

## BILAG 4

# EKSPPROPRIATION, TINGLYSNING OG KLAGEREGLER

I det følgende gennemgås betingelserne for ekspropriation, der følger af jordforureningsloven og grundloven, og der redegøres for, at betingelserne konkret er opfyldt. Der redegøres endvidere for tinglysning af afværgeanlægget og for klagereglene.

### Betingelser for ekspropriation

#### Jordforureningsloven

Det fremgår af jordforureningslovens<sup>1</sup> § 22, stk. 2, at Regionsrådet til ”gennemførelse af projekter anført på oversigten til eje eller midlertidig brug kan ekspropriere rettigheder over fast ejendom”. Henvisningen til ”oversigten” er en henvisning til den i lovens § 18 omtalte oversigt over regionens offentlige indsats.

Af lovens forarbejder<sup>2</sup> til § 22, stk. 2, fremgår, at ekspropriation kan forventes anvendt i tilfælde, hvor det af hensyn til vandindvindingsinteresser er nødvendigt at foretage foranstaltninger på fremmed grund, og hvor ejeren modsætter sig disse foranstaltninger. Det synes dermed forudsat i forarbejderne til § 22, at mulighederne for at opnå en frivillig aftale skal være afdækket, før en ekspropriation søges gennemført.

Det følger endvidere af lovens § 22, stk. 5, at §§ 99-102 i lov om offentlige veje finder anvendelse ved gennemførelse af ekspropriation efter jordforureningslovens § 22, stk. 2, idet det dog er regionsrådet, der udfører de opgaver, som er tillagt vejmyndigheden i henhold til lov om offentlige veje.

I forbindelse med, at myndigheden (her regionsrådet) meddeler ekspropriationsbeslutningen, kan myndigheden fremsætte forslag til erstatning, hvis der ikke inden ekspropriationsbeslutningen er indgået aftale om erstatningens størrelse. Erstatningsforslaget skal i så fald indeholde oplysning om, at erstatningen vil blive fastsat af taksationsmyndighederne, hvis erstatningsforslaget ikke

---

<sup>1</sup> Jf. lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017 om forurennet jord.

<sup>2</sup> Jf. bemærkningerne til § 22 i forslag nr. 183 af 10. februar 1999 til lov om forurennet jord.

accepteres, jf. § 102, stk. 5, i lov om offentlige veje. Det fremgår også af jordforureningslovens § 75, stk. 2, at erstatningen i mangel af enighed mellem parterne fastsættes af de taksationsmyndigheder, der er nedsat efter lov om offentlige veje.

Jordforureningslovens hjemmel i § 22, stk. 2, til ekspropriation skal desuden administreres under hensyntagen til grundlovens § 73 om den private ejendomsrets ukrænkelighed.

### Grundloven

Grundlovens § 73, stk. 1, har følgende ordlyd: ”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.”

Hvis der foreligger ekspropriation, gælder der således efter grundlovens § 73, stk. 1, som betingelser for indgrebets forenelighed med grundloven, at indgrebet sker ifølge lov, at almenvellet tilsiger det, og at der ydes fuldstændig erstatning.

Betingelsen om nødvendighed, jf. ordene ”kræver det”, indebærer, at selve ekspropriationen skal have været nødvendig/påkrævet, og derudover skal realiseringen af det projekt/formål, som der eksproprieres til, som altovervejende hovedregel have en vis aktualitet (tidsmæssig nødvendighed).

I nødvendighedskravet ligger bl.a., at ekspropriationen skal være af væsentlig betydning for gennemførelsen af det projekt, som der ønskes eksproprieret til. Nødvendighedskravet omfatter også det almindelige proportionalitetsprincip. Ekspropriation over rettigheder kan således ikke gennemføres, hvis det, der ønskes opnået ved ekspropriationen, kan gennemføres på en måde, som er mindre indgribende for rettighedshaveren. Det følger desuden af princippet, at en ekspropriation ikke kan omfatte et større areal end nødvendigt for realiseringen af formålet.

I aktualitetskravet ligger bl.a., at realiseringen af projektet skal være nært forestående, herunder at de fornødne økonomiske midler skal være til rådighed.

### **Vurdering af, at betingelserne for ekspropriation er opfyldt**

#### Jordforureningsloven

Det synes forudsat af forarbejderne til jordforureningslovens § 22, at mulighederne for at opnå en frivillig aftale skal være afdækket, før en ekspropriation søges gennemført.

I denne sag har regionen indgået en aftale med grundejer om selve etableringen af afværgeanlægget m.v., hvorimod en aftale om erstatning ikke har kunnet indgås.

Det vurderes, at regionen i tilstrækkeligt omfang har forsøgt at indgå en frivillig aftale - herunder i forhold til erstatningsfastsættelse - og at regionen ikke ved aftalen har fraskrevet sig retten til i tilfælde af uoverensstemmelse mellem parterne at ekspropriere arealet i medfør af jordforureningslovens § 22.

Etableringen af afværgeanlægget m.v. på ejendommen fremgår af oversigten over Region Hovedstadens offentlige indsats i 2021 og nærmeste år, jf. jordforureningslovens § 18.

Ekspropriation til en afværgeforanstaltning, herunder afværgeboringer, er i forarbejderne til loven angivet som et eksempel på et projekt, hvortil der kan eksproprieres i henhold til lovens § 22, stk. 2.

Forarbejderne angiver videre, at ekspropriation kan ske af hensyn til vandindvindingsinteresser. Ekspropriation med henblik på afværge af kraftig forurening af jord og grundvand med klorerede opløsningsmidler, som udgør en risiko for grundvandsressourcen og på sigt for vandindvindingen ved Værebros Kildeplads og Stenlien Vandværk, må anses for at udgøre ekspropriation af hensyn til vandindvindingsinteresser, som forudsat i lovens forarbejder.

Det vurderes derfor, at ekspropriation til den konkrete afværge på ejendommen lovligt kan gennemføres med hjemmel i § 22, stk. 2.

### Grundloven

Det vurderes, at ekspropriationen er aktuel. Der er herved lagt vægt på, at etableringen af anlægget var påkrævet med henblik på at fjerne den konstaterede forurening og for at imødegå risikoen for forurening af grundvandsressourcen og på sigt for vandindvindingen ved en kildeplads og et vandværk. Hvis forureningen bliver liggende uden iværksættelse af afværge, og den konstaterede forurening derved kan sive længere ned i jorden, bliver risikoen for forurening af grundvandsressourcen m.v. blot større. Hertil kommer, at regionen har afsat midler til gennemførelsen af projektet, da anlægget som anført allerede er etableret på ejendommen.

Ekspropriation med henblik på at sikre de nødvendige rettigheder over arealet og anlægget vurderes desuden som nødvendig. Der er i den forbindelse lagt vægt på, at den etablerede afværge er egnet til at fjerne forureningen, således at forureningsrisikoen for grundvandsressourcen og på sigt for vandindvindingen ved vandværket kan minimeres mest mulig.

I vurderingen af ekspropriationens nødvendighed forudsættes det, at regionen kun eksproprierer det areal, der er nødvendigt for at kunne udføre afværgeforanstaltningerne. Regionen vil kun eksproprierede areal, som også er omfattet af den frivillige aftale om placering af anlægget m.v. Den valgte

placering af anlægget på den sydlige del af ejendommen vurderes teknisk og fagligt at være mest hensigtsmæssigt, når placeringen samtidig skal være mindst indgribende for grundejer.

Beslutningen om ekspropriation vurderes herefter at være saglig og velovervejet samt truffet på etvelunderbygget grundlag.

### **Ekspropriation til midlertidig brug eller til eje**

Det vurderes, at det alene er nødvendigt at ekspropriere det omhandlede areal til midlertidig brug og ikke til eje, men den tidsmæssige afgrænsning af brugen er på nuværende tidspunkt ukendt. Ophør af den midlertidige brug vil ske, når forureningen ikke udgør en risiko for grundvandet, enten fordi forureningen er reduceret til et lavt niveau (under kravværdierne) eller evt. på grund af andre nye forhold. Den tidsmæssige udstrækning af opretholdelsen af afværgeforanstaltningerne på ejendommen kan på nuværende tidspunkt ikke opgøres nærmere.

### **Tinglysning af afværgeanlægget**

Der foreligger ikke retspraksis, der afklarer, om regionens rådighed over et afværgeanlæg skal betragtes som en brugsrettighed, der giver en almindelig ret til at råde over (en del af) en ejendom, eller en servitut, der kun giver ret til at råde i begrænset omfang, f.eks. i én bestemt henseende eller på enkelte måder.

Hvis regionens rådighed over det eksproprierede areal kan betragtes som en servitut/en begrænset rettighed, vil rådighedsretten kunne tinglyses som en servitut i tingbogen uden tidsbegrænsning og uden krav om udstykning af ejendommen.

Hvis regionens rådighed over det eksproprierede areal derimod skal betragtes som en brugsret, kan ekspropriation til midlertidig brug ske i op til 30 år uden krav om udstykning af ejendommen. Hvis det, efter de 30 år er gået, viser sig, at der fortsat er behov for en afværgeindsats, skal regionen på ny vurdere, om ekspropriationsbetingelserne er opfyldt, og på ny ekspropriere til midlertidig brug (i højest 30 år).

Ud fra den foreliggende domspraksis og den juridiske litteratur vurderes det umiddelbart, at brug af arealet til afværgeanlæg formentlig skal betragtes som en brugsret.

Det er tinglysningsretten, der i forbindelse med tinglysning af regionens rådighedsret påser, om denne skal tinglyses som en brugsret eller som en servitut. Hvis ekspropriationsbeslutningen påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet,

vil nævnet efterprøve lovligheden af ekspropriationen, og der vil i den forbindelse være en mindre risiko for, at nævnet tager stilling til, om der kan eksproprieres til midlertidig brug i over 30 år uden udstykning.

### **Klageregler**

Klage over regionsrådets *ekspropriationsbeslutning* kan ske til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som efterprøver ekspropriationens lovlighed, jf. jordforureningslovens § 77, stk. 2. Nævnet kan i den forbindelse efterprøve, om placeringen af anlægget er nødvendig og hensigtsmæssig og om der kan eksproprieres til midlertidig brug i over 30 år uden udstykning, jf. ovenstående. Regionsrådets ekspropriationsafgørelse kan også indbringes direkte til domstolene, ligesom nævnets afgørelse kan efterprøves af domstolene, jf. lovens § 87, stk. 1.

Hvis grundejer ikke kan acceptere regionens *erstatningsforslag*, bliver erstatningen fastsat af taksationsmyndighederne, jf. jordforureningslovens 22, stk. 5, jf. § 102 i lov om offentlige veje. Det er i så fald regionen, som er forpligtet til at indbringe erstatningsspørgsmålet for Taksationskommissionen til afgørelse. Taksationskommissionens afgørelse vil herefter som udgangspunkt kunne efterprøves af overtaksationskommissionen, jf. § 116 i lov om offentlige veje. Når denne klagemulighed er udnyttet, vil overtaksationskommissionens afgørelse kunne indbringes for domstolene, jf. jordforureningslovens § 87, stk. 2, og § 121, stk. 2, i lov om offentlige veje.