



Hedensted
Kommune

VEJLEDNING OM EKSPROPRIATION varmeforsyningsloven



1) Åstedsforretning

Kommunen indkalder ejere, brugere og andre med retlig interesse til et møde på stedet, en åstedsforretning. Her gennemgås projektet og det påtænkte indgrebs betydning for hver fremmødts ejendom eller rettigheder. Denne vejledning læses sammen med indkaldelsen og bilagene, som angiver den konkrete sag, mødetid og frister.

Tid og sted offentliggøres, og de berørte indkaldes skriftligt med mindst fire ugers varsel. Den relevante del af arealfortegnelsen vedlægges indkaldelsen til ejere og brugere. Arealfortegnelse og ekspropriationsplan skal være offentligt tilgængelige i mindst fire uger før mødet.

Arealfortegnelsen beskriver indgrebet og eventuelle servitutbestemmelser. Planen viser afgrænsningen. Arealerne er omtrentlige; en væsentlig udvidelse af indgrebet kræver særskilt behandling. Ved en fornyet forretning skal det aktuelle materiale anvendes. Tidligere bemærkninger indgår fortsat i sagen.

Du kan deltage selv, tage en rådgiver med eller lade en repræsentant møde. En repræsentant bedes medbringe fuldmagt, hvis vedkommende ikke allerede er bemyndiget. Udeblivelse betragtes ikke som accept. Oplys kommunen, hvis du kender andre brugere eller rettighedshavere, som kan blive berørt.

Forretningen ledes af et kommunalbestyrelsesmedlem, og der føres protokol. Indgrebs omfang skal påvises og forklares. Du kan fremsætte indsigelser, ændringsforslag og synspunkter om erstatning på mødet og i fire uger efter. Den konkrete frist og kontakt fremgår af indkaldelsen. Du kan anmode om en kopi af protokollen.

Erstatning kan drøftes på mødet eller senere. Forslag og aftaler på åstedsforretningen er betinget af ekspropriationens gennemførelse og kommunens endelige godkendelse. Du behøver ikke acceptere et forslag på mødet. Se punkt 4–6.

2) Ekspropriationsbeslutning

Åstedsforretningen er ikke en ekspropriationsbeslutning. Kommunalbestyrelsen tager som udgangspunkt først stilling, når bemærkningsfristen på fire uger er udløbet. En tidligere beslutning kræver, at betingelserne i vejlovens § 102, stk. 2, er opfyldt.

Kommunen skal vurdere hjemmel, nødvendighed, indgrebs omfang og de fremførte bemærkninger. De berørte får en eventuel afgørelse med begrundelse og klagevejledning.

Beslutningen fastlægger de arealer eller rettigheder, der eksproprieres, og til fordel for hvem. Ved servitut og midlertidig rådighed beholder ejeren ejendomsretten; kommunen bliver ikke dermed ejer. Indgrebs gennemførelse og erstatningens fastsættelse er særskilte spørgsmål. Se punkt 3–8.

3) Klage

En ekspropriationsbeslutning efter varmemforsyningsloven kan påklages af klageberettigede til Energiklagenævnet, jf. § 26. Klagen skal indgives skriftligt inden fire uger efter, at afgørelsen er meddelt. Følg afgørelsens klagevejledning.

Ekspropriationen og foranstaltninger til dens gennemførelse må som udgangspunkt ikke iværksættes før klagefristens udløb, medmindre de berørte ejere og brugere accepterer det.

En klage har ikke automatisk opsættende virkning. Ønsker du arbejdet udsat under klagesagen, skal du særskilt anmode Energiklagenævnet om opsættende virkning. Uenighed om erstatningen behandles af taksationsmyndighederne, se punkt 5–6.

4) Erstatning

Ekspropriation forudsætter fuldstændig erstatning efter grundlovens § 73. Erstatningen fastsættes konkret ud fra indgrebet og det erstatningsberettigede tab. Fremfør og dokumentér relevante tab, eksempelvis værdiforringelse, driftsgener og afgrøde- eller anlægsskader. Standardsatser afgør ikke alene, om alle tab er dækket.

En aftale bør angive, hvilke tab og forhold den omfatter, og hvordan senere konstaterede skader håndteres. En eventuel fordel for den tilbageblivende ejendom kan fradrages efter vejlovens § 103, stk. 2.

Hvis restejendommen ikke kan bevares hensigtsmæssigt eller udnyttes rimeligt, kan ejeren efter § 104 kræve hele ejendommen eksproprieret. Reglen gælder også ved ekspropriation af rettigheder. Ved uenighed afgør taksationsmyndighederne spørgsmålet.

5) Taksation

Opnås der ikke aftale om erstatningen, skal kommunen indbringe spørgsmålet for taksationskommissionen. Fristen er senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt, eller ved klage over beslutningen senest fire uger efter endelig afgørelse i klagesagen, jf. vejlovens § 112.

Kommissionen er uafhængig og består af tre medlemmer. Parterne indkaldes med mindst fire ugers varsel og kan fremføre deres synspunkter. Kommissionen fastsætter erstatningen i en begrundet kendelse med vejledning om overtaksation.

6) Overtaksation

Taksationskendelsen kan indbringes for den uafhængige overtaksationskommission, som består af fem medlemmer. Indbringelsen skal ske skriftligt til taksationskommissionens formand senest fire uger efter, at kendelsen er meddelt parten, jf. vejlovens § 116.

Følg kendelsens vejledning om indbringelse. Kommunen afholder de lovbestemte udgifter til kommissionernes behandling. Egne rådgiverudgifter behandles efter punkt 9.

7) Domstolene

Energiklagenævnets afgørelse kan prøves ved domstolene. Der skal først foreligge en endelig administrativ afgørelse. Søgsmål skal anlægges inden seks måneder efter, at nævnets afgørelse er meddelt. Ved offentlig bekendtgørelse regnes fristen altid herfra, jf. varmemforsyningslovens § 26, stk. 2 og 4.

Erstatningsspørgsmål kan også prøves ved domstolene. Få konkret rådgivning om fremgangsmåde og frister, hvis du overvejer dette. Varmeforsyningslovens § 18 henviser ikke til vejlovens § 121; dens søgsmålsfrist og krav om forudgående klage kan derfor ikke uden videre overføres til denne erstatningssag.

8) Erstatningens udbetaling

Kommunen skal uden unødigt ophold udbetale erstatningen til de berettigede. Kommunen undersøger tingbogen og håndterer tinglyste panthaveres og andre rettighedshaveres eventuelle krav, jf. vejlovens § 119.

Når betingelserne i § 119, stk. 4, er opfyldt, kan erstatning udbetales til ejeren uden rettighedshaverens samtykke. Dette spørgsmål er særskilt fra, hvem der indkaldes til åstedsforretningen.

Beløbet forrentes som udgangspunkt fra ekspropriationsbeslutningen med en årlig rente svarende til Nationalbankens diskonto på beslutningstidspunktet. Et andet begyndelsestidspunkt kan fastsættes, når omstændighederne taler for det, jf. § 120.

9) Sagsomkostninger

Kommunen vejleder om sagens behandling. Du kan benytte egen rådgiver. Der er ikke automatisk krav på, at kommunen betaler dine rådgiverudgifter.

Taksations- og overtaksationskommissionen kan tilkende en passende godtgørelse for sagkyndig bi-stand, jf. vejlovens § 110. Godtgørelsen dækker ikke nødvendigvis hele honoraret.

10) Servitutter

Den foreslåede servituttekst fremgår af arealfortegnelsen. Læs bestemmelserne om blandt andet ledningens placering, adgang, bebyggelse, beplantning, jordarbejder og andre ledninger.

Vær særligt opmærksom på en eventuel fravigelse af gæsteprincippet, som kan påvirke betalingen for senere omlægning. Bed om at få betydningen for dine eksisterende rettigheder forklaret. De endelige begrænsninger følger af ekspropriationsbeslutningen.

11) Tinglysning

Ekspropriationen og de stiftede rettigheder berigtiges og tinglyses i overensstemmelse med beslutningen. Tinglysningens indhold skal svare til det besluttede indgreb. Ejeren skal ikke underskrive servituten som en frivillig aftale, når retten stiftes ved ekspropriation.

De nødvendige tinglysningsomkostninger ved ekspropriationen afholdes ikke af ejeren.

12) Ejendomsskat

Dette afsnit er alene relevant, hvis ejendomsretten til areal afstås permanent.

Permanent arealafståelse kan få betydning for ejendommens vurdering og grundskyld. Den konkrete ændring og tidspunktet for dens skattemæssige virkning skal afklares. En eventuel udgift ved fortsat beskatning af afstået areal skal vurderes ved erstatningsfastsættelsen.

Ved servitut og midlertidig rådighed afstås ejendomsretten ikke. Der sker derfor ikke automatisk en arealreduktion i skatteberegningen.

13) Skel

Nye ejendomsskel er alene relevante ved permanent arealafståelse. Ved ledningsservitut ændres ejendommens skel normalt ikke.

Den nødvendige opmåling og matrikulære berigtigelse skal svare til beslutningen. Omtrentlige arealtal giver ikke i sig selv adgang til et større indgreb. Afvi-

gelser og en eventuel regulering af erstatningen skal håndteres konkret efter beslutningen, aftalen eller taksationskendelsen.

Afklar også arbejdsperiode, adgang og retablering. Dokumentér gerne eksisterende forhold og senere skader med fotos. Oplys om dræn og andre sårbare anlæg. Kontakt kommunen om skader eller afvigelser fra det besluttede indgreb.

14) Varmeforsyningsloven og vejloven

Ekspropriationshjernen findes i varmforsyningslovens § 16. Kommunalbestyrelsen træffer beslutning

efter § 17. Efter § 17, stk. 2, anvendes vejlovens §§ 99–102 tilsvarende.

§ 18 henviser til taksationsmyndighederne i vejlovens §§ 105–111 samt § 103, stk. 2, § 104, stk. 1–5, §§ 112–120 og § 122, stk. 1. Klage over ekspropriationsbeslutningen følger varmforsyningslovens § 26.

Lovgrundlaget er varmforsyningsloven, LBK nr. 465 af 7. maj 2026, og vejloven, LBK nr. 435 af 24. april 2024 med senere ændringer. Lovuddrag følger indkaldelsen; fulde lovtekster findes på www.retsinformation.dk. Vejledningen er opdateret den 13. oktober 2026.