Erstatnings- og taksationskommissionerne
i henhold til Minkloven

Ansøger

Teglholmsgade 1D, 1 sal
2450 København SV
Telefon +45 7221 8888
Besigtigelse@minksekretariatet.dk
www.minksekretariatet.dk

Dato: 03-06-2025
Sagsnr.: 2024-201057
Dokumentnr.: 3614830
Sagsbehandler: Sagsbehandler

Sendt med digital post

Forslag til delafgørelse om minkvirksomhedens anlægsaktiver

Erstatnings- og taksationskommissionen (herefter "kommissionen") fremsætter forslag til delafgørelse om erstatning for minkvirksomhedens anlægsaktiver som følge af permanent nedlukning af minkvirksomheden til Ansøger , CVR-nr. Ansøger , beliggende Adresse .

Forslaget til delafgørelse (herefter "forslag til afgørelse") fremsættes efter § 13, stk. 1-3, i bekendtgørelse nr. 1514 af 28. november 2024 med senere ændringer (herefter "erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen").

Kommissionen vil på et senere tidspunkt træffe afgørelse om sagens øvrige spørgsmål. Der vil først ske udbetaling af erstatning, herunder erstatning for anlægsaktiverne, når kommissionen træffer afgørelse om sagens øvrige spørgsmål. Ved afgørelsen af sagens øvrige spørgsmål vil kommissionen lægge denne afgørelse om erstatning for anlægsaktiverne uprøvet til grund.

Kommissionen har fastsat erstatningen og kompensationen for minkvirksomhedens anlægsaktiver efter afskrivninger, levetidsforlængende omkostninger og tilbagediskontering til

1.566.017,42 kr.

Opgørelsen af erstatningen og kompensationen fremgår af det vedlagte udkast til erstatningsopgørelse (bilag 1).

Kommissionen træffer samtidig afgørelse om, at staten ikke erhverver ret til følgende aktiver efter reglerne i nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3 og 4, mod at følgende beløb fradrages i opgørelsen af erstatningen og kompensationen:

- Aktiv ID-nr. 1.505, 1.516 og 1.517 (læhegn, levende, 3 rk.): 0 kr.

- Aktiv ID-nr. 1.508 (møddingsplads): 360 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.521 (tilkørselsveje og vendeplads grus og beton): 305 kr.
- Aktiv ID-nr. 2.751 (minilæsser med tilbehør, lidt større, løftekap. 550 kg): 70.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 2.753 (kost, tallerken): 3.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.012 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton): 2.940 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.014 (tilkørselsveje og vendepladser asfalteret): 4.308 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.015 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton): 10.560 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.017 (aflivningsvogn): 10.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.018 (sorteringsvogn): 10.000 kr.

Kommissionen træffer endvidere afgørelse om, at staten med parternes samtykke kan påbegynde tidlig nedrivning og fjernelse af de erstatnings- og kompensationsberettigede anlægsaktiver oplistet i bilag 1 med undtagelse af de udtagne aktiver.

Erstatningens fordeling fremgår nedenfor af forslaget til afgørelse samt af det vedlagte udkast til erstatningsopgørelse (bilag 1).

Begrundelsen for kommissionens forslag til afgørelse fremgår nedenfor.

Du kan acceptere eller afvise dette forslag til afgørelse

Sagens parter har mulighed for at indgå forlig om indholdet af dette forslag til afgørelse ved at acceptere forslaget. Dette gøres ved at underskrive den medsendte erklæring om tiltrædelse af forslag til afgørelse (bilag 2). Hvis alle parter, dvs. både minkvirksomheden, Fødevarestyrelsen og sagens eventuelle øvrige parter, tiltræder forslaget til afgørelse inden for den nedenstående frist, afsluttes sagen ved indgåelse af forlig, jf. § 15, stk. 2, i erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen. Indgåelse af forlig indebærer, at afgørelsen ikke kan påklages til overerstatnings- og taksationskommissionen.

Hvis sagens parter ikke accepterer dette forslag til afgørelse, kan parterne fremsende bemærkninger til sagen, hvorefter kommissionen træffer afgørelse. Kommissionens afgørelse kan påklages til overerstatnings- og taksationskommissionen senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt parterne, jf. erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 15, stk. 5, og § 23, stk. 1.

Accept af forslaget til afgørelse eller bemærkninger hertil skal sendes til Minksekretariatet **senest den 17. juni 2025.** Hvis der ikke fremsendes accept eller bemærkninger inden for fristen, vil kommissionen træffe afgørelse på det foreliggende grundlag.

Du kan give samtykke til tidlig nedrivning

Sagens parter har mulighed for at give samtykke til, at staten kan påbegynde tidlig nedrivning og fjernelse af de erstatnings- og kompensationsberettigede aktiver med undtagelse af udtagne aktiver. Dette indebærer, at staten påbegynder opgaven med nedrivning og fjernelse af aktiver, før den endelige erstatning og kompensation opgøres og udbetales.

Samtykket indebærer, at vilkårene i dette forslag til afgørelse accepteres. Vilkårene fremgår af afsnit 4. Tidlig nedrivning og fjernelse af aktiver forudsætter, at alle sagens parter giver samtykke.

Hvis du ønsker at indgå forlig om indholdet af dette forslag til afgørelse, kan du give samtykke til tidlig nedrivning ved at underskrive den medsendte erklæring om tiltrædelse af forslag til afgørelse (bilag 2). Hvis der ikke indgås forlig i sagen, kan du give samtykke til tidlig nedrivning ved at underskrive "Minkvirksomhedens samtykkeerklæring", som du modtager sammen med den endelige afgørelse.

Det er et vilkår for senere udbetaling af erstatning og kompensation, at staten erhverver ret til bortskaffelse af bygninger, bygningsinstallationer m.v., og at staten erhverver ejendomsret til løsøre.

Begrundelse for afgørelsen

1. Sagens oplysning

Kommissionen opsummerer i det følgende sagens forløb og de konkrete sagsbehandlingsskridt, Minksekretariatet har foretaget med henblik på sagens oplysning.

Der henvises i øvrigt til materialesamlingen, der er vedlagt som bilag 3.

1.1. Ansøgning og oplysningsskema

Ansøger (herefter ''minkvirksomheden''), CVR-nr. Ansøger , beliggende Adresse , har ansøgt om nedlukningserstatning efter bekendtgørelse nr. 2463 af 11. december 2021 med senere ændringer (herefter "nedlukningsbekendtgørelsen"), jf. bilag 5.

Den 25. februar 2022 har minkvirksomheden indsendt sin ansøgning om nedlukningserstatning.

Den 7. marts 2024 har minkvirksomheden indsendt et oplysningsskema med angivelse af minkvirksomhedens anlægsaktiver og minkvirksomhedens vurdering af aktivernes stand.

Der henvises til sagens materiale, som fremgår af den vedlagte materialesamling (bilag 3) samt af det vedlagte oplysningsskema af 7. marts 2024 (bilag 3a).

1.2. Besigtigelsesforretningen

Den 7. oktober 2024 foretog en sagkyndig, der er stillet til rådighed af Trafikstyrelsen, besigtigelse af aktiverne i minkvirksomheden, der drives fra ejendommen Adresse .

Det er Ansøger , der er tinglyst som ejer af ejendommen.

Under besigtigelsen har minkvirksomheden oplyst til den sagkyndige, hvilke aktiver minkvirksomheden har anvendt i den minkrelaterede virksomhed. Den sagkyndige har medtaget disse aktiver i rapporten (bilag 3).

Den sagkyndige har foretaget registrering, dokumentation og vurdering af aktivernes tilstedeværelse og stand pr. den 4. november 2020. Den sagkyndige har derudover i nødvendigt omfang foretaget en vurdering af aktivernes pris, levetid, anvendelse og indretning, samt om de besigtigede aktiver hører under de af SEGES anførte standardaktiver og i givet fald hvilke.

For aktiver, hvor der ikke er fastsat standardpriser og standardlevetider, har den sagkyndige foretaget en selvstændig vurdering af aktivernes pris pr. enhed og levetid.

1.3. Rapport og høring

På baggrund af besigtigelsen har den sagkyndige udarbejdet en rapport, som blev sendt i høring hos sagens parter den 21. oktober 2024. Der henvises til den vedlagte besigtigelsesrapport med høringssvar, der fremgår af materialesamlingen (bilag 3).

Den 24. oktober 2024 har minkvirksomheden fremsendt høringssvar med bemærkninger til rapporten. Den sagkyndige har forstået høringssvaret således, at det vedrører aktiv ID-nr. 7 og aktiv ID-nr. 8 (åbne træhaller), aktiv ID-nr. 2.001 og 2.002 (gødningsrender), aktiv ID-nr. 2.010 (vandsystem) og aktiv ID-nr. 1.506 (jordarbejde, sandpuder). Der henvises til afsnit 2.2, *Erstatningsberettigede aktiver.*

Den 28. oktober 2024 har Fødevarestyrelsen fremsendt høringssvar til rapporten. Det fremgår heraf, at Fødevarestyrelsen ingen bemærkninger har til rapporten.

Det tilføjes i øvrigt, at minkvirksomheden i rapporten vedrørende aktiv ID-nr. 11 (lukkede stålbuehaller) har peget på, at den terrænforskel på 1,65 meter, som der er mod øst, hvor minkhallen er bygget ind i en skrænt, ønskes udjævnet i forbindelse med nedrivning og reetablering af minkvirksomheden. Minkvirksomheden har oplyst, at minkvirksomheden ønsker at bruge arealet til mark i forbindelse med den tilstødende mark langs bygningen. Kommissionen henviser i den forbindelse til beskrivelsen af statens nedrivningsopgave, der fremgår af bilag 4 til denne afgørelse.

Det tilføjes endvidere, at rapporten efter høring er blevet præciseret og korrigeret for en række fakta vedrørende prisangivelser. Der henvises til vedlagte korrektionsark af 23. december 2024 (bilag 3, A7).

2. Erstatnings- og taksationskommissionens vurdering af aktiverne

2.1. Generelt om vurderingen

Kommissionens forslag til opgørelse af erstatning og kompensation for minkvirksomhedens anlægsaktiver er fremsat på baggrund af nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 1-4. Det fremgår heraf, at erstatningen opgøres ud fra aktivernes restværdi ved nedlukningen under hensyn til alder, stand og mulige fremtidig anvendelse, således at erstatningen afspejler det økonomiske tab for virksomheden.

Kommissionen har i dette forslag til afgørelse opgjort erstatningen og kompensationen for minkvirksomheden ud fra værdien af minkvirksomhedens aktiver den 4. november 2020 afskrevet lineært over aktivets estimerede restlevetid, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 2.

Det er kommissionens vurdering, at en bygning alene skal indgå i værdiansættelsen, hvis bygningen kan anses for faktisk anvendt til minkproduktion. Bygninger behandles for så vidt angår de enkelte bygningsdele.
Det er endvidere kommissionens vurdering, at andre aktiver end bygninger, som både har været benyttet i den erstatningsberettigede minkrelaterede virksomhed og i ikke-minkrelateret virk-

somhed (dvs. udelelige aktiver), indgår i værdiansættelsen uanset udnyttelsesgraden af det pågældende aktiv i den minkrelaterede virksomhed, medmindre der er tale om et for minkproduktion atypisk aktiv eller et kun lejlighedsvist anvendt aktiv.

På baggrund af ovenstående og sagens oplysninger i øvrigt har kommissionen vurderet, om aktiverne i den sagkyndiges rapport (bilag 3) er erstatningsberettigede, jf. erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 13, stk. 1 (afsnit 2.2.)

Kommissionen har herefter opgjort værdien af minkvirksomhedens erstatningsberettigede aktiver den 4. november 2020 ud fra standardpriser fastsat af SEGES med fradrag af eventuel værdiforringelse. For aktiver uden standardpriser har kommissionen foretaget en konkret vurdering af aktivets værdi, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 3.

Restværdien af minkvirksomhedens anlægsaktiver den 31. december 2029 fastlægges således ved at afskrive aktivernes restværdi den 4. november 2020 lineært over aktivets estimerede restlevetid. Restværdien fremgår af bilag 1.

Restværdien den 31. december 2029 forskydes herefter til den 31. december 2030 og tilbagediskonteres fra den 30. juni 2030 til den 31. december 2021 ved anvendelse af en årlig diskonteringsfaktor på 5,14 pct. Kommissionen har på denne baggrund opgjort erstatningen for anlægsaktiverne efter afskrivninger og tilbagediskontering. Erstatningen for de enkelte aktiver fremgår af bilag 1.

2.2. Erstatningsberettigede aktiver

2.2.1. Aktiver, der ikke var til stede under besigtigelsen

I det indsendte anlægskartotek har minkvirksomheden anmodet om erstatning for nedenfor nævnte aktiver, der ifølge den sagkyndiges rapport ikke kunne fremvises under besigtigelsen på minkvirksomhedens ejendom:

Aktiv ID-nr. 2.254 (kropstromle med skydelåge – alm.)
Den 19. december 2024 har minkvirksomheden oplyst, at aktiv ID-nr. 2.254 (kropstromle med skydelåge – alm.) aldrig har været til stede i minkvirksomheden, og at der er tale om en fejlregistrering.

Kommissionen vurderer, at kropstromlen med aktiv ID-nr. 2.254 ikke skal indgå ved opgørelse af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på minkvirksomhedens oplysninger om, at der er tale om en fejlregistrering.

Aktiv ID-nr. 3.001 (overvågning)
Den 26. november 2024 har minkvirksomheden oplyst, at aktiv ID-nr. 3.001 (overvågning) var at finde i minkvirksomheden under besigtigelsen; aktivet sad på gavlen af minkhallerne, hvilket den sagkyndige har bekræftet.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 3.001 (overvågning) tilhørte minkvirksomheden den 4. november 2020, at det var funktionsdygtigt og i anvendelse, og at det skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har i den forbindelse lagt

vægt på, at der er tale om et anlægsaktiv, og at minkvirksomheden har oplyst, at det pågældende aktiv har været anvendt som led i minkvirksomheden.

Aktiv ID-nr. 6.017 (aflivningsvogn) og aktiv ID-nr. 6.018 (sorteringsvogn)
Aktiv ID-nr. 6.017 (aflivningsvogn) og aktiv ID-nr. 6.018 (sorteringsvogn) er begge tilføjet af den sagkyndige i forlængelse af besigtigelsen. Minkvirksomheden har oplyst, at aktiverne har været brugt i minkvirksomheden, men at aflivningsvognen blev solgt i foråret 2021. Aflivningsvognen blev brugt i stedet for en enkeltdyrsafliver, som minkvirksomheden aldrig har ejet. For så vidt angår sorteringsvognen har minkvirksomheden oplyst, at den var defekt, og at den er blevet skrottet.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.017 (aflivningsvogn) og aktiv ID-nr. 6.018 (sorteringsvogn) tilhørte minkvirksomheden den 4. november 2020, og at aktiverne skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at der er tale om anlægsaktiver, og at minkvirksomheden har oplyst, at de pågældende aktiver har været faktisk anvendt som led i minkvirksomheden.

Det er videre kommissionens vurdering, at aktiv ID-nr. 6.017 (aflivningsvogn) og aktiv ID-nr. 6.018 (sorteringsvogn) skal anses for udtaget til den aktuelle markedsværdi, da staten ikke kan overtage de pågældende aktiver. De aktuelle markedsværdier behandles i afsnit 2.6, *Fradrag for udtagning af aktiver.*

Aktiv ID-nr. 1.519, 1.520, 1.524, 1.525 og 2.005
Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 1.519 og aktiv ID-nr. 1.520 (omfangshegn fast), aktiv ID-nr. 1.524 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton), aktiv ID-nr. 1.525 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton) og aktiv ID-nr. 2.005 (indsats i redekasser flad bund) ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens opgørelse og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på minkvirksomhedens oplysninger om, at de pågældende aktiver er fejl-/dobbeltregistreret fra minkvirksomhedens side.

2.2.2. Aktiver, der er tilføjet af den sagkyndige

Under besigtigelsen og i forlængelse af besigtigelsen på minkvirksomhedens ejendom har den sagkyndige i samråd med minkvirksomheden i sin rapport tilføjet nedenstående aktiver:

- Aktiv ID-nr. 6.000 (bure alm. skillerum inkl. låger – 2 dyr – rustfri)
- Aktiv ID-nr. 6.001 (bure med overbygning inkl. låger – 4 dyr – rustfri
- Aktiv ID-nr. 6.002 (hvalpehotel)
- Aktiv ID-nr. 6.003 (elhegn på omfangshegn)
- Aktiv ID-nr. 6.004 (højtryksrenser stationær koldvand – bl.a. Reno)
- Aktiv ID-nr. 6.005 (lyskabler, lyskæder, ledningsnet belysning hal)
- Aktiv ID-nr. 6.006 (ringclips pistol)
- Aktiv ID-nr. 6.008 (fodercomputer)
- Aktiv ID-nr. 6.009 (skindrenser)
- Aktiv ID-nr. 6.010 (fodervogn håndskubbet)
- Aktiv ID-nr. 6.011 (fældevogn/flyttevogn - skubbart)
- Aktiv ID-nr. 6.012 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton)
- Aktiv ID-nr. 6.013 (tilkørselsvej og vendepladser asfalteret)

- Aktiv ID-nr. 6.014 (tilkørselsvej og vendepladser asfalteret)
- Aktiv ID-nr. 6.015 (tilkørselsvej og vendepladser grus og beton)
- Aktiv ID-nr. 6.016 (tilkørselsvej og vendepladser grus og beton)
- Aktiv ID-nr. 6.017 (aflivningsvogn)
- Aktiv ID-nr. 6.018 (sorteringsvogn)
- Aktiv ID-nr. 6.019 (privat vandboring)

Aktiv ID-nr. 6.012 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton)
Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.012 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton) skal indgå i minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at vejen blandt andet har været adgang til minkvirksomheden og møddingsplads. Kommissionen vurderer derfor, at der er tale om er et minkspecifikt anlægsaktiv, der har været faktisk anvendt til minkrelateret virksomhed. Det forhold, at vejen også har været anvendt og fortsat anvendes som vej til og fra marken, og at minkvirksomheden ikke ønsker, at vejen skal indgå i minkvirksomhedens erstatning og kompensation, kan ikke føre til et andet resultat.

Aktiv ID-nr. 6.014 (tilkørselsveje og vendepladser asfalteret)
Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.014 (tilkørselsveje og vendepladser asfalteret) skal indgå i minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at vejen til dels har været brugt af foderbilen, der har kørt til fodersiloen ad vejen. Kommissionen vurderer derfor, at der er tale om et minkspecifikt anlægsaktiv, der har været faktisk anvendt til minkrelateret virksomhed. Kommissionen har noteret sig minkvirksomhedens oplysninger om, at vejen maksimalt er brugt 10 pct. af minkvirksomheden, mens de resterende 90 pct. har været brugt til ikke-minkrelateret virksomhed (planteavl) samt privat. Det forhold, at vejen også har dannet adgang for maskiner til de bagvedliggende marker samt bygninger, og at minkvirksomheden ikke ønsker, at vejen skal indgå i minkvirksomhedens erstatning og kompensation, kan ikke føre til et andet resultat.

Aktiv ID-nr. 6.015 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton)
Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.015 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton) skal indgå i minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at vejen har været brugt af foderbilen, der er kørt bag om bygningerne for adgang til fodersiloen på ejendommen. Kommissionen vurderer derfor, at der er tale om et minkspecifikt anlægsaktiv, der har været faktisk anvendt til minkrelateret virksomhed. Kommissionen har noteret sig minkvirksomhedens oplysninger om, at vejen maksimalt er brugt 10 pct. af foderbilen, mens de resterende 90 pct. har været brugt til ikke-minkrelateret virksomhed (planteavl) samt privat. Det forhold, at minkvirksomheden ikke ønsker, at vejen skal indgå i minkvirksomhedens erstatning og kompensation, kan ikke føre til et andet resultat.

Aktiv ID-nr. 6.008 (fodercomputer)
Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.008 (fodercomputer) ikke skal indgå ved opgørelse af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at det pågældende aktiv indgår som en del af standardaktiv ID-nr. 2.253 (fodermaskine), hvorfor aktiv ID-nr. 6.008 (fodercomputer) ikke er selvstændigt erstatningsberettiget.

Aktiv ID-nr. 6.013 (tilkørselsveje og vendepladser asfalteret)

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.013 (tilkørselsveje og vendepladser asfalteret) ikke skal indgå ved opgørelse af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at vejen foruden at fungere som adgang til minkvirksomhedens fodersilo også har fungeret og fortsat fungerer som adgangsvej til stuehuset på ejendommen, og at der således ikke er tale om et minkspecifikt anlægsaktiv.

Aktiv ID-nr. 6.016 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton)
Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.016 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton) ikke skal indgå ved opgørelse af minkvirksomhedens opgørelse og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at gårdspladsen ikke har været anvendt i forbindelse med minkdriften, og at aktivet derfor ikke er minkrelateret. Kommissionen har videre lagt vægt på minkvirksomhedens oplysninger om, at arealet danner vej ind til et kornmagasin i en ladebygning. Kommissionen vurderer derfor, at aktiv ID-nr. 6.016 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton) ikke er et minkspecifikt anlægsaktiv og derfor ikke er erstatningsberettiget.

Aktiv ID-nr. 6.019 (privat vandboring)
Minkvirksomheden har på ejendommen opført en brønd i år 2004. Aktivet fungerer som vandtilslutning til minkfarmen bestående af brønd, pumpe og hydrofor. Minkvirksomheden har afholdt udgifter til opførelse af den private vandboring. Kommissionen vurderer, at aktivet skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens opgørelse og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at minkvirksomheden har haft omkostninger til opførelse af en privat vandboring. Kommissionen har yderligere lagt vægt på, at den del af standardaktivet med aktiv ID-nr. 1.510 (tilslutningsafgifter (vand og el)), som vedrører vandtilslutninger, ikke indgår i opgørelsen af minkvirksomhedens opgørelse og kompensation jf. afsnit 2.2.3.

Kommissionen vurderer, at de yderligere tilføjede aktiver med de ovenfor beskrevne ændringer skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at de pågældende aktiver er minkspecifikke, og at minkvirksomheden har oplyst, at aktiverne har været faktisk anvendt i minkvirksomheden.

2.2.3. Øvrige aktiver

Aktiv ID-nr. 1.751 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)) og aktiv ID-nr. 1.752 (uisolerede bygninger), samlet markeret i BBR som nr. 10
I forbindelse med besigtigelsen på Adresse , har minkvirksomheden oplyst, at aktiv ID-nr. 1.751 og aktiv ID-nr. 1.752, der i BBR er angivet som en anden bygning til landbrug mv., i november 2020 blev anvendt til opbevaring af flytbare, minkrelaterede løsøreaktiver såsom fodermaskine, koldtvandsrenser, fryser, kropstromle, reservedele, hvalpenet, hvalpehotel, sorteringsfælder, flyttefælder samt minilæsser og redskaber til minilæsser. Derudover findes der i de nævnte bygninger en privat vandboring, som ifølge minkvirksomhedens oplysninger er brugt til vandsystemet på minkfarmen.

Figur 1: Kortillustration af ejendommen beliggende Adresse , aktiv ID-nr. 1.751 og ID-nr. 1.752 (BBR-bygning nr. 10).

Oversigtskort1

Kommissionen vurderer, at bygningen med aktiv ID-nr. 1.751 og aktiv ID-nr. 1.752 har været faktisk anvendt til minkproduktion den 4. november 2020, og at aktiverne udgør minkspecifikke anlægsaktiver, som skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på minkvirksomhedens oplysninger om, at aktiverne har været faktisk anvendt til opbevaring af minkrelateret udstyr. Kommissionen har videre lagt vægt på, at oplysningerne understøttes af, at bygningen er placeret i umiddelbar tilknytning til minkhallerne på ejendommen, ligesom bygningen udgør en integreret del af omfangshegnet. Endvidere har kommissionen lagt vægt på, at aktiv ID-nr. 1.752 efter det oplyste er indrettet med nagelfast, væghængt højtryksrenser og tilhørende rørsystem, der er anvendt i minkvirksomheden.

Aktiv ID-nr. 1.510 (tilslutningsafgifter (vand og el))
Minkvirksomheden har oplyst, at der på ejendommen er en privat vandboring, der er brugt til vandsystemet på minkfarmen.

Det er kommissionens vurdering, at aktiv ID-nr. 1.510 (tilslutningsafgifter (vand og el)) skal indgå ved opgørelse af minkvirksomhedens erstatning og kompensation, men at erstatningen skal nedsættes med 40 pct. i forhold til SEGES' standardpriser for tilslutningsafgifter (vand og

el). Nedsættelsen sker, fordi minkvirksomheden som følge af den private vandboring på ejendommen ikke har haft udgifter til vandtilslutning.

For så vidt angår bygningerne, der er markeret i BBR som henholdsvis nr. 2 og nr. 7, hvoraf sidstnævnte indeholder tank nr. T5, samt bygningerne, der er markeret i BBR som henholdsvis nr. 9 og nr. 11, vurderer kommissionen, at de pågældende bygninger og anlæg ikke skal indgå i minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på minkvirksomhedens oplysninger om, at ingen af de pågældende bygninger og anlæg er minkspecifikke, har været anvendt i minkvirksomheden eller er indrettet til minkproduktion; de er alle driftsbygninger, der indgår i minkvirksomhedens planteavl, og bygningerne udgør derfor ikke erstatningsberettigede anlægsaktiver i minkvirksomheden.

Det er endvidere kommissionens vurdering, at alle øvrige aktiver, som minkvirksomheden har anmodet om erstatning for, og som fremgår af den sagkyndiges rapport, med de ovenfor beskrevne ændringer, er erstatningsberettigede. Listen over erstatningsberettigede aktiver fremgår af bilag 1.

For så vidt angår nedrivning af bygninger mv., henvises der til det vedlagte bilag 4, som er et kort, der blandt andet viser, hvilke bygninger der nedrives, og angiver en beskrivelse af nedrivningsprocessen samt betingelserne for nedrivning.

2.3. Standsvurdering og aktivernes restværdi den 4. november 2020

2.3.1. Standsvurdering

I forbindelse med besigtigelsen af minkvirksomhedens aktiver har den sagkyndige foretaget en vurdering af de pågældende aktivers stand.

Det er kommissionens vurdering, at den sagkyndiges standsvurderinger, som minkvirksomheden ved høringssvar af 24. oktober 2024 har erklæret sig enig i, kan lægges til grund til brug for fastsættelsen af erstatningen for minkvirksomhedens aktiver.

Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på den fremlagte dokumentation for de pågældende aktiver, herunder fotodokumentationen, som fremgår af den sagkyndiges rapport, samt den sagkyndiges ekspertise på området.

2.3.2. Vurdering af priser og levetider for aktiver

Det er kommissionens vurdering, at de af den sagkyndige anførte priser og levetider for aktiver uden standardpriser og -levetider kan lægges til grund ved fastsættelsen af værdien af minkvirksomhedens aktiver.
Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på den fremlagte dokumentation for de pågældende aktiver, herunder fotodokumentationen, som fremgår af den sagkyndiges rapport, samt den sagkyndiges ekspertise på området.

2.3.3. Erstatning for minkspecifikke aktiver

Kommissionen vurderer herefter værdien af minkvirksomhedens erstatningsberettigede aktiver på baggrund af de i bilag 1 anførte standsvurderinger til **1.573.232,07 kr.**

2.4. Levetidsforlængende omkostninger

Kommissionen vurderer, at der er aktiver, som kræver omkostninger til levetidsforlængelse frem til og med den 31. december 2029, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 4.

Aktiv ID-nr.	Beskrivelse	Udløb af restlevetid	Årlige omkostninger til levetidsforlængelse	Tilbagediskonterede omkostninger til levetidsforlængelse
3.001	Overvågning	2026,5	3.500,00	5.952,53
6.010	Fodervogn håndskubbet	2027,5	266,67	265,71
3.251	Kropstromle	2027,5	1.000,00	996,42

De estimerede årlige omkostninger til levetidsforlængelse er opgjort som de estimerede årlige afskrivninger på hvert aktiv ud fra de ovenstående værdiansættelser og levetider fra tidspunktet for den estimerede restlevetids udløb og indtil den 31. december 2029.

De estimerede årlige omkostninger til levetidsforlængelse i perioden fra den 1. januar 2021 til den 31. december 2029 forskydes hvert år med et år til perioden fra den 1. januar 2022 til den 31. december 2030 og tilbagediskonteres herefter fra den 30. juni 2030 for en 8,5-årig periode med en årlig diskonteringsfaktor på 5,14 pct. De estimerede årlige tilbagediskonterede omkostninger til levetidsforlængelse fremgår af bilag 1.

På baggrund heraf vurderer kommissionen, at **7.214,66 kr.** skal fradrages i erstatningen som følge af omkostninger til levetidsforlængelse af de ovenstående aktiver, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 4.

2.5. Samlet erstatning for minkspecifikke aktiver

Kommissionen vurderer herefter erstatningen for minkspecifikke anlægsaktiver efter afskrivninger, levetidsforlængende omkostninger og tilbagediskontering til **1.566.017,42 kr.** Der henvises til bilag 1.

2.6. Fradrag for udtagning af aktiver

Under besigtigelsen har minkvirksomheden oplyst, at minkvirksomheden ønsker at udtage flere af nedenstående aktiver efter nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3. Minkvirksomheden har desuden oplyst at have frasolgt eller skrottet andre aktiver. Den sagkyndige har derfor vurderet de pågældende aktivers aktuelle markedsværdi (bilag 3):

Aktiv ID-nr.	Beskrivelse	Aktuel markedsværdi
1.508	Møddingplads	360 kr.
1.521	Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton	305 kr.
2.751	Minilæsser med tilbehør, lidt større, løftekap. 550 kg	70.000 kr.

6.012	Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton	2.940 kr.
6.014	Tilkørselsveje og vendepladser, asfalteret	4.308 kr.
6.015	Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton	10.560 kr.
2.753	Kost, tallerken	3.000 kr.
6.017*	Aflivningsvogn	10.000 kr.
6.017*	Sorteringsvogn	10.000 kr.

* De pågældende aktiver anses for udtaget til den aktuelle markedsværdi, jf. afsnit 2.2.1 ovenfor.

Kommissionen vurderer, at de ovenfor anførte aktuelle markedspriser, der er vurderet af den sagkyndige, kan lægges til grund ved fastsættelsen af værdien af minkvirksomhedens aktiver.

Det svarer til en samlet udtagningspris for de pågældende aktiver på **111.473,00 kr.**

Det tilføjes, at staten ikke erhverver ret til ovenstående aktiver mod, at de pågældende aktivers aktuelle markedsværdi fradrages i opgørelsen af erstatningen og kompensationen.

Kommissionen vurderer endvidere, at de levende hegn (aktiv ID-nr. 1.505, aktiv ID-nr. 1.516 og aktiv ID-nr. 1.517), som minkvirksomheden ønsker bevaret på ejendommen, kan udtages, uden at hegnenes aktuelle markedsværdi fradrages i opgørelsen af erstatningen og kompensationen, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 4.

3. Retligt grundlag

Fremgangsmåden for afgørelse om erstatning af anlægsaktiverne fremgår af erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens §§ 13-15.

Reglerne om opgørelse af erstatning for minkspecifikke anlægsaktiver fremgår af nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 1-4.

Reglerne om, at kommissionen kan træffe afgørelse om, at staten ikke erhverver ret til visse aktiver, fremgår af nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3 og 4.

Reglerne om vilkår for erstatningen og statens adgang til overdragede anlægsaktiver fremgår af nedlukningsbekendtgørelsens §§ 20-21 c.

4. Vilkår

Der sker ikke udbetaling af erstatning for anlægsaktiverne i forbindelse med dette forslag til afgørelse. Udbetalingen af erstatningen for anlægsaktiverne sker først i forbindelse med, at kommissionen på et senere tidspunkt træffer afgørelse om sagens øvrige forhold.

Hvis sagens parter tiltræder dette forslag til afgørelse og i den forbindelse giver samtykke til, at staten kan påbegynde nedrivning og fjernelse af de erstatnings- og kompensationsberettigede aktiver i henhold til bilag 4 – Nedrivning af bygninger mv. med undtagelse af aktiver, som udtages i medfør af nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3, skal minkvirksomheden opfylde

vilkårene, som er oplistet nedenfor i afsnit 4.1 - 4.3. Der henvises til vilkårene nedenfor samt erklæring om tiltrædelse af forslag til afgørelse (bilag 2).

Fødevarestyrelsen påser, at vilkår er opfyldt, og varetager statens interesser i forbindelse hermed forud for statens nedrivning og overtagelse af aktiverne.

4.1. Vilkår for udbetalingen af erstatning og kompensation

Minkvirksomhedens opmærksomhed henledes på, at staten helt eller delvist kan tilbagesøge den udbetalte erstatning med tillæg af renter, hvis minkvirksomheden ikke opfylder vilkårene i dette afsnit, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 28, stk. 1 og stk. 3.

For udbetalingen af erstatningen gælder følgende vilkår:

1. Staten har erhvervet den fulde ret over de aktiver, der bliver ydet erstatning eller kompensation for, efter § 8 a og § 8 e i lov om aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink.

2. Staten har erhvervet fuld ret til nedrivning og bortskaffelse af de bygninger, bygningsinstallationer mv., der er en del af den faste ejendom, og som er oplistet i bilag 1 til forslaget til afgørelse.

3. Staten har erhvervet fuld ejendomsret fri for tredjemandsrettigheder til de løsøreaktiver, der ydes erstatning for, og som er oplistet i bilag 1 til forslag til afgørelse.

4. Minkvirksomheden har indhentet underskrevne "Rettighedshaverens erklæring" fra alle rettighedshavere med ejendomsret eller andre tinglyste eller utinglyste rettigheder med ubetinget og uigenkaldeligt afkald på rettigheder over de løsøreaktiver og bygninger mv., som efter dette forslag til afgørelse overtages eller nedrives af staten, jf. bilag 1 til forslaget til afgørelse, og accept af, at staten opnår nedrivnings- og bortskaffelsesret for de pågældende bygninger, bygningsinstallationer mv.

5. Minkvirksomheden har underskrevet "Minkvirksomhedens erklæring" vedrørende accept og opfyldelse af vilkår oplistet i dette forslag til afgørelse og fremsendt denne sammen med alle relevante underskrevne "Rettighedshaverens erklæring" til Fødevarestyrelsen.

6. Minkvirksomheden bekendt eksisterer der ikke andre rettighedshavere med ejendomsret eller andre tinglyste eller utinglyste rettigheder over de løsøreaktiver, der skal overtages, eller bygninger mv., der skal nedrives, og som er oplistet i bilag 1 til forslaget til afgørelse, end de rettighedshavere, som minkvirksomheden har indhentet og fremsendt underskrevne "Rettighedshaverens erklæring" for.

7. Fra starttidspunktet for forslaget til afgørelsen og frem til tidspunktet for statens overtagelse af aktiverne har minkvirksomheden ikke stiftet yderligere rettigheder, der er uforenelige med statens ret, over de aktiver, der er oplistet i bilag 1 til forslaget til afgørelsen, og som skal erstattes.

8. Hvis staten ikke erhverver ret til staldbygninger eller bure, vedtages der en deklaration på ejendommen eller dele af denne, hvorfra virksomheden har været drevet, hvorefter der indtil den 31. december 2030 ikke kan drives minkproduktion eller pelseri på ejendommen eller dele af denne. Fødevarestyrelsen er påtaleberettiget for deklarationen.

4.2. Vilkår for modtagelse af erstatning og kompensation

Minkvirksomhedens opmærksomhed henledes på, at staten helt eller delvist kan tilbagesøge den udbetalte erstatning med tillæg af renter, hvis minkvirksomheden ikke opfylder vilkårene i dette afsnit, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 28, stk. 1 og stk. 3. Dette gælder uanset, at vilkårene i dette afsnit har relation til tidsrummet mellem erstatningens udbetaling og statens fysiske overtagelse af aktiverne.

Som vilkår for virksomhedens erstatning gælder følgende:

9. Minkvirksomheden skal aktivt medvirke til overdragelse af aktiver, som staten skal overtage, jf. bilag 1 til forslaget til afgørelse, herunder aktivt medvirke til at give myndigheder og disses repræsentanter adgang til ejendommen med henblik på besigtigelse, nedrivning, bortskaffelse eller overtagelse eller anden hermed forbunden aktivitet.

10. Minkvirksomheden skal sikre, at aktiver, som staten skal overtage, jf. bilag 1 til forslaget til afgørelse, er tilgængelige på tidspunktet for overdragelsen. Det indebærer navnlig, at alle løsøreaktiver omfattet af overdragelsen skal placeres let tilgængeligt på matriklen, hvor aktiverne er klart skilt fra aktiver, der ikke er omfattet af overdragelsen, at adgangsveje er ryddet, og at løsøreaktiverne skal kunne fjernes fra matriklen uden væsentlige vanskeligheder, der kan henføres til minkvirksomhedens forhold. Minkvirksomheden skal, hvis minkvirksomheden er i besiddelse heraf, endvidere samle og udlevere registreringsattester, nøgler, oplysninger om vedligeholdelseshistorik og andre dokumenter og genstande, som sædvanligvis indgår i handler vedrørende de omhandlede aktiver.

11. Minkvirksomheden skal opbevare løsøreaktiver, som staten skal overtage, forsvarligt og sikkert, indtil den fysiske overdragelse af aktiverne er gennemført.

12. Minkvirksomheden skal aktivt medvirke til, at nedrivningsopgaven kan gennemføres, og herunder aktivt medvirke til at give myndigheder og disses repræsentanter adgang til ejendommen med henblik på besigtigelse, nedrivning, fjernelse, bortskaffelse eller overtagelse eller anden hermed forbunden aktivitet. Minkvirksomheden skal endvidere af egen drift give oplysninger, som er minkvirksomheden bekendt, om nedgravede olietanke, jordforureninger, forsyningsinstallationer mv., som ikke fremgår af offentligt tilgængelige registre, samt meddele fuldmagt til, at staten kan ansøge om og indhente de til arbejdets udførelse nødvendige myndighedstilladelser.

13. Minkvirksomheden skal sikre, at bygninger mv., som skal nedrives, er tilgængelige og opryddet. Minkvirksomheden skal således blandt andet sikre, at adgangsveje er ryddet, og at bygninger er tømt for aktiver, der ikke er omfattet af overdragelsen. Gylletanke, gyllerender, møddingspladser, fodertanke og lignende omfattet af afgørelsen, jf. bilag

1 til forslaget til afgørelsen, skal endvidere være tømt for husdyrgødning, foder og andet, der opbevares af minkvirksomheden.

13a. Staten skal have mulighed for at tilkoble forsyninger til brug for gennemførelse af nedrivningsopgaven, i det omfang sådanne forsyninger eksisterer og er tilgængelige på ejendommen, jf. vilkår 9. Minkvirksomhedens omkostninger i denne forbindelse refunderes af staten eller dennes repræsentanter.

4.3. Vilkår for statens overtagelse af aktiver

De involverede myndigheder og deres repræsentanter skal bestræbe sig på at tilrettelægge besøg mv. under hensyntagen til virksomheden. Herunder gælder det særligt, at virksomheden har krav på et varsel på mindst 14 dage før påbegyndelse af nedrivning, bortskaffelse eller overtagelse eller anden hermed forbunden aktivitet.

For statens overtagelse af aktiver gælder følgende vilkår:

14. Staten foretager nedrivning af bygninger omfattet af erstatningen med tilhørende bygningsinstallationer mv. og afholder omkostningerne hertil. Frem til statens nedrivning eller bortskaffelse bevarer minkvirksomheden alle rettigheder og forpligtelser relateret til de pågældende bygninger mv., herunder udgifter til gyllebeholderkontrol, rottebekæmpelse og lovpligtige forsikringer.

15. Staten fjerner anlægsaktiver omfattet af forslaget til afgørelsen med indbygget farligt affald, herunder veje, bygninger, installationer, hegn mv.

16. Staten fjerner forurening, der opstår som følge af nedrivningsarbejdet, og foretager anmeldelse til de efter lovgivningen kompetente myndigheder.

17. Staten fjerner ikke eksisterende forurening på grunden. Hvis der konstateres eksisterende jordforurening i forbindelse med nedrivningsopgaven, vil arbejdet straks blive standset i det pågældende område, som er påvirket af forureningen.

18. Staten foretager bortskaffelse af bygningsaffald mv. relateret til de af forslag til afgørelsen omfattede nedrivninger og afholder omkostningerne hertil.
19. Staten fjerner ikke aktiver eller bortskaffer affald mv., der ikke er omfattet af erstatningen og dermed af nedrivningsopgaven.

20. Statens nedrivning af tilstødende bygninger skal ske således, at den tilbageblivende del af bygningen ikke lider skade.

21. Staten foretager nedrivning af forsyningsledninger og installationer. Hvis ledningsejere eller andre med rettigheder over ledninger, rørføring mv. ikke giver samtykke til, at ledninger mv. kan nedrives, forbliver disse dog på ejendommen, og nedrivningen gennemføres uden disse aktiver.

22. Staten foretager og afholder udgifter til oprydning og reetablering af grundens areal, der relaterer sig til det nedrevne produktionsanlæg. Dette indebærer fjernelse af fun-

damentet, herunder grus og sand, og hvad der sædvanligvis følger med at rydde og reetablere arealer i form af planering af areal og udlægning af jord, der opfylder Miljøstyrelsens kvalitetskriterier.

I udgangspunktet gælder følgende begrænsninger for bortskaffelse af underlaget og terrænregulering, herunder fjernelse af sandpuder:

- Under bygninger fjernes en dybde på maksimalt 30 cm.
- Under gyllebeholdere, fortanke og ajlebeholdere mv. fjernes underlag/terrænregulering umiddelbart under beholderen, mens tilfyldning i nødvendigt omfang fjernes i en omkreds på 50 cm rundt om gyllebeholdere mv., dog maksimalt i en dybde svarende til beholderens bundkote.
- Ved veje, stier, møddingspladser og pladser omkring gyllebeholdere o.l. fjernes underlaget/terrænregulering i en dybde på maksimalt 50 cm. Ved ubefæstede arealer er dybden begrænset til maksimalt 30 cm.

Dræn fjernes kun, hvis de udgør en teknisk installation i de erstattede minkhaller.

Staten afholder ikke øvrige omkostninger, herunder til anden oprydning, der ikke er relateret til nedrivningsarbejdet eller den minkrelaterede del af virksomheden i øvrigt. Ligeledes fjernes affald og lignende ikke, såfremt det befinder sig i en dybde på mere end 50 cm ved befæstede arealer eller omkring gyllebeholdere mv., eller en dybde på mere end 30 cm ved ubefæstede arealer.

23. Bygningsstyrelsen kan træffe afgørelse om eller indgå aftale med minkvirksomheden om at afvige reglerne for bortskaffelse eller reetablering som beskrevet i vilkår 22. Ligeledes kan Bygningsstyrelsen og minkvirksomheden indgå aftale om, at sand, grus og lignende forbliver på ejendommen uden fradrag i erstatningen.

24. Bygningsstyrelsen kan træffe afgørelse om, at staten med hensyn til en eller flere bygninger, rum i bygninger eller bygningsinstallationer mv. giver afkald på statens rettigheder efter § 8 a, stk. 2, i lov om aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink. Bygningsstyrelsens afgørelse om afkald kan påklages til transportministeren senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt.

    Minkvirksomhedens erstatning påvirkes ikke af et sådant afkald. Afkaldet indebærer, at staten hverken forestår eller afholder udgifter til nedrivning eller bortskaffelse eller oppebærer eventuelle indtægter i forbindelse med de bortskaffede aktiver. Der skal endvidere vedtages en deklaration på ejendommen, hvorfra virksomheden har været drevet, hvorefter der indtil den 31. december 2030 ikke kan drives minkproduktion og pelseri fra den del af ejendommen, som Bygningsstyrelsens afgørelse vedrører. Fødevarestyrelsen er påtaleberettiget for deklarationen.

Der henvises i øvrigt til nedlukningsbekendtgørelsens § 21, stk. 4 og 5, § 21 a, § 21 b og § 21 c samt bilag 4 – Nedrivning af bygninger mv.

Erstatnings- og taksationskommissionen

Formand
Marianne Madsen



Kommissionsmedlemmer
Anders Kaysen
Eyvind Eklund
Søren Pelle

Bilag

- Bilag 1 – Udkast til erstatningsopgørelse
- Bilag 2 – Erklæring om tiltrædelse af forslag til afgørelse
- Bilag 3 – Materialesamling
- Bilag 3a - Oplysningsskema
- Bilag 4 – Nedrivning af bygninger mv.
- Bilag 5 – Uddrag fra relevante bekendtgørelser