



2. udgave

Jernbanen og ekspropriation

Ekspropriationer ved
anlægsarbejder på banen

banedanmark





Banedanmark har ansvaret for at udbygge, drive og vedligeholde infrastrukturen på statens jernbanestrækninger i hele landet.

Ekspropriation på banen

Før byggeriet af nye jernbaneanlæg eller udvidelse af eksisterende kan sættes i gang, skal staten råde over de nødvendige arealer. Hvis Banedanmark ikke selv ejer de fornødne arealer, er det nødvendigt at skaffe plads til anlægget gennem ekspropriation.

Ved ekspropriation må grundejerne afstå arealer og eventuelt bebyggelse mod fuld erstatning. Ekspropriation kan være ubehagelig for en grundejer, hvad enten det er en privatperson eller en virksomhed.

Reglerne for ekspropriation kan være svære at overskue. Derfor udgiver Banedanmark denne pjece, som i store træk beskriver forløbet af en ekspropriation, hvor Banedanmark er bygherre. Pjecen gennemgår de forskellige former for ekspropriation af arealer, der skal anvendes til jernbaneformål og beskriver de involverede instanser samt klagemuligheder.



Forud for en ekspropriation besigtiger ekspropriationskommissionen og Banedanmark de berørte arealer og bebyggelser sammen med ejere og eventuelle brugere af ejendommene.

Sådan er reglerne

Grundlaget for at foretage ekspropriation findes i en række forskellige love, herunder grundloven.

Grundloven

Det fremgår af grundlovens § 73, at "Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning".

Grundloven giver således mulighed for, at staten eller andre offentlige myndigheder med bemyndigelse i en lov og mod fuld erstatning til grundejeren kan erhverve arealer og rettigheder fra private, hvis det sker til gavn for samfundet.

Jernbaneloven

(Lov nr. 686 af 27.05.2015)

Banedanmark driver og vedligeholder statens jernbanenet og er desuden bygherre for nye jernbaneanlæg.

Jernbaneloven indeholder hjemmel til ekspropriation og fremrykket ekspropriation i forbindelse med både mindre og større anlægsprojekter. Det vil være bygherren, som forbereder ekspropriationer, mens Transport- og bygningsministeriet fra sag til sag vil bemyndige ekspropriationskommissionen til at gennemføre ekspropriationerne. Læs mere om fremrykket ekspropriation på side 6.

Som forvalter af statens jernbanenet er Banedanmark også bygherre for om- og nybygninger på de statslige banestrækninger, hvis det er beskrevet i en anlægslov.



Som bygherre har Banedanmark ifølge jernbaneloven desuden ret til at færdes på fremmed mands jord. Denne adgangsret gælder i forbindelse med forberedelserne til et anlægsprojekt. Det kan være i form af opmålinger, afmærkninger, jordbundsundersøgelser, arkæologiske forundersøgelser mv. Banedanmark skal varsle de berørte grundejere skriftligt senest 14 dage før, undersøgelserne finder sted. Når det gælder arkæologiske forundersøgelser, skal Banedanmark varsle senest 28 dage før, undersøgelserne starter.

Projekteringslov

Ved større ændringer af en jernbanestrækning eller ved anlæg af en helt ny bane-strækning vedtager Folketinget en projekteringslov, som udgør det retlige grundlag for finansiering og forberedelse af projektet. Når projektering og miljøundersøgelser er gennemført, vil der blive fremlagt en anlægslov for Folketinget. Anlægsarbejdet kan først gå i gang, når anlægsloven er vedtaget.

Anlægslov

Når der skal etableres en ny jernbane eller ske større opgraderinger af eksisterende jernbane, skal der vedtages en anlægslov. I anlægsloven fremgår, hvem der er bygherre på anlægsarbejdet, og der vil blive henvist til jernbaneloven vedrørende ekspropriationer, herunder fremrykket ekspropriation.



Sådan foregår det

Inden en ekspropriation kan gennemføres, foregår der en omfattende sagsbehandling – herunder drøftelser med grundejerne samt besigtigelse og opmåling af berørte arealer og bebyggelser.

Når det er besluttet, at et anlægsarbejde skal gennemføres, sender Banedanmark efter bemyndigelse fra transportministeren anlægsprojektet til ekspropriationskommissionen.

Kommissionen har til opgave at gennemføre de nødvendige ekspropriationer og arbejder uafhængigt af Banedanmark som anlægsmyndighed. Når ekspropriationerne er gennemført, overtager Banedanmark de eksproprierede arealer og bebyggelser. Læs mere om ekspropriationskommissionen på side 15.

Fremrykket ekspropriation

I særlige tilfælde kan Banedanmark overtage en ejendom, inden de ordinære ekspropriationer finder sted. En sådan fremrykket ekspropriation i projekteringsfasen kan kun ske efter anmodning fra grundejeren, hvis særlige, personlige forhold hos ejeren gør sig gældende, og hvis ejendommen skønnes at blive berørt af projekteringen i væsentligt omfang. 'Særlige personlige forhold' kan fx være, at en grundejer på grund af sygdom, alder, familiemæssige eller andre sociale grunde ønsker at afhænde ejendommen og flytte.

Grundejeren, dvs. både privatpersoner og virksomheder, skal kontakte Banedanmark, som træffer afgørelse om, hvorvidt ekspropriation af ejendommen kan fremrykkes. Banedanmark fastsætter herefter en erstatning for overtagelsen af ejendommen efter reglerne i lov om offentlige veje. Erstatningen skal fastsættes efter de almindelige erstatningsregler og dermed stille ejeren økonomisk, som om ekspropriationen ikke var sket.

Hvis Banedanmark giver afslag på en ansøgning om fremrykket ekspropriation, eller der ikke er enighed om erstatningens størrelse, indbringes sagen for ekspropriationskommissionen. Det er således formålet, at der først og fremmest indgås aftale mellem ejeren af ejendommen og Banedanmark med mulighed for, at ejeren kan indbringe sagen for den uafhængige ekspropriationskommission.

Besigtigelse

Første trin i ekspropriationskommissionens arbejde er besigtigelse af berørte arealer og bebyggelse. Der skelnes mellem linjebesigtigelse og detailbesigtigelse, der dog i nogle tilfælde afholdes som én samlet besigtigelse.



Linjebesigtigelse

Med hjælp fra en ledende landinspektør indkalder ekspropriationskommissionen alle parter, dvs. Banedanmark, ejere og brugere af de berørte ejendomme samt lokale myndigheder til en såkaldt linjebesigtigelse, hvor Banedanmark fremlægger projektet. I det omfang de foreløbige planer gør det muligt, varsles ejere og brugere af de arealer, der må antages at kunne blive berørt af det påtænkte anlæg, ligesom besigtigelsen annonceres i den lokale presse senest fire uger i forvejen. Forud for besigtigelsen fremlægges det relevante dokumentationsmateriale om projektet på lokale råduse og biblioteker, ligesom materialet kan rekvireres hos Banedanmark.

Grundejeren vil ved linjebesigtigelsen endnu ikke kunne få præcise oplysninger om, hvor meget den enkelte ejendom bliver berørt. På baggrund af linjebesigtigelsen og de indkomne kommentarer godkender ekspropriationskommissionen banens linjeføring og ændret placering af veje og stier.

Linjebesigtigelsen kan dog undlades, hvis den pågældende anlægslov er så detaljeret, at linjeføringen reelt ikke vil kunne prøves af ekspropriationskommissionen.

Detailbesigtigelse

Efter en mere detaljeret projektering, der foretages af Banedanmark, indkalder ekspropriationskommissionen på ny bygherre, ejere og brugere – denne gang til en detailbesigtigelse. Her fremlægger Banedanmark projektet for ekspropriationskommissionen, der foretager en samlet vurdering af, om alle betingelser og regler for ekspropriation er fulgt. Desuden vurderes projektets udformning, planlagte gennemførelse og økonomi.

Detailbesigtigelsen indledes som regel med et fællesmøde for ekspropriationskommissionen og grundejerne, hvor Banedanmark gennemgår projektet. Herefter fortsætter mødet i "marken", hvor der foretages besigtigelse af det nu afmærkede anlæg. Grundejerne har mulighed for at komme med ændringsforslag til projektet. Rent tidsmæssigt kan det ikke altid lade sig gøre at se samtlige ejendomme på en given strækning. I sådanne tilfælde kan den enkelte grundejer anmode kommissionen om at se dennes særlige problematik.

Kommissionen beslutter herefter, hvilke ændringer der eventuelt skal indarbejdes, inden den godkender projektet, herunder fx fremtidig placering af indkørsler, adgangsveje til landbrugsarealer samt etablering af hegn og lignende.

Jordfordeling

I landbrugsområder kan ekspropriationskommissionen træffe beslutning om en hensigtsmæssig fordeling af de jordarealer, der hører til eksproprierede ejendomme. Formålet er at mindske de gener, som baneanlægget påfører driften af den enkelte ejendom. Det kan fx ske ved, at to eller flere grundejere får omfordelt en del af deres jordarealer, så de ikke kommer til at eje små arealer, der ikke ligger i tilknytning til hovedejendommen.

Ved store nyanlæg udarbejder en jordfordelingskonsulent fra NaturErhvervstyrelsen forslag til, hvordan jordfordelingen bedst kan gennemføres. Ekspropriationskommissionen skal godkende jordfordelingsplanen ved ekspropriationen.

Ekspropriationsforretning

Når staten inddrager arealer til baneanlæg, sker det i form af permanente og midlertidige ekspropriationer. En ekspropriation kan omfatte enten en hel ejendom eller dele af den.



De berørte grundejere har mulighed for at komme med ændringsforslag til et anlægsprojekt.

Selve ekspropriationen sker ved en ekspropriationsforretning efter en fornyet gennemgang af de berørte arealer med de enkelte grundejere. Ekspropriationsforretningen foregår på den enkelte ejendom, og grundejeren har mulighed for at fremkomme med sine synspunkter.

Forud for ekspropriationsforretningen udfærdiger Banedanmark med bistand af den ledende landinspektør en plan vedrørende ekspropriationens gennemførelse med oplysning om den omtrentlige størrelse af de berørte arealer (arealfortegnelse) og ændringer i de bestående forhold.

Varsling, annoncering og fremlæggelse af materiale sker på samme måde som ved besigtigelse (se side 8). Varsling med kopi af arealfortegnelsen sendes til ejere, brugere og andre, der skønnes at have retlig interesse i sagens afgørelse.

Ved ekspropriationsforretningen beslutter ekspropriationskommissionen:

- Hvor meget der skal eksproprieres
- Om en ejendom skal pålægges servitutter
- Datoen for ekspropriationens virkning
- Erstatningens størrelse til den enkelte grundejer.

Erstatningens størrelse fastlægges ud fra en konkret vurdering af ekspropriationens omfang og karakter og med udgangspunkt i det afståedes værdi i handel og vandel (markedsværdien). Erstatningen kan enten accepteres af grundejeren og Bandedanmark under selve ekspropriationsforretningen, ved forlig eller ved efterfølgende at acceptere et fremsendt skriftligt erstatningsforslag. Er parterne ikke tilfredse med erstatningens størrelse, kan de klage til taksationskommissionen. Læs mere om klageadgang på side 14.

Total ekspropriation

Total ekspropriation af en ejendom betyder, at en grundejer må afstå hele sin ejendom til staten. Grundejeren får en erstatning, der fastlægges af ekspropriationskommissionen. Dertil kommer en skønsmæssig erstatning for ekstraomkostninger til fx flytning eller nødvendig sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved ekspropriationskommissionen.

Når en udlejningsbolig eksproprieres, får ejeren af ejendommen erstatning. Lejemålene opsiges, og kommunen har pligt til at skaffe erstatningsboliger til lejerne. Erstatningsboligerne skal stort set svare til de boliger, som lejerne skal flytte fra. Afhængig af lejekontraktens indhold har lejerne desuden krav på erstatning til flytteomkostninger, som fastsættes og udbetales af kommunen.

Ved opsigelse af et erhvervslejemål som følge af ekspropriation er der ikke mulighed for at kræve genhusning. Det er derimod muligt at få erstatning.

Delvis ekspropriation

I mange tilfælde eksproprieres kun dele af en ejendom. Ved en delvis ekspropriation får grundejeren erstatning for de arealer, som skal afgives og for de ulemper, som ekspropriationen fører med sig. Også udgifter til sagkyndig bistand kan godtgøres.

Ved delvis ekspropriation kan grundejeren fremsætte krav om total ekspropriation, hvis restejendommen vurderes at blive ubrugelig efter indgrebet. Ekspropriationskommissionen tager stilling til, om grundejerens krav skal efterkommes

Midlertidig ekspropriation

Mange arealer eksproprieres kun midlertidigt. Det gælder arealer, der kun skal bruges, mens baneanlægget bygges, fx arbejdsarealer, areal til midlertidig opbevaring af jord og byggematerialer, adgangsveje til byggepladser mv.





Når anlægsarbejdet er færdigt, bliver arealerne reetableret og leveret tilbage til ejerne, medmindre det er aftalt med ejeren, at ejeren selv forestår dette arbejde mod erstatning. Ved midlertidige ekspropriationer tilbydes en erstatning, der skønnes at dække det tab, som grundejeren lider ved ikke at kunne bruge arealet i en periode. Ved landbrugsarealer og evt. andre erhvervsarealer vil grundejeren og Banedanmark normalt indgå aftale om erstatning for den midlertidige brug. Hvis ikke man kan nå til enighed om erstatningens størrelse, kan sagen forelægges for ekspropriationskommissionen, der herefter træffer afgørelse.

Servitutter

I nogle tilfælde giver jernbanen og tilhørende tekniske anlæg anledning til, at naboejendomme til banen pålægges servitutter. Pålæg af servitutter sker ved ekspropriation og udløser erstatning til ejeren, idet servitутten indskrænker rådigheden over ejendommen.

Et eksempel er eldrift-servitутten, der af sikkerhedshensyn tinglyses på ejendomme langs jernbaner med elektrisk drift. Denne servitут sætter begrænsninger med hensyn til beplantning, bebyggelse, flagstænger og lignende for at forhindre, at noget kan vælte ind i køreledningerne eller ned på skinnerne.



Når Banedanmark bygger nye eller udvider eksisterende jernbaneanlæg, kan det være nødvendigt at skaffe den fornødne plads gennem ekspropriation.

Ny registrering

Når ekspropriationen er gennemført, bliver ændringerne på ejendommen registreret foreløbigt i tingbogen. Når anlægget er helt færdigt, opmåler og afmærker Banedanmark de nye skel. De nye mål registreres af Geodatastyrelsen, som ændrer matrikelkortene. Ekspropriationskommissionen giver SKAT besked, så der kan foretages nye ejendomsvurderinger. Herefter bliver ændringerne registreret endeligt i tingbogen.

Sagkyndig bistand

I forbindelse med en ekspropriation eller en forlods overtagelse kan den enkelte grundejer hente hjælp hos fx en advokat, landinspektør eller landbrugskonsulent. Ved ekspropriationsforretningen kan grundejeren få tilkendt et skønsmæssigt beløb til hjælp til betaling af sagkyndig bistand. Der ydes dog kun godtgørelse for de omkostninger, som ekspropriationskommissionen finder nødvendige.

Klageadgang

Det er muligt at klage over den erstatning, ekspropriationskommissionen har fastlagt. Der kan også klages, hvis en delvis ekspropriation ønskes ændret til en total ekspropriation.

Klage over størrelsen af den erstatning, ekspropriationskommissionen har fastlagt, behandles af taksationskommissionen. Klagefristen er fire uger. Denne kommission er ligesom ekspropriationskommissionen uafhængig af anlægsmyndigheden. Det er gratis at klage til taksationskommissionen.

I praksis foregår det sådan, at ekspropriationskommissionen udarbejder et skriftligt erstatningsforslag, der skal tiltrædes af både grundejeren og Banedanmark. Hvis én af parterne ikke kan godkende erstatningsforslaget, kan der anmodes om en kendelse. Denne kendelse kan påklages til taksationskommissionen.

Taksationskommissionen kan beslutte, at en erstatning skal være større eller mindre end den, ekspropriationskommissionen har tilkendt. Kommissionen kan også stadfæste den tilkendte erstatning. Taksationskommissionen kan ikke tage stilling til selve ekspropriationen og placeringen af baneanlægget, men udelukkende til erstatningens størrelse.

Det er også muligt at klage til taksationskommissionen, hvis der ikke er foretaget total ekspropriation. I så fald kan taksationskommissionen træffe afgørelse om, at en delvis ekspropriation skal ændres, således at hele ejendommen bliver eksproprieret.

Domstolene

Hvis grundejeren mener, at selve ekspropriationen er ulovlig, kan der anlægges retssag inden seks måneder efter, at ekspropriationskommissionen har truffet afgørelse om ekspropriation. Hvis grundejeren er utilfreds med erstatningens størrelse, er det muligt at indbringe taksationskommissionens afgørelse for domstolene inden seks måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Grundejeren skal selv betale omkostningerne ved at indbringe sagen for retten. I første omgang skal sagen indbringes for Byretten. Herefter kan den indbringes for Landsretten. I særlige tilfælde er der også mulighed for at gå videre til Højesteret.



Hvem er hvem?

En række forskellige instanser er involveret, når der gennemføres ekspropriationer i forbindelse med anlægsprojekter.

Ekspropriationskommissionen

Ekspropriationskommissionen har ansvaret for, at ekspropriationerne gennemføres i henhold til lovgivningen, herunder at fastsætte erstatningernes størrelse.

Kommissionen ledes af kommissarius. Der er to kommissarier i landet: én for Jylland og én for Øerne. Kommissarius er uddannet jurist og formand for kommissionen. Kommissarius udpeger yderligere fire medlemmer. To medlemmer tages fra en liste af personer udpeget af transportministeren, og to udtages fra en liste af personer udpeget af kommunerne i henholdsvis Jylland og på Øerne. Desuden deltager en repræsentant uden stemmeret fra den kommune, hvor ekspropriationsforretningen finder sted.

Kommissionen får bistand af en ledende landinspektør, der fungerer som teknisk sagkyndig. Kommissionen og den ledende landinspektør har både viden om og erfaring med prissætning af jord og bygninger på ejendomsmarkedet – både generelt og lokalt.

Taksationskommissionen

Taksationskommissionen behandler klager over en erstatnings størrelse og over delvise ekspropriationer. Kommissionen har fem medlemmer, heraf en jurist som formand. To medlemmer er udpeget af staten, og to medlemmer kommer fra en kommunal liste. Også taksationskommissionen bistås af den ledende landinspektør som teknisk sagkyndig.

Banedanmark

Banedanmark har ansvaret for hele det statslige jernbanenet og er en statsvirksomhed under Transportministeriet.

Når jernbanen udbygges med ny kapacitet, så der bliver plads til endnu flere tog, kommer Banedanmark som bygherre blandt andet i kontakt med de berørte grundejere, når der skal eksproprieres.





Hvis du vil vide mere eller har konkrete spørgsmål om ekspropriation i forbindelse med et jernbaneprojekt, hvor Banedanmark er bygherre, er du velkommen til at kontakte os.

www.banedanmark.dk

Banedanmark
Amerika Plads 15
DK 2100 København Ø
Telefon 8234 0000