

28. september 2023



Vejledning om ekspropriation til spildevandsanlæg

Denne vejledning beskriver forløbet af den kommunale ekspropriationsproces.

Når Københavns Kommune ønsker at ekspropriere til spildevandsanlæg m.v., herunder skybrudstunneller, sker det i henhold til reglerne i miljøbeskyttelsesloven, kapitel 8. Ved ekspropriation kan der ske både arealerhvervelse og rettighedserhvervelse permanent og / eller midlertidigt. Permanent areal- eller rettighedserhvervelse sikrer etableringen og den efterfølgende drift af skybrudstunnellen og skaktene. De midlertidige rettigheder er til sikring af rettigheder under anlægsarbejderne f.eks. en færdsel over en ejendom.

Forberedelser, undersøgelser, ekspropriationsprocessens gennemførelse samt erstatningens fastsættelse foretages efter bestemmelserne i vejloven (lov om offentlige veje), kapitel 10.

Åstedsforretningen

Kommunen indkalder til et møde ved de berørte ejendomme. Dette møde kaldes en åstedsforretning. Formålet med mødet er at orientere de berørte ejere (lodsejere) og brugere om den betydning, som anlægsprojektet og ekspropriationen får for deres ejendom. Der kan behandles flere ejendomme på en åstedsforretning.

Senest fire uger inden åstedsforretningen modtager ejerne en indvarsling fra kommunen. Samtidig sender kommunen en arealfortegnelse og en ekspropriationsplan, som tilsammen beskriver de rådighedsindskrænkninger, som ekspropriationen medfører på den enkelte ejendom.

Indvarslingen sendes som digital post til ejerne eller med posten, hvis ejerne ikke modtager digital post fra det offentlige.

På selve forretningen deltager et medlem af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation og repræsentanter fra Teknik- og Miljøudvalget (som ekspropriationsmyndighed) samt repræsentanter fra HOFOR (som anlægsejer). Her vil projektet og indgrebet på ejendommen blive gennemgået. Erstatningsspørgsmål kan også drøftes på åstedsforretningen, jf. afsnittet om "Erstatning" nedenfor.

Ejere, brugere og andre personer med retlig interesse i forhold til ejendommene kan på mødet komme med bemærkninger til projektet og forslag til ændringer.

Bemærkninger føres ind i et referat (protokol), som sendes til ejerne. Det er også muligt at indsende supplerende bemærkninger inden for fire uger efter, at åstedsforretningen er afholdt.

Ekspropriationsbeslutningen

Når protokollen fra åstedsforretningen og kommunens erstatningsforslag har været i høring hos de berørte ejere i fire uger, udarbejder forvaltningen en indstilling til politikerne om ekspropriationsbeslutning. I sagen om Valby Skybrudstunnel er beslutningen om ekspropriation delegeret til Teknik- og Miljøudvalget. I den forbindelse skal Teknik- og Miljøudvalget tage stilling til de bemærkninger, ønsker og indsigelser, som ejerne er fremkommet med i forbindelse med åstedsforretningen samt supplerende skriftlige bemærkninger i 4 ugers perioden.

Efter ekspropriationsbeslutningen er truffet, får ejerne direkte skriftlig besked om ekspropriationsbeslutningen, herunder hvordan Københavns Kommune har forholdt sig til ejernes bemærkninger.

På tidspunktet for ekspropriationsbeslutningens meddelelse har Københavns Kommune overtaget de eksproprierede arealer og rettigheder og overdraget dem til

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Virksomheder og VVM
Njalsgade 13
Postboks 380
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

28. september 2023



HOFOR. Dette gælder selv om erstatningsspørgsmålet i forhold til ejerne måtte være uafklaret.

Klagemulighederne

Ejere, brugere og andre retligt berørte kan klage over ekspropriationen til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, jf. miljøbeskyttelseslovens § 91, stk. 2.

Klagefristen er 4 uger fra afgørelsen er meddelt, jf. miljøbeskyttelseslovens § 93.

Klage til Miljø- og Fødevarerklagenævnet indgives skriftligt ved anvendelse af digital selvbetjening (klageportal). Efterfølgende kommunikation om klagesagen skal ske ved anvendelse af digital selvbetjening.

Klagen til Miljø- og Fødevarerklagenævnet kan vedrøre alle forhold angående ekspropriationens lovlighed. Erstatningsspørgsmål behandles ikke af Miljø- og Fødevarerklagenævnet, men af Taksations- eller Overtaksationskommissionen, jf. nærmere nedenfor.

Anlægsarbejder må ikke igangsættes, før klagefristen er udløbet. Indgivelse af en klage over en ekspropriationsbeslutning har opsættende virkning, medmindre Miljø- og Fødevarerklagenævnet beslutter andet. Det betyder, at HOFOR ikke kan igangsætte anlægsarbejdet for den del af projektet, der er omfattet af klagen, mens den behandles. For nærmere beskrivelse af klage regler henvises der til klagenævnets hjemmeside: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/miljoe-og-foedevareklagenaevnet/>

Erstatningen

Ejerne skal erstattes for de indgreb, der foretages på ejendommen.

Erstatningsspørgsmålet kan drøftes på åstedsforretningen. Eventuelle opfølgende spørgsmål om erstatning kan i visse tilfælde afklares på et efterfølgende møde mellem parterne. Ved mindre indgreb fremsender Københavns Kommune et skriftligt erstatningstilbud til ejerne.

Hvis ikke ejer accepterer det fremsendte erstatningstilbud, og der således ikke er indgået et frivilligt forlig mellem ejerne og Københavns Kommune om erstatningens størrelse inden for otte uger fra meddelelse af ekspropriationsbeslutningen, skal Københavns Kommune indbringe erstatningsspørgsmålet til afgørelse ved Taksationskommissionen.

Der kan i forhold til fastsættelse af erstatningsvilkår i konkrete tilfælde også ske drøftelser forud for åstedsforretningen.

Taksation

Taksationskommissionen er uafhængig og har tre medlemmer – en formand samt to vurderingskyndige personer udvalgt af formanden fra en kommunal liste. Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet betjenes af Retten i Næstved, Gardehusarvej 5, 4700 Næstved: <https://www.trm.dk/ministeriet/ministeriet-artikler/ekspropriations-myndighedernes-adresser>

Ejerne og Københavns Kommune indkaldes til besigtigelse på ejendommen og et efterfølgende forhandlingsmøde. På baggrund heraf træffer kommissionen en kendelse om erstatningens størrelse.

Både ejerne og Københavns Kommune kan indbringe taksationskendelsen for Overtaksationskommissionen, hvis der er uenighed med kendelsen.

Overtaksation

Overtaksationskommissionen har fem medlemmer – en formand og fire vurderingskyndige personer. 2 medlemmer er faste og 2 medlemmer er udvalgt af formanden fra

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Virksomheder og VVM
Njalsgade 13
Postboks 380
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

28. september 2023



en kommunal liste. Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm sekretariatsbetjenes af Taksationssekretariatet, Toldboden 2, 8800 Viborg:

<https://www.taksationssekretariatet.dk/>

Selve forretningen forløber som en taksationsforretning. Overtaksationskommissionens kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Domstolene

Spørgsmål om erstatningen og ekspropriationens lovlighed kan indbringes for domstolene. Domstolene foretager en fuld prøvelse. Det kræver dog, at de administrative klagemuligheder er udtømte.

Det vil sige, at der enten skal foreligge en afgørelse fra Miljø- og Fødevarerklagenævnet om ekspropriationens lovlighed eller en kendelse om erstatningens størrelse fra Overtaksationskommissionen.

Sagen behandles ved Københavns Byret i første instans, og skal være indbragt inden for seks måneder efter afgørelsen truffet af Miljø- og Fødevarerklagenævnet eller Overtaksationskommissionen.

Erstatningens udbetaling

Københavns Kommune udbetaler erstatningen, når den er endelig fastsat. Erstatningen er endelig fastsat, når

- der er indgået forlig,
- et skriftligt erstatningsforslag er tiltrådt af begge parter,
- Taksationskommissionen har afsagt en kendelse, som ikke rettidigt er indbragt for Overtaksationskommissionen, eller
- Overtaksationskommissionen har afsagt en kendelse.

Inden udbetalingen skal Københavns Kommune spørge panthaverne på de berørte ejendomme, om de vil have (en del af) erstatningen udbetalt. Det er et krav, da panthavernes sikkerhed i ejendommen kan være blevet mindre som følge af ekspropriationen.

Hvis panthaverne ønsker udbetaling af erstatningen, nedskrives ejernes gæld som kompensation for ekspropriationen.

Såfremt Københavns Kommune vurderer, at ekspropriationens omfang er ubetydelig i forhold til ejendommens størrelse og værdi, og dermed ikke indebærer nogen fare for pantsikkerheden, kan erstatningen udbetales direkte til ejeren af ejendommen uden samtykke fra panthavere eller andre rettighedshavere.

Erstatningen tillægges renter efter Nationalbankens diskonto på ekspropriationstidspunktet.

Skat

Ved permanente rådighedsindskrænkninger eller arealafståelse, vil erstatningen være skattefri jf. ejendomsavancebeskatningsloven. Ved midlertidige forhold vil en erstatning være beskattet.

Omkostninger ved rådgivning

Københavns Kommune kan give generel vejledning til alle, der er omfattet af ekspropriationen, om processen. Udgangspunktet er, at der ikke betales for ejernes private udgifter til sagkyndig rådgivning.

Taksations- og Overtaksationskommissionen kan tilkende rimelige udgifter til sagkyndig bistand ved sagens førelse for hhv. Taksations- og Overtaksationskommissionen. Det kan ikke forventes, at ejernes omkostninger til rådgivning dækkes fuldt ud.

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Virksomheder og VVM
Njalsgade 13
Postboks 380
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

28. september 2023



Arealfortegnelsen

Arealfortegnelsen indeholder oplysninger om de arealer/rettigheder, der skal afstås til HOFOR og om de servitutter, der skal tinglyses på de enkelte ejendomme.

Servitutter

Der kan tinglyses servitutter på ejendommene i forbindelse med en ekspropriation. Servitutterne kan være ledningsservitutter, vejrettigheder og lignende.

Tinglysning

Meddelelse om ekspropriationen tinglyses på de berørte ejendomme, når Teknik- og Miljøudvalget har truffet ekspropriationsbeslutningen.

Tinglysningen sker uden omkostninger for ejerne.

Ejendomsskat

Ejerne skal betale ejendomsskat af de eksproprierede arealer, indtil de fragår ejendommene, hvilket først sker, når landinspektøren har registreret de nye skel.

Den beregnede ejendomsskat for denne periode indgår som en del af erstatningsbeløbet.

Nye skel

Når anlægsarbejderne til anlægget er afsluttet, opmåles de nye skel af en landinspektør.

Er det opmålte areal, der fragår ejendommene, større end angivet ved ekspropriationen, afregnes en resterstatning til ejerne efter den m² sats, der blev anvendt ved erstatningens fastlæggelse.

Ejerne skal ikke tilbagebetale en del af erstatningen, hvis det opmålte areal viser sig at være mindre end det eksproprierede.

Ovenstående er alene vejledende for ekspropriationsprocessen, og konkrete spørgsmål kan rettes til Københavns Kommune.

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Virksomheder og VVM
Njalsgade 13
Postboks 380
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452