Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 6. marts 2024

Sagsnr. 2023-115726

Sagens parter:

Lodsejer

(herefter benævnt lejeren)

matr.nr. 1 Skt. Jørgensmark, Odense Jorder

Beliggende: Adresse1

5000 Odense C

(Lb.nr. AF1)

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører en klage over manglende imødekommelse af et krav om tortgodtgørelse som følge af ekspropriation af et lejemål i en ejendom, der er afstået i anledning af sporfornyelse og hastighedsopgradering på jernbanestrækningen Nyborg – Odense.

Onsdag den 6. marts 2024, ca. kl. 11.30, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Fangel Kro & Hotel, Fangelvej 55, 5260 Odense S. Til stede ved

taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Niels Knud Eriksen og ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, sektionsleder Maria Kørschen og fuldmægtig Bent Ginnerskov Jensen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Inger Juhl Larsen, Mølbak Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lejeren. Lejeren gav møde sammen med sin bisidder, Person1 og social viceværd Person2 , Odense Kommune.

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Lea See, Banedanmark, og landinspektør Carsten Jørgensen, COWI A/S.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø, Taksationssekretariatet.

Sagens oplysninger

Den totaleksproprierede ejendom bestod af et udhus, carport og en beboelse med en toværelses lejlighed med et boligareal på 35 m^2. Grundens areal var på 942 m^2.

Lejeren havde på ekspropriationstidspunktet beboet ejendommen i 27 år og betalte ifølge det oplyste 4.700 kr. ekskl. forbrug om måneden i husleje.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Statstaksationskommissionen for Øernes kendelse af 29. november 2022, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 29. november 2022

"Kommissionen finder, at det må anses som en rimelig fraflytningsfrist, at lejerne får løbende måned samt fire måneder, indtil lejemålet skal være fraflyttet den 1. april 2023.

Lejeren har mulighed for genhusning via Odense Kommune. Hvis lejer genhuses i erstatningsbolig gennem kommunen, betaler kommunen for flytningen, hvorefter kommunen kan søge udgifterne refunderet hos Banedanmark, jf. lov om boligforhold (LOV nr. 342 af 22/03/2022)

Hvis lejeren selv finder en ny bolig (i stedet for erstatningsbolig gennem kommunen), betaler Banedanmark for flytning og rydning af ejendommen.

Kommissionen finder herudover, at der ikke kan gives yderligere kompensation som ønsket af lejeren for tort, idet der ikke i ekspropriationsprocesloven er hjemmel til at give en sådan godtgørelse.

Sagen afgøres herefter således:

Der ydes ikke kompensation for tort til lejeren som følge af at skulle fraflytte lejemålet.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer).

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så hun ud over krav på genhusning og dækning af flytteudgifter tillige tilkendes godtgørelse for tort.

Lejeren oplyste, at hun er ud af banefamilie og altid har boet i ledvogterhuse. Hun havde troet, at hun skulle have boet i ejendommen resten af sit liv. Det var derfor kommet som et chok for hende, da hun første gang hørte om ekspropriationen, og på selve dagen for ekspropriationsforretningen brød hendes verden fuldstændig sammen. Lejeren blev efterfølgende tilbudt et dejligt rækkehus, som hun er rigtig glad for. Det er alt det, der skete bagefter, der har været et helvede.

Lejeren oplyste, at hun blev kontaktet af flyttefirmaet i slutningen af marts 2023. Lejeren havde mange ting, for hun havde boet på ejendommen i mange år. Flyttemændene kørte afsted med det første læs om onsdagen og kom tilbage efter lejerens elscooter om torsdagen. De var angiveligt bagud i programmet og syntes, det var bedre, at lejeren blev boende på den gamle adresse til om mandagen, hvilket lejeren accepterede. Da lejeren ankom til sin nye bolig, var intet imidlertid sat på plads. Der stod sådan set kun et sofabord og to sofaer. En del indbo var bare blevet sat af inden for hegnet, så folk kunne have gået ind fra gaden og taget det.

Næste formiddag kom flyttemændene og sagde, de var færdige. De skulle ellers have hjulpet lejeren med at sætte de elektriske apparater til og hænge billeder og lamper op. Der manglede også en del bohave, herunder et nyere køle-fryseskab og komfur, som lejeren havde købt. Det havde flyttemændene ikke taget med, så det måtte stadigvæk stå på den gamle ejendom, hvis ikke flyttemændene ligefrem havde beholdt det selv.

Lejeren bemærkede, at hun som førtidspensionist ikke kan gå ind i en almindelig bank, så hun har været nødsaget til at optage dyre lån for at komme på plads med bl.a. installationer og hårde hvidevarer. Lejeren oplyste, at hun sidder tilbage med en gæld på ca. 55.000 kr., fordi flyttefirmaet ikke har levet op til sin kontrakt.

Lejeren anførte, at hun snart har levet 1 år i rod og flyttekasser. Hun er blevet behandlet som en sjetterangs borger og har følt, at alting nærmest er gået hen over hovedet på hende. Hvis hun ikke kan få godtgørelse for tort og smerte, så ved hun ikke, hvornår man ellers kan få det.

Lejeren fremlagde en række dokumenter, herunder tilbud af 19. februar 2023 fra flyttefirmaet Virksomhed .

Anlægsmyndigheden tilbød efter omstændighederne lejeren kompensation på 5.000 kr. for manglende opsætning, men påstod i øvrigt ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at der ikke ses at være hjemmel i ekspropriationsprocesloven til at give godtgørelse for tort.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at det er den første sag, man er stødt på, hvor det er gået galt med flyttefirmaet. Det er normalt lejeren selv, der indgår kontrakten med flyttefirmaet. I denne sag var det Odense Kommune, der indhentede tilbuddet, der bl.a. lød på udpakning og opsætning. Anlægsmyndigheden bemærkede, at der med "opsætning" i denne forbindelse normalt menes "afsætning på flader" og ikke f.eks. ophængning af lamper.

Anlægsmyndigheden har flere gange forsøgt at få flyttefirmaet til at redegøre for hændelsesforløbet, men har aldrig fået svar, og flyttefirmaet er siden ophørt. Anlægsmyndigheden medgav, at det ser ud som om, flyttefirmaet ikke nåede helt i mål med opgaven. Anlægsmyndigheden ville derfor gerne tilbyde lejeren en kompensation på 5.000 kr. på baggrund af sagens konkrete omstændigheder.

Anlægsmyndigheden anførte, at ejeren af den gamle ejendom havde oplyst, at de hårde hvidevarer på ejendommen tilhørte ham. Dermed var de omfattet af ekspropriationen. Det var desuden ikke længere muligt at tage inventar ud af ejendommen, da nedrivningsarbejdet var gået i gang, og ejendommen var blevet forseglet på grund af sundhedsfare.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at man i denne sag allerede er gået noget længere, end man normalt gør i tilsvarende sager. Anlægsmyndigheden har således betalt 10.000 kr. for nye gardiner til lejeren og 3 måneders husleje fra den 1. januar 2023, hvor lejerens nye bolig blev ledig. Anlægsmyndigheden valgte at gøre dette, så lejeren kunne komme godt videre.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen har forståelse for lejerens betydelige udfordringer og vanskeligheder forbundet med flytningen. Taksationskommissionen vurderer imidlertid, at der ikke er grundlag for at imødekomme de krav, som lejeren har rejst.

Lejeren har klaget til taksationskommissionen over, at hun ikke er blevet tilkendt godtgørelse for tort som følge af, at hun skulle fraflytte lejemålet. Taksationskommissionen er enig med ekspropriationskommissionen i, at der ikke er grundlag for at tilkende lejeren godtgørelse for tort eller i øvrigt erstatning for anden ikke-økonomisk skade.

Lejeren har under taksationsforretningen givet udtryk for, at flytningen har påført hende tab. Lejeren har ifølge det oplyste fået anvist en erstatningsbolig gennem Odense Kommune i henhold til reglerne om genhusning m.v. ved ekspropriation i kapitel 6 i lov om boligforhold, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022. Taksationskommissionen bemærker, at kommissionen ikke er tillagt kompetence til at tage stilling til

spørgsmål om anvisning af erstatningsbolig eller om flyttegodtgørelse efter lovens §§ 43 og 44.

Taksationskommissionen finder anledning til at tilføje, at de af anlægsmyndigheden afholdte samlede udgifter i tilknytning til flytningen ikke beløber sig til mindre end, hvad der i taksationspraksis ofte tilkendes i erstatning for flytteomkostninger i sager som den foreliggende.

Taksationskommissionen har noteret, at anlægsmyndigheden vil betale lejeren yderligere 5.000 kr.

Taksationskommissionen bemærker endelig, at der synes at have været uenighed om ejerskabet til de hårde hvidevarer, som befandt sig i lejemålet. Taksationskommissionen har, således som sagen foreligger, ikke fundet grundlag for at tage stilling hertil.

Konklusion

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionen afgørelse om, at der ikke ydes kompensation for tort til lejeren som følge af at skulle fraflytte lejemålet.

Ole Terkelsen

Niels Knud Eriksen

Mikael Dahl-Jensen

Maria Kørschen

Bent Ginnerskov Jensen

/ Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Indbringelse for domstolene

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 20. marts 2024



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.