Overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 30. juni 2025

Sagsnummer 2025-230072

Anmodning om fastsættelse af markedsværdi

indgivet af Virksomhed 1

(repræsenteret ved Boje & Ladekjær/DLA Piper)

vedrørende

Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 18. december 2024

---

1. Indledning

Erstatnings- og taksationskommissionen har den 18. december 2024 truffet afgørelse om ansøgning fra Virksomhed 1 , CVR-nummer [redacted] (herefter minkvirksomheden), om nedlukningserstatning. Denne afgørelse er påklaget til Overerstatnings- og taksationskommissionen af Fødevarestyrelsen og minkvirksomheden.

I forbindelse med klagen har minkvirksomheden anmodet om, at der fastsættes markedsvurderinger af følgende minkspecifikke aktiver: en tilkørselsvej, en gylletank og en bygning med henblik på eventuel udtagning af aktiverne. Overerstatnings- og taksationskommissionen har besluttet at træffe særskilt afgørelse herom.

2. Afgørelse

Overerstatnings- og taksationskommissionen fastsætter markedsværdien for de minkspecifikke aktiver som følger:

- 5.613 kvm tilkørselsvej (aktiv ID-nr. 1.515): 79.536,21 kr. svarende til 14,17/m2
- Gylletank (aktiv ID-nr. 1.516): 42.825,00 kr.
- Bygning 13 (aktiv ID-nr. 13): 195.000,00 kr.
- Bygning 14 (aktiv ID-nr. 14): 195.000,00 kr.

Overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse betyder, at minkvirksomheden kan udtage de omhandlede aktiver mod, at de pågældende aktivers aktuelle markedsværdi på i alt 512.361,21 kr. fradrages i opgørelsen af erstatningen. Minkvirksomheden kan efter udtagning frit disponere over aktiverne. Overerstatnings- og taksationskommissionen bestemmer således, at ejendomsretten i tilfælde af udtagning ikke overgår til staten.

Overerstatnings- og taksationskommissionens begrundelse fremgår af afsnit 4.

I afgørelsen har følgende medlemmer af Overerstatnings- og taksationskommissionen deltaget: Nikolaj K. Andersen (formand), Søren Peider Hansen (Landbrug og Fødevarer), Poul Erik Gram Olsen (FSR – Danske Revisorer) og Jacob Kjærhus (Finans Danmark).

Forud for afgørelsen er der den 23. maj 2025 foretaget besigtigelse af en sagkyndig med henblik på udarbejdelse af ekstern markedsvurdering.

3. Sagens oplysninger

3.1. Klagen til Overerstatnings- og taksationskommissionen

Minksekretariatet, 2. instans, har den 24. februar 2025 modtaget klage af 21. februar 2025 fra advokat Carsten Lorentzen, DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab, på vegne af minkvirksomheden over Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 18. december 2024.

Minkvirksomheden har i klagen af 21. februar 2025 anmodet om, at Overerstatnings- og taksationskommissionen fastsætter separate markedsværdier på de tre aktiver.

3.2. Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse

Erstatnings- og taksationskommissionen har i afgørelsens afsnit 6.1. fastsat nedenstående aktiver til følgende aktuelle markedsværdi:

- Gylletank (aktiv ID-nr. 1.516) inklusiv sydlig del af tilkørselsvej: 261.652 kr.
- Bygning 13 og 14 (aktiv ID-nr. 13 og 14): 250,00 kr. pr. kvadratmeter i henhold til ejendomsmæglervurdering

Erstatnings- og taksationskommissionen har ikke fastsat en samlet værdi af tilkørselsvejen (aktiv ID-nr. 1.515). Dele af tilkørselsvejen er i stedet vurderet i sammenhæng med gylletank (aktiv ID-nr. 1.516) og minkhal (aktiv ID-nr. 9), som minkvirksomheden har tilkendegivet, at den ikke ønsker at udtage.

Erstatnings- og taksationskommissionen har til brug for sagens behandling indhentet en sagkyndig vurdering af 6. juli 2023.

Den sagkyndige vurdering af aktiverne er foretaget ud fra følgende metode:

"[…] Vurderingen ønskes foretages som en sædvanlig vurdering af bygningens aktuelle markedsværdi under normale handelsvilkår og omsætningstid.
Vurderingen bedes angivet som kvadratmeterpris og bedes som minimum angive markedsværdien af bygningen opgjort efter følgende metoder:

1) *Værdien af bygningen som andel af den samlede markedsværdi ved et samlet salg af ejendommen.*

2) *Den isolerede markedsværdi af bygningen, f.eks. ved udleje.*

Vurderingerne bedes begrundet."

Erstatnings- og taksationskommissionen har på baggrund af minkvirksomhedens høringssvar af 2. december 2024 lagt til grund, at minkvirksomheden ikke ønsker at udtage gylletank og dertilhørende tilkørselsvej samt minkhal nr. 9 og dertilhørende tilkørselsvej til de fastsatte værdier.

Minkvirksomheden har i høringssvar af 2. december 2024 oplyst, at den i stedet ønsker at udtage bygning (aktiv ID-nr. 13 og 14 inkl. tilkørselsvej) til den aktuelle markedsværdi, som den sagkyndige har fastsat minkhal nr. 9 og dertilhørende tilkørselsvej til.

Erstatnings- og taksationskommissionen har i afgørelse af 18. december 2024 vurderet, at minkvirksomheden ikke kan udtage bygning (aktiv ID-nr. 13 og 14) til 640.750,00 kr. som fastsat af den sagkyndige for minkhal nr. 9 og dertilhørende tilkørselsvej.

3.3. Partsindlæg

3.3.1. Minkvirksomhedens bemærkninger

Minkvirksomheden har i klage af 21. februar 2025 anmodet om, at Overerstatnings- og taksationskommissionen fastsætter separate markedsværdier på tilkørselsvejen, bygning 13 og 14 samt gylletanken. Minkvirksomheden har gjort gældende, at de af Erstatnings- og taksationskommissionen fastsatte markedsværdier ikke følger Overerstatnings- og taksationskommissionens praksis for markedsvurderinger, og at de aktuelle markedsværdier for aktiverne bør fastsættes markant lavere.

Minkvirksomheden har i supplerende bemærkninger af 4. april 2025, anmodet om, at Overerstatnings- og taksationskommissionen træffer en delafgørelse vedrørende markedsværdier på aktiverne således, at minkvirksomheden kan tage stilling til, om aktiverne ønskes udtaget. Minkvirksomheden har videre anmodet om, at der træffes afgørelse om opsættende virkning for så vidt angår de pågældende aktiver.

3.3.2. Fødevarestyrelsens bemærkninger

Fødevarestyrelsen har den 23. april 2024 efter anmodning fra Minksekretariatet, 2. instans, indsendt bemærkninger til minkvirksomhedens anmodning om udtagning samt opsættende virkning.

Fødevarestyrelsen har oplyst, at den ingen bemærkninger har til minkvirksomhedens anmodning.

3.4. Nye oplysninger under klagesagens behandling

Minksekretariatet, 2. instans, har på vegne af Overerstatnings- og taksationskommissionen indhentet nye oplysninger under klagesagens behandling. Disse er gennemgået nedenfor.

3.4.1. Markedsvurdering af aktiverne

På baggrund af minkvirksomhedens anmodning om eventuel udtagning, har Overerstatnings- og taksationskommissionen udpeget en ekstern sagkyndig vurderingsmand til at foretage registrering, fotodokumentation og markedsvurdering af nedenstående aktiver:

- Tilkørselsvej (aktiv ID-nr. 1.515)
- Gylletank (aktiv ID-nr. 1.516)
- Bygning 13 (aktiv ID-nr. 13)
- Bygning 14 (aktiv ID-nr. 14)

Den sagkyndige vurderingsmand, som er indstillet af Dansk Ejendomsmæglerforening, har på baggrund af besigtigelse den 23. maj 2025 udarbejdet en rapport af 11. juni 2025, hvor aktivernes aktuelle markedsværdi er blevet fastsat ud fra følgende metode:

"***Vurdering af den aktuelle markedsværdi***

Du bedes foretage en vurdering af følgende aktivers aktuelle markedsværdi:

- *Tilkørselsvej (aktiv ID-nr. 1.515 – både sydlig og nordlig del)*
- *Gylletank (aktiv ID-nr. 1.516)*
- *Bygning 13 (aktiv ID-nr. 13)*
- *Bygning 14 (aktiv ID nr. 14)*

Til brug for vurderingen, skal der foretages en besigtigelse af aktiverne på ejendommen. De enkelte aktivers aktuelle markedsværdi bedes opgjort som differencen mellem ejendommens markedsværdi på vurderingstidspunktet henholdsvis med og uden det pågældende aktiv. Ved vurderingen af ejendommen skal der ses bort fra samtlige øvrige minkspecifikke aktiver og bygninger (oplistet i vedhæftede bilag) idet de vil blive nedrevet/fjernet.

Du bedes begrunde din vurdering og fremsende den skriftligt til Minksekretariatet, 2. instans."

Den sagkyndige vurderingsmand har i rapport af 11. juni 2025, fastsat aktivernes aktuelle markedsværdi som følger:

- Samlet tilkørselsvej (aktiv ID-nr. 1.515): 120.000,00 kr. svarende til 14,17/m2
- Gylletank (aktiv ID-nr. 1.516): 42.825,00 kr. Samlet markedsvurdering inkl. omkringliggende tilkørselsvej: 55.325,00 kr.
- Bygning 13 (aktiv ID-nr. 13): 195.000,00 kr. Samlet markedsvurdering inkl. omkringliggende tilkørselsvej: 230.000,00 kr.
- Bygning 14 (aktiv ID-nr. 14): 195.000,00 kr. Samlet markedsvurdering inkl. omkringliggende tilkørselsvej: 230.000,00 kr.

3.4.1.1. Minkvirksomhedens bemærkninger

Efter anmodning fra Minksekretariatet, 2. instans, har minkvirksomheden den 15. juni 2025 fremsendt bemærkninger til den sagkyndiges rapport af 11. juni 2025.

Minkvirksomheden angiver, at de fastsatte markedsværdier på aktiverne accepteres, men har bemærket, at tilkørselsveje er medtaget to gange i rapporten.

Minkvirksomheden bemærker videre, at det stykke tilkørselsvej der ønskes udtaget udgør 3.731 kvm. + 1.885 kvm. = 5.613 kvm. Tilkørselsvejen ønskes udtaget til den opgjorte pris på 14,17 kr./kvm. = 79.536 kr.

Minkvirksomheden har i oplysningsskema af 8. september 2022 anført, at det befæstede areal rundt på farmen udgør i alt 8.467 kvm.

De øvrige aktiver bygning (aktiv ID-nr. 13 og 14) og gylletank (aktiv ID-nr. 1.516) har minkvirksomheden oplyst, ønskes udtaget til de af den sagkyndige fastsatte markedsværdier.

3.4.1.2. Fødevarestyrelsens bemærkninger

Fødevarestyrelsen har efter anmodning fra Minksekretariatet, 2. instans, den 17. juni 2025 og 19. juni 2025 oplyst, at Fødevarestyrelsen ingen bemærkninger har til den sagkyndiges rapport af 11. juni 2025 eller til minkvirksomhedens bemærkninger til den sagkyndiges rapport.

4. Overerstatnings- og taksationskommissionens begrundelse

Det følger af nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3, at kommissionerne kan træffe afgørelse om, at staten ikke skal overtage visse aktiver, hvorved ejendomsretten kan forblive hos minkvirksomheden (mod udtagning).

Det følger videre af nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3, at udtagning af aktiver kan ske mod fradrag af de pågældende aktivers realiserede salgsværdi, dog mindst den aktuelle markedsværdi af aktivet.

Efter en samlet vurdering af sagens oplysninger, herunder den sagkyndige vurderingsmands vurdering af aktivernes aktuelle markedsværdi, finder Overerstatnings- og taksationskommissionen, at minkvirksomheden kan udtage aktiverne til følgende priser:

- 5.613 kvm tilkørselsvej (aktiv ID-nr. 1.515): 79.536,21 kr.
- Gylletank (aktiv ID-nr. 1.516): 42.825,00 kr.
- Bygning 13 (aktiv ID-nr. 13): 195.000,00 kr.
- Bygning 14 (aktiv ID-nr. 14): 195.000,00 kr.

Overerstatnings- og taksationskommissionen bemærker, at det fremgår af minkvirksomhedes oplysningsskema af 8. september 2022, at den samlede tilkørselsvej på farmen (aktiv ID-nr. 1515) udgør i alt 8.467 kvm. Minkvirksomheden har i indlæg af 15. juni 2025, anført, at den del af tilkørselsvejen der ønskes udtaget, udgør i alt 5.613 kvm. Overerstatnings- og taksationskommissionen er enig i minkvirksomhedens beregninger.

Den samlede udtagningspris er herefter 512.361,21 kr.

5. Domstolsprøvelse

Overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 22, stk. 4. Afgørelsen kan

dog indbringes for domstolene, jf. erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 31. Fristen for at anlægge retssag er 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

På vegne af Overerstatnings- og taksationskommissionen



Nikolaj K. Andersen
Formand

Relevante retsregler

Bekendtgørelse nr. 2463 af 11. december 2021 om fuldstændig erstatning og kompensation til minkvirksomheder og fuldstændig kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink, som senest ændret ved bekendtgørelse nr. 1301 af 27/11/2024 (nedlukningsbekendtgørelsen)

§ 20. Tildeling og udbetaling af erstatning og kompensation efter denne bekendtgørelse sker med vilkår om, at staten erhverver den fulde ret over de aktiver eller den virksomhed, der bliver ydet erstatning eller kompensation for, efter § 8 a, § 8 b og § 8 e i lov om aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink, jf. dog stk. 3, og § 20 a.
[…]
Stk. 3. Erstatnings- og taksationskommissionen kan efter ansøgning fra minkvirksomheden eller følgeerhverv træffe afgørelse om, at staten ikke erhverver ret til visse aktiver eller virksomhed som nævnt i stk. 1 mod, at de pågældende aktivers realiserede salgsværdi, dog mindst den aktuelle markedsværdi af aktivet, fradrages i opgørelsen af erstatningen eller kompensationen.
Stk. 4. Ansøgeren kan efter anmodning bevare levende hegn uden fradrag i erstatningen.

Bekendtgørelse nr. 1514 af 28. november 2024om erstatnings-og taksationskommissioner og overerstatnings- og taksationskommissioner til behandling af sager om erstatning og kompensation til minkvirksomheder og visse følgeerhverv, som ændret ved bekendtgørelse nr. 1643 af 20. december 2024 (erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen)

§ 22. Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelser efter § 13 kan indbringes for overerstatnings- og taksationskommissionerne af parterne. Afgørelserne skal indbringes særskilt og kan ikke prøves i forbindelse med indbringelsen af afgørelser efter § 17.
[…]
Stk. 4. Erstatnings- og taksationskommissionernes afgørelser efter denne bekendtgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed end overerstatnings- og taksationskommissionerne, jf. stk. 1-3. Overerstatnings- og taksationskommissionernes afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 31. Overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse kan af parterne indbringes for domstolene som et søgsmål mellem disse. Påstande i et søgsmål om, at overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse er ugyldig som følge af sagsbehandlingsfejl eller lignende, kan af hver af parterne indbringes for domstolene og skal rettes mod overerstatnings- og taksationskommissionen.
Stk. 2. Søgsmål til prøvelse af afgørelser truffet af en overerstatnings- og taksationskommission skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.
Stk. 3. Afgørelser, der kan efterprøves af en overerstatnings- og taksationskommission efter reglerne i denne bekendtgørelse, kan ikke indbringes for domstolene, før denne klagemulighed er udnyttet.