

Vejledning om ekspropriation af arealer og rettigheder til Bering – Beder vejen

Åstedsforretningen

Kommunen indkalder til et møde i marken; det kaldes en åstedsforretning. Formålet er at fortælle de berørte ejere og brugere om den betydning, som projektet og ekspropriationen får for deres ejendom.

Senest fire uger inden åstedsforretningen modtager ejerne et kort (ekspropriationsplan) og en arealfortegnelse, der angiver de ændringer, som ekspropriationen medfører på ejendommen.

Ekspropriationsgrænserne afmærkes med flag på ejendommen umiddelbart inden åstedsforretningen.

På selve forretningen fortæller et medlem af Aarhus Byråd og repræsentanter fra kommunens tekniske forvaltning om projektet og indgrebet på ejendommen.

Ejere, brugere og andre personer med retlige interesser på ejendommen kan komme med bemærkninger til projektet og forslag til ændringer. Det er også muligt at indsende supplerende bemærkninger inden for fire uger efter åstedsforretningen.

Alle bemærkninger føres ind i et referat (protokol).

Ekspropriationsbeslutningen

Tidligst fire uger efter åstedsforretningen træffer Aarhus Byråd beslutning om ekspropriationens gennemførelse. I den forbindelse skal Byrådet tage stilling til de bemærkninger, som ejerne er fremkommet med ifm. åstedsforretningen.

Ejerne får direkte skriftlig besked om ekspropriationsbeslutningen. Herunder også hvordan Aarhus Kommune har forholdt sig til ejernes bemærkninger.

Herefter har Aarhus Kommune ejerskabet til de eksproprierede arealer og rettigheder. Dette gælder selv om erstatningsspørgsmålet måtte være uafklaret.

Klagemulighederne

Ejere, brugere og andre retligt berørte kan klage over ekspropriationen til Vejdirektoratet jf. vejlovens § 132, stk. 2.

Klagen kan vedrøre alle forhold angående ekspropriationens lovlighed.

Klagen skal være modtaget i Vejdirektoratet inden fire uger efter modtagelsen af ekspropriationsbeslutningen.

Klagen har som udgangspunkt ikke opsættende virkning. Det betyder, at Aarhus Kommune kan igangsætte anlægsarbejdet, mens klagen behandles, medmindre Vejdirektoratet bestemmer, at klagen skal opsættende virkning.

Erstatningen

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

Erstatningsspørgsmålet kan drøftes på åstedsføretningen eller ved et efterfølgende møde mellem ejerne og Aarhus Kommune. Ved mindre indgreb fremsender Aarhus Kommune et skriftligt erstatningstilbud til ejernes E-boks eller med posten, hvis ejerne ikke modtager digital information fra det offentlige.

Er der ikke indgået et frivilligt forlig om erstatningens størrelse inden for otte uger fra ekspropriationstidspunktet, skal Aarhus Kommune indbringe erstatningsspørgsmålet til afgørelse ved Taksationskommissionen.

Taksation

Taksationskommissionen er uafhængig og har tre medlemmer – en formand, der p.t. er en dommer ved Aarhus Byret samt to vurderingskyndige personer udvalgt af formanden.

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

Både ejerne og Aarhus Kommune kan indbringe kendelsen for Overtaksationskommissionen.

Overtaksation

Overtaksationskommissionen har fem medlemmer – en formand, der p.t. er en professor på juridisk fakultet ved Aarhus Universitet og fire vurderingskyndige personer udvalgt af formanden.

Selve forretningen forløber som en Taksationsforretning. Overtaksationskommissionens kendelse kan ikke påklages til anden administrativ instans.

Domstolene

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

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

Sagen behandles ved Byretten i første instans, og skal være indbragt inden for seks måneder efter afgørelsen truffet af Vejdirektoratet eller Overtaksationskommissionen.

Erstatningens udbetaling

Aarhus Kommune udbetaler det fulde erstatningsbeløb snarest muligt efter den endelige fastlæggelse ved frivilligt forlig eller ved en kendelse fra enten taksationsmyndighederne eller i sidste ende domstolene.

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

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

Erstatningen udbetales først efter ekspropriationen, hvorfor den tillægges renter efter Nationalbankens diskonto på ekspropriationsstidspunktet.

Sagsomkostninger

Aarhus Kommune giver vejledning til alle, der er omfattet af ekspropriationen. Udgangspunktet er derfor, at der ikke betales for ejernes private udgifter til sagkyndig rådgivning.

Udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med taksations- og overtaksationsforretninger betales af Aarhus Kommune efter kommissionens vurdering af beløbet. Det kan ikke forventes, at ejernes omkostninger til rådgivning dækkes til fulde.

Servitutter

Arealfortegnelsen indeholder oplysninger om de servitutter, der skal tinglyses på de enkelte ejendomme.

Der tinglyses en vejbyggelinje og adgangsbestemmelser på alle naboejendomme. Derudover kan det være ledningsservitutter, vejrettigheder og lignende.

Tinglysning

Ekspropriationen tinglyses på ejendommene, når Aarhus Byråd har truffet ekspropriationsbeslutningen.

Når vejen er etableret, tinglyses de øvrige servitutter, der er angivet i arealfortegnelsen. Tinglysningerne sker uden omkostninger for ejerne.

Ejendomsskat

Ejerne skal betale ejendomsskat af de eksproprierede arealer, indtil de fragår ejendommen, hvilket først sker, når vejanlægget er færdigt og landinspektøren har registreret de nye vejskel.

Den betalte ejendomsskat indgår som en del af erstatningsbeløbet.

Nye skelgrænse

Efter vejens færdiggørelse opmåles de nye skelgrænser af en landinspektør.

Er det opmålte areal, der fragår ejendommen større end angivet ved ekspropriationen, afregnes en resterstatning til ejerne efter den m² sats, der lå til grund for erstatningens fastlæggelse.

Ejerne skal ikke tilbagebetale en del af erstatningen, hvis det opmålte areal er mindre end det eksproprierede.

Vejloven

Ekspropriationen af arealer og rettigheder til vejanlægget vil blive foretaget efter bestemmelserne i vejlovens kapitel 10, der omfatter §§ 94 – 123.

8. april 2019 / MAKD