VEJLEDNING
om
fremgangsmåden ved
EKSPROPRIATIONER

1. Loven

Denne vejledning gælder for ekspropriationer, der foretages efter bestemmelserne i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023).

Bestemmelserne gælder for ekspropriationer for staten og koncessionerede selskaber samt i enkelte andre tilfælde.

2. Ekspropriationskommissionen

Den myndighed, der træffer beslutning om ekspropriation, kaldes ekspropriationskommissionen. Den består af 5 medlemmer, hvoraf formanden er jurist (kommissarius). Formanden udtager 4 medlemmer til behandlingen af sager vedrørende et konkret anlæg, heraf 2 medlemmer fra en af transportministeren udfærdiget liste og 2 medlemmer fra en fælleskommunal liste. Desuden deltager en af vedkommende kommunalbestyrelse udpeget repræsentant uden stemmeret ved ekspropriationskommissionens møder.

Kommissionen bistås af en sagkyndig landinspektør også kaldet "den ledende landinspektør".

Ekspropriationskommissionen er en uafhængig instans, hvis medlemmer ikke er undergivet instruktioner om den enkelte sags afgørelse.

Kommissionens sekretariat også kaldet "kommissariatet" har følgende adresse:

Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne,
Sankt Kjelds Plads 11, 2100 København Ø
Telefon: 33 92 72 30 – Telefontid kl. 09:00 - kl. 15:00
E-mail: komoe@komoe.dk
Hjemmeside: www.komoe.dk
Sikkerpost via Digital Post

3. Besigtigelse og ekspropriation

Myndigheden eller det koncessionerede selskab, der skal gennemføre anlægget, kaldes anlægsmyndigheden.

Inden ekspropriationskommissionen træffer beslutning om ekspropriation, afholder kommissionen en besigtigelsesforretning, hvor kommissionen på baggrund af en besigtigelse af forholdene på stedet konstaterer, hvordan projektet for det anlæg, der skal gennemføres, vil gribe ind i de bestående forhold.

Besigtigelsesforretningen finder enten sted særskilt eller samtidig med ekspropriationen. Hvis besigtigelse og ekspropriation sker samme dag, kaldes det en kombineret forretning.

Til besigtigelsesforretninger og ekspropriationsforretninger indkaldes de grundejere m.fl., som skal afgive areal, hvis ejendom skal pålægges servitut, eller som på anden måde omfattes af ekspropriationen.

Anlægsmyndigheden fremlægger projektet. Kommissionen kan indenfor anlægslovens rammer foretage ændringer i projektet.

Til brug ved ekspropriationsforretningen udarbejder anlægsmyndigheden en såkaldt arealfortegnelse. Arealfortegnelsen angiver, hvilke ejendomme der berøres, og hvilke indgreb der påregnes foretaget på den enkelte ejendom. Den udsendes sammen med indvarslingen til ekspropriationsforretningen til alle berørte grundejere. Arealfortegnelsen med eventuelle supplerende oplysninger fremlægges tillige på vores hjemmeside www.komoe.dk

Under ekspropriationsforretningen besigtiger ekspropriationskommissionen de berørte ejendomme, og taler med hver enkelt grundejer og andre berørte.

Herefter foretages ekspropriationen med umiddelbar retsvirkning. Ved ekspropriation til midlertidig brug af arbejdsarealer vil anlægsmyndigheden eventuelt oplyse, hvornår den pågældende arbejdsperiode forventes at ligge. Kommissionens beslutning om ekspropriation kan ikke ændres af anden myndighed, dog kan spørgsmål om ekspropriationens lovlighed indbringes for Domstolene inden 6 måneder efter ekspropriationsbeslutningen, jf. ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 1. punktum (se punkt 7).

Størrelsen af arealer og andre indgreb er omtrentlige. Mindre afvigelser kan forekomme under anlæggets udførelse.

Hvis erstatningen for et areal er angivet til eller indgår i et aftalt eller fastsat, rundt beløb, foretages der ikke regulering efter endelig opmåling.

Hvis arealet ved den endelige opmåling viser sig at være større end den foreløbige angivelse, reguleres erstatninger, hvis den er angivet pr. arealenhed i forlig, erstatningsforslag eller kendelse.

4. Erstatning

Under ekspropriationsforretningen behandler ekspropriationskommissionen spørgsmålet om erstatning.

På forretningen fremlægger Kommissionen normalt et erstatningsforslag. Sagen kan afgøres straks ved forlig ved grundejerens og anlægsmyndighedens underskrift af erstatningsforslaget i kommissionens forhandlingsprotokol. Hvis grundejeren ønsker betænkningstid, kan der fremsendes et skriftligt erstatningsforslag, hvorefter grundejeren kan overveje dette 14 dage fra modtagelsen. Også anlægsmyndigheden kan anmode om skriftligt erstatningsforslag. Afvises erstatningsforslaget ved præsentation heraf på forretningen eller tiltrædes forslaget ikke efter den angivne betænkningstid, afsiger og fremsender kommissionen en kendelse om erstatningen til parterne.

Kendelsen kan efterprøves af taksationskommissionen. Spørgsmål om erstatning kan alene indbringes for domstolene (se punkt 7), hvis sagen er prøvet af taksationskommissionen.

Anmodning om efterprøvelse af kendelsen ved taksationskommissionen skal være skriftlig og sendes til kommissarius, således at den er kommissarius i hænde senest 4 uger efter, at udskrift af kendelsen er tilsendt den pågældende, jf. ekspropriationsproceslovens § 19, stk. 1, 3. punktum.

Taksationskommissionen består af en jurist som formand og fire medlemmer. Også taksationskommissionen er bistået af en sagkyndig ledende landinspektør.

5. Sagkyndig bistand

Hvis en ejer eller anden berørt har haft udgift til sagkyndig bistand (advokat, konsulent eller lignende), i forbindelse med sagens behandling, kan kommissionen og taksationskommissionen fastsætte en passende godtgørelse, hvis bistanden skønnes at have været nødvendig.

6. Erstatningens udbetaling

Udbetaling af erstatning forestås af kommissariatet. Kommissariatet påser, at udbetaling sker til rette vedkommende.

Erstatningen forrentes fra et tidspunkt, der fastsættes af ekspropriationskommissionen, normalt ekspropriationstidspunktet. Den årlige rente svarer til Nationalbankens diskonto på ekspropriationstidspunktet. Kommissariatet skal indberette et evt. rentebeløb til SKAT.

Erstatningen udbetales, når den er endeligt fastsat, dvs. når

- der er indgået forlig, eller
- et skriftligt erstatningsforslag er tiltrådt, eller
- Kommissionen har afsagt kendelse, som ikke ankes, eller
- Taksationskommissionen har afsagt kendelse

I tilfælde, hvor den erstatningsberettigede må påregne at skulle afvente kendelse fra vedkommende taksationskommission, kan kommissariatet i visse tilfælde efter anmodning fra den erstatningsberettigede udbetale et á conto beløb af erstatningen. Á conto beløbets størrelse fastsættes af kommissariatet. Erstatningen udbetales som udgangspunkt til den erstatningsberettigedes NemKonto.

I tilfælde, hvor kommissionen skønner eller får meddelelse om, at panthavere skal fyldestgøres, indbetales erstatningen på en deponeringskonto i det pengeinstitut, som grundejeren anviser, med anmodning om, at pengeinstituttet afhandler forholdet til panthaverne. I tilfælde heraf anmodes grundejerne om at henvende sig til pengeinstituttet og oprette en deponeringskonto til formålet. Pengeinstituttet vil derefter skulle oplyse kontonummer på deponeringskontoen til kommissariatet.

Udbetaling sker under forbehold for sagens eventuelle indbringelse for domstolene.

7. Ejendomsskatter og andre afgifter

Hvis en hel ejendom eksproprieres, fastsættes der en skæringsdag for betaling af skatter og afgifter.

Ejeren skal betale de skatter og afgifter, der forfalder før skæringsdagen. Eventuel refusion foretages af anlægsmyndigheden.

Hvis en ejendom har afgivet en del af sit areal, vil kommissariatet ved den ledende landinspektør indberette de nødvendige oplysninger til vurderingsmyndighederne med henblik på, at ejendommen kan blive omvurderet.

8. Domstolene

Lovligheden af en ekspropriation kan forelægges domstolene. Sag om en ekspropriations lovlighed skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter ekspropriationsbeslutningen/ekspropriationsforretningen, jf. ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 1. punktum.

En af taksationskommissionen fastsat erstatning kan ligeledes indbringes for domstolene. Sag om erstatning skal indbringes inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt fra taksationskommissionens sekretariat, jf. ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 2, 2. punktum.

9. Matrikulær berigtigelse og tinglysning

Matrikulær og endelig tinglysningsmæssig berigtigelse af en ekspropriation kan først ske, når anlægget er udført, og opmåling har fundet sted. Disse ændringer sker uden udgift for grundejeren.

Hvis ejendommen i mellemtiden skal sælges eller pantsættes, kan kommissarius afgive dokumentation til brug herfor.

Der udfærdiges ikke nyt matrikelkort for hver ejendom, der har afgivet eller modtaget areal.

Indtil sagens afslutning er arealændringerne sikret ved en foreløbig tinglysning (førnotering).

10. Afhændelse af restarealer

Det vil ofte være således, at der fra en ejendom eksproprieres mere areal end nødvendigt til anlægget, fordi et areal afskæres fra hovedejendommen eller af anden grund. Afskårne arealer eller restarealer vil under ekspropriationsforretningen blive forsøgt overdraget til en anden ejendom.

Hvis en sådan arealoverdragelse aftales eller besluttes under ekspropriationsforretningen, vil bl.a. følgende vilkår gælde, hvis andet ikke aftales:

a) Den matrikulære og tinglysningsmæssige berigtigelse af det overdragne areal vil først ske samtidig med berigtigelsen af anlægget i sin helhed. Rådighedsdagen aftales konkret. Anlægsmyndigheden afholder udgifterne til den matrikulære og tinglysningsmæssige berigtigelse.

b) De servitutter, som påhviler arealet, opretholdes uændret.

c) Betales et kontant beløb for det overdragne areal, vil der normalt blive fastsat en dato for købesummens betaling. Sker dette undtagelsesvis ikke, forfalder købesummen til betaling umiddelbart før det tidspunkt,

hvor den matrikulære sag indsendes til Geodatastyrelsen. Den, der modtager arealet, er på dette tidspunkt pligtig efter påkrav at betale købesummen, eventuelt restkøbesummen inden for en frist af 14 dage.

11. Persondata

Som dataansvarlig gør vi opmærksom på, at vi fra anlægsmyndigheden har modtaget de nødvendige oplysninger til brug for behandling af ekspropriationssagen vedrørende din ejendom. Kommissariatet har med hjemmel i databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra e ret til at behandle almindelige personoplysninger og efter artikel 9, stk. 2, litra f ret til at behandle følsomme personoplysninger. Behandlingen sker som led i kommissariatets administration af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom. Som udgangspunkt er der tale om behandling af almindelige oplysninger.

Kommissariatet er underlagt reglerne i forvaltningslovens og offentlighedslovens § 15 om journalisering og arkivlovens § 13. Det betyder, at dokumenter, der er modtaget eller afsendt fra kommissariatet skal journaliseres, i det omfang dokumentet har betydning for en sag eller sagsbehandlingen i øvrigt. Alle dokumenter bliver journaliseret i kommissariatets journaliseringssystem under den sag, hvor dokumenterne hører til. Kommissariatet afleverer på anmodning fra Rigsarkivet et "øjebliksbillede" af vores journaliseringssystem til Rigsarkivet. Perioden, hvori vi opbevarer personoplysninger, kan således ikke defineres præcist, men forsøges minimeret i det omfang ekspropriationsprocessen tillader det.

I det omfang det følger af lovgivning, eller er nødvendigt af hensyn til behandling af ekspropriationssagen, kan personoplysningerne blive delt med den ledende landinspektør, kommissionsmedlemmer, anlægsmyndigheden, kommunale repræsentanter, taksationssekretariatet og By-, Land-, og Transportministeriets departement.

Herudover er kommissariatet jf. ekspropriationsproceslovens § 12, stk. 2 og § 15, stk. 2 forpligtet til at gøre bekendtgørelse, besigtigelses- og ekspropriationsmateriale offentligt tilgængeligt. Det drejer sig imidlertid kun om oplysninger fra tingbogen, OIS eller lignende offentligt tilgængelige databaser.

Som registreret har du ret til at få oplyst, hvilke af dine personoplysninger kommissariatet opbevarer og behandler, ret til at få berigtiget eventuelle forkerte personoplysninger, ret til begrænset behandling af personoplysninger og ret til at modtage de personoplysninger, som du har givet til kommissariatet og at transmittere disse oplysninger til en anden dataansvarlig.

Da kommissariatets opgave er administration af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, der henhører under offentlig myndighedsudøvelse, som kommissariatet har fået pålagt, og som er nødvendig for udførelse af en opgave i samfundets interesse, betyder databeskyttelsesforordningens artikel 17, stk. 3, litra b, at den registrerede ikke har ret til at få personoplysninger om sig selv slettet og kommissariatet har ikke pligt til at slette person- oplysninger i henhold til databeskyttelsesforordningens artikel 17, stk. 1 og 2.

Du kan læse mere om kommissariatets behandling af personoplysninger på vores hjemmeside.

Du har ret til at indgive en klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på. Du finder datatilsynets kontaktoplysninger på www.datatilsynet.dk. Her kan du kan også læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder.

Såfremt du har spørgsmål til databeskyttelsesforhold, er du velkommen til at kontakte kommissariats databeskyttelsesrepræsentant, Anna K. Skamrits, tlf. 33 92 72 30, e-mail: aks@komoe.dk eller kommissariatets databeskyttelsesrådgiver, Noor Shah, tlf. 21 14 25 33, e-mail dpo@trm.dk.