Vejledning om ekspropriation efter miljøbeskyttelsesloven

Lovbekendtgørelse nr. 1742 om miljøbeskyttelse 22. december 2025



Overordnet forløb ved ekspropriation

1. Indvarsling til åstedsforretning med fire ugers varsel.

2. Åstedsforretningen afholdes.

3. Fire uger efter åstedsforretningen udløber fristen for yderligere tilføjelser til protokol.

4. Byrådet kan træffe beslutning om ekspropriation.

5. Ekspropriationsbeslutningen meddeles lodsejerne, og de eksproprierede rettigheder og arealer overgår derved til kommunen. Samtidigt fremsendes der et erstatningstilbud til lodsejerne.

6. Derefter følger der klagemuligheder ved uenighed om ekspropriationen og/eller erstatningen:

    - Fire ugers frist for indbringelse af klage over ekspropriationen til Miljø- og Fødevareklagenævnet.
    - Otte ugers frist for accept/afvisning af kommunens erstatningstilbud.

Vejledning om ekspropriation efter miljøbeskyttelsesloven

Indvarsling og afmærkning af ekspropriationsarealer

Ved ekspropriation efter miljøbeskyttelsesloven finder procesbestemmelserne i lov om offentlige veje §§ 99-122 anvendelse i forhold til ekspropriationens gennemførelse.

Kommunen indvarsler med fire ugers varsel til en åstedsforretning via Digital Post (medmindre lodsejer er fritaget fra Digital Post).

Med indvarslingsbrevet følger en ekspropriationsplan, som viser ekspropriationens omfang på de ejendomme, der er omfattet af projektet samt en arealfortegnelse med angivelse af, hvor meget areal der påvirkes af ekspropriationen.

Ekspropriationsplanen og arealfortegnelsen er foreløbige, og i forbindelse med anlægsarbejdet kan der være tale om, at der enten påvirkes mere eller mindre areal.

Afmærkning af arealer

Inden åstedsforretningen afholdes, vil ekspropriationsarealerne blive afmærket af en ansat ved Landinspektørfirmaet LE34 (medmindre lodsejer frasiger sig afmærkning). Afmærkningen vil ske med træpinde, eller hvor dette ikke er muligt, f.eks. på grund af fliser/asfalt, med afmærkningsspray.

Afholdelse af åstedsforretning

Åstedsforretningen afholdes fysisk på ejendommen. Ved åstedsforretningen deltager et byrådsmedlem, som skal være tilstede ved åstedsforretningen ifølge bestemmelserne i vejloven. Derudover deltager der typisk en repræsentant fra kommunen og evt. en eller flere af kommunens rådgivere. Åstedsforretningen skal sikre, at lodsejeren får præsenteret projektets betydning og påvirkning af ejendommen. Derudover skal åstedsforretningen sikre, at lodsejeren bliver hørt i forbindelse med projektet, og får mulighed for at fremkomme med indsigelser og bemærkninger til projektet.

I forbindelse med åstedsforretningen vil der blive skrevet en protokol. Protokollen indeholder blandt andet bemærkninger fra lodsejeren, som kan have betydning for projektet. Det er også muligt, at der indgås aftaler i forbindelse med åstedsforretningen. I givet fald vil disse aftaler også være indeholdt i protokollen.

Protokollen vil snarest muligt efter åstedsforretningen blive sendt til lodsejeren og evt. andre rettighedshavere. Fra afholdelse af åstedsforretningen og fire uger frem, har lodsejeren mulighed for at fremkomme med yderligere indsigelser eller bemærkninger til projektet.

Ekspropriationsbeslutning

Når fristen for yderligere bemærkninger/indsigelser til åstedsforretningen er udløbet, kan byrådet træffe endelig ekspropriationsbeslutning.

Byrådet skal i forbindelse med, at de træffer ekspropriationsbeslutning også tage stilling til de bemærkninger/indsigelser, der er kommet fra lodsejeren.

Lodsejeren vil efter byrådets beslutning få tilsendt ekspropriationsbeslutningen. På dette tidspunkt er ekspropriationen gældende, og på samme tidspunkt overgår de eksproprierede rettigheder til kommunen.

Hvis lodsejeren har haft bemærkninger/indsigelser til projektet, som byrådet har taget stilling til, vil disse blive besvaret i brevet om ekspropriationsbeslutning.

Anlægsarbejdet kan først begynde, når lodsejeren har fået tilsendt ekspropriationsbeslutningen og klagefristen til Miljø- og Fødevareklagenævnet er udløbet, medmindre der indgås aftale om andet.

Erstatningstilbud

Erstatningstilbuddet vil oftest blive fremsendt samtidig med, at lodsejeren modtager brev om ekspropriationsbeslutningen. I nogle tilfælde kan der være mulighed for at afholde et møde, hvor erstatningstilbuddet fremlægges.

Hvis erstatningstilbuddet ikke accepteres med underskrift indenfor 8 uger, er kommunen forpligtet til at bede Taksationskommissionen behandle erstatningsspørgsmålet.

Taksation

Taksationskommissionen kommer i spil i de tilfælde, hvor der ikke kan opnås enighed om erstatning. I de tilfælde er det Taksationskommissionen, der skal afsige en kendelse (afgørelse) om erstatningen.

Taksationskommissionen er en uafhængig kommission med 3 medlemmer, hvor formanden er jurist, mens de to andre medlemmer er vurderingskyndige personer. Det er kommissionens opgave at indkalde lodsejeren og kommunen til en besigtigelse af det berørte areal, samt et efterfølgende møde, hvor lodsejeren og kommunen har mulighed for at fremkomme med deres synspunkter om erstatningen.

Efterfølgende vil taksationskommissionen fremsende deres kendelse til lodsejeren og kommunen.

Lodsejeren og kommunen har begge mulighed for at viderebringe taksationskommissionens kendelse til overtaksationskommissionen, hvis de ikke er enige i den afsagte kendelse.

Overtaksationskommissionen

Overtaksationskommissionen består af 5 medlemmer, hvor formanden er jurist, mens de resterende fire personer er vurderingskyndige personer. Der vil blive indkaldt til en besigtigelse af arealerne og et møde, hvor lodsejeren og kommunen har mulighed for at fremkomme med synspunkter.

Efterfølgende vil overtaksationskommissionen afsige kendelse.

Kommunen afholder udgifter til såvel taksationskommissionen, som overtaksationskommissionen. Anlægsarbejdet kan fortsætte, selvom erstatningsspørgsmålet endnu ikke er afgjort.

Klagemulighed til Miljø- og Fødevareklagenævnet

Hvis lodsejeren er uenig i ekspropriationen, f.eks. at den er ulovlig, eller der er sket fejl i processen, har lodsejeren mulighed for at klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

En klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet skal være modtaget inden for fire uger fra det tidspunkt, hvor lodsejeren modtager ekspropriationsbeslutningen.

En klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet har som udgangspunkt opsættende virkning, hvilket betyder at ekspropriationen sættes i bero, indtil der forligger en endelig afgørelse om klagespørgsmålet.

Domstolene

Både kommunen og lodsejeren kan indbringe overtaksationskommissionens kendelse og Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse til byretten. Sagen skal være indbragt for retten inden 6 måneder efter, at der er afsagt hhv. kendelse og afgørelse fra overtaksationskommissionen og Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Udbetaling af erstatning

Kommunen udbetaler erstatning hurtigst muligt efter, at erstatningstilbuddet er accepteret af lodsejeren. I forbindelse med udbetaling af erstatning, kan kommunen i visse situationer være forpligtet til at orientere eventuelle panthavere. I forbindelse med orientering af panthavere kan panthaver kræve (en del af) erstatningen udbetalt.

Erstatningen forrentes med en simpel årlig rente, svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto på tidspunktet for meddelelsen om endelig ekspropriationsbeslutning.

Tinglysning

Ekspropriationsindgrebet bliver tinglyst på ejendommen umiddelbart efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt lodsejeren. Tinglysningen skal sikre, at lodsejeren og en eventuel køber har kendskab til, at der er sket en ekspropriation på ejendommen.

Hvis ekspropriationsindgrebet indeholder pålæg af servitutter, vil disse blive tinglyst, når anlægget er udført.

Tinglysningen sker uden omkostninger for lodsejeren.

Skel og endelig opgørelse over eksproprierede arealer

Når anlægsarbejdet er afsluttet, vil der blive opmålt arealer. De opmålte arealer sammenholdes med de arealer, som var angivet i arealfortegnelsen og i erstatningstilbuddet. Hvis arealerne er større end først angivet, vil der ske en efterregulering af erstatning til lodsejeren.

Er arealerne derimod mindre, vil der ikke blive krævet et beløb tilbage.

Der vil blive foretaget en matrikulær berigtigelse af arealerne, så skellene bliver retvisende i matrikelkortet.

Hvis ekspropriationsindgrebet indeholder pålæg af servitutter, vil servitutarealerne også blive sammenholdt med servitutarealerne, som var angivet i arealfortegnelse og i erstatningstilbuddet. Hvis arealerne er større end først angivet, vil der ske en efterregulering af erstatning til lodsejeren.

Ejendomsskat

Lodsejeren skal betale ejendomsskat af de eksproprierede arealer, indtil de udgår af skatteberegningen. Denne ejendomsskat indgår som en del af ekspropriationserstatningen.