i Aalborg Kommune.

Hun har været i berøring med Spritfabrikken på forskellig vis gennem årene. Som afdelingsleder har hun haft medarbejdere, der har været involveret, og hun har derfor været cc på en række mails og har også været underskriftsberettiget på aftaler vedrørende faste ejendomme sammen med rådmanden. Hun har desuden været udvalgssekretær på politiske møder, herunder i forbindelse med drøftelserne vedrørende lokalplanen fra 2017 for området.

Hun har været involveret i salget af parkeringsarealet på C.A. Olesens Gade, da en af hendes medarbejdere har været sagsbehandler på sagen. Hun har i den forbindelse drøftet sagen med sin medarbejder. Der er tale om en sag med et relativt højt politisk fokus. Hun har derfor også deltaget i interne drøftelser med rådmand og direktør. Hun var ret godt orienteret om hovedpunkterne i sagen. Den endelige pris for salg af parkeringsarealet var 2.250.000 kr., hvilket hun har genopfrisket sin erindring om ved at kigge på salgstilbuddet. Kommunens salgspreis er den pris, der fremgår af salgstilbuddet. Man kan som embedsmand komme med en prisindikation, men man kan ikke love bestemte priser. Selve prisen i salgstilbuddet er derfor tillige afgivet under forbehold for den politiske godkendelse. Hun er ikke bekendt med, at der i nærværende sag skulle lovet en anden pris. Prisen blev beregnet ud fra antal parkeringspladser. Kommunen skal altid sælge til mindst markedsprisen. Den endelige beslutning om salg træffes af byrådet eller eventuelt et udvalg under byrådet, men byrådet kan heller ikke sælge under markedsprisen. Hun har deltaget i tre møder vedrørende salg af arealet på C.A. Olesens Gade, hvor også Vidne 1 deltog, men det var efter, at der var indgået en aftale.

Prisen for salg af arealet på C.A. Olesens Gade blev ikke vurderet eksternt. Der er alene foretaget en intern vurdering, hvor kommunen selv har skønnet prisen, ligesom det er tilfældet i 9 ud af 10 sager, når kommunen sælger fast ejendom. Prisen er fastsat ud fra 45 parkeringspladser og med en enhedspris pr.

parkeringsplads. Det var ikke sådan, at visse af parkeringspladserne var vurderet højere end andre.

Hun har ikke været involveret i overordnede drøftelser med hverken Spritten A/S eller A. Enggaard A/S om udbygningsaftaler. Periodevis kom der dog spørgsmål centreret om udbygningsaftaler. Hun har også hørt mange interne drøftelser om det. Hun deltog i to møder med Spritten A/S i efteråret 2020. Det første møde fandt sted den 2. september 2020, og på dette møde blev der drøftet potentiel medfinansiering af udbygningsaftalen. Hun var med på mødet for at drøfte salg af arealer og salgsvilkår for parkeringsarealerne. Hun har genopfrisket sin erindring om mødet gennem Vidne 1's referat og kommunens svar. Udbygningsaftaler var ikke et stort tema på mødet. Det andet møde fandt sted den 1. oktober 2020. Hun deltog i dette møde i ca. 10 minutter og forlod derefter mødet. Hun blev kaldt ind til mødet, da der var behov for afklaring af, hvilken pris der kunne forventes i kommunens salgstilbud, ligesom der var behov for afklaring af øvrige vilkår om forurening og fundering. Hendes rolle på dette møde var i forbindelse med salgsvilkår for havnefrontsområdet et spørgsmål om grundejerforeningen samt et spørgsmål om prisen for parkeringsarealerne, som der fortsat var utilfredshed med fra Spritten A/S' side. Prisen var accepteret af Spritten A/S' advokat, men alligevel var der fortsat utilfredshed. Mødet handlede for hendes vedkommende ikke om udbygningsaftaler.

Vedrørende salg af arealer på kaj anlægget har hun forklaret, at hun har haft medarbejdere, der har været sagsbehandlere på sagen i relation til salg til henholdsvis Spritten A/S og A. Enggaard A/S. Hun har været med i drøftelser om salgsvilkår med medarbejdere, og når rådmand og direktør ønskede at drøfte det. Hun har også stået som afsender på salgstilbud. På møderne i september og oktober 2020 blev der drøftet potentielle salgsvilkår. Hun har også deltaget i et møde med Vidne 8, Vidne 5, stadsarkitekten og lokalplanlæggeren, som vedrørte salg uden offentligt udbud og indhentelse af mæglervurderinger i relation til pris. Der var indhentet to mæglervurderinger. Markedsprisen måtte være gennemsnittet af de to mæglervurderinger. Det var det, som hun skulle redegøre for på mødet. Mæglervurderingerne blev fornyet gennem årene.

Der blev i 2020 arbejdet på salgsvilkår til Spritten A/S. Der var også et stort set færdigt salgstilbud, men det lå som et internt dokument i kommunen, da man ikke var færdig med alle afklaringer. Det blev således ikke sendt dengang. Hun husker det sådan, at salget afventede, at direktør og rådmand drøftede forskellige forhold, men det var hun ikke nærmere involveret i. Hun fik blot besked på at gøre salgstilbuddet klart.

Internt har hun været involveret i delspørgsmål vedrørende spildevandsledningen. Der var et møde i foråret 2022, som hun deltog i med Vidne 1 og den konstituerede direktør. Her deltog hendes medarbejder også. Mødet drejede sig bl.a. om C.A. Olesens Gade, hvor der fortsat var utilfredshed med prisen. Der var også forskellige afklaringer i forbindelse med kloakledningen og salgsvilkår af havnearealet.

Foreholdt mail af 18. marts 2020 fra Vidne 3 til Vidne 1, som hun er cc på, og hvor der fremsendes en vurderingsrapport, har hun forklaret, at der var enighed om, at prisen blev fastsat som et gennemsnit af vurderingerne, og at prisen blev fastsat efter antal kvadratmeter byggeret. Hvis man kunne bygge højere og bredere, blev det derfor dyrere. Foreholdt fordelingsnøglen i samme mail har hun forklaret, at hun ikke ved, hvordan det skal forstås, da hun alene er cc på mailen.

Der var ønsker gennem årene fra Spritten A/S om yderligere byggeretter, end det som den gældende lokalplan fra 2017 gav grundlag for. Der skulle nyt plangrundlag til for at give mulighed for yderligere byggeretter. Prisen for kajarealet hænger sammen med antal byggeretter, og prisen ville derfor blive højere, hvis ønsket om yderligere byggeretter blev imødekommet.

Foreholdt mail af 17. november 2020 fra Vidne 7 til Vidne 1 vedrørende opsamling fra møde den 1. oktober 2020, som hun er cc på, har hun forklaret, at hun på mødet den 1. oktober 2020 blev bedt om at redegøre for, hvordan kommunen arbejdede med salgsvilkårene. Der var således tale om en afklaring. Hun ved ikke, om de var enige om forholdene på dette tidspunkt. Kommunen var ikke så langt på dette tidspunkt, at kommunen var klar til at sælge. De forhold, som anføres i mailen, er kun en brøkdel af de vilkår, som skulle drøftes. Kommunens salgsvilkår er typisk på 10-15 sider. Hun kan ikke huske, hvor meget der manglede. Det var ikke spørgsmål om antal etagemeter, som de manglede at drøfte. Det kan estimeres og efterfølgende reguleres, når man ikke kender det samlede antal etagemeter. Det er ikke usædvanligt, at man ikke kender det samlede antal etagemeter.

Hun har ikke været i dialog med Spritten A/S om salgsvilkår, udover det som hun har redegjort for. Hun er bekendt med, at Spritten A/S har været interesseret i at købe kajarealet siden lokalplanens vedtagelse i 2017. De endelige salgsvilkår fastsættes af rådmanden og direktøren.

Vidne 7 har som vidne forklaret, at han har været ansat i Aalborg Kommune siden Udeladt. Han har været ansat som planlægger og projektleder i kommunen siden Udeladt.

Han blev involveret i arbejdet med omdannelse af Spritfabrikken, allerede da han hørte, at der var påtænkt en omdannelse af området i 2012. Han gik da til sin leder og meddelte, at han ønskede at blive involveret i projektet. Hans rolle var at være planleder og projektleder på omdannelsen. De senere år har det primært været som vidensperson og koordinator. Han har været involveret i udarbejdelse af lokalplanen, som blev vedtaget i 2017. Omdannelse af Spritten er et af de større projekter i kommunen. Der var eksisterende fredede bygninger og anlæg, som man ville omdanne til nye former. Der har derfor været meget bevågenhed politisk, da stedet er vigtigt for Aalborg.

Salget af et areal på C.A. Olesens Gade kom på baggrund af et ønske fra Spritten A/S. Der er våd jordbund og høj grundvandsstand på spritgrunden, og det var derfor et problem at få etableret underjordiske parkeringspladser i området. Harbour Gate bygningen har været gennem flere faser. I den version af bygningen, som blev udbudt til salg, havde man indtænkt parkering under bygningen. Det viste sig senere at blive meget dyrt og vanskeligt. Parkeringspladserne måtte derfor etableres over jorden. Han har været koordinator, men han har ikke været involveret i selve salget af arealet på C.A. Olesens Gade, herunder har han ikke været involveret i fastsættelse af pris. Han har været involveret, idet etableringen af parkeringspladser er relateret til planlægningen af hele området. Han har herunder været inde over med hensyn til beplantning ved parkeringspladserne. Han har også deltaget i møder, hvor parkeringsproblematikken har været diskuteret. Der var til stort set alle møder mange temaer i luften, hvoraf parkering var et af dem.

Problemstillingen vedrørende spildevandsledningen handler om, at der var en ledning, som lå diagonalt hen over byggefeltet for Harbour Gate-bygningen og dermed vanskeliggjorde opførelse af byggeriet. Det er ikke lokalplansstof at sikre ledninger, og problemstillingen med flytning af ledningen skulle derfor klares parallelt. Flytning af kloakledningen er en del af byggemodningen og er derfor kommunen uvedkommende. Det er A. Enggaard A/S, som har haft ansvaret for byggemodningen. Der opstod et problem i forbindelse med flytning af ledningen, idet kloakforsyningen ikke ville godkende den oprindelige løsning, som gik ud på at lægge ledningen på ydersiden af havnefronten. Der var også problemer ved at lægge kloakledningen ned i selve havnefronten. Kloakforsyningen har altid en del betingelser i relation til adgangskrav, da kloakforsyningen skal kunne komme til kloakledningen til enhver tid. Det var en udfordring, da der i lokalplanen var mulighed for at udvide Harbour Gate ud over kajarealet. Der var mange og lange drøftelser om det. Spørgsmålet om placering af kloakledningen er primært en sag mellem A. Enggaard A/S og kloakforsyningen. Hans rolle var af mere koordinerende karakter og at få tingene til at bevæge sig fremad. Som planmyndighed var kommunen ikke direkte indblandet i problemstillingen med kloakken.

Der var et ønske fra A. Enggaard A/S' side om at få lavet en ny lokalplan. I den forbindelse var der en del diskussioner om, hvad lokalplanen skulle indeholde. Et element var omdannelse af havnefronten, der henlå som parkeringsareal. Det har hele tiden været intentionen, at havnefronten skulle omdannes til et attraktivt område for beboerne. I drøftelserne indgik også diskussioner med de to naboer til havnefronten, om de kunne være med i finansieringen, da omdannelsen af havnefronten ville øge værdien af deres ejendomme. Her brugte kommunen ordet udbygningsaftale. Han har lavet mange opstillinger om de mange elementer i sagen, hvor der har været anvendt ordet udbygningsaftale. De kom dog aldrig længere i relation til en udbygningsaftale end et oplæg til fordeling af omkostninger. Det var en del af drøftelserne, ligesom der blev drøftet en række andre elementer. Det var et oplæg til diskussion, men andre opfatter det måske som tvang. Oplægget til fordelingsnøgle på 60-30-10 er beregnet ud fra fordelingen af byggeretter i området. Aalborg Kommune er ejer af havnefronten og skulle derfor betale størstedelen. A. Enggaard A/S var den største nabo, og Spritten A/S skulle betale en mindre del. Spildevandsledningen indgik som en del af dialogen, da der var drøftelser om forskellige placeringer af ledningen, hvor den først skulle ligge udenpå kajarealet og senere i havnefrontens areal. Der var mange ting, som skulle gå op ved indretningen af havnefronten, herunder skulle der tages hensyn til, at kloakledningen lå i havnefrontens areal. Det indebar bl.a., at der ikke kunne plantes træer på havnefronten.

Foreholdt mail af 30. oktober 2020 fra en planlægger i Aalborg Kommune vedrørende indkaldelse til produktionsgruppe til udarbejdelse af tillæg til lokalplan 1-3-113, som er sendt til ham og en række øvrige medarbejdere i kommunen, har han forklaret, at der var en del diskussioner om udarbejdelse af en ny lokalplan for området. Der var blandt andet diskussioner med A. Enggaard A/S, som ønskede at bygge anderledes i den nordvestlige del af området. Der var flere elementer, som blev drøftet i relation til ny lokalplan, herunder teatergrunden, parkeringshus, omdannelse af A. Enggaards område og Harbour Gate. Når kommunen modtager en henvendelse om udarbejdelse af ny lokalplan, bliver der nedsat en arbejdsgruppe, således som det også er sket i denne sag. Han tror ikke, at den nye lokalplan havde fået et nummer på dette tidspunkt. Det har været en langstrakt proces, som aldrig har mundet ud i en ny lokalplan. Vedrørende de punkter, som fremgår af mailen med indkaldelse til produktionsgruppe til udarbejdelse af ny lokalplan, har han forklaret, at der ikke var noget i punkterne, som var endeligt på dette tidspunkt. Det er en normal proces, at man har en masse bolde i luften med de involverede parter. Det var A. Enggaard A/S, som først ønskede en ny lokalplan. De havde efterfølgende dialog med Spritten A/S, som ønskede øgede byggeretter. Det var drøftelser om flytning af byggeretter, da de havde problematikken med kloakledningen. Der var derfor drøftelser om, hvorvidt man kunne øge antal etagemeter.

Foreholdt mail af 30. marts 2020 fra Vidne 5 til vidnet har han forklaret, at denne mail er udtryk for de dialoger, som har været med forskellige parter. I dette tilfælde havde kommunen haft et møde med A. Enggaard A/S og skulle efterfølgende have møde med Spritten A/S. Rækkefølgen af møderne er tilfældig. Begge parter betingede sig, at den anden part var med i betaling af udgifter.

Han har været involveret i arkitektkonkurrencen for artcentret. Det er normalt, at der er en kommunal repræsentant til stede, og det var naturligt, at det var ham, da han sad med planlægningen af området. Foreholdt, at der i konkurrenceprogrammet for projektkonkurrencen omtales en option, har han forklaret, at det var muligt at få en option på en projektkontrakt med Aalborg Kommune.

Placeringen af kloakledningen på selve havnefronten havde betydning for opførelsen af Harbour Gate. Afstandskravene til ledningen medførte, at man ikke kunne udnytte de nederste etager af bygningen optimalt. Der var derfor byggemuligheder, som gik tabt. Kommunen vidste godt, at Spritten A/S var interesseret i at købe et areal på havnefronten. Derfor gik kommunen i dialog med Spritten A/S, herunder for at afklare om man kunne kompensere for de begrænsninger, som kloakledningen gav, ved at øge antal byggeretter.

Byggeansøgningen for Harbour Gate blev indgivet i 2018. Så vidt han ved udløber en byggeansøgning efter 1 år. Han er dog ikke byggesagsbehandler. Han kan ikke huske, hvorfor han i mail af 17. november 2020 har skrevet til Vidne 1, at der skulle søges om ny byggetilladelse. Det kan der være forskellige årsager til. Når han til sidst i samme mail har skrevet, at der arbejdes på, at ledningen kommer til at ligge ud for Harbour Gate, men uden at de planlagte byggemuligheder påvirkes, skyldes det, at de arbejdede for at finde en løsning, som ikke påvirkede den samlede byggeret.

Vidne 4 har som vidne forklaret, at hun er Udeladt og har været ansat i Teknik- og Miljøforvaltningen i Aalborg Kommune i knap 17 år.

Hun blev involveret i sagen med Spritten i sommeren 2018. Kommunen modtog en henvendelse fra Person 1, som da var ansat i Spritten A/S. Hun deltog i et møde med ham sammen med en kollega. Mødet drejede sig om, at der var problemer med at opfylde parkeringsnormen på egen grund. Hun hørte ikke mere inden april 2019, hvor hun fik at vide, at hun skulle udarbejde et salgstilbud vedrørende C.A. Olesens Gade. Anmodningen kom fra ledelsen og ikke fra den gruppe i kommunen, der normalt håndterer salg. Der var fra forvaltningens side forståelse for den udfordring, som Spritten A/S havde i relation til at opfylde parkeringsbehovet på egen grund, og der var derfor et

ønske om at hjælpe Spritten A/S med denne udfordring. Arealet på C.A. Olesens Gade var således ikke en "vare", der ellers ville være sat til salg af kommunen. Ønsket om erhvervelse kom fra Spritten A/S.

Hun fik oplyst, at parkeringspladserne ikke skulle være til offentligt brug, men til eksklusiv brug for den nye anvendelse af spritgrunden. Prisen skulle fastsættes ud fra antallet af parkeringspladser og til en pris på 50.000 kr. pr. mulig parkeringsplads.

Hun har set mailen af 15. februar 2019 fra Vidne 3 til Vidne 1. Det var vist Advokat 1, der var advokat for Spritten A/S, som gjorde hende opmærksom på mailen. I denne mail blev prisen pr. parkeringsplads nævnt. Inden salgstilbuddet fra kommunen blev udsendt i oktober 2019, fik hun indtryk af, at Spritten A/S var af den opfattelse, at der allerede var indgået en bindende aftale med Aalborg Kommune, hvor der var aftalt en pris på omkring 1,5 mio. kr. Det var ikke sådan hun eller kommunen så det. Det er heller ikke sådan, at kommunen sælger. Salg er forankret i den juridiske afdeling, og er i øvrigt altid med forbehold af godkendelse fra politisk side.

Hun har også set mailen af 17. februar 2019 fra Vidne 1 til Vidne 3, som led i sit arbejde, ligesom hun har set mailen fra Vidne 3 fra 11. marts 2019. Hun læser mailen sådan, at Vidne 3 henviser til sin egen tidligere mail med en pris på 50.000 kr. pr. parkeringsplads, og at prisen i øvrigt også skal endelig forhandles og godkendes.

Når kommunen skal sælge fast ejendom, er der en række saglige hensyn, som kommunen skal varetage. Der er bl.a. en række forsyningsledninger, som kommunen skal forholde sig til. Der er også noget med størrelse på parkeringspladser, ligesom der i området også var krav til beplantning. Det var derfor svært at få styr på de vilkår, hun som led i de saglige hensyn skulle varetage for kommunen. Samtidig var der stort pres på for at få det gjort færdigt, både fra Spritten A/S' side og internt. Sammen med en kollega i vejmyndigheden kom hun frem til, at der kunne være omkring 45 parkeringspladser på C.A. Olesens Gade, da der var tre pladser, som skulle sløjfes. Dette tal gangede hun med 50.000 kr. og kom dermed frem til prisen, som endte med at stå i salgstilbuddet.

Hun fik at vide, at der var en anden aktør, som også kunne være interesseret i parkeringspladserne. Den meddelelse, som hun fik fra Advokat 1, var ikke en accept. Der var et forbehold for prisen. Det blev derfor meddelt, at det var en uoverensstemmende accept. I mellemtiden accepterede Advokat 1 dog tilbuddet og tilkendegav også, at der var accept af prisen i tilbuddet. Aftalen blev derfor godkendt på et udvalgsmøde i januar

2020. Henvendelsen fra den anden interesserede aktør endte med ikke at få betydning for den aftale, der blev indgået med Spritten A/S.

De priser for henholdsvis etablerede parkeringspladser og andre arealer, som er nævnt i Vidne 3's mail af 15. februar 2019, var ikke relevante for fastsættelse af den endelige pris, da hun fik besked på, at markedsprisen var 50.000 kr. pr. mulig parkeringsplads. Det er således den forudsatte anvendelse, som er afgørende for prisen. Det var forudsat, at arealet skulle anvendes til etablering af flere parkeringspladser, end der var på arealet på daværende tidspunkt. Det var Advokat 1's opfattelse, at der var indgået en bindende aftale om prisen. Hun syntes, at det var lidt langt ude, og hun tænkte, at Advokat 1 måtte være bekendt med, at sådan handler kommunen ikke.

Foreholdt mail af 19. september 2019 fra Advokat 1 til vidnet, hvor den forventede købesum er opgjort, kan hun ikke svare på, hvorfor hun ikke har svaret Advokat 1. Det er muligt, at hun har været i telefonisk kontakt med hende.

Salgstilbuddet blev fremsendt til By- og Landskabsforvaltningen til udvalgsmøde i januar 2020. Hun kan ikke svare på, om udvalget var orienteret om, at der var en uoverensstemmelse om prisen.

Vidne 3, som er tidligere stadsarkitekt i Aalborg Kommune, har som vidne forklaret, at han har været ansat i kommunen i perioden fra Udeladt. I dag er han Udeladt, og han har et Udeladt ved siden af.

En stadsarkitekt er en forvaltningschef for planlægning og byggeri. Han havde nogle afdelinger under sig, herunder en afdeling for planlægning, byggeri og almene boliger. Han var overordnet chef for den afdeling, der udarbejdede lokalplanen for spritten. Lokalplanen kom i stand, da spritfabrikken lukkede, og der skete salg af grunden, som skulle omdannes. Lokalplanen blev godkendt i 2017. Der var tidligt andre aktører involveret end A. Enggaard A/S som bygherre. A. Enggaard A/S skulle navnlig stå for nybyggeri, mens Spritten A/S også var involveret i de fredede bygninger på grunden.

Der var to årsager til, at selve havnefronten også var inddraget i lokalplanen. For det første fik kommunen tegninger til den oprindelige Harbour Gate-bygning, som gik helt ud til vandkanten. For det andet havde administrationen belært af erfaringer med havnefronten andre steder i Aalborg erfaret, at det er hensigtsmæssigt med byggefelter på kajen, så man ikke får et for ”regelret” byggeri. Det førte til, at der kom tre byggefelter ud på kajen. Der var allerede på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse et ønske om, at arealerne på kajen skulle sælges på et eller andet tidspunkt i processen. Det var forudsat i

lokalplanen, at der skulle være et kig gennem en port i Harbour Gate-bygningen. Man skulle kunne se Egholm. Bortset fra at denne betingelse skulle opfyldes, måtte man gerne bygge på kajarealet.

Han var involveret i arkitektkonkurrencen om artcenteret. Da der var opbakning fra fondene til at give tilskud til Cloud City kunstværket, var det et krav fra Realdania, at der skulle være en arkitektkonkurrence. Han havde ikke meget med selve bygningen at gøre. Han var til et møde i Aarhus med Vidne 1 og med den daværende filantropidirektør i Realdania. Han fik et forslag med, om at de grønne arealer i området også skulle indgå i arkitektkonkurrencen. Forevist kort i konkurrenceprogrammet, side 78, har han forklaret, at det primært var havnefronten, som skulle indgå i konkurrencen, men til dels også område 2 på kortet, som er Kulpladsen, og område 4. Han husker, at det var Kristine Jensens Tegnestue, der vandt, men han kan ikke huske, hvad den option med Aalborg Kommune og A. Enggaard A/S, som er omtalt i projektkonkurrencen, gik ud på. Der var ikke en afklaring af, hvordan finansieringen af landskabsplanen skulle ske. På dette tidspunkt blev der arbejdet med hele forløbet ved havnefronten på grund af den stigende vandstand. En del af konkurrencen var således, at der kunne komme nogle bud på løsning af de udfordringer, der var ved havnefronten. Han tror ikke, at kommunen påbegyndte arbejdet med at justere lokalplanen for spritten umiddelbart efter arkitektkonkurrencen, som blev afsluttet i slutningen af 2019. Den ændring af lokalplanen, som man talte om på dette tidspunkt, handlede om noget helt andet. I sommeren 2019 var man begyndt at tale om ændring af lokalplanen, da både Spritten A/S og A. Enggaard A/S ønskede yderligere etagemeter. A. Enggaard A/S arbejdede med et ønske om flere etagemeter, hvilket er normalt som developer. På dette tidspunkt var Harbour Gate stoppet på grund af bløde jordbundsforhold og meget dyre parkeringsforhold. Det er heller ikke en billig sag at ombygge fredede bygninger. Det var derfor også et ønske, at der kunne komme flere etagemeter på Harbour Gate, da det ville give flere penge. Der blev også drøftet salg af kajarealet. Der var givet tilladelse i 2017 fra Ankestyrelsen til salg af dette uden offentligt udbud.

De fik et helt nyt design af Harbour Gate bygningen i sommeren 2019. Den oprindelige udformning af bygningen i 2017 var i mere romantisk stil. Kommunen vurderede, at den nye bygning også kunne rummes inden for de bestemmelser, der var i lokalplanen, selvom den nye bygning var helt anderledes end den oprindelige. Det er navnlig højde og drøjde, som man kigger på i forhold til lokalplanens krav.

Han husker ikke, om der var indgivet en byggeansøgning. Foreholdt tegninger til byggeansøgning har han forklaret, at det er den bygning, som kommunen har godkendt som værende i overensstemmelse med lokalplanen. Han mener, at kommunen fik et ønske fra Spritten A/S om yderligere etagemeter i

sommeren 2019. De fik meget skitse materiale fra Spritten A/S, mens de fik excel-ark fra A. Enggaard A/S. Der var et ønske om høje bygninger ud mod fjorden. Kommunen ønskede at holde fast i den oprindelige helhedsplan med bygninger i 4-5 etager, bortset fra dem tættest på jernbanen, og dermed relativt lavt byggeri. Kommunen syntes ikke, at der skulle rejses høje huse, men der var samtidig også forståelse fra kommunens side for, at det var dyrt at restaurere fredede bygninger, og kommunen var derfor indstillet på at drøfte højden.

Foreholdt mail af 18. marts 2020 med forslag til fordeling af udgifter har han forklaret, at projekt ”promenade”, som omtales i mailen, er en stor del af landsskabsplanen, som er en del af arkitektkonkurrencen, der blev afsluttet i november 2019. Landskabsplanen, som vandt, var kittet, som fik området til at hænge sammen. På dette tidspunkt var det en overvejelse, at de i forlængelse af lokalplanen kunne udarbejde en landsskabsplan i stedet for en udbygningsaftale, som er blevet et udskældt ord. Han tænkte, at der var en fælles interesse og en fælles økonomi i det. Spritten A/S sagde, at selskabet gerne ville deltage med 1,2 mio. kr. Tanken var, at der var et fælles ejerskab, og at parterne derfor sammen skulle deltage i afholdelse af omkostningerne. Han er usikker på, hvordan prisen for havnefronten på 25 mio. kr. er fremkommet. På dette tidspunkt blev der arbejdet med et længere stykke af havnefronten, hvor der skulle sikres mod vandstigninger. De grønne arealer indgik også som en del, og man er nok endt med, at det har kostet 25 mio. kr. for dette område. Fordelingsnøglen på 60-30-10 var kommunens bud på en fordeling ud fra byggeretterne. Foreholdt slide med grundsalg og parkering har han forklaret, at han ikke erindrer, hvordan prisen for grundsalg på havnearealet er fastsat, men han tænker, at det er en skønnet markedspris fra en eller flere ejendomsmæglere.

Kommunen var i sommeren 2019 blevet anmodet om en ny lokalplan af begge bygherrer, da de begge ønskede yderligere byggeretter. Når kommunen alligevel skulle til at kigge på en ny lokalplan på baggrund af ønskerne fra bygherrerne, overvejede kommunen efter arkitektkonkurrencen, om udbygningsaftaler skulle være en del af en ny lokalplan.

Kommunen modtog på et tidspunkt en anmodning fra Spritten A/S, om hvorvidt kommunen kunne være behjælpelig med at løse parkeringsproblematikken i området. I den oprindelige plan for Harbour Gate var det hensigten, at der skulle være underjordiske parkeringspladser. Det viste sig, at der var blød bund på stedet, som gjorde det besværligt at opføre bygningen, og underjordiske parkeringspladser var ekstremt dyre. Der opstod derfor et ønske fra Vidne 1 om at erhverve parkeringsarealerne på C.A. Olesens Gade. Vidnet diskuterede et salg med Person 2, da det var usædvanligt at tage en offentlig vej og gøre den til et privat parkeringsareal. Det kan man ikke gøre uden politisk opbakning. Han blandede sig ikke i,

hvordan prisen fastsættes. Det står vejafdelingen for sammen med juristerne. Han gav et bud på prisen, da der tidligere havde været et tidligere eksempel i kommunen, hvor en bygherre havde erhvervet et restareal i form af et blindt stykke vej, som blev til overs, for 200 kr. pr. kvadratmeter. Han kunne som stadsarkitekt ikke forhandle priser på plads. Det tror, han heller ikke, at Person 2 kunne. Han går ud fra, at politikerne var konsulteret, da det er lidt usædvanligt at sælge et vejareal til en privat.

Foreholdt mail af 17. november 2020 fra Vidne 7 til Vidne 1 har han forklaret, at har været inde over de forhandlinger, som omtales. Han husker det dog ikke i særligt omfang. Årsagen til, at kloakledningen skulle ind på selve kajarealet, var, at kloakforsyningen ikke ønskede, at kloakledningen skulle hægtes uden på kajen af hensyn til risikoen for eventuelle læk fra ledningen. Hvis man havde lagt kloakledningen i kajen, ville det have betydning for byggeretter, da det ikke er muligt at bygge oven på kloakledningen. Det lykkedes dog at få forhandlet, at man godt måtte bygge hen over ledningen, så længe det bare var muligt for en kran at komme til ledningen.

Om mail af 25. februar 2021, som han har sendt til bl.a. Vidne 1, har han forklaret, at han havde fået en besked om, at fondene i udvalget vedrørende artcentret var imod, at Harbour Gate blev højere. Han fik også et hint om, at Kunstner syntes, at kunstværket blev skjult mellem de høje bygninger. På dette tidspunkt var der herefter ikke vilje politisk til at arbejde videre med en ny lokalplan. Rådmand Vidne 9 sagde også meget klart, at der ikke var ønske om en ny lokalplan med yderligere byggeretter. Man havde derfor forhandlet forgæves om yderligere byggeretter.

Foreholdt mail af 4. februar 2021 fra Vidne 8 til vidnet, har han forklaret, at A. Enggaard A/S også havde et ønske om yderligere byggeretter, og det var der ikke taget stilling til. Han ved ikke, hvorfor Vidne 8 har skrevet, at det giver støj, når de skubber dialogen med Vidne 1.

Den nye udformning af Harbour Gate krævede nok en dispensation fra lokalplanen. Han husker ikke, om kommunen skriftligt har godkendt den nye udformning, men det har kommunen muligvis, når der har været en byggeansøgning.

Han ved ikke, om Vidne 1 havde noget med arkitektkonkurrencen at gøre. Kommunen måtte rette ind efter, at Realdania ville have en arkitektkonkurrence.

Vidne 8 har som vidne forklaret, at han er entreprenør og til daglig er direktør i A. Enggaard A/S.

A. Enggaard A/S købte spritgrunden, og selskabet har på et tidspunkt solgt nogle arealer til Spritten A/S. Efter A. Enggaard A/S havde købt grunden, henvendte selskabet sig til kommunen med henblik på at få udarbejdet en ny lokalplan. Det er bygherre, der initierer lokalplansprocessen. A. Enggaard A/S har antaget Henning Larsen Arkitekter som arkitekt på det byggeri, som A. Enggaard A/S først opførte. Spritten A/S havde egen arkitekt, der også kom med ideer til området. Aalborg Kommune ejer de yderste 20 meter af området ud mod kajkanten, og det er også en del af lokalplansområdet. Der var et delområde ved teateret, som ikke blev lokalplanlagt i første omgang, da det var uafklaret, hvad Aalborg Teater ville. Der var indgået en udbygningsaftale i forbindelse med udarbejdelse af den oprindelige lokalplan. Det viste sig senere, at der var behov for en ny lokalplan, og i den forbindelse opstod der snak om udbygningsaftaler i relation til havnefronten. Der var også en problemstilling i relation til placering af en kloakledning. De boksede i en lang periode med, at kloakledningen skulle ligge i havnepromenaden. De har holdt møder med Spritten A/S om, hvor ledningen skulle ligge. De blev enige i 2024, hvor de endte med en placering midt gennem spritgrunden i stedet for i promenaden. Kommunen ønskede, at grundejerne også skulle deltage i betalingen af udgifterne vedrørende promenaden. Kommunen ønskede således, at kommunen selv skulle betale 60 % og grundejerne 40 %. De 40 % blev fordelt efter summen af byggeretter. Han kan ikke huske, om udbygningsaftalerne eller yderligere byggeretter kom først. Fordelingsnøglen er nok resultatet af nogle møder, som man har haft. Kommunen havde i denne periode separate møder med A. Enggaard A/S og Spritten A/S. Samarbejdsklimaet mellem dem var på dette tidspunkt blevet lidt dårligt. Han kan ikke huske, hvor de var tidsmæssigt her. Byggeretterne er mere værd, jo tættere man er på vandet. Han tror ikke, at der skulle betales ekstra for yderligere byggeretter, hvis man til gengæld deltog i byggemodningen. A. Enggaard A/S har ikke været bekendt med, hvad kommunen tilbød Spritten A/S, men alle parter skulle selvfølgelig være med for, at der var en aftale om fordeling af udgifter. A. Enggaard A/S var indstillet på at være med på det, som kommunen blev enige med Spritten A/S om. Der skulle være ligebehandling.

Under et sent møde i 2019 fik Spritten A/S og A. Enggaard A/S delt deres samarbejde. Det samlede samarbejde fungerede ikke på dette tidspunkt. Han kan ikke huske baggrunden for mødet. Der var på et tidspunkt varslet et stort erstatningskrav fra Sprittens side, men om det var optakten til mødet, erindrer han ikke. Han kan ikke huske, hvad erstatningskravet vedrørte. Han tænker, at det var noget forhandlingsteknik, at de blev truet med erstatningskravet. Han kan ikke huske, at A. Enggaard A/S skulle have sagt, at de ville opsige optionsaftalen. Det var nogle svære ejendomme, som Spritten A/S havde. De blev enige om, hvordan de kom videre.

Det var en del af den oprindelige købsaftale, at det var A. Enggaard A/S, som skulle bekoste at flytte kloakledningen. Der var ikke aftalt en tidshorizont for flytningen. Det skyldtes nok, at man dengang tænkte, at det var rimelig overskueligt. Det viste sig dog, at det var noget rigtig bøvl. Ledningen blokerede for, at man kunne opføre bygningerne som man ønskede det. De har haft en proces i 8 år, hvor de har kæmpet med at finde løsninger. Der er ikke nogen parter, som ikke har været villige til at finde løsninger. De arbejdede hele tiden med løsninger nede ved promenaden til at starte med. Det havde været lettere, hvis man tidligere havde set den løsning, som man endte med.

Vidne 9 har som vidne forklaret, at han har været medlem af byrådet i Aalborg Kommune i Udeladt. Han har tillige været rådmand fra Udeladt. I dag ejer han et Udeladt, som er beskæftiget inden for Udeladt.

Som rådmand var han den politiske leder af By- og Landsskabsforvaltningen. Det var hans opgave at fremme de sager, som lå på hans bord og få sagerne vedtaget i byrådet. Der var i hans tid som rådmand over 200 lokalplaner, som skulle vedtages. Det var hans opgave at præsentere sagerne. Direktør Vidne 11 tog sig af det administrative. Han har deltaget i ugentlige rådmandsmøder med Vidne 11 og tre forvaltningschefer. I perioden fra 2017 til 2021 har området ved spritten været på rådmandsmøder 63 gange, så det er en sag, som har fyldt for ham. Lokalplanen for Spritten blev vedtaget i 2017. Han har en god indsigt i processen. Det er uden sammenligning den sag, som har fyldt allermest.

Vidne 3 havde mandat til at forhandle med investorer om etagemeter, materialevalg m.v., men det har været under den klare forudsætning, at han skulle vende tilbage til udvalget. Vidne 3 har ikke haft mandat til at underskrive aftaler. Den oprindelige lokalplan er et langt stykke hen ad vejen forhandlet på plads af Vidne 3. Det var en kompliceret lokalplan, da den rummede fredede bygninger. Det var besluttet, at byggefelter på kajkanten skulle sælges. De havde fået Ankestyrelsens tilladelse til det. Det er korrekt, at der tidligt lå et udkast til en salgsaftale klar, som ikke blev sendt frem på det tidspunkt. Der var partier i byrådet, som ønskede offentligt udbud ved salg af byggefelter, og der var kun snævert flertal for vedtagelse af lokalplanen. Det var primært de borgerlige partier og Enhedslisten, som ønskede, at der skulle være udbud. Da lokalplanen var vedtaget, var det ikke besluttet at sælge kommunens arealer. Det var ikke afklaret, om salget skulle være med eller uden udbud. Der var forskellige problemstillinger i opstarten for hele projektet. Der var udfordringer vedrørende Harbour Gate, som blev sendt i udbud på basis af et dispositionsforslag. Udfordringen bestod i, at der var blød bund.

Han var ikke direkte med i forhandlingerne om udbygningsaftaler, men han har været orienteret. Udbygningsaftale I var et oplæg til at realisere planen fra Kristine Jensens vinderprojekt. Det var allerede i 2018 annonceret, at der skulle være en landsskabsplan. Der var ikke oprindelig snak om en udbygningsaftale. Der var et mellem spil mellem udbygningsaftale I og II, hvor Spritten A/S var vrangvillig, men dog alligevel gerne ville deltage med betaling af 1,2 mio. kr., mod at selskabet fik yderligere byggeretter. Der blev fremsat skitseforslag fra Spritten A/S til, hvordan der kunne tilføjes yderligere etager. Der var ønske om flere byggeretter fra begge aktører siden sommeren 2019. Det skulle løses gennem en ny lokalplan.

Han mødte tilfældigt Vidne 2 og Vidne 1 til et arrangement med Person 3 i september 2019. Han husker, at de drøftede parkering. Han syntes, at det var en god ide at fremme salget af arealet på C.A Olesens Gade, da det var en udfordring for Spritten A/S at finde løsninger på parkeringsproblematikken. Aftalen om salg af parkeringsarealet havde ved fremsendelsen ikke været behandlet på udvalgs møde. Problemstillingen om salg havde dog været drøftet mellem politikerne i udvalget. Det var vanskeligt politisk at sælge arealet, da bl.a. Enhedslisten og de borgerlige partier ikke ønskede at sælge uden offentligt udbud. Foreholdt mail af 2. oktober 2019, som han har sendt til Vidne 1, og hvor han har bedt Vidne 1 ringe til Vidne 3 for at drøfte nogle detaljer i udbygningsaftalen, har han forklaret, at han i dag ikke kan erindre sammenhængen her. Det var Vidne 3 med mandat fra vidnet, som langt hen ad vejen kunne forhandle en løsning med Spritten A/S. Prisen skulle godkendes. Vidnet pressede på for, at der skulle findes en løsning. Han syntes, at Vidne 1's projekt var et fantastisk visionært projekt, og han var stor fan af projektet. Derfor blandede han sig, og måske også for meget. I sidste ende var det dog et politisk valg.

Vedrørende salget af arealet på C.A. Olesens Gade kunne kommunen have sagt, at salget skulle ske ved offentligt udbud. Spritten A/S skulle have betalt væsentligt mere for at etablere underjordisk parkering. Det var et generøst tilbud, som Spritten A/S fik, da selskabet fik tilbudt at købe arealet.

Der var et ønske fra både A. Enggaard A/S og Spritten A/S om at erhverve byggeretter. Spritten A/S havde solgt 2/3 af lejlighederne, da man blev opmærksom på blødbundsforholdene. Én underjordisk parkeringsplads ville koste mellem 1,2-1,4 mio. kr. Det var en klar udfordring. Han blev bragt ind som politiker med henblik på at finde en løsning. De var udfordrede, og der var ikke offentlige parkeringspladser, som de kunne bidrage med. I lokalplan 1-3-113 er der rammelokalplan for teateret, som på dette tidspunkt havde planer om at flytte til området. Da teateret havde fået kvalificeret sit projekt, var der nogle restkvadratmeter, som A. Enggaard A/S ønskede at bruge. Det blev der

forhandlet om. Der var samtidig en klar indikation fra Spritten A/S om, at man havde behov for at få styrket økonomien omkring Harbour Gate, da det er dyrt at bygge om ved fredede bygninger. Kommunen prøvede at være konstruktiv. Hele forløbet med udbygningsaftaler har været et eksempel på, at kommunen har været pragmatisk og har forsøgt at finde løsninger. Han kan ikke sige det meget tydeligere.

Vidne 10 har som vidne forklaret, at han været i byrådet i Aalborg Kommune i godt Udeladt. Han var borgmestervikar i Udeladt. Han var borgmester i perioden fra Udeladt. I dag er han direktør for Udeladt.

Han var borgmester, da lokalplanen for spritten blev vedtaget. Der var dengang ikke truffet en konkret beslutning om salg af kommunens arealer, men det er klart, at der var lagt op til, at der på et tidspunkt skulle finde en aftale om salg af havnearealet sted med de byggefelter, som fremgår af lokalplanen, da der ikke kan bygges på kommunens arealer. Det er By- og Landsskabsudvalget, som klargør vilkårene for et salg, og byrådet, som endeligt godkender et salg.

Han har talt med Vidne 1 i mange sammenhænge, herunder om salg af arealerne på havnefronten, som Spritten A/S har været interesseret i at købe. Han har forsøgt at være behjælpelig. Han har ikke været inde over den konkrete sagsbehandling i forbindelse hermed, men har henvist til By- og Landskabsforvaltningen. Som han erindrer det, ville kommunen ved et salg af arealerne have en garanti for, at der rent faktisk også blev bebygget på arealerne. Han kan ikke svare nærmere på, hvorfor By- og Landskabsforvaltningen har disponeret, som sket i denne sag.

Han har været en del af bedømmelsespanelet i arkitektkonkurrencen. Kommunens rolle var at være involveret i projektet, men det var ikke direkte kommunens projekt. Kommunen har interesse i, at planer vedrørende havnearealet realiseres. I forhold til havnearealerne havde kommunen en interesse i, at der blev etableret højvandssikring og grønne arealer. Kommunen havde på daværende tidspunkt ikke økonomi til finansiering til klimasikring. Han har i hvert fald ikke kendskab til, at der var afsat midler i de kommunale budgetter til højvandssikring. Han har hørt fra flere sider, at der var behov for ny lokalplan. Han har ikke hørt om, at en ny lokalplan skulle være nødvendig for at sælge kajarealet. Han har ikke deltaget i konkrete forhandlinger om udbygningsaftaler. Han er først kommet ind over spørgsmålet udbygningsaftaler på et senere tidspunkt, da der fremkom kritik i pressen. Det var hans holdning, at kommunen ikke havde noget at skjule.

Han har deltaget i møder med Vidne 1 og Vidne 2 et par gange. På et af møderne var de meget tydelige om, at de var utilfredse med en lang

række forhold i sagsbehandlingen i kommunen. Han havde som borgmester en stor interesse i, at projektet blev realiseret.

Vidne 11 har som vidne forklaret, at han er tidligere direktør i By- og Landskabsforvaltningen. Han startede i Udeladt i borgmesterens forvaltning og blev siden direktør i By- og Landskabsforvaltningen, hvor han var frem til Udeladt. Som direktør har det primært været hans opgave at servicere rådmanden og sikre, at politiske hensigter blev eksekveret.

Han har været involveret i lokalplanen for spritten. Hans rolle var at være sparringspartner og svare på spørgsmål i forhold til det politiske. Der er formelle underskriftsprocedurer, som indebærer, at det er rådmanden og direktøren, som skriver under på aftaler om salg. Det var forudsat, at dele af kajarealet skulle sælges, for at lokalplanen kunne realiseres. Det lå vel implicit, at det var dem, som ejede arealerne op til kajarealet, som skulle være køberne. Salget af kajarealerne har ikke umiddelbart sammenhæng med udbygningsaftalerne.

Foreholdt mail fra Vidne 3 til Vidne 1, dateret den 18. marts 2020, som vidnet er cc på, har han forklaret, at som han husker det, var man på dette tidspunkt ved at afsøge muligheder for flere byggeretter på baggrund af ønsker fra bygherrerne. Der er ikke sammenhæng mellem byggeretter og prisen for kajarealet. Han ved ikke, hvor fordelingen på 60-30-10 stammer fra. Han ved heller ikke, hvor prisen på 25 mio. kr. stammer fra. Han tænker, at fordelingsnøglen var en mulighed for at realisere landskabsplanen.

Vedrørende mail af 29. juni 2020 fra Vidne 3 til bl.a. Vidne 1, som han var cc på, har han forklaret, at der var en række sonderende møder. Han kan ikke umiddelbart huske det notat, som blev sendt til Vidne 1 forud for mødet. Begge udbygningsaftaler har relateret sig til at få landsskabsplanen i arkitektkonkurrencen til at hænge sammen. Han ved ikke, hvordan man er kommet frem til overslagsprisen på 16,5 mio. kr. i udbygningsaftale II, og han kender ikke baggrunden for oplægget til en fordeling på 60-20-30, som vel rettelig må være 60-20-20. Som han husker det, var det en fælles sondering på dette tidspunkt, og der var ikke aftalt noget som helst.

Han har ikke en erindring om, hvad mailen fra Vidne 7 af 17. november 2020 drejer sig om. Der er ikke entydigt svar på, hvilke mails han som direktør modtog cc. Han tænker, at han har modtaget mailen som ren orientering. Han har ikke været involveret placeringen af kloakledningen på spritgrunden.

Vidne 5 har som vidne forklaret, at han er ansat i A. Enggaard A/S som projektudviklingschef. Han har været ansat i Udeladt. Han har været involveret i projektudvikling af spritgrunden. Han har haft ansvaret for udvikling, køb og salg samt det økonomiske ansvar.

A. Enggaard A/S har opført tre etageejendomme i området, ligesom der er opført en parkeringskælder i 2025. Der er omkring 9-10 byggefelt tilbage, hvor A. Enggaard A/S endnu ikke er gået i gang med bebyggelse.

Han har ikke været involveret i den tidlige del af processen med flytning af kloakledningen, men han har været involveret i den løsning, som der er i dag, herunder i dialogen med kommunen og Spritten A/S. Det var en lang proces. Der var flere løsninger i spil, og man endte med en løsning, hvor ledningen blev lagt ind i et zigzagforløb gennem området. Der var tre muligheder for en løsning vedrørende kloakledningen. Den første gik ud på at lægge kloakledningen i havnefronten. Den anden løsning var ved jernbanen. Den tredje løsning gik gennem spritgrunden. De tænkte, at den tredje løsning var en besværlig løsning, men det var den løsning, som de til sidst lykkedes med. A. Enggaard A/S var forpligtet til at finde en løsning og til at betale for omlægningen. A. Enggaard A/S havde dialog med Vidne 1 om placeringen på havnearealet, hvor de bl.a. talte om, hvordan det i givet fald kunne gennemføres, og hvilke konsekvenser det ville have.

Foreholdt brev af 1. juli 2020 fra A. Enggaard A/S til Aalborg Kommune har han forklaret, at Bogstaver er hans initialer. Han kan genkende tegningen, som er vedlagt brevet. Kloakken var her på vandsiden af den oprindelige kajkant, som han husker det. Han kan ikke svare på, om han tidligere har set tegningen af kloakledningen med de røde streger på. Det anførte på tegningen med den aftalte fordelingsnøgle er noget, som han har initieret. Det var en intern fordelingsnøgle om, at A. Enggaard A/S skulle betale for kloakledningen og Aalborg Kommune skulle betale for kystsikring.

Foreholdt mail af 30. marts 2020, som han har sendt til Vidne 7 og Vidne 8 med fordelingsnøgle 60-30-10, har han forklaret, at han genkender mailen. Der havde forud for denne mail været en anden mail, hvor projektet om forskønnelse af havnefronten var prissat til omkring 24 mio. kr., og hvor A. Enggaard A/S var kommet med forslag til, hvordan det kunne finansieres. Det var ved en ny lokalplan, enten ved salg af byggeretter eller ved flere byggeretter som kompensation for betaling til udbygningsaftale. A. Enggaard A/S ville betale 30 %, da A. Enggaard A/S havde tre gange så store arealer som Spritten A/S. Han er ret sikker på, at denne mail er sendt efter en tidligere mail om finansiering af projektet. Han kan ikke forklare, hvordan de 60 % til Aalborg Kommune er fremkommet. Foreholdt mail af 25. marts 2020 fra Vidne 7 til vidnet, tænker han, at det må være Vidne 7's svar på

den mail, som han har sendt til kommunen. Spritten A/S og A. Enggaard A/S forhandlede med kommunen hver for sig.

Det er ikke vidnet, som har udarbejdet det notat til møde den 29. juni 2020, som Vidne 3 har sendt til Vidne 1.

Han ved ikke, hvornår det stod klart, at kloakledningen ikke kunne lægges uden for kajen. Han deltog i et enkelt eller to møder med kloakforsyningen. Det var før, at han var meget inde i processen. Det var en del af samarbejds- og optionsaftalen, at A. Enggaard A/S havde en forpligtelse til at flytte ledningen. Det var en forudsætning både for opførelse af Harbour Gate og for A. Enggaard A/S' opførelse af parkeringshus, at ledningen blev flyttet. Samarbejdet med Spritten A/S har aldrig været rigtig godt. Han har haft en ok dialog med Vidne 1, men de har aldrig arbejdet supergodt sammen om projektet i området.

Vidne 12 har som vidne forklaret, at han har været kommunaldirektør i Aalborg Kommune fra Udeladt. Han har tidligere været ansat i en anden funktion. Han har været kommunens repræsentant i Ejendomsfonden Artcenter Spritten. Udeladt

Han og den daværende borgmester var i en periode ofte på Christiansborg i forbindelse med et letbaneprojekt. Her stødte han på et tidspunkt på Vidne 1 i lufthavnen. Han kendte ham ikke, men de faldt i snak om projektet vedrørende spritgrunden. Projektet tog fart, da Realdania blev involveret.

Han var ikke med til at udvikle helhedsplanen. Der er udvalgsstyre i Aalborg Kommune med delt administrativ ledelse. Han havde som kommunaldirektør ikke instruktionsbeføjelse i By- og Landskabsforvaltningen. Han blander sig ikke i de enkelte sager i andre forvaltningsgrene.

Han var ikke nærmere involveret i arkitektkonkurrencen. Ejendomsfonden Artcenter Spritten havde en lønnet formand, der hed Person 4. Det har været drøftet, hvordan Kulpladsen skulle udformes, men han har ikke været nærmere inde i det. Han har ikke været med i forhandlinger, der angår udbygningsaftaler. Det var kommunens intention, at helhedsplanen for Spritten skulle realiseres. Han hørte forskellige overvejelser om parkering i området. Der kom på et tidspunkt også et forslag om flere etager på bygningerne i området. Der kom en klar tilkendegivelse fra bestyrelsen i artcentret om, at det kunne man ikke acceptere, da kunstværket og artcenteret ville blive klemmt inde mellem de høje bygninger.

Han hørte også om problematikken med parkeringspladser. Han har løbende drøftet med direktørkolleger om, hvad der rørte sig, og det er i den forbindelse, at han har hørt om problematikken.

Parternes synspunkter

SPRITTEN A/S har i sit påstandsdokument anført:

” ...

4. ANBRINGENDER PÅSTAND 2

4.1. Overordnede anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres overordnet gældende, at Aalborg Kommune er erstatningsansvarlig for Sprittens fire overordnede tabsposter:

- 1) tab på 710.800 kr. forårsaget af forhandlingerne om P-pladser, der udmunder i købsaftale den 18/10-2019.
- 2) tab på 4.817.808 kr. forårsaget af forliste forhandlinger vedr. tillæg til Lokalplan 1-3-113 og udbygningsaftale I og II, samt køb af areal på havnefronten til Harbourgate bygningen, der ikke udmunder i en aftale.
- 3) tab på 284.000 kr. forårsaget af udgifter til anmodning om tilsyn ved Ankestyrelsen, der udmunder i en tilsynsudtalelse den 19/12-2023.
- 4) tab på 82.500 kr. forårsaget af rekursproces ved Miljø- og Fødevareklagenævnet om Aalborg Kommunes tilladelse til AE til flytning af kloakledning/tilladelse til kystbeskyttelse, der udmunder i en afgørelse den 10/5-2022.

4.1.1. Ansvarsgrundlag: Principalansvar

Det gøres gældende,

at Aalborg Kommunes hæfter som principal for personer, der virker i kommunens tjeneste, jf. DL 3-19-2.

at Aalborg Kommune er erstatningsansvarlig for sine ansatte herunder Vidne 3 og ansatte under hans ledelse varetager usaglige økonomiske hensyn og udøvet magtfor-drejning i forhandlingsforløbene og de øvrige sagsforløb sagen angår.

at Aalborg Kommune er tillige erstatningsansvarlig for sine embedsmænds retsvildfarelse vedr. af planlovens § 21b anvendelsesområde, formelt som materielt.

Erstatningsbetingelserne for forvaltningsmyndigheder er i princippet fuldstændige de samme, som for alle andre, jf. Dr. Jur. *Peter Pagh* og Dr. Jur.

Søren Højgaard Mørup i Offentlige myndigheders erstatningsansvar (Jurist og Økonomforbundets forlag, 2017), side 28-29:

”Erstatningsbetingelserne efter dansk rets almindelige erstatningsansvar indebærer, at der skal være indtrådt *en erstatningsretligt værnet skade*, at *årsagen* hertil er skadevolders ansvarspådragende handling eller undladelse, så der foreligger det fornødne *ansvarsgrundlag*, at skaden er en påregnelig følge af skadevolders ansvarspådragende handling eller undladelse (adækvans), og at der hverken foreligger *ansvarsfrihedsgrunde* pga. af f.eks. egen skyld eller *forældelse*. Er den ansvarspådragende handling begået af en ansat, hæfter arbejdsgiveren for den ansattes ansvar efter husbondansvaret i DL 3-19-2.

Der er i dag i teori og praksis enighed om, at disse erstatningsbetingelser også gælder for offentlige myndigheders erstatningsansvar, men at indholdet i de enkelte betingelser i en vis udstrækning må udfyldes anderledes, idet der dog i dag er almindelig tilslutning til, at DL 3-19-2 fuldt ud finder anvendelse på offentlige myndigheder.” (Forfatterens kursivering)

4.1.2. Ansvarsnorm: Culpa

Det gøres gældende,

at Aalborg Kommunen har handlet ansvarspådragende (culpøst)

Ansvarsnormen for offentlige myndigheder er culpa, jf. *Peter Pagh og Søren Højgaard Mørup i Offentlige myndigheders erstatningsansvar (Jurist og Økonomforbundets forlag, 2017), side 31-32:*

”Som juridisk disciplin afgrænses offentlige myndigheders erstatningsansvar normalt til de tilfælde, hvor årsagen til skaden skyldes fejl og forsømmelse fra myndighedens side, medmindre den pågældende handling eller undladelse fra myndighedens side er omfattet af objektive ansvarsregler. Erstatningsansvaret er således udtryk for, at myndigheden har handlet på en måde, der må anses for retsstridig, hvilket ofte udtrykkes, som et krav om, at myndigheden har handlet culpøst.”

Når det skal vurderes, om en offentlig myndighed har pådraget sig erstatningsansvar, er det i lighed med det almindelige erstatningsretlige udgangspunkt relevant at forholde sig til, om myndigheden har foretaget en handling eller undladelse, der strider med en retlig norm, jf.

Mørup i Offentlige myndigheders erstatningsansvar (Jurist og Økonomforbundets forlag, 2017). Forfatteren giver side 81 eksemplet:

”En sådan overtrædelse foreligger eksempelvis, hvis der træffes en afgørelse, der savner hjemmel i loven, eller afgørelsen træffes uden overholdelse af en pligt til at foretage partshøring. Der foreligger i begge eksempler et normbrud i form af brud på en forvaltningsretlig regel.”

Og videre side 82:

”Det ligger ganske vist i selve antagelsen om, at der som udgangspunkt gælder et culpaansvar, at der ikke er nogen nødvendig sammenhæng mellem normbrud og culpa. Men i mange tilfælde vil selve normbruddet blive anset for en *indikator* af culpa.

Hvis forvaltningen har tilsidesat de almindelige regler for dens virksomhed – legalitetsprincippet, proportionalitetsprincippet, lighedsgrundsætningen, forvaltningsloven etc. – og forvaltningen derved har påført borgere et tab, må forvaltningen overbevise domstolene om, at den ikke er erstatningsansvarlig, fordi normbruddet er undskyldeligt. Det er blevet udtrykt som, at der er en formodning for culpa, når der foreligger en ugyldig afgørelse.”

I forhold til offentlige myndigheders erstatningsansvar for retsvildfarelser henvises til samme værk, side 77:

”Mod denne baggrund er det særligt klart, at der intet grundlag er i domspraksis for at konkludere, at ansvarsstandarden for retsvildfarelser som en generel regel skulle være ændret fra culpa til en strengere ansvarsstandard. Selv om der ikke er noget udtrykkeligt grundlag i formuleringen af nogen præmis, tør man dog nok vove den antagelse, at ansvaret bedømmes efter en professionsmålestok for offentlig forvaltning.”

Derudover er offentlige myndigheder pålagt en handlepligt i modsætning til private, der medfører, at en myndighed ikke med vidtåbne øjne, må lade en privat part lide væsentlig skade, som kunne være forhindret med enkelte midler, jf. også *Peter Pagh og Søren Højgaard Mørup i Offentlige myndigheders erstatningsansvar* (Jurist og Økonomforbundets forlag, 2017), side 30:

”(…) mens en borger normalt kun kan ifalde ansvar for passivitet og undladelser, når der er et særligt grundlag for at fastslå en handlepligt,

er myndighederne i betydelig udstrækning underlagt en pligt til at træffe afgørelser eller til at handle, og en tilsidesættelse af denne pligt kan afhængigt af omstændighederne medføre erstatningsansvar.”

Offentlige myndigheder kan tillige ifalde erstatningsansvar, når forvaltningen retsstridigt har tilsidesat berettigede forventninger, jf. *Søren Højgaard Mørup* i Offentlige myndigheders erstatningsansvar (Jurist og Økonomforbundets forlag, 2017), side 90, der henviser til U 1985.686 Ø, U 1998.448/2H, U 1992.567 H og U 1983.1141/2Ø. Herom anføres, side 91:

”Der foreligger en retsstridig overtrædelse af forventningsprincippet, hvis berettigede forventninger ikke tillægges fornøden betydning.”

Endelig kan det også anses som ansvarspådragende, når forvaltningsmyndigheder ved faktisk forvaltningsvirksomhed handler culpøst i forbindelse om forhandlingerne vedr. indgåelse af en aftale (prækontraktuelt ansvar eller culpa in contrahendo), herunder ved tilsidesættelse af aftalerettens almindelige principper for aftaleindgåelse.

Dog gælder, at erstatningsbetingelserne må udfyldes anderledes, indenfor myndighedens eksklusive skadeområde. Dette formuleres i samme værk side 28-29, således:

”Når de øvrige erstatningsbetingelser må udfyldes anderledes, hænger det sammen med, at en betydelig del af myndighedernes skadevoldende handlinger er knyttet til myndighedsudøvelse og slet ikke kan begås af borgerne, hvilket også betegnes som myndighedens *eksklusive skadeområde*.” (Forfatterens kursivering)

4.1.3. Bevisbyrde

Det gøres gældende,

at der er formodning for culpa

Til støtte herfor henvises i forhold til forhandlingsforløb knyttet til udbygningsaftalerne til Hortens undersøgelser (Bilag 10-Bilag 14), Aalborg Kommunes efterfølgende personalemæssige sanktioner (Bilag 30), Miljø- og Fødevarerklagenævnets afgørelse den 9/5-2022 (Bilag 26), Ankestyrelsens tilsynsudtalelse den 1/5-2024 (bilag 156) og Vestrelandsret dom den 2/5-2025 i BS-845/2023 VLR (Bilag 176).

at dette må medføre, at Aalborg Kommune har bevisbyrden for, at der ikke er handlet culpøst (disculpationsbevis).

Til støtte herfor henvises til *Søren Højgaard Mørup* i Offentlige myndigheders erstatningsansvar (Jurist og Økonomforbundets forlag, 2017). Forfatteren giver side 82:

”Hvis forvaltningen har tilsidesat de almindelige regler for dens virksomhed (...) og forvaltningen derved har påført borgere et tab, må forvaltningen overbevise domstolene om, at den ikke er erstatningsansvarlig, fordi normbruddet er undskyldeligt. Det er blevet udtrykt som, at der er en formodning for culpa, når der foreligger en ugyldig afgørelse.”

4.1.4. Processuel skadevirkning

Det gøres gældende,

at Aalborg Kommunes manglende deltagelse i oplysning af sagen kan tillægges processuel skadevirkning, jf. retsplejelovens § 344, stk. 2.

at Aalborg Kommune har en særlig pligt til at oplyse sagen over for domstolene sagligt, jf. officialprincippet og den civilprocessuelle loyalitetsforpligtelse, jf. bl.a. Højesterets præmisser i U 1942.363H:

”advokaten burde ikke i forbindelse med sin fremstilling have tilbageholdt brevet oplysninger om hvis processuelle betydning i modpartens favør, han ikke kunne være uvidende.”

”Selvom advokaten mente han kunne afkræfte arbejdsgiverens oplysninger, om hvis processuelle betydning i modpartens favør, han ikke kunne være uvidende...”.

Det er i strid med officialprincippet og den civilprocessuelle loyalitetsforpligtelse for en myndighed, at Aalborg Kommune i retssagen undlader at fremlægge de for sagen afgørende dokumenter, og afviser at ville redegøre for sin version af det hændelsesforløb, der knytter sig hertil.

4.1.5. Tabet opgøres som negativ kontraktsinteresse

Det gøres gældende,

at Spritten skal stilles som om de ansvarspådragende handlinger ikke var pågået (negativ kontraktsinteresse),

at Spritten har lidt et tab ved at afholde udgifter som rettelig ikke burde være afholdt.

De tabsgivende poster omfatter forgæves omkostninger vedrørende projektet afholdt forud for og under forhandlinger vedr. P-pladser beliggende C. A.

Olsens Gade og forhandlinger om udbygningsaftale I og II og herefter forhandlingerne om havnefrontarealet på 4.000 m² foran Harbour gatebygningen i Matrikel nr. 1.

De tabsgivende poster omfatter tillige forhøjelse af købesummen vedr. areal til brug for P-pladser på C. A. Olsens Gade og efterfølgende advokatudgifter til indgivelse af anmodning til Ankestyrelsen om tilsyn med Aalborg Kommune vedr. sin praksis for udbygningsaftaler, og indgivelse af klage til Miljø- og Fødevarerklagenævnet vedr. Aalborg Kommunes ugyldige tilladelse til kystbeskyttelse til AE.

4.1.6. Årsagssammenhæng og påregnelighed

Det gøres gældende, at de almindelige betingelser for erstatning er opfyldt, idet der er årsagssammenhæng mellem Aalborg Kommunes ansvarspådragende handlinger og sagsøgers tab, og at tabet er fuldt ud påregneligt for Aalborg Kommune.

4.2. Handlen vedr. P-pladserne, Tab: 710.800 kr.

Det ansvarspådragende forløb knytter sig til forhandlingerne om P-pladserne Matrikel nr. 7 på C.A. Olsens Gade i perioden primo 2019 til 4/10-2019, hvor aftalen indgås

Spritten A/S køb af P-pladserne på Matrikel nr. 7 på C.A. Olsens Gade udgør en nødvendig forudsætning for, at Spritten A/S kan etablere P-pladser til opfyldelse af P-normen til Spritten A/S' ca. 20.000 m² byggeretter indenfor lokalplan 1-3-113 (Bilag 1). Forudsætningen fremgår af skriftligt materiale, herunder optionsaftalen mellem Spritten A/S og AE, under punkt 5.1 (Bilag 41). Forudsætningen og dens realisering drøftes løbende af Spritten A/S og Aalborg Kommune, og er kommunen bekendt.

4.2.1. Ansvarsgrundlaget

Det gøres gældende:

at Aalborg Kommune er forpligtet til at sælge P-pladserne til en pris på 1.539.200 kr. i henhold til mail fra stadsarkitekt Vidne 3 og direktør i By og Land Person 2 den 11/3-2019 (Bilag 125).

Mailen den 11/3-2019 (Bilag 125) udgør en opfordring til tilbud, som fremsættes rettidigt og overensstemmende af Spritten A/S den 14/3-2019 (Bilag 126) jf. aftalelovens § 9, stk. 1, 1. pkt. Aalborg Kommune reklamerede ikke uden ugrundet ophold som foreskrevet i aftalelovens § 9, stk. 1, 2. pkt. Aalborg Kommune er derfor bundet af tilbuddet den 14/3-2019 om salg af P-pladserne til en pris på 1.539.200 kr., jf. aftalelovens § 9, stk. 1, 3. pkt.

Spritten A/S allerede af den grund er berettiget til tilbagebetaling af beløbet på 710.800 kr., som købesummen ensidigt og uretmæssigt blev forhøjet med den 4/10-2019 (Bilag 27).

at Aalborg Kommune derudover har handlet ansvarspådragende (culpøst) ved i sine forhandlinger at tilsidesætte grundlæggende krav til forvaltningsmyndigheders virke om saglighed, lighed og sandhed, og under udøvelse af magtfordrejning at forsøge at tilgodese en anden bygherre inden for samme lokalplanområde på Sprittens bekostning og uden hensyntagen til Sprittens interesser.

Aalborg Kommune benytter sin position som planmyndighed til at forsøge at fremvirke sagsøgers samtykke til udbygningsaftalerne ved at besværliggøre planprocessen og forsinke købet af P-pladserne.

Aalborg Kommunes ansatte bl.a. kommunaldirektør Vidne 12, direktør Vidne 11, stadsarkitekt Vidne 3 og Vidne 4, varetog et usagligt hensyn til sin eller andres økonomiske interesser og udøvende magtfordrejning i forhandlingsforløbene vedr. sagsøgers køb P-pladser C. A Olsensgade. Dels ved at forhøje købesummen med 710.800 kr. Dels ved på utilbørligvis at udnytte Sprittens' kendte forudsætning og afhængighed af P-plads arealet, jf. aftalelovens § 31 til at presse Spritten A/S til at acceptere en 710.800 kr. højere købesum end aftalt.

Til støtte herfor henvises til, at væsentlige oplysninger tilbageholdes for Sprittens vidende:

Aalborg Kommune forholdt Spritten viden om købsaftalen var godkendt af By-og landskabsudvalget for at formå Spritten A/S til at indgå en udbygningsaftale den 2/10-2019 (Bilag 135), men forhøjede i stedet købesummen med 710.800 kr. til 2.250.000 kr. den 4/10-2019 (Bilag 27), og anførte, at den af Advokat 1's mail 18/10-2019 (Bilag 139), udgjorde en uoverensstemmende accept.

Aalborg Kommune forholdt Spritten viden om parallelle møder og korrespondance med AE om købesummen, blandt andet mødet nævnt i mailen sendt om natten den 22/10-2019 (Bilag 144), samt AE's mulige tilkendegivelse om "pris og proces" og egen interesse i køb af arealet eller i at hindre Sprittens udnyttelse af sin option.

4.2.2. Tabet udgør 710.800 kr.

Det gøres gældende, at tabet udgør 710.800 kr., idet kommunens ansvarspådragende handlinger har påført sagsøger et tab, svarende til det beløb, som købesummen forhøjes med den 4/10-2019 (Bilag 27).

4.2.3. Årsagssammenhæng og påregnelighed

Det gøres gældende, at der er årsagssammenhæng mellem kommunens ansvarspådragende handling og Sprittens tab, og det er fuldt påregneligt, at Aalborg Kommunes ansvarspådragende handlinger ville medføre dette tab.

4.2.4. Kravet er ikke forældet

Det gøres gældende, at kravet ikke er forældet, idet forældelsesfristen på 3 år, tidligst kan regnes fra den 4/10-2019, hvor købesummen forhøjes.

Forældelse er dermed ikke indtrådt den 4/10-2022, hvor stævning blev indleveret, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Forældelsesfristen må desuden anses for suspenderet indtil Spritten A/S gennem sine mange aktindsigter kunne erkende at være blevet udsat for usaglig sagsbehandling, magtfordrejning og svig. Til støtte herfor henvises til, at Aalborg Kommune indtil 16/5-2022 (Bilag 143) uberettiget har tilbageholdt de relevante akter, hvoraf magtfordrejning kunne udledes, jf. forældelseslovens § 3, stk. 2.

4.3. Forhandlinger om udbygningsaftaler: tab 4.817.808 kr.

Planloven muliggør indgåelse af udbygningsaftaler, jf. planlovens § 21b.

Planlovens § 21b, stk. 1 og stk. 5 fastsætter formkravene for aftalens indgåelse. Bestemmelserne lyder således (de for denne retssag relevante dele fremhæves):

Stk. 1. På opfordring fra en grundejer kan kommunalbestyrelsen indgå en udbygningsaftale med grundejeren for områder, der i kommuneplanen er udlagt til byzone eller sommerhusområde, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 1, samt for områder i landzone.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens indgåelse af udbygningsaftalen skal vedtages samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse, og oplysning om aftalens indgåelse skal offentligt bekendtgøres. Oplysninger om udbygningsaftalen skal være offentligt tilgængelig. Offentliggørelse skal ske i det register, som erhvervsministeren har oprettet i medfør af § 54b.

Planlovens § 21b, stk. 2 og stk. 3, fastlægger de materielle krav til udbygningsaftalens indhold:

Stk. 2. Udbygningsaftaler kan indgås med henblik på at:_____

- 1) opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i _____ et område,
- 2) fremrykke lokalplanlægningen for et område, der i kommuneplanens rammebestemmelser er forudsat lokalplanlagt for bebyggelse, herunder byomdannelse, men hvor lokalplanlægning vil være i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, eller
- 3) ændre eller udvide de byggemuligheder, der fremgår af _____ kommuneplanens rammebestemmelser eller lokalplanen for det pågældende område, på betingelse af, at grundejeren kun skal bidrage til at finansiere infrastrukturanlæg, som det ikke vil påhvile kommunen at etablere.

Stk. 3. Udbygningsaftalen kan kun indeholde bestemmelser om, at grundejeren helt eller delvis skal udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen.

Stk. 4. Oplysning om, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale, skal offentliggøres samtidig med offentliggørelsen efter § 24 af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. Offentliggørelse skal ske i det register, som erhvervsministeren har oprettet i medfør af § 54b.

Planlovens § 21b indeholder en snæver undtagelse til udgangspunktet om, at udgifterne til kommunal infrastruktur skal finansieres af kommunen. Bestemmelsen skal derfor fortolkes indskrænkende.

4.3.1. Erstatningsbetingelserne er opfyldt

Det gøres gældende,

at kommunen har handlet ansvarspådragende i forbindelse med forhandlingerne om Aalborg Kommunes salg af dele af Matrikel nr. 1 til Spritten og i forhandlingsforløbet vedr. udbygningsaftale I og udbygningsaftale II, i forhold til forhandlingsforløbet i perioden fra vedtagelsen af lokalplan 1-3-113 juni 2017 til 29/4-2021 (culpa in contrahendo), idet der ikke er hjemmel til de foreslåede aftaler.

Forhandlingerne er ansvarspådragende, selvom forhandlingerne ikke udmunder i en bindende aftale, da der foreligger forsæt til at Spritten skal tiltræde udbygningsaftalerne.

Den for kommunen ansvarspådragende adfærd er udøvet af stadsarkitekt Vidne 3 og ansatte under ham. Forhandlingsforløbene, er gennemført med Borgmester Vidne 10, direktør

Vidne 12, direktør Vidne 11 og rådmand Vidne 9's fulde kendskab og indforståelse helt frem til den 29/4-2021.

Ansvarsgrundlaget uddybes i afsnit 4.3.2.

- at de ansvarspådragende handlinger har medført, at Spritten A/S forgæves har afholdt omkostninger i tillid til, at kommunen indfrie sine løfter om salg af del af Matrikel nr. 1, således at Harbourgate bygningen kunne realiseres.
- at den negative kontraktsinteresse kan opgøres til i alt 4.817.808,00 kr., der omfatter forgæves afholdte omkostninger til projektering af Harbour Gate bygningen, svarende til honorarer (uden moms) betalt til:

- 1) BIG, i alt 2.808.601 kr. (Bilag 31)
- 2) Dimensions Design, i alt 245.000 kr. (Bilag 32)
- 3) COWI vedr. beregninger og omberegninger, i alt 1.317.850 kr. (Bilag 33)
- 4) Geopartner vedr. landinspektørydelser, i alt 57.312 kr. (Bilag 34) 5) Andreasen og Hvidberg vedr. geotekniske undersøgelser, i alt 203.045 kr. (Bilag 35)
- 6) Skov advokater, i alt 186.000 kr. (Bilag 36)

Honorarerne angår et projektet udfærdiget i medfør af bygningsreglement 2018. Projektet vil i dag skulle udfærdiges i medfør af bygningsreglement 2020. Tegningerne er ikke længere tidssvarende. Projektet er ikke tilpasset de forhøjede byggeomkostninger på grund af inflation og prisstigninger i perioden efter. En bygning, der skal opføres i dag, vil skulle opfylde helt andre krav, end de i tegnings-grundlaget og beregningsgrundlaget forudsatte, og skulle kunne imødekomme helt andre faktiske forhold. Harbourgate bygningen kan ikke længere realiseres som tegnet og beregnet på grund af projektets mangeårige forsinkelse.

Det bestrides, at de anførte tabsposter, har nogen sammenhæng med de problemer, der fremgår af Aalborg Kommunes Bilag H. Det bestrides, at tegningerne kan genbruges til opførelse af Harbour Gate bygningen, såfremt der senere indgås aftale med Aalborg Kommune om køb af del af Matrikel nr. 1.

- at der er årsagssammenhæng mellem kommunens ansvarspådragende handling og Sprittens tab, og at det er fuldt påregneligt, at Aalborg Kommunes ansvarspådragende handlinger ville medføre tabet.

at erstatningskravet ikke er forældet den 4/10-2022, hvor stævning blev indleveret med henblik på fristens afbrydelse, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Forældelsesfristen på 3 år desuden må anses for suspenderet, jf. forældelseslovens § 3, stk. 2, og tidligst kan regnes fra den 29/4-2021 (Bilag 132), hvor Spritten opnår kendskab til de interne dokumenter om udbygningsaftalerne og kommunens forhandlinger om fordelingsnøgle med AE, idet denne viden i den mellemliggende periode forsætligt er tilbageholdt for Spritten.

4.3.2. Uddybende om ansvarsgrundlaget

Kommunen har ikke virket for planens realisering

Det gøres gældende, at Aalborg Kommune *ikke* har virket for lokalplanen 1-3-113's realisering, som forpligtet, jf. planlovens § 15 i perioden fra 23/6-2017 og frem til 29/4-2021, hvor byggeriet sættes i bero.

Retsvildfarelse om anvendelsesområdet af Planlovens § 21b

Det gøres gældende, at kommunen lider af retsvildfarelser om anvendelsesområdet for hjemmel i planlovens § 21b, der er ansvarspådragende.

Forhandlingerne om udbygningsaftalerne beror på en retsvildfarelse, om at kommunen er berettiget til at kræve, at grundejere afholder omkostninger, der påhviler kommunen. Dette udgør en betaling af en skat i strid med Grundlovens § 43.

Vidne 3 og ansatte under hans ledelse forsøger i sin sagsbehandling at forpligte Spritten til at indgå en udbygningsaftale, der omfatter forhold, som kommunen selv er forpligtet til at finansiere i strid med planlovens § 21b, stk. 2, nr. 3.

Det støtte herfor henvises til, at Aalborg Kommunes antagelser, der fremgår af indstilling vedr. lokalplan 1-3-113 om Havnefrontarealet om indtægterne ved grundsalg heraf, og hvad køber skal forpligtet sig til at bekoste.

Retsvildfarelse/magtfordrejning vedr. opnåelse af samtykke ved forhaling

Det gøres gældende, at kommunen tillige lider af en retsvildfarelse om at være berettiget til at selv, at fremsætte opfordringer til indgåelse af en udbygningsaftale, og at fremvirke samtykke hertil ved at "sidde på hænderne" o.l.

Opfordringen til indgåelse af udbygningsaftale I og udbygningsaftale II er ikke fremkommet på opfordring fra Spritten, men er fremsat af Vidne 3 på vegne af Aalborg Kommune.

Aalborg Kommune benytter retsstridigt sin position som planmyndighed til at forsøge at fremvirke sagsøgers samtykke til udbygningsaftalerne. Dels ved at besværliggøre planprocessen. Dels ved at forsinke købet af P-pladserne og forsinke salg af havnefrontgrunden for opnåelse af samtykke. Vejledningen ikke er i overensstemmelse med gældende ret for planlovens § 21b og heller ikke forenelig med god forvaltningsskik.

Vidne 3 og ansatte under hans ledelse har derved udøvet magtfordrejning i forhandlingerne og på grov og uansvarligvis tilsidesat de retssikkerhedsgarantier, der gælder i forhold til spritten, for at tilgodese sig selv eller andre på bekostning af sagsøger.

Retsvildfarelse/magtfordrejning vedr. compensation i byggeretter

Det gøres gældende, at Aalborg Kommune lider af en retsvildfarelse om anvendelsesområdet for hjemlen i planlovens § 21b, stk. 1.

Det er i strid med planlovens § 21b, stk. 1, at Vidne 3 og ansatte under hans ledelse i sin sagsbehandling opfordrer sagsøger til at indgå en udbygningsaftale ved at tilbyde kompenserende byggeretter for den udgift, der er følger af udbygningsaftalerne, i den forventede samtidig vedtagelse af ny lokalplan, der muliggør compensation i form af ekstra byggeretter.

De ekstra byggeretter har ikke sammenhæng med behovet for udbygningen. Aalborg Kommunes tilbud om compensationen i form af ekstra byggeretter udgør et ulovligt tilbud (returkommission) uden hjemmel i planlovens § 21b.

Når der ikke er den i loven påkrævede planmæssigt begrundende sammenhæng mellem, hvad der betales for med udbygningsaftalen, og den værdiforøgelse, der opnås, har Aalborg Kommune uberettiget og under udøvelse af magtfordrejning forhalet realiseringen af den vedtagne lokalplan og salget af dele af Matrikel nr. 1 ved på eget initiativ vedholdende at insistere på aftaleindgåelse, i strid med planlovens § 21b, stk. 1 (Bilag 48, Bilag 51, side 7 og side 8, Bilag 53)

Såfremt Retten finder, at der er hjemmel til compensation, gøres gældende, at tilbuddet er usagligt og uproportionel og medfører en berigelse af AE, jf. Person 5's beregninger i **Bilag 91**, der ikke står mål med de af AE påtagne økonomiske forpligtelser, og at tilbuddet indebærer en ulovlig forskelsbehandling af de to grundejere i strid med lighedsprincippet.

Magtfordrejning om uberettiget at begunstige sig eller andre

Det gøres gældende, at Aalborg Kommune har handlet ansvarspådragende ved under udøvelse af magtfordrejning at have forsøgt at tilgodese sig selv eller en anden bygherre inden for samme lokalplanområde på Sprittens bekostning.

Vidne 3 og ansatte under hans ledelse, har haft det usaglige økonomiske formål at opnå medfinansiering af et projekt om omlægning af områdets hovedkloakledning, som ellers skulle afholdes af Aalborg Kommune eller AE.

Aalborg Kommune har udøvet magtfordrejning og usaglig interessevaretagelse, idet formålet med forhandlingerne om udbygningsaftalerne er, at kommunen skal opnå andel i Spritten A/S' provenu og herved få nedbragt kommunens udgifter til infrastruktur, herunder udgifterne

Til støtte herfor henvises til, at Aalborg Kommune i den periode forhandlingerne med Spritten på- går, er forpligtet til at betale helt eller delvist for udgifterne til placering af hovedkloakledningen med tilhørende stenkastning i henhold til aftale mellem Aalborg Kommune og AE.

Det gøres gældende, at Aalborg Kommunes fremsættelse af oplæg til udbygningsaftale I fremsættes for at opnå en uberettiget økonomisk berigelse til sig eller andre på Sprittens bekostning, første gang den 18/3-2020 og vedvarende herefter frem til 29/4-2021.

I perioden 18/3-2020 til 17/11-2020 søges økonomisk begunstigelse opnået gennem forhandlingerne om udbygningsaftale I og II i forbindelse med projekt ”landindvinding til hovedkloakledningens placering i bassinet langs Matrikel nr. 1 med tilhørende stenkastning.”

I perioden 17/11-2020 til 25/2-2021 søges økonomisk begunstigelse opnået gennem forhandlingerne om udbygningsaftale I og II i forbindelse med projekt: ”hovedkloakledningens placering i havnearealet” på Matrikel nr. 1 med tilhørende stenkastning.

Tilsidesættelse af grundlæggende aftaleretlige principper

Det gøres gældende, at Aalborg Kommune har handlet ansvarspådragende ved at tilrettelægge sine forhandlinger i strid med de grundlæggende aftaleretlige principper, som fremgår af aftalelovens §§ 30 (svig) og 31 (udnyttelse)

Til støtte herfor henvises til, at aftalen om P-pladserne forså vidt angår købesummens forhøjelse, er behæftet med en ugyldighedsgrund, og at aftalerne om udbygningsaftalerne – hvis de var kommet i stand – ligeledes ville have kunnet tilsidesættes som aftaleretligt ugyldige.

Aftalelovens § 31 – utilbørlig udnyttelse

Aalborg Kommune har handlet ansvarspådragende ved på utilbørligvis at have forsøgt at udnyttet Spritten A/S' kendte forudsætning og afhængighed af havnefrontarealet, jf. aftalelovens § 31 til at opkræve et beløb på henholdsvis 2,5 millioner kr. i udbygnings-aftale I og 3,3 millioner kr. i udbygningsaftale II, som Spritten A/S ikke var forpligtet til at betale.

Aalborg Kommune tillige har handlet ansvarspådragende ved på utilbørligvis at have forsøgt at udnytte Spritten A/S' kendte forudsætning og afhængighed af havnefront-arealet, jf. aftalelovens § 31 til at formå Spritten A/S til at påtage sig at betale mere gennem udbygningsaftaler end havnefrontarealet ville give anledning til.

Til støtte herfor, henvises til at Spritten har en kendt og berettiget forventning fra 2017 og frem om at kunne realisere Harbourgate-bygningen indenfor rammerne af lokalplan 1-3-13 ved erhvervelse af dele af Matrikel nr. 1. Forudsætningen fremgår bl.a. af optionsaftalens, punkt 2.2.1.2 (Bilag 41), allonge III til optionsaftale (se Bilag 45 under punkt 4.5), der er omtalt i samarbejdet med Aalborg Kommune som kernen i visionen om det samlende projekt, og af den savtaktede havnefront, der fremgår af lokalplan 1-3- 113 både i tekst og billeder (Bilag 1).

Handlen er en af Aalborg Kommune kendt og nødvendig forudsætning for Sprittens realisering af Harbourgate-bygningen i sin planlagte længde frem mod kajkanten.

Det ansvarspådragende forløb knytter sig til Aalborg Kommunes gentagne bekræftende tilkendegivelser om snarligt salg af havnefrontarealet til Spritten A/S, sammenholdt med forhandlingerne frem til 7/2-2020, hvor Spritten A/S køber Harbourgate-grunden og frem til 29/4-2021, hvor byggeriet sættes i bero.

Aftalelovens § 30, stk. 1, svig

Det gøres gældende, at Vidne 3 og ansatte under hans ledelse har udøvet svig overfor sagsøger i forbindelse med forhandlingerne om udbygningsaftalerne, jf. aftalelovens § 30, stk. 1, med det formål, at sikre sig selv eller andre en økonomisk berigelse på sagsøgers bekostning.

Det gøres gældende, at Aalborg Kommune forsætligt tilbageholder oplysningerne, vedr. udbygningsaftale I's reelle indhold og sammenhæng med kloakprojektet over for Spritten.

Til støtte herfor henvises til, at kommunen ved sine ansatte svigagtigt har fortiet, at der har været parallelle forhandlinger om fordelingsnøglerne i

udbygningsaftalerne mellem Aalborg Kommune og AE, som omfattende Sprittens an del på henholdsvis 10% i udbygningsaftale I og 20% i udbygningsaftale II.

Spritten holdes uvidende om, at spritten ved sin deltagelse i udbygningsaftale I skal bidrage økonomisk til et projekt, der omfatter AE's forpligtelser. Omlægningen af hovedkloakledningen er omfattet af AE's forpligtelser, hvilket fremgår optionsaftalens punkt 6.3 og 6.4 (bilag 41), om at afholde samtlige omkostninger til flytning af den på ejendommene eksisterende hovedkloakledning ved placering uden for kajkanten. Aalborg Kommune parallelforhandler således Sprittens økonomiske forpligtelser uden at dette oplyses Spritten.

Aalborg Kommune undlader at oplyse Spritten, om at projekt "promenaden" eller projekt "klimasikring" reelt udgøres af AE's projekter knyttet til hovedkloakledningens placering i henholdsvis havnebassin langs Matrikel nr. 1 (i vandet) og havnefrontarealet på Matrikel nr. 1 (på kajen).

Det gøres gældende, at Aalborg Kommune undlader at oplyse Spritten om,

- at udbygningsaftale I reelt angår hovedkloakledningens placering i havneområdet, eller at der er tegningsmateriale, der danner grundlag for projektet og udbygningsaftale I's fordelingsnøgle.
- at placeringen af hovedkloakledningen ud for kajkanten ved Matrikel nr. 1 er ulovlig, og at placering af hovedkloakledningen med en ny placering i Matrikel nr. 1 foran Harbour Gate, er en løsning til retlig lovliggørelse af en ulovlige placering.
- at placeringen af hovedkloakledningen i Matrikel nr. 1 har væsentlige Konsekvenser for Harbour Gate bygningens udformning på grund af ledningens krav om fritrum, og at placeringen kan blive til hinder for bygningens realisering både inden for rammerne af lokalplan 1-3-113 og indenfor de rammer, som Aalborg Kommune v. Vidne 3 tilbød i udbygningsaftale I i form af øgede byggeretter/etagemeter.
- at tilladelsen til A. Enggaard den 1/6-2021 til "kystbeskyttelse" i realiteten er en tilladelse til at placere hovedkloakledningen i Matrikel nr. 1 foran Harbour Gate bygningen, der skal gennemtvinge projektet uden inddragelse af Spritten A/S.

Fortielserne fremgår af akter, der først kommer frem efter et langt forløb om ret til aktindsigter:

Akterne i Bilag 67- Bilag 72 kommer først frem i perioden fra den 29/4-2021 til Spritten A/S indgivelse af Ankestyrelsens Anmodning om tilsyn den 7/6-2021 (AST 21-25251).

Akterne i Bilag 73 - Bilag 81 og Bilag 87 - Bilag 88 og Bilag 92 - Bilag 96 og Bilag 104 kommer frem i perioden 7/6-2021 til 2/2-2022.

Akterne i Bilag 113-117 og Bilag 119 kommer først frem, hvor Ankestyrelsen i sin tilsynsudtalelse (AST jr. nr. 22-1262) omgør Aalborg Kommunes afslag på aktindsigt i bestyrelsesreferaterne i Ejendomsfonden Artcenter Spritten (se Bilag 112).

Aalborg Kommunes usaglige nægtelser og tilbageholdelse af informationer af væsentlig og afgørende betydning for sagsøger, med henblik på at varetage AE og Ejendomsfonden Artcenterets interesser på bekostning af Spritten, kommer først frem herefter.

Fortielserne fremgår tillige af, at Aalborg Kommune også udtaler sig i strid med sandheden til andre offentlige myndigheder, blandt andet den 13/7-2021 til AST (Bilag 7) og den 25/2-2021 til

MFKN (Bilag 21). Det er usandt, at der er Sprittens forhold, der er årsag til, at ændring af lokalplanen, men Aalborg Kommunes krav om sagsøgers deltagelse i udgifterne til kloakprojektet.

Tilsidesættelse af grundlæggende forvaltningsretlige principper

Det gøres gældende, at Aalborg Kommune har handlet ansvarspådragende ved at tilsidesætte helt grundlæggende krav til forvaltningsmyndigheders virke om saglighed, lighed og sandhed overfor Spritten i forhandlingsforløbet i forhold til baggrunden for aftalen, udgiftsfordeling og økonomisk kompensation i form af byggeretter.

Spritten er en part, der har væsentlig retlig og individuel interesse i sagsbehandlingen vedr. kloakledningens placering og dermed det reelle indhold af de foreslåede udbygningsskift I og II med tilhørende stenkastning.

4.4. Sagen ved Ankestyrelsen, AST 21-25251, tab 284.000 kr.

Spritten afbryder forhandlingerne med Aalborg Kommune den 29/4-2021 og indleverer herefter en anmodning til Ankestyrelsen om tilsyn. Spritten A/S har i den henseende omkostninger til advokatbistand med 284.000 kr. Udgifterne er afholdt i perioden 29/4-2021 til 2/6-2023.

4.4.1. Ansvarsgrundlag

- at Aalborg Kommune har handlet ansvarspådragende overfor Spritten A/S i perioden 23/6-2017 til 29/4-2021 i forbindelse med forhandlingerne om udbygningsaftalerne.
- at det er ansvarspådragende, at Aalborg Kommune ikke retter for sig overfor Spritten eller aner- kende sit ansvar i forbindelse med tilsynssagen i perioden 29/4-2021 til 2/6-2023.

Til støtte herfor henvises til, at Aalborg Kommune som en offentlig myndighed ikke vedkende sig sine ansattes ansvarspådragende handlinger efter Sprittens anmodning om tilsyn i sit svarskrift til Ankestyrelsen den 7/3-2021 (Bilag 7).

Kommunen vedkender sig heller ikke sit ansvar i sin duplik den 30/3-2023 (Bilag 147), der indleveres efter fremkomsten af Hortens advokatundersøgelse 1 i december 2021 (bilag 10- 12) og efter afskedigelse af ansatte.

I øvrigt har kommunen heller ikke vedkendt sig sit ansvar overfor Spritten efter Ankestyrelsen udtaler kritik i sin tilsynsudtalelse den 19/12-2023.

- at der er formodning for culpa, hvorfor Aalborg Kommune må føre disculpationsbevis.

4.4.2. Tabet

Det gøres gældende,

- at Tabet kan opgøres til i alt 284.000 kr., svarende til omkostninger til advokat til førelse af sagen ved indlevering af anmodningerne til Ankestyrelsen den 7/6-2021 (Bilag 4 og 5) samt indlevering af supplerende betragtninger den 17/6-2021 (Bilag 6), ved gennemgang af kommunes svar indleveret den 13/7-2021 (Bilag 7) og ved udarbejdelse af Replik den 13/9-2021 (Bilag 8), frem til kommunens advokatundersøgelse, svarende til det fakturerede arbejde i henhold til:

1) Faktura 213629: 92.500 kr. (uden moms) (Bilag 38) 2) Faktura 213716: 18.500 kr. (uden moms) (Bilag 38) 3) Faktura 213964: 31.500 kr. (uden moms) (Bilag 38) 4) Faktura 214290: 10.500 kr. (uden moms) (Bilag 38) 5) Faktura 214919: 68.000 kr. (uden moms) (Bilag 38)

Med tillæg af omkostninger foranlediget af kommunens duplik indleveret den 30/3-2023 og Spritten A/S svar herpå indleveret den 3/5-2023, svarende til

6) Faktura 215407: 36.000 kr. (uden moms) (Bilag 150) 7) Faktura 215840: 27.000 kr. (uden moms) (Bilag 151)

4.4.3. Årsagssammenhæng, påregnelighed og forældelse

Det gøres gældende, at der er årsagssammenhæng mellem kommunens ansvarspådragende handlinger og Sprittens tab, og at det er fuldt påregneligt, at Aalborg Kommunes ansvarspådragende handlinger ville medføre dette tab.

Til støtte herfor henvises til, at det er sagsøgers anmodning om Ankestyrelsens tilsyn af Aalborg Kommune, der er anledning til, at Hortens advokatundersøgelser blev igangsat, og at Ankestyrelsen udtaler kritik i sin tilsynsudtalelse den 19/12-2023.

Kravet ikke er forældet, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

4.5. Ugyldige tilladelse til kystbeskyttelse, tab 83.500 kr.

Det gøres gældende,

at Aalborg Kommunes fremme af hoved-kloakledningens placering i Matrikel nr. 1 ved sin til- ladelse den 1/7-2021 (Bilag 19) til AE er ansvarspådragende.

Spritten A/S har en kendt og berettiget forventning om at kunne realisere Harbour Gate-bygningen indenfor rammerne af lokalplan 1-3-13, jf. planlovens § 15, ved erhvervelse af dele af Matrikel nr. 1 med det for bygningen forudsatte fritrumskrav. Hovedkloakledningens placering i kajanlægget i Matrikel nr. 1 vil medføre en væsentlig forringelse af Spritten A/S forventede byggemuligheder.

Aalborg Kommune har ved sin ”tilladelse til kystbeskyttelse” til AE den 1/7-2021 handlet ansvarspådragende og tilsidesat helt grundlæggende krav til forvaltningsmyndigheders virke om saglighed, lighed og sandhed-og under udøvelse af magtfordrejning forsøgt at tilgodese en anden bygherre inden for samme lokalplanområde på sagsøgtes bekostning og uden hensyntagen til sagsøgers interesser og uden forudgående partshøring

Til støtte herfor henvises til, at Vidne 7 urigtigt og mod bedre viden den 17/11- 2020 (bilag 60) oplyser Spritten, at kloakprojektet ikke vil påvirke Spritten A/S byggemuligheder, og at der ikke foretages partshøring inden tilladelse gives.

- at det kan bevises, at Aalborg Kommune tilsidesatte pligten til forudgående partshøring af Spritten A/S, jf. afgørelse truffet af Miljø- og Fødevareklagenævnet den 9/5-2022 i MFKN 1025331 (bilag 26), og at afgørelsens resultat skaber formodning for, at Aalborg Kommune har handlet ansvarspådragende (culpøst).
- at Aalborg Kommune har bevisbyrden for, at der ikke er handlet culpøst (disculpationsbevis).
- at Spritten herved lider til at påklage tilladelsen ved Miljø- og Fødevareklagenævnet, for at undgå at Kloakledningen placeres i matriklen til skade for realiseringen af Harbour Gate.
- at tabet kan opgøres til i alt 83.500 kr., idet Aalborg Kommunes ansvarspådragende handlinger har medført, at Spritten A/S har afholdt omkostninger til advokat til brug for rådgivning om sin retsstilling og til indlevering af klage den 26/7-2021 og yderligere processkrifter under klage- sagen ved Miljø- og Fødevareklagenævnet, dokumenteret ved Bilag 20 - Bilag 25 der faktureres ved de fremlagte fakturaer fra Eurojuris indeholdt i Bilag 37 på henholdsvis 12.500 kr., 21.000 kr., 50.000 kr. svarende til i alt 83.500 kr. (uden moms).
- at der er årsagssammenhæng mellem kommunens ansvarspådragende handlinger og Spritten A/S tab, og at det er fuldt påregneligt, at Aalborg Kommunes ansvarspådragende handlinger ville medføre dette tab.
- at kravet ikke er forældet, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

5. ANBRINGENDER PÅSTAND 1

Det gøres gældende, at Aalborg Kommune har handlet i strid med planlovens § 21b i forbindelse med forhandlingerne i 7/2-2020-29/4-2021 om kommunens salg af del af Matrikel nr. 8, Aalborg Bygrunde, ved at opfordre Spritten A/S til at betale 10% af udgifterne til ”klimasikring” i ”Udbygningsaftale I” og 20% af udgifterne til ”kulpladsen” i ”Udbygningsaftale II” mod kompensation for udgifterne ved øgede byggeretter i en ny lokalplan.

5.1. Aalborg Kommunes retsstridige forhandlinger

Det gøres gældende,

- at ansatte ved Aalborg Kommunes i forhandlingerne vedr. udbygningsaftale I og II, har handlet i strid med planlovens initiativkriterium, jf. planlovens § 21b, stk. 1, og at udbygningsaftalerne ikke ville have opfyldt betingelserne i planlovens § 21b, stk. 2 og 3, såfremt aftale måtte være kommet i stand.
- at Aalborg Kommune har tillige handlet i strid med planlovens § 21b ved at tilsidesætte helt grundlæggende krav til forvaltningsmyndigheders virke om saglighed, lighed og sandhed, og under udøvelse af magtfordrejning

forsøgt at tilgodese AE og Ejendomsfonden Artcenter Spritten interesser inden for samme lokalplanområde på sagsøgtes bekostning.

Ansatte ved Aalborg Kommune har i forhandlingerne med Spritten søgt aftaleindgåelse fremvirket på sin egen opfordring, ikke Sprittens, og ud fra kommunens egne interesser eller AE's interesser - ikke Sprittens.

De ansatte ved Aalborg Kommune har fejlfortolket anvendelsesområdet for planlovens § 21b. Denne retsvildfarelse er ansvarspådragende. Aalborg Kommunes krav om sagsøgers indgåelse af udbygningsaftale I og II, som betingelse for fremme af sine myndighedsgodkendelser, ville reelt udgøre en skat, opkrævet i strid med Grundlovens § 43.

Kommunen anser sig fejlagtigt berettiget til, dels at kræve at grundejere afholder omkostninger, der påhviler kommunen. Dels at kunne kompensere grundejere for sine udgift til udbygningsaftalen gennem ekstra byggeretter, der ikke følger af udbygningen. Aalborg Kommunes tilbud om compensationen i form af ekstra byggeretter udgør et ulovligt tilbud (returkommission), uden hjemmel i planlovens § 21b

Tilbuddet er usagligt og uproportionel og medfører en berigelse af A. Enggaard A/S, jf. Person 5's beregninger (Bilag 91), der ikke står mål med de af A. Enggaard A/S påtagne økonomiske forpligtelser. Tilbuddet indebærer en ulovlig forskelsbehandling af de to grundejere i strid med lighedsprincippet. Udbygningsaftale I og II ville af alle disse grunde lide af en hjemmelsmangel og være ugyldige, såfremt aftale måtte være kommet i stand.

5.2. Sagsøger har retlig interesse i sin anerkendelsespåstand

Det bestrides, at påstand 1 udgøres af et hypotetisk spørgsmål, når forløbet ikke udmunder i en aftale. Aalborg Kommune har handlet i strid med planlovens § 21b formelle og materielle betingelser, uanset om forhandlingsforløbet udmunder i en aftale eller ej.

Der er tale om en lang række handlinger, der allerede er foretaget igennem en periode på mere end et år, og som har forsinket realiseringen af Harbou Gate bygningen væsentligt. Der er ikke tale om et hypotetisk spørgsmål om nogle handlinger, som endnu ikke er foretaget, eller som allerede er opgivet at foretage.

Spritten har retlig interesse i at få slået fast, at Aalborg Kommune, har handlet i strid med planlovens § 21 b i forbindelse med forhandlingerne i 7/2-2020 til 29/4-2021.

Den retlige interesse fremkommer af, at Aalborg Kommune vedvarende har bestridt at have forbrudt sig mod planlovens § 21b i forhandlingsforløbet med Spritten, under sagens behandling ved Ankestyrelsen, efter Hortens advokatundersøgelse, efter Ankestyrelsens tilsynsudtalelse, og i nærværende retssag helt frem til forberedelsens endelige afslutning.

Udadtil fremstår det som om, at Aalborg Kommune fastholder lovligheden af det konkrete forhandlingsforløb vedr. udbygningsaftale I og II, hvor Spritten som aftalepart.

Spritten har dertil en individuel og retlig interesse i æresoprejsning, idet kommunen gennemgående har omtalt Spritten som den uerfarne bygherre, der ikke har forstået en almindelig planproces.

Spritten har derfor en retlig interesse i, at det fastslås ved dom, at det afsluttede forhandlingsforløb var i strid med planlovens § 21b, således at Spritten renses, og det sikres, at fremtidige bygge – og planprocesser med kommunen kan pågå uden at være behæftet med tilsvarende uretmæssig adfærd.

Navnlig i tilfælde af, at Spritten ikke opnår medhold i sin erstatningspåstand, har Spritten A/S en retlig interesse i Rettens stillingtagen til anerkendelsespåstanden.

Den individuelle og retlige interesse heri består dog selvstændigt, uanset om Spritten tillige måtte få medhold i at have lidt et erstatningsberettiget tab eller ej.
...”

Aalborg Kommune har i sit påstandsdokument anført:

”...

5. ANBRINGENDER

5.1 Ad Spritten A/S’ påstand 1

5.1.1 Afvisning

Til støtte for Aalborg Kommunes afvisningspåstand gøres det gældende, at Spritten A/S ikke har retlig interesse i at få prøvet en selvstændig anerkendelsespåstand om, at Aalborg Kommune skulle have handlet i strid med planlovens § 21 b.

Planlovens § 21 b vedrører udbygningsaftaler.

Aalborg Kommune har ikke indgået en udbygningsaftale i medfør af planlovens § 21 b med Spritten A/S i relation til opførelsen af Harbourgate-bygningen. Spritten A/S har ikke en retlig interesse i at få behandlet en påstand om, at en udbygningsaftale – som hvis den var indgået – ville eller ikke ville være i overensstemmelse med planlovens § 21 b. Spritten A/S' interesse er således ikke aktuel, idet den angår et hypotetisk spørgsmål. Aalborg Kommune kan henvise til *Den Civile Retspleje, 2020, (5. udg.)*, af Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen m.fl., s. 145, hvoraf det fremgår, at:

” Der kan som udgangspunkt ikke anlægges anerkendelsesspørgsmål med påstand om anerkendelse af lovligheden – eller ulovligheden – af nogle handlinger, som den sagsøgte endnu ikke har foretaget eller allerede har opgivet at foretage. ”

Spritten A/S' påstand er herudover uklar, hvorfor påstanden ikke er egnet til at danne grundlag for en dom. Spritten A/S kan ikke få medhold i en påstand om, at Aalborg Kommune skal anerkende, at et hændelsesforløb er i strid med loven, da det ikke vil have betydning for Spritten A/S' retsstilling.

Spritten A/S' påstand 1 skal herudover afvises, idet der er tale om en anerkendelsespåstand til støtte for sagsøgerens fuldbyrdelses-påstand i påstand nr. 2.

Det af Spritten A/S anførte i processkrift 1, pkt. 6.1, ændrer ikke ved ovenstående. Spritten A/S gør således bl.a. gældende, at denne har en retlig interesse i en anerkendelsespåstand, idet denne skulle have ”individuel interesse i æresoprejsning”, samt at Aalborg Kommune gennemgående skulle have omtalt Spritten A/S som en uerfaren bygherre, som ikke skulle have forstået almindelig planproces.

Spritten A/S får ikke hermed retlig interesse i at fremsætte en selvstændig anerkendelsespåstand (på- stand 1) som støtte for sin fuldbyrdelsespåstand (påstand 2). Spritten A/S ses herudover ikke at have understøttet sit anbringende om, at Aalborg Kommune gennemgående skulle have omtalt Spritten A/S som en uerfaren bygherre. Spritten A/S ses heller ikke at have anført nogen form for anbringender om, hvorfor denne herved skulle opnå en retlig interesse i påstand 1, som er en anerkendelsespåstand.

Endelig gøres gældende, at planlovens § 21 b ikke har til formål at beskytte developers mv. mod at bestille arkitekttegninger mv. Spritten A/S mangler også af den grund retlig interesse i at få pådømt en selvstændig påstand 1.

5.1.2 Frifindelse

Til støtte for den subsidiære påstand om frifindelse gøres det gældende, at Aalborg Kommune ikke har indgået en udbygningsaftale i medfør af planlovens § 21 b med Spritten A/S i relation til opførelsen af Harbourgate-bygningen. Aalborg Kommune har bl.a. på den baggrund ikke handlet i strid med planlovens § 21 b.

5.2 Ad Spritten A/S' påstand 2

Til støtte for Aalborg Kommunes frifindelsespåstand gøres det gældende, at Spritten A/S hverken har påvist enkeltstående eller samlede forløb, som viser, at Aalborg Kommune har haft en ansvarspådragende adfærd. Størstedelen af det af Spritten A/S påståede tab er herudover forældet.

Spritten A/S har herudover ikke godtgjort, at der er lidt et tab, eller at der er årsagssammenhæng mellem Aalborg Kommunes handlinger og størstedelen af de udgifter, som Spritten A/S har afholdt.

Den af Spritten A/S udarbejdede erstatningsopgørelse i processkrift 1 er herudover ikke en dækkende erstatningsopgørelse. Erstatningsopgørelsen er ikke egnet til at danne grundlag for en dom, hvorfor Aalborg Kommune allerede af denne grund skal frifindes.

5.2.1 Ad ansvarsgrundlag, erstatningsretlige betingelser og øvrige bestemmelser

Det er Spritten A/S, som har bevisbyrden for, at Aalborg Kommune skulle have handlet ansvarspådragende, således at en offentlig myndighed kan pålægges erstatningsansvar. Spritten A/S har således også bevisbyrden for, at de øvrige erstatningsretlige betingelser er opfyldt.

Det er forkert, når Spritten A/S i pkt. 5.3.1 og pkt. 5.4.1 i processkrift 1 gør gældende, at Aalborg Kommune har bevisbyrden for, at denne ikke har handlet culpøst i en række situationer.

Spritten A/S har ikke dokumenteret ansvarspådragende adfærd i form af *konkrete hændelser* eller *handling*er som har ført til *konkrete lidte tab*, hvor de erstatningsretlige betingelser i øvrigt er opfyldt. De øvrige grundlæggende erstatningsbetingelser er herudover ikke opfyldt, herunder dokumentation for tab, tabsbegrænsningspligt, årsagssammenhæng og adækvans.

Aalborg Kommune bestrider endvidere Spritten A/S' anbringender om, at kommunen skulle have tilsidesat helt grundlæggende krav til forvaltningsmyndigheders virke om saglighed, lighed og sandhed, samt at kommunen skulle have udøvet magtfordrejning for at tilgodese en anden bygherre på Spritfabrikken. Aalborg Kommune bestrider også at skulle have handlet i strid med de grundlæggende aftaleretlige principper, som fremgår af

aftalelovens §§ 30 og 31 om svig og udnyttelse, eller øvrige af aftalelovens bestemmelser. Spritten A/S har ikke understøttet dette i sine processkrifter.

5.2.2 Spritten A/S' tabsopgørelse

Spritten A/S' erstatningsopgørelse, jf. processkrift 1, består af:

- 1) Påstået tab forbundet med Havnefront-grunden på 4.817.808 kr.
Udgifterne er afholdt inden udgangen af december 2018.
- 2) Påstået tab på 710.800 kr. forbundet med handel af C.A. Olesens Gade.
- 3) Påstået tab på 284.000 kr. for advokatrepræsentation ved sag for Ankestyrelsen.
- 4) Påstået tab på 83.5000 kr. for advokatrepræsentation ved sag for Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Den af Spritten A/S udarbejdede erstatningsopgørelse i processkrift 1 er ikke en dækkende erstatningsopgørelse. Erstatningsopgørelsen er ikke egnet til at danne grundlag for en dom, hvorfor Aalborg Kommune allerede af denne grund skal frifindes.

Udgifterne i ovennævnte nr. 1 er forældet. Udgifterne er afholdt inden udgangen af december 2018, mens nærværende sag er anlagt i oktober 2022. Der er herudover ikke indtrådt suspension af forældelsen af sagens fakturaer mv. Det af Spritten A/S påståede i pkt. 5.15 i processkrift 1 om, at forældelsen skulle være suspenderet, ” *indtil virksomheden gennem aktindsigter kunne erkende at være blevet udsat for svig* ” er forkert, ligesom dette i øvrigt ikke er understøttet med konkrete beviser eller anbringender. Aalborg Kommune har ikke handlet ansvarspådragende, svigagtigt mv.

Den påståede erstatningsopgørelse i processkrift 1 er herudover ikke tilstrækkelig til, at retten – eller Aalborg Kommune – kan tage stilling til Spritten A/S' påståede tab. Det er således fortsat ikke dokumenteret, hvilket arbejde de enkelte fakturaer vedrører, ligesom der fortsat ikke er redegjort for, hvorfor *intet* af det arbejde, som fakturaerne dækker over, er brugbart i dag og dermed ikke er et tab, samt hvordan de erstatningsretlige betingelser i øvrigt er opfyldt.

Som eksempel på ovenstående kan nævnes fakturaer udstedt af COWI (bilag 33). Det er bl.a. udokumenteret, hvorfor Aalborg Kommune skulle være ansvarlig for indholdet, samt hvordan Spritten A/S har søgt at begrænse sit tab mv. Direktør Vidne 1 er således citeret i pressen for at have oplyst, at der er sket regnefejl hos COWI (bilag H). Uagtet dette, har Spritten A/S fremlagt fakturaer fra COWI i sagen, uden at dokumentere, at Spritten A/S har forsøgt at begrænse sit tab ift. de påståede fejl i leverancerne. Det forekommer herudover

baseret på fakturaernes indhold (bilag 33, s. 3), at disse også vedrører andet arbejde end Harbourgate-byggeriet. Af fakturaerne ses således en post med ”byggeprincipper og anlægsbudget for art center” .

Der kan endvidere henvises til fakturaer udstedt af GEO PARTNER Landinspektør A/S (bilag 34), hvor der ses at være faktureret arbejde for bl.a. udfærdigelse af arealopgørelse samt udstykningsplaner. Det er ikke dokumenteret, hvorfor disse ydelser ingen værdi har i dag. Det samme gælder jordbundsundersøgelser udført af Andreasen & Hvidberg (bilag 35) og det udførte arbejde af Skov Advokater (bilag 36).

Spritten A/S ses fortsat heller ikke at have redegjort for eksempelvis, om fakturaerne i bilag 31-36 relaterer sig til udarbejdelsen af det design, som fremgår af lokalplan 1-3-113 (bilag 1, s. 21), eller det design, som fremgår af eksempelvis den af BIG indleverede ansøgning om byggetilladelse den 24. april 2018 (bilag V). Retten, og Aalborg Kommune, kan allerede ikke af den grund tage stilling til Spritten A/S’ tabsopgørelse herom.

Det anføres herudover bl.a. i pkt. 5.2.2, i processkrift 1, at Harbour Gate bygningen ikke længere kan realiseres som tegnet på baggrund af forsinkelse. Det anføres videre, at projektet er udfærdiget i medfør af bygningsreglementet 2018 og i dag ville skulle udfærdiges i medfør af bygningsreglementet 2020, at tegningerne ikke længere skulle være tidssvarende samt at inflation og prisstigninger ikke længere gør dem tidssvarende.

Aalborg Kommune bestrider, at ovenstående er tilstrækkeligt til at udgøre en tabsopgørelse samt begrundelse for, hvorfor intet af arbejdet, som fakturaerne dækker over, er brugbart i dag og dermed ikke er et tab. Løse henvisninger til forsinkelse, skiftende bygningsreglementer eller prisstigninger ændrer ikke herved.

Endelig fremgår det af de fremlagte fakturaer for ovennævnte påståede tab, at fakturaer for over 3,6 mio. kr. er udstedt til andre personer eller virksomheder end Spritten A/S. For en enkelt fakturas vedkommende er det ikke muligt at identificere, hvilken virksomhed der har modtaget fakturaen, hvorfor den tilsvarende ikke kan anses for dokumenteret afholdt af Spritten A/S, jf. bilag 31, 32, 33, 34, 36, 37 og 38.

Spritten A/S har fremlagt de bagvedliggende aftaler fra BIG (bilag 186) og COWI (bilag 187), som har udstedt fakturaerne omfattet af bilag 31 og 33. Det fremgår af disse, at aftalerne ikke er indgået med Spritten A/S men derimod en anden juridisk enhed.

Spritten A/S kan ikke anses at have lidt noget tab i forbindelse med fakturaer, som ikke er udstedt til Spritten A/S eller dokumenteret afholdt af Spritten A/S. Aalborg Kommune gør endvidere ex tuto gældende, at denne ikke hæfter for, eller er bundet af, aftaler mellem Spritten A/S og tredjemand.

For så vidt angår udgifterne i ovennævnte nr. 2 har Spritten A/S endvidere gjort gældende, at denne skal have en erstatning på 710.800 kr., jf. processkrift 1, pkt. 5.1.1.

Med henvisning til sagens bilag 125 gør Spritten A/S gældende, at Aalborg Kommune skulle være forpligtet til at sælge p-pladserne til en pris på 1.539.200 kr. Sagens bilag 125 indeholder ingen omtale af det nævnte beløb.

5.2.3 Ad nr. 1: Harbourgate-bygningen og Havnefront-grunden

Det bestrides, at udgifterne i ovennævnte nr. 1 skulle være forårsaget af ansvarspådragende forhold fra Aalborg Kommunes side, herunder at kommunen skulle have forhalet en købsaftale vedrørende området kaldet Havnefront-grunden som anført af Spritten A/S i stævningens afsnit 3.1.

Aalborg Kommune bestrider også, at der skulle være en årsagssammenhæng mellem kommunens sagsbehandling og udgifterne, som er samlet under nr. 1 ovenfor.

De påståede ansvarspådragende forhold er ifølge Spritten A/S i processkrift 1, pkt. 2, begået i perioden 23. juni 2017 til 29. april 2021.

Det påståede tab angår fakturaer for arkitektbistand, ingeniørbistand, advokatbistand mv., som alle er afholdt i perioden 2017 og frem til slutningen af 2018. Kravene er således forældet, jf. pkt. 5.1. En stor del af fakturaerne svarende til ca. 3,5 mio. kr. ses herudover at være udstedt til andre virksomheder og personer end Spritten A/S, jf. bilag 31, 32, 33, 34 og 36, jf. pkt. 5.1.

Det fremgår af ovennævnte sagsfremstilling i pkt. 4 samt sagens bilag H, at Spritten A/S i januar 2019 annullerede en lang række salg af projektlejligheder i Harbourgate-bygningen som følge af regnefejl begået af COWI. Direktør Vidne 1 er i den forbindelse citeret i bilag H for at oplyse, at en række problemer ikke kunne løses, hvorfor Spritten A/S valgte at tegne et helt nyt projekt, og at BIG hjalp med at tegne en ny Harbourgate-bygning i en mindre udgave.

De påståede tab må derfor anses for at være lidt som følge af regnefejl hos COWI eller andre grunde, som er uafhængige af Aalborg Kommunes

sagsbehandling, ligesom de påståede tab under alle omstændigheder er forældet.

Det er herudover ikke ansvarspådragende for Aalborg Kommune, at kommunen endnu ikke har solgt Havnefront-grunden til Spritten A/S. Et sådant salg kræver bl.a., at parterne kan nå til enighed om salgsvilkår, ligesom kommunalbestyrelsen skal godkende et eventuelt salg. At parterne endnu ikke er nået til enighed om en salgsaftale skyldes ikke, at Aalborg Kommune forholder sagen eller i øvrigt har handlet ansvarspådragende.

Det af Spritten A/S' anførte i stævningens afsnit 3.1 om, at borgmester Vidne 10 skulle have forsikret Spritten A/S om, at handlen var godkendt og ville komme på plads efter daværende kommunalvalg kan ikke føre til et andet resultat. Påstanden er uklar, ligesom en borgmester ikke kan sælge kommunale arealer på egen hånd eller binde et fremtidigt byråd til at indgå en salgsaftale. Dette må Spritten A/S som professionel part være bekendt med.

Det fremgår af indstilling til byrådet om vedtagelse af den gældende lokalplan 1-3-113, at det var kommunens intention at sælge et areal på ca. 4.000 m², herunder Havnefront-grunden. Dette medfører dog ikke, at der for kommunen består en salgspligt, eller at det er ansvarspådragende for kommunen, at denne endnu ikke har solgt hele eller dele af det pågældende område.

Det er ikke Aalborg Kommunes ansvar, at Spritten A/S har afholdt omkostninger i håbet om senere kunne opnå køberet til det pågældende areal.

Aalborg Kommune bemærker i den forbindelse, at der ved sagsanlægget fortsat var placeret en spildevandsledning tilhørende Aalborg Forsyning i jorden ved Harbourgate-grunden, hvorfor Spritten A/S' projekt endnu ikke ville være muligt at gennemføre, selv hvis Spritten A/S ejede Havnefront-grunden. Det har været kendt for Spritten A/S under hele forløbet, at spildevandsledningen fortsat lå i jorden på Harbourgate-grunden.

Det bemærkes endelig, at Spritten A/S i processkrift 3 har fremlagt en supplerende sagsfremstilling angående bl.a. Aalborg Kommunes forhandlinger med Spritten A/S angående frasalg af dele af Matrikel nr. 1, uden at anføre konkrete anbringender hertil. Spritten A/S henviser herudover til et forhandlingsforløb med en anden køber af førnævnte areal end Spritten A/S.

Som anført i afsnit 2 gør Aalborg Kommune gældende, at nærværende sag, ifølge Spritten A/S, ikke angår forhold efter 2022, medmindre forholdet angår Spritten A/S' påståede tab for advokatrepræsentation ved Ankestyrelsen.

Aalborg Kommune skal dog for god ordens skyld bemærke, at det er Spritten A/S selv, som den 16. august 2025 har anmodet kommunen indgå i dialog med en mulig køber af Harbourgate (Bilag W).

Aalborg Kommune har udarbejdet en udtalelse ang. kommunens forhandlingsforløb med den – efter opfordring fra Spritten A/S – mulige køber af Harbourgate (Bilag X).

Det gøres derfor afslutningsvis ex tuto gældende, at Aalborg Kommune ikke har handlet i strid med forvaltningsretlige forpligtelser eller øvrige retlige forpligtelser i forbindelse med kommunens forhandlinger om frasalg af dele af Matrikel nr. 1.

5.2.4 Ad nr. 2: Handel af C.A. Olesens Gade

Aalborg Kommune har ikke handlet ansvarspådragende ift. de påståede tab ifm. kommunens handlinger ved salget af parkeringsarealet på C.A. Olsens Gade. Spritten A/S ønskede at købe området, og Aalborg Kommune har solgt området til Spritten A/S.

Spritten A/S har ved processkrift 1 gjort gældende, at Aalborg Kommune skulle have fremsat et tilbud den 14. marts 2019 om at sælge P-pladser til en pris på 1.539.200. Dette bestrides. Anbringendet er udokumenteret.

Det bestrides således, at Aalborg Kommune skulle være bundet af andre tilbud, herunder efter aftalelovens regler, end det fremsendte købstilbud (bilag 27).

De påståede ansvarspådragende forhold er ifølge Spritten A/S i processkrift 1, pkt. 2, begået i perioden primo 2019 til 4. oktober 2019.

Aalborg Kommune har oplyst en forventet prisindikation for salget af arealet svarende til 50.000 kr. pr. p-plads (bilag I). Aalborg Kommune beregnede, at der kunne etableres 45 p-pladser (bilag U). Aalborg Kommune har herefter indgået salgsaftale på 2.250.000 kr. (50.000 kr. x 45) i overensstemmelse med prisindikationen i bilag I. Spritten A/S' advokat ses endvidere at være opmærksom herpå, idet advokaten ved e-mail af 11. oktober 2019 (bilag L) oplyser bl.a.:

”Jeg har efter vores telefonsamtale i går talt med Vidne 1. Han er stadig uforstående over for købesummens størrelse.

Prisberegningen fremgår af Vidne 3's e-mail fra 15. februar [bilag I] d.å. som følger:

[...]

Dette giver et samlet prisestimat på ca. 50.000 kr. pr. p.plads.” (Aalborg Kommunes indsatte bilagshenvisning samt udeladelse)

At Spritten A/S undervejs i dialogen af egen drift og af uforklarlige årsager fortolker kommunens indikation i bilag I til at give en pris på 1.542.000 kr. (bilag J), uagtet hvor mange parkeringspladser der etableres, kan ikke bebrejdes kommunen, ligesom kommunen naturligvis ikke bliver bundet heraf. Kommunens svar af 11. marts 2019 (bilag J) henviser således også til tidligere mail ang. prisen ved salget. Der er hermed tale om en henvisning til prisen omtalt den 15. februar 2019 (bilag I).

Det bestrides endvidere, at Aalborg Kommune i øvrigt skulle have handlet i strid med aftalelovens bestemmelser, herunder aftalelovens § 31. Sagsøgeren ses da heller ikke tilnærmelsesvis at have dokumenteret dette.

Kommunens medarbejdere, herunder stadsarkitekten, kan herudover ikke på egen hånd godkende frasalg af kommunens arealer uden politisk godkendelse. Dette må også stå klart for Spritten A/S som professionel virksomhed.

Det bestrides således også for god ordens skyld, at Spritten A/S skulle kunne have berettigede forventninger om, at salg af kommunens arealer skulle ske til priser fastsat af Spritten A/S selv.

5.2.5 Ad nr. 3 og 4: Udgifter til repræsentation og forhandlingsforløb

I forhold til udgifterne i ovennævnte nr. 3 og 4 omtalt i ovennævnte pkt. 5.2.2 ovenfor, bestrides det ligeledes, at Aalborg Kommune skulle have handlet ansvarspådragende. Flere af de fremlagte fakturaer svarende til ca. 100.000 kr. ses herudover at være udstedt til en anden end Spritten A/S, jf. bilag 27, 31, 32 og 33, jf. pkt. 5.1.

De påståede ansvarspådragende forhold er ifølge Spritten A/S i processkrift 1, pkt. 2, begået i perioden 29. april 2021 til 10. maj 2022 og 29. april 2021 til d.d.

Det var ikke ansvarspådragende for kommunen at indgå en dialog med bl.a. Spritten A/S om mulighederne for i fællesskab af afholde udgifter til havnesikring og havnepromenade som omtalt i sagens bilag 2 og 3, selv om det senere måtte vise sig, at dette ikke juridisk var muligt. En kommune er således berettiget til at foretage eksplorative drøftelser og planlægning, som så efterfølgende må kvalitetssikres juridisk. Selv hvis forløbet måtte medføre kritik fra Ankestyrelsen, vil det ikke i sig selv være ansvarspådragende og dermed udløse krav på erstatning.

Der er herudover aldrig indgået nogen udbygningsaftale med Spritten A/S, ligesom Spritten A/S aldrig har været tvunget til at deltage i drøftelser mv. Spritten A/S har således til enhver tid haft mulighed for at søge om byggetilladelse inden for rammerne af gældende lokalplan til at opføre et byggeri på grunde, som Spritten A/S ejer eller har bygget til.

Aalborg Kommune har heller ikke handlet ansvarspådragende ved at træffe afgørelse om, at spildevandsledningen kunne blive placeret bl.a. på Havnefrontgrunden, som Spritten A/S ønskede at købe. Det bliver ikke ansvarspådragende alene af den grund, at Miljø- og Fødevareklagenævnet efterfølgende omgjorde afgørelsen med den begrundelse, at Aalborg Kommune ikke havde foretaget korrekt partshøring. Det udløser således ikke erstatning for udgifter afholdt til repræsentation ifm. klagesagen.

Det ville kræve særskilt hjemmel, hvis udgifter til repræsentationsforhold for bl.a. indbringelse af sager for Ankestyrelsen og Miljø- og Fødevareklagenævnet skulle erstattes af myndigheden, hvis myndighedens afgørelse blev omgjort. En sådan hjemmel findes ikke.

Det af Spritten A/S anførte i afsnit 5.2 og afsnit 5.4 i processkrift 1 kan ikke føre til et andet resultat, og Aalborg Kommune bestrider derfor fortsat at være erstatningsansvarlig, herunder ift. fakturaer omfattet af sagens bilag 37, 38, 150 (bilag 156 på retssagsportalen) og 151 (bilag 157 på retssagsportalen). Det er herudover ikke ansvarspådragende, at Aalborg Kommune ikke ”vedkender sig sine ansattes ansvarspådragende handlinger” i duplikken, når kommunen ikke har handlet ansvarspådragende, som ellers påstået af Spritten A/S i afsnit 5.3.1 i processkrift 1.

For så vidt angår de af Spritten A/S’ påståede udgifter i sin stævning til Advokatfirmaet Hovmøller & Thorup bemærkes det, at der hverken er fremlagt faktura fra disse eller nogen form for begrundelse for, hvad udgifterne dækker over, eller hvorfor Aalborg Kommune skulle være ansvarlig herfor. Disse påståede udgifter ses da heller ikke at være medtaget i Spritten A/S’ processkrift 1. Aalborg Kommune kan derfor ikke blive pålagt erstatningspligt herfor.
...”

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

Rettens begrundelse og resultat

Påstand 1

Spritten A/S har nedlagt en påstand 1 om, at Aalborg Kommune skal anerkende at have handlet i strid med planlovens § 21b ved at opfordre Spritten A/S til at indgå udbygningsaftale I og II om betaling af udgifter til klimasikring og udgifter til Kulpladsen m.v.

Der er under sagen tillige nedlagt en påstand 2 om betaling af erstatning, og hvor det til støtte for påstanden bl.a. er gjort gældende, at Aalborg Kommune har handlet ansvarspådragende i forhandlingsforløbet vedrørende udbygningsaftale I og II, idet der ikke er hjemmel i planlovens § 21b til at indgå de foreslåede aftaler.

Retten finder, at Spritten A/S' påstand 1 reelt må anses for et anbringende til støtte for påstand 2 om betaling af erstatning. Det er under sagen ikke påvist, at en selvstændig stillingtagen til anerkendelsespåstanden vil have betydning for Spritten A/S' retsstilling i anden sammenhæng end vedrørende spørgsmålet om betaling af erstatning, herunder er der ikke grundlag for som ønsket af Spritten A/S at tage påstanden under påkendelse med henblik på æresoprejsning. Retten finder derfor, at Spritten A/S ikke har retlig interesse i en prøvelse af anerkendelsespåstanden, og retten afviser på denne baggrund påstand 1. Den omstændighed, at Aalborg Kommune under sagen har bestridt, at kommunen har handlet ansvarspådragende, kan ikke føre til, at der er grundlag for en selvstændig stillingtagen til påstand 1.

Påstand 2

Spritten A/S har nedlagt en påstand 2 om betaling af erstatning.

Betalingspåstanden består af fire poster, som vedrører henholdsvis et tab i forbindelse med kommunens salg af areal på C.A. Olesens Gade, udgifter relateret til Harbour Gate-bygningen samt omkostninger til advokatrepræsentation i henholdsvis Ankestyrelsen og Miljø- og Fødevareklagenævnet. De enkelte poster i Spritten A/S' betalingspåstand behandles nedenfor.

Aalborg Kommunes salg af et areal på C. A. Olesens Gade

Det fremgår af mail af 15. februar 2019 fra stadsarkitekt Vidne 3 til Vidne 1, at Aalborg Kommune var indstillet på at sælge den vestlige del af C.A. Olesens Gade til parkeringsformål til Spritten A/S. Vidne 3 anførte i samme mail, at prisen skulle både forhandles og godkendes, men han er dog i mailen fremkommet med en indikation for prisfastsættelsen baseret på en pris for brostensbelagte parkeringspladser og en jordpris for eksisterende parkeringspladser og områder med jord eller asfalt, hvilket gav et samlet afrundet prisestimat på cirka 50.000 kr. pr. parkeringsplads.

Vidne 1 svarede i mail af 17. februar 2019, at han var indstillet på at købe arealet på de af kommunen foreslåede vilkår, og han angav en samlet pris for 36

parkeringspladser på 1.542.000 kr. Stadsarkitekt Vidne 3 svarede i mail af 11. marts 2019, at han kunne bekræfte, at kommunen var villig til at sælge arealet, og at priser var nævnt i tidligere mail, hvilket blev fulgt op af en mail fra Vidne 1 den 14. marts 2019, hvor Vidne 1 bl.a. meddelte, at kommunen kunne sætte den formelle proces vedrørende salg af arealet i gang.

Ud fra det anførte i korrespondancen mellem stadsarkitekt Vidne 3 og Vidne 1 og bevisførelsen i øvrigt, finder retten, at Spritten A/S ikke har godtgjort, at der er indgået en aftale om salg af arealet på C. A. Olesens Gade til en pris på 1.542.000 kr. Retten finder herunder, at mailen af 11. marts 2019 fra stadsarkitekt Vidne 3, som efter det oplyste ikke har stillingsfuldmagt til at indgå aftaler om salg af kommunale arealer, ikke har karakter af en opfordring til at gøre tilbud i aftalelovens forstand, eller at Spritten A/S i øvrigt på baggrund af korrespondancen kunne have en berettiget forventning om, at der var indgået en bindende aftale med kommunen om salg af det offentlige vejareal til den pris, som Vidne 1 har anført

Spritten A/S har derfor ikke krav på tilbagebetaling af 710.800 kr. af købesummen, som er betalt i henhold til købsaftalen af 18. oktober 2019. Aalborg Kommune frifindes således for denne del af det rejste krav.

Afholdte udgifter relateret til Harbour Gate-bygningen

Det er ved Aalborg Kommunes lokalplan 1-3-113 oprindelig forudsat, at der på byggefeltet for Harbour Gate-bygningen skulle opføres en bygning i maksimalt fire etager, med en højde på 17 meter og et maksimalt etageareal på 4.970 m².

Da byggefeltet til dels ligger på havnefrontarealet, som Aalborg Kommune er ejer af, har det været en forudsætning for opførelse af Harbour Gate-bygningen, at Spritten A/S erhvervede en del af havnefrontarealet.

Det fremgår endvidere af oplysningerne i sagen, at der på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse var placeret en hovedkloakledning tværs gennem byggefeltet for den planlagte Harbour Gate-bygning, som med sin daværende placering forhindrede bebyggelse i et areal omkring kloakledningen. Det har derfor tillige været en forudsætning for opførelse af Harbour Gate-bygningen, at der skete en afklaring af, hvordan omlægning af kloakledningen kunne finde sted, inden byggeriet kunne planlægges endeligt. Efter bevisførelsen lægger retten til grund, at der gennem årene har været drøftet flere mulige placeringer af hovedkloakledningen, og at problemstillingen vedrørende omlægningen af kloakledningen først er blevet løst i 2023.

Der har endvidere gennem årene været forskellige versioner af den Harbour Gate-bygning, som var påtænkt opført. Det har herunder været anført i januar

2019, at der var en regnefejl ved kælderstrukturen i den på daværende tidspunkt planlagte bygning, som indebar, at projektet blev droppet, og at der var en mindre Harbour Gate-bygning undervejs.

Efter vidneforklaringerne i sagen, herunder fra tidligere stadsarkitekt Vidne 3 og fra tidligere rådmand Vidne 9, lægger retten til grund, at der fra sommeren 2019 var et ønske fra såvel Spritten A/S som A. Enggaard A/S om yderligere byggeretter, som nødvendiggjorde, at der blev vedtaget en ny lokalplan.

Retten lægger efter bevisførelsen tillige til grund, at Aalborg Kommune som led i de overordnede drøftelser om et nyt plangrundlag fremsatte forslag om, at der i forbindelse med en ny lokalplan blev indgået en udbygningsaftale I og udbygningsaftale II, som indebar, at Spritten A/S og A. Enggaard A/S skulle betale en del af omkostningerne til henholdsvis havnefronten og arealerne ved Kulpladsen og Artcenteret, og mod at Spritten A/S og A. Enggaard A/S fik yderligere byggeretter, end det der var forudsat i den oprindelige lokalplan. De pågældende udbygningsaftaler er aldrig indgået mellem parterne, ligesom der ikke er vedtaget et nyt plangrundlag. Retten lægger efter det beskrevne forløb og efter forklaringerne i sagen til grund, at forslag til udbygningsaftalerne ikke er fremkommet på opfordring fra Spritten A/S.

Retten finder herefter, at det ikke havde været i overensstemmelse med planlovens § 21b, såfremt der under de anførte omstændigheder var indgået en udbygningsaftale I og II mellem Spritten A/S og Aalborg Kommune.

Efter det ovenfor beskrevne hændelsesforløb lægger retten dog samtidig til grund, at der har været et langvarigt forløb efter lokalplanens vedtagelse i 2017, hvor planerne for det påtænkte byggeri er ændret flere gange, og hvor der også har været et ønske fra Spritten A/S om yderligere byggeretter, end den gældende lokalplan gav mulighed for. Hertil kommer, at det har været en forudsætning for opførelse af den planlagte Harbour Gate-bygning, at forholdene omkring omlægning af hovedkloakledningen blev afklaret, hvilket først skete i 2023, samt at Spritten A/S erhvervede arealet, som bygningen skulle opføres på.

Retten finder herefter, at det ikke er godtgjort, at det alene eller i det væsentlige er Aalborg Kommunes sagsbehandling, herunder forhandlingsforløbet med forslag om udbygningsaftaler, som har ført til, at Spritten A/S ikke har kunnet opføre Harbour Gate-bygningen på nuværende tidspunkt og dermed har forårsaget det økonomiske tab, som Spritten A/S måtte have lidt herved.

Retten bemærker tillige, at en række af de omkostninger, som Spritten A/S har nedlagt påstand om erstatning for, må henføres til forhold, som er Aalborg

Kommune uvedkommende. Det gælder blandt andet omkostninger til arkitekt og teknisk rådgivning relateret til det projekt, som efter det oplyste ikke blev realiseret på grund af regnefejl i kælderkonstruktionen samt udgifter til advokatbistand relateret til bl.a. salg af ejerlejligheder.

Det er heller ikke i øvrigt godtgjort, at Aalborg Kommune skulle have handlet ansvarspådragende ved tilsidesættelse af aftaleretlige eller forvaltningsretlige principper. Det af Spritten A/S anførte herom kan derfor ikke føre til et andet resultat.

Aalborg Kommune frifindes derfor for denne del af det rejste erstatningskrav.

Udgifter til advokatrepræsentation i sager ved Ankestyrelsen og Miljø- og Fødevareklagenævnet

Spritten A/S har fremsat krav om betaling af henholdsvis 284.000 kr. og 83.500 kr., der vedrører udgifter til advokatrepræsentation i sager ved henholdsvis Ankestyrelsen og Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Sagen ved Ankestyrelsen angår en anmodning om, at Ankestyrelsen rejser en tilsynssag vedrørende Aalborg Kommunes anvendelse af udbygningsaftaler, mens klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet angår Aalborg Kommunes afgørelse om tilladelse til kystbeskyttelse af kyststrækningen ud for havnefrontsarealet. Sagerne ved Ankestyrelsen og Miljø- og Fødevareklagenævnet er begge indledt efter, at Spritten A/S havde opsagt medarbejderne og besluttet at sætte opførelse af Harbour Gatebygningen i bero.

Det påhviler som udgangspunkt en part, der vælger at antage en advokat i forbindelse med administrativ behandling af en sag, selv at afholde udgiften hertil.

Retten finder, at Spritten A/S ikke har påvist et særligt grundlag for, at Aalborg Kommune skal erstatte omkostninger til advokatrepræsentation ved Ankestyrelsen eller Miljø- og Fødevareklagenævnet, herunder ud fra erstatningsretlige betragtninger. Det er herunder heller ikke påvist, at det har været nødvendigt at antage advokat i forbindelse med sagernes behandling.

Aalborg Kommune A/S frifindes herefter for den nedlagte påstand 2 om betaling af erstatning.

Efter sagens udfald skal Spritten A/S betale sagsomkostninger til Aalborg Kommune. Omkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til 300.000 kr., som vedrører udgift til advokat. Der er ved fastsættelse af omkostningerne taget hensyn til, at sagen har været hovedforhandlet over fire

dage. Det er oplyst i Aalborg Kommunes påstandsdokument, at Aalborg Kommune ikke er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Påstand 1 afvises.

Aalborg Kommune frifindes for påstand 2.

Spritten A/S skal til Aalborg Kommune betale sagsomkostninger med 300.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet med procesrente efter rentelovens § 8 a.



