

# KROMANN

KR

# REU

Planlovens detailhandelsregulering  
– butikker der forhandler særligt  
pladskrævende varegrupper - i  
lyset af en ny landsretsdom

KROMANN  
REUMERT

KROMANN REUMERT • CVR.NR. 62606711 • REG.ADR. SUNDKROGSGADE 5 • DK-2100 KØBENHAVN Ø

# RETSGRUNDLAG

- Historik

- Regler indført i planloven i 1997 (§ 5d)

*"Uden for den centrale del af en by eller bydel kan der udlægges, ...*

*2) Arealer til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, der ikke kan indpasses i de centrale områder af en by eller bydel" ...*

*"Særligt pladskrævende varegrupper er grupper af varer, som i sig selv er store, eller som kræver store udstillingsarealer, som for eksempel biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer."*

# RETSGRUNDLAG - FORTSAT

- Lovforslagets bemærkninger:
  - *"Efter nr. 2 kan der udlægges arealer til brug for butikker, der forhandler så pladskrævende varegrupper, at de ikke kan indpasses i den centrale del af en by eller bydel, uden at dette i sig selv skader bymiljøet. Bestemmelsen omfatter derimod ikke arealudlæg til store butikker med mange varer eller butikker, der forhandler både pladskrævende og ikke pladskrævende varegrupper"*
- Efterfølgende brancheglidning
- Lempelig kommunal praksis

# RETSGRUNDLAG - FORTSAT

- Opstramning gennemført med virkning fra 1. juli 2007 (gældende regler):
  - § 5 n, stk. 1:
    - *"Uden for bymidter og bydelscentre kan der ...*  
  
*3) udlægges arealer til butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler (særligt pladskrævende varer), jf. dog § 11 e, stk. 7"*
- Udtømmende opregning udelukker kommunalt skøn
- Exit køkkenbutikker

# RETSGRUNDLAG - FORTSAT

- Om baggrunden for ændringerne blev det i forarbejderne til 2007 loven anført:
  - *"Baggrunden for udvalgets forslag er dels et ønske om at dæmme op for den fortsatte udbygning af butiksarealer i udkanten af byerne langs indfaldsvejene, dels at imødegå den skævvridning af konkurrencen mellem butikker i bymidten og butikker uden for bymidten, som er resultatet af brancheglidningen sammenholdt med en manglende håndhævelse af bestemmelsen om, at der skal være tale om butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Bestemmelsen gælder ikke for butikker, der både forhandler særlig pladskrævende varegrupper og andre varer."*

# RETSGRUNDLAG - FORTSAT

- § 5n, stk. 2: Særlig regel om byggemarkeder
  - *"I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, jf. stk. 1, nr. 3, kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særligt pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer."*
- § 11e, stk. 7: Særlige krav til indholdet af kommuneplanens redegørelsesdel i relation til møbelbutikker.

# SPØRGSMÅL

- Hvad betyder "alene"-kravet?
  - Er det "ene og alene" eller er der plads til ikke pladskrævende varegrupper?
- Hvilken retlig betydning har den almindelige brancheglidning og den kommunale praksis efter de tidligere regler, om nogen?
- Intertemporale spørgsmål i relation til reglernes anvendelse:
  - Afgørelsestidspunktet?
  - Ansøgningstidspunktet?
  - Forholdet til ældre lokalplaner?

## PRAKSIS – MAD 2008.479 (LANDMARK)

- Lokalplan fra 2003 (Vejle Kommune) – arealudlæg til butikker med særligt pladskrævende varegrupper (som administreret efter den til enhver tid gældende lovgivning i henhold til note i lokalplanen).
- Ansøgning om tilladelse til butiksprojekt i Vejle indgivet 22. juni 2007 (møbler, køkken og badindretning, senge, gulve/tæpper samt pejsecenter/havemøbler).
- Vejle Kommune oplyser om ny lov i kraft 1. juli 2007.
- Herefter ansøgning om dispensation efter planlovens § 19.
- Afslag på dispensation den 13. december 2007.
- ...



# LANDMARK - FORTSAT

- Naturklagenævnet:
  - Lovgivning gældende på afgørelsestidspunktet skal lægges til grund ved afgørelser efter planloven
  - Selvom detailhandelsreglerne angår planer, der tilvejebringes efter reglernes ikrafttræden, skal eksisterende lokalplan forstås i overensstemmelse med reglerne, der gælder på afgørelsestidspunktet,
    - da legaldefinition af varegrupper,
    - da lokalplanen selv forudsætter dette, jf. noten,
    - da dette resultat derfor ikke er i strid med lokalplanens formål
  - Afslag på dispensation (anvendelsesbestemmelse) til andre varegrupper end umiddelbart tilladte (møbler).

# PRAKSIS – MAD 2009.2170 (ELGIGANTEN)

- (Samme) lokalplan fra 2003 (Vejle Kommune)
- Før 1. juli 2007 meddelt byggetilladelse til etablering af butiksprojekt med særligt pladskrævende varegrupper, herunder køkkenbutikker.
- 14. april 2009 afslag på dispensation til etablering af en Elgiganten-butik (10 % særligt pladskrævende varegrupper).
- Naturklagenævnet:
  - *"De butikker, der kan lokaliseres efter bestemmelsen om særligt pladskrævende varer, er butikker, der alene forhandler de i § 5 n, stk. 1, nr. 3, nævnte varegrupper. Hvis butikken har mere end et ubetydeligt salg af andre varegrupper, opfattes den som en udvalgs varebutik, der skal etableres i områder, der er udlagt hertil."*

## ELGIGANTEN - FORTSAT

- Landmark uddybes/gentages: "*...definitionen i den nye lovbestemmelse [skal] lægges til grund ved afgørelse af sager om etablering af virksomheder i områder omfattet af tidligere vedtagne lokalplaner, hvis det i lokalplanen udtrykkeligt er fastsat, at planområdet kan anvendes til "særligt pladskrævende varer" uden en nærmere angivelse af, hvilke varetyper der hermed menes*".
- I forhold til retsstillingen efter de tidligere gældende regler: "*Heller ikke før ovennævnte ændring af planloven ville det have været i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelsen i lokalplanens § 3.1, at etablere virksomheden det pågældende sted, idet en butik, hvor kun ca. 10 % af varesortimentet er køkkenelementer, ikke kan lokaliseres i et område, der i en lokalplan er udlagt til særligt pladskrævende varer*".

# PRAKSIS – VESTRE LANDSRETS DOM AF 23. APRIL 2014 (JYSK)

- (Samme) lokalplan fra 2003 (Vejle Kommune).
- Byggetilladelse meddelt før 1. juli 2007 til butikker med salg af "*alene særligt pladskrævende varegrupper*".
- Vejle Kommune i korrespondance med bygherre anført, at butikken "*primært*" skulle forhandle særligt pladskrævende varegrupper.
- Jysk butik etableres. 55-60 procent af salgsarealet indrettet til særlig pladskrævende varegrupper, mens 40-45 procent af salgsarealet indrettet til andre varegrupper.
- Efterfølgende uenighed med Vejle Kommune, om butik er i overensstemmelse med reglerne, og der meddeles påbud om (fysisk) lovliggørelse.

# JYSK - FORTSAT

- Vidneforklaring ( for by og landsret) fra den tidligere retaildirektør i Sjælsø, der stod for projektet:
  - *"[Han] havde en god og konstruktiv dialog med kommunens sagsbehandlere X og Y bl.a. om, hvilke butikskæder kommunen ville acceptere i området, og hvilke de ikke ville acceptere. Vejle Kommune afviste f. eks. Elgiganten og lignende, mens der blev sagt god for Jysk og nogle køkkenbutikker. Det var kommunens krav, at de butikker, der skulle være i bygningen, skulle være butikker, der overvejende havde pladskrævende varer. Jysk ville fordoble sit butiksareal i forhold til forretningen i centrum, og den yderligere plads skulle bruges til havemøbler, ungdomsmøbler og lignende."*
- Kommunen afviste til gengæld, at man havde godkendt Jysk overfor Sjælsø endsige drøftet Jysk forud for meddelelse af byggetilladelse.

# JYSK - FORTSAT

- NMKN afgørelse af 23. august 2011 stadfæstede påbuddet, bl.a. med følgende begrundelse:
  - Vedrørende "alene"-kravet:
    - *"Det følger af ordlyden af den dagældende § 5 d, stk. 2, nr. 2, at butikker omfattet af bestemmelsen er butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper."*
    - *"Af lovbemærkningerne til 1997-loven fremgår det i overensstemmelse hermed, at bestemmelsen ikke omfatter arealudlæg til store butikker med mange varer eller butikker, der forhandler både pladskrævende og ikke pladskrævende varegrupper."*

# JYSK - FORTSAT

- *"Ændringen af planloven i 2007 medførte en indskrænkning af de mulige pladskrævende varegrupper, der kan accepteres efter loven, hvilket bl.a. var for at imødegå en skævvridning af konkurrencen, som følge af en kombination af brancheglidning og manglende håndhævelse af bestemmelsen. Natur- og Miljøklagenævnet finder imidlertid ikke, at denne kombination af brancheglidning og kommunernes manglende håndhævelse af den dagældende § 5 d medfører, at kravet efter bestemmelsen til, hvornår en butik alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, kan lempes."*
- *"Natur- og Miljøklagenævnet finder på den baggrund, at også efter den dagældende § 5 d var der krav om, at butikken alene må forhandle særlig pladskrævende varegrupper."*

# JYSK - FORTSAT

- Vedrørende berettigede forventninger:
  - *"...Vejle Kommune har endvidere givet udtryk for, at Jysk kun ville kunne godkendes, hvis der var tale om en butik med primært møbler og således et anderledes storkoncept end en typisk butik for Jysk. I februar 2009 besigtigede kommunen Jysk og modtog samtidig en redegørelse fra virksomheden. I april 2009 gjorde kommunen udtrykkeligt opmærksom på, at der endnu ikke var sket en afklaring af, om Jysk var omfattet af begrebet "særligt pladskrævende varegrupper". Natur- og Miljøklagenævnet finder på den baggrund, at virksomheden ikke har kunnet forvente, at den ved at forhandle mere end 50 % af særligt pladskrævende varer opfyldte lovens krav."*



# JYSK - FORTSAT

- Landsrettens dom
  - Vedrørende fortolkningen af de tidligere regler:
  - *"Ordet "alene" i lovbestemmelsen må således forstås som "udelukkende", idet butikken dog, som anført i Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse, også kan forhandle en ubetydelig mængde af andre varetyper med nær tilknytning til de af bestemmelsen omfattede varer. Det tiltrædes på den baggrund, at den pågældende Jysk-butik ikke er omfattet af bestemmelsen, og at butikken dermed ikke lovligt kunne etableres på stedet. Bemærkningerne i lovforslaget i forbindelse med ændringen af planloven i 2007, der trådte i kraft efter, at byggetilladelsen var givet, om "branche-glidning" og "manglende håndhævelse af bestemmelsen" kan i den forbindelse ikke føre til et andet resultat."*

# JYSK - FORTSAT

- Vedrørende berettigede forventninger:
  - *"Af Vejle Kommunes byggetilladelse fremgik, at "Butikkerne godkendes til salg for alene særligt pladskrævende varegrupper defineret i Lokalplan nr. 165, § 3.1 og gældende Lov om planlægning pr. 30. juni 2007". "*
  - *"Det tiltrædes på den baggrund og uanset de afgivne forklaringer om drøftelserne med kommunen forud for udstedelsen af byggetilladelsen og uanset anvendelsen af udtrykket "primært" i stedet for ordet "alene" i kommunens mail af 30. april 2008 og brev af 2. april 2009, at det ikke er bevist, at bygherren af kommunen var blevet bibragt en berettiget forventning om, at den pågældende Jysk-butik kunne etableres i ejendommen."*

## JYSK - FORTSAT

- *"Det er heller ikke for landsretten bevist, at Vejle Kommunes påbud om lovliggørelse indebar en sådan afvigelse fra kommunens egen eller andre kommuners praksis, at påbuddet og dermed Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er ugyldige."*

# PERSPEKTIV

- Et stort antal butikker placeret i områder udlagt til "særligt pladskrævende varegrupper" efter de tidligere regler er ulovlige
- Kommunernes tilsynspligt
- Fysisk lovliggørelse
- Indrettelseshensyn og berettigede forventninger
- Myndighedspassivitet

# KONTAKT



**KIM TREUSKOW**

Kromann Reumert  
Rådhuspladsen 3  
8000 Århus C  
Direkte: +45 38 77 43 99  
Mobil: +45 20 19 74 26  
E-mail: [kt@kromannreumert.com](mailto:kt@kromannreumert.com)