Ansøger

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

Dato: 05-08-2025
Sagsnr.: 2024-200183
Dokumentnr.: 3327204
Sagsbehandler: Sagsbehandler

Sendt med digital post

Delafgørelse om minkvirksomhedens anlægsaktiver

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

Kommissionen har den 3. juni 2025 i medfør af § 13, stk. 1-3, i bekendtgørelse nr. 1514 af 28. november 2024 med senere ændringer (herefter "erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen") fremsendt forslag til delafgørelse til sagens parter. Parternes bemærkninger fremgår af afsnit 1.3.1.
På den baggrund træffer kommissionen delafgørelse (herefter "afgørelse") om minkvirksomhedens anlægsaktiver, jf. § 15, stk. 3.

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

4.363.484,10 kr.

Opgørelsen af erstatningen og kompensationen fremgår af vedlagte 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. 1.521 (Læhegn (levende) 3 rk): 0 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.524 (Læhegn (levende) 3 rk): 0 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.526 (Læhegn (levende) 3 rk): 0 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 afgørelsen samt af vedlagte erstatningsopgørelse (bilag 1).

Begrundelsen for kommissionens afgørelse fremgår nedenfor.

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 denne afgørelse accepteres. Vilkårene fremgår af afsnit 4. Tidlig nedrivning og fjernelse af aktiver forudsætter, at alle sagens parter giver samtykke.

Hvis minkvirksomheden ønsker påbegyndelse af nedrivning og fjernelse af erstatningsberettigede anlægsaktiver, skal virksomheden derfor underskrive og indsende den vedlagte "Minkvirksomhedens samtykkeerklæring". Minkvirksomheden skal derudover indsende "Rettighedshaverens erklæring om samtykke til påbegyndelse af nedrivning mv." fra samtlige rettighedshavere med rettigheder i minkvirksomhedens aktiver. Erklæringerne er vedlagt som bilag 2a og bilag 2b til denne 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 (tidligere Ansøger , herefter ''minkvirksomheden''), CVR-nr. Ansøger , beliggende Adresse , har ansøgt om nedlukningserstatning efter bekendtgørelse nr. 2463 af 11. december 2021 med senere ændringer[1] (herefter "nedlukningsbekendtgørelsen"), jf. bilag 5.

Den 14. marts 2022 har minkvirksomheden indsendt sin ansøgning om nedlukningserstatning.

Den 5. januar 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 5. januar 2024 (bilag 3a).

1.2. Besigtigelsesforretningen

Den 14.-18. november 2024 foretog en sagkyndig, der er stillet til rådighed af Trafikstyrelsen, besigtigelse af aktiverne i minkvirksomheden, der drives fra ejendommen Adresse .

Den 6. december 2024 og den 7. februar 2025 blev der foretaget supplerende besigtigelser.

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

Minkvirksomheden har under besigtigelsen 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 aktiverne, herunder 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.

Kommissionen noterer, at den sagkyndige i sin rapport har korrigeret, herunder samlet visse aktiver under andre aktivtyper, fordi der var tale om fejlagtigt anførte aktiver.

1.3. Rapport og høring

Den sagkyndige har på baggrund af besigtigelsen udarbejdet en rapport, som blev sendt i høring hos sagens parter den 9. december 2024.

[1] Det bemærkes, at der den 6. juli er trådt nye regler i kraft vedr. bygninger, der ikke omfatter denne afgørelse, jf. BEK nr 993 af 04/07/2025, § 2, stk. 3.

Der henvises til den vedlagte besigtigelsesrapport med høringssvar, der fremgår af materialesamlingen (bilag 3).

Den 16. december 2024 har minkvirksomheden fremsendt høringssvar til rapporten. Det fremgår heraf, at minkvirksomheden blandt andet har gjort gældende, at aktiv ID-nr. 2.253 (Sorteringsvogn inkl. vægt, fiksering og kompressor) er uden vægt. Aktivet behandles i afsnit 2.2.4, *Øvrige aktiver*.

Den 12. december 2024 har Fødevarestyrelsen fremsendt høringssvar til rapporten. Det fremgår heraf, at styrelsen ingen bemærkninger har til rapporten.

Det tilføjes i tilknytning hertil, at visse oplysninger i rapporten efter høring - bl.a. afledt af en supplerende besigtigelse foretaget 7. februar 2025 – er blevet præciseret og korrigeret. Der henvises til vedlagte korrektionsark af 4. februar 2025 (bilag 3, A6) og den reviderede besigtigelsesrapport af 28. februar 2025 (bilag 3, A1).

1.3.1. Høringssvar til forslag til delafgørelse

Erstatnings- og taksationskommissionen har den 3. juni 2025 sendt forslag til afgørelse i høring hos parterne.

Fødevarestyrelsen har fremsendt høringssvar af den 10. juni 2025. Heri har Fødevarestyrelsen anført, at bygninger bør behandles erstatningsmæssigt som helheder, og at sammenbyggede bygninger derfor ikke bør opdeles i selvstændigt erstatningsberettigede bygningsdele. Fødevarestyrelsen henviser i svaret til EU-kommissionens statsstøttegodkendelse af erstatningsordningen for minkvirksomheder og følgeerhverv som følge af COVID-19 udbruddet, hvor det fremgår, at staten overtager og giver erstatning for hele aktivet (f.eks. bygninger) eller alternativt ikke giver erstatning for aktivet.

Minkvirksomheden har fremsendt høringssvar den 11. juni 2025. Heri har minkvirksomheden anført, at man ikke længere ønsker at udtage 12 aktiver. Minkvirksomheden har desuden bemærket at, man ønsker erstatning for et læhegn. Læhegnet har ikke været beskrevet i den sagkyndiges rapport. Efterfølgende har minkvirksomheden oplyst telefonisk den 26. juni 2025, at den ikke ønsker at udtage yderligere et aktiv (aktiv ID-nr. 1.523).

Erstatnings- og taksationskommissionen har forholdt sig til parternes høringssvar. Minkvirksomhedens ønske om at udtage færre aktiver er indarbejdet i afsnit 2.6 *Fradrag for udtagne aktiver*. Kommissionen bemærker, at et af de aktiver, som minkvirksomheden i sit høringssvar har anført, at den ønsker at udtage, ikke er erstatningsberettiget (aktiv ID-nr. 1.522).

Hvad angår til Minkvirksomhedens bemærkning om at modtage erstatning for et ekstra hegn, bemærker Kommissionen, at hegnet befinder sig midt inde på grunden i en afstand af ca. 110 meter fra offentlig vej, og at indkig til minkhallerne forhindres af et andet hegn (aktiv ID-nr. 1.522). Det er dermed vurderingen, at hegnet ikke har tjent et minkrelateret formål og dermed ikke er erstatningsberettiget.

Høringssvarene har derudover ikke givet anledning til ændringer eller bemærkninger fra Erstatnings- og taksationskommissionen.

2. Erstatnings- og taksationskommissionens vurdering af aktiverne

2.1. Generelt om vurderingen

Kommissionens 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 mulig fremtidig anvendelse, således at erstatningen afspejler det økonomiske tab for virksomheden.

Kommissionen har i denne delafgørelse 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 som 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 virksomhed (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, som ikke var til stede under besigtigelsen

Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at aktiv ID-nr. 2.015 (Ruser i redekasser galvaniseret), som minkvirksomheden har anmodet om erstatning for, er fejlagtigt registreret i anlægskartoteket. Ruserne relaterer sig til de redekasser, der befinder sig i minkhal nr. 13 (aktiv ID-nr. 515). Da der er tale om redekasser af den såkaldte hollændertype, hvor der ikke anvendes ruser, har der ikke været ruser i det pågældende redekasser.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 2.015 (Ruser i redekasser galvaniseret) ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på minkvirksomhedens oplysninger om, at der er tale om en fejlregistrering, og at aktivet ikke var til stede på minkfarmen den 4. november 2020.

Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at aktiv ID-nr. 2.508 (Skruekompressor inkl. rørsystem), som minkvirksomheden har anmodet om erstatning for, ikke kunne fremvises. Minkvirksomheden har efterfølgende indsendt billeddokumentation for aktivets eksistens. Minkvirksomheden har oplyst, at kompressoren er installeret i ejendommens maskinhus registreret med aktiv ID-nr. 6.003 (Uisolerede bygninger), der behandles i afsnit 2.2.3, *Bygninger tilføjet af den sagkyndige*. Kompressoren er forbundet til et centralt rørsystem, som primært har leveret luft til maskinhuset samt ca. 3 uger om året leveret luft til minkvirksomhedens pelseri med aktiv ID-nr. 6.005 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliter (evt. tidligere stald)).

På baggrund af de foreliggende oplysninger vurderer kommissionen, at aktivet var til stede på minkfarmen den 4. november 2020. Kommissionen vurderer videre, at aktivet ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at aktivet primært har været anvendt i virksomhedens øvrige aktiviteter i maskinhallen, og at den minkrelaterede anvendelse efter det oplyste har været sporadisk.

Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at aktiv ID-nr. 3.255 (Fryse palle indfrosne skind (stativ)), som minkvirksomheden har anmodet om erstatning for, ikke kunne fremvises. Minkvirksomheden har efterfølgende indsendt billeddokumentation for aktivets eksistens (bilag 3, A9). Videre har minkvirksomheden oplyst, at der er tale om stativer til ophængning af skind. Stativerne var ikke taget i brug den 4. november 2020 og henstår i deres oprindelige emballage.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 3.255 (Fryse palle indfrosne skind (stativ)) ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at aktivet ikke var faktisk anvendt og taget i brug den 4. november 2020.

2.2.2. Aktiver tilføjet af den sagkyndige

I forbindelse med besigtigelsen af minkvirksomhedens ejendom har den sagkyndige i samråd med minkvirksomheden tilføjet følgende aktiver i sin rapport:

- Aktiv ID-nr. 6.000 (Jasopels fedtpumpe)
- Aktiv ID-nr. 6.007 (Sorteringsvogn standard)
- Aktiv ID-nr. 6.008 (Bure med overbygning inkl. låger - 4 dyr – rustfri)

- Aktiv ID-nr. 6.010 (Plastikindsats i redekasse)
- Aktiv ID-nr. 6.021 (Fryseboks)

Kommissionen vurderer, at de pågældende aktiver skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at der er tale om minkspecifikke aktiver, og at minkvirksomheden har oplyst, at de pågældende aktiver har været faktisk anvendt i minkvirksomheden.

2.2.3. Bygninger tilføjet af den sagkyndige

I forbindelse med besigtigelsen på Adressse har den sagkyndige konstateret, at der på ejendommen fandtes bygninger, som minkvirksomheden ikke har angivet i oplysningsskemaet. Den sagkyndige har i samråd med minkvirksomheden tilføjet nedenstående aktiver i sin rapport:

- Aktiv ID-nr. 6.003 (Uisolerede bygninger)
- Aktiv ID-nr. 6.004 (Fryserum)
- Aktiv ID-nr. 6.005 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliter (evt. tidligere stald)
- Aktiv ID-nr. 6.006 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliter (evt. tidligere stald)
- Aktiv ID-nr. 6.009 (Uisolerede bygninger)
- Aktiv ID-nr. 6.011 (Uisolerede bygninger)
- Aktiv ID-nr. 6.012 (Uisolerede bygninger)
- Aktiv ID-nr. 6.018 (Isolerede rum i bygning med velfærdsfaciliteter)
- aktiv ID-nr. 6.019 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter)
- aktiv ID-nr. 6.020 (Uisolerede bygninger)

Aktiv ID-nr. 6.003 (Uisolerede bygninger):
Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at bygningen, som har BBR-nr. 100, er brugt til opbevaring af landbrugsmaskiner, som er anvendt i forbindelse med planteavl. Det fremgår af den sagkyndiges rapport, at der ikke i den nævnte bygning findes specielle indretninger til minkproduktion.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.003 (Uisolerede bygninger) ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at bygningen efter det oplyste ikke har været anvendt i minkproduktionen, men anvendt til opbevaring af maskiner og andre aktiver, som er brugt i forbindelse med planteavl. Kommissionen har videre lagt vægt på, at aktivet ikke ses at være særligt indrettet til minkproduktion.

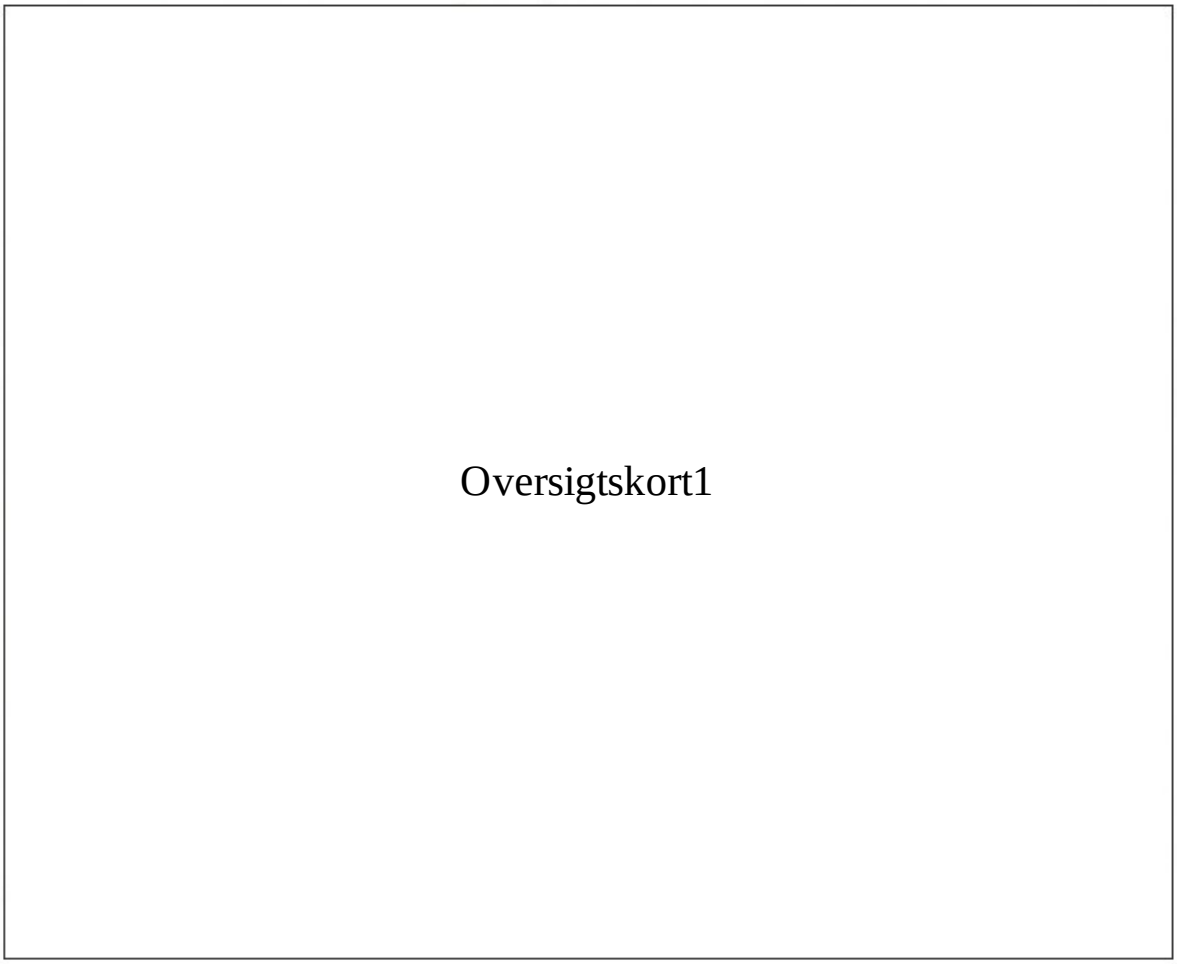
Aktiv ID-nr. 6.011 (Uisolerede bygninger):
Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at bygningen, som ikke har noget BBR-nr., er brugt som hønsehus og er nyopført. Det sidste forhold bekræftes af oversigtsfotos fra skråfoto.dk, hvor bygningen ikke er synlig på fotos fra 2023 eller tidligere.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.011 (Uisolerede bygninger) ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at bygningen efter det oplyste ikke har været anvendt i minkproduktionen, samt at den ikke var opført den 4. november 2020

Aktiv ID-nr. 6.018 (Isolerede rum i bygning med velfærdsfaciliteter),
aktiv ID-nr. 6.019 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter) og
aktiv ID-nr. 6.020 (Uisolerede bygninger)

De tre aktiver er underaktiver til den bygning, der optræder i anlægskartoteket som aktiv ID-nr. 1.753 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter), jf. figur 1 nedenfor. Bygningen, der har BBR-nr. 99, er opdelt i de tre underaktiver, der er oplyst anvendt dels som personalefaciliteter (frokoststue, toilet, bad o.lign.), dels til tromling, poteklipning og afkøling af dyr efter aflivning, og dels til opbevaring af redematerialer (halm) og savsmuld. Minkvirksomheden har ved besigtigelsen oplyst, at alle bygningens dele udelukkende er anvendt til minkspecifikke formål.

Figur 1 Aktiv-ID 1.753 (med underaktiver ID-nr. 6.018-6.020)



Kommissionen vurderer, at de tre underaktiver ID-nr. 6.018-6.020, som tilsammen udgør aktiv ID-nr. 1.753, er er erstatningsberettigede. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at aktiverne er faktisk anvendt til minkvirksomhedens minkrelaterede aktiviteter.

Erstatning for restværdien af anlægsaktiver tilhørende minkvirksomheden den 4. november 2020 eller anlægsaktiver, som minkvirksomheden havde leaset eller købt med ejendomsforbehold den 4. november 2020, og som minkvirksomheden har overtaget fuld ejendomsret over senest ved accept af de i erstatningsafgørelsen indeholdte vilkår, reguleres i nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 1.

Nedlukningsbekendtgørelsens §§ 5-7 har følgende overskrift: ”Erstatning for minkspecifikke anlægsaktiver og ikke udnyttet kapacitet m.v.” Det fremgår således af overskriften, at nedlukningsbekendtgørelsens § 5 angår minkspecifikke anlægsaktiver. Det tilføjes i tilknytning hertil som gengivet ovenfor, at bygningerne består af bygningsdele og rum. Erstatningsberettigelsen kan således vurderes for hver enkelt bygningsdel og rum. Det forhold, at aktiverne indgår i en sammenbygget bygning, og at dette kan have konstruktionsmæssig betydning i forhold til adskillelsen af bygningsdelene eller rummene, kan ikke føre til et andet resultat.

Det er kommissionens vurdering, at de øvrige bygninger, som er tilføjet af den sagkyndige, 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. Der henvises til bilag 1.

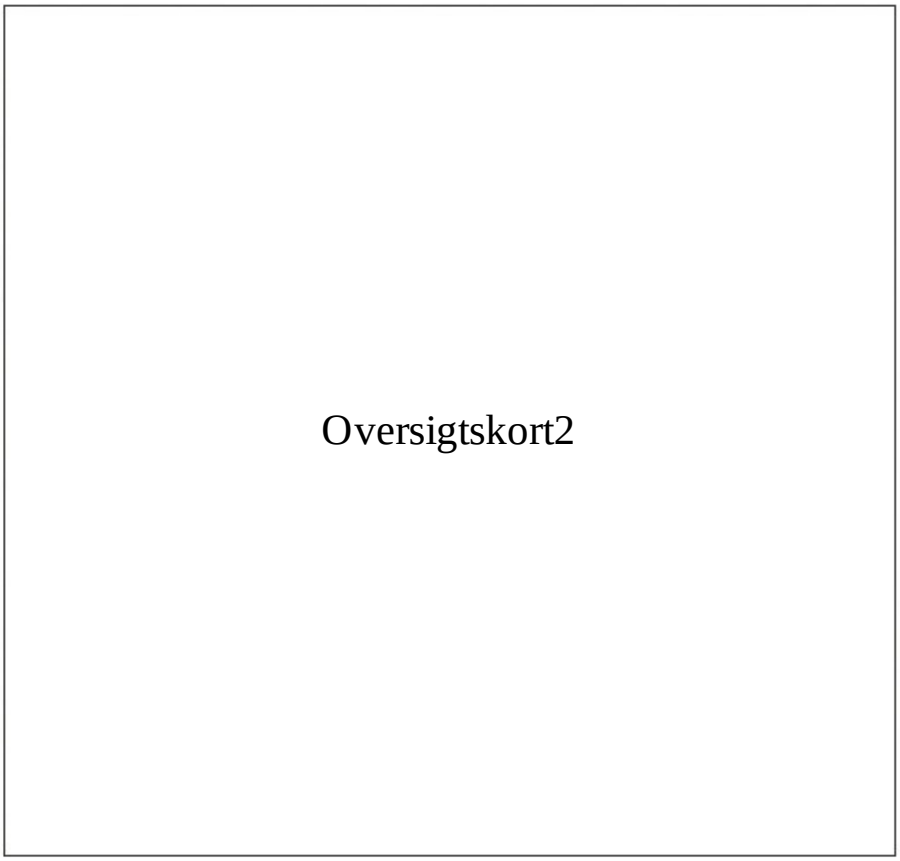
2.2.4. Øvrige aktiver

Minkvirksomheden har i sit høringssvar anført, at aktiv ID-nr. 2.253 (Sorteringsvogn inkl. vægt og fiksering og kompressor) ikke har nogen vægt. Den sagkyndige har på den baggrund vurderet, at standardprisen på 25.000 kr. for denne type aktiv ikke skal anvendes, men at prisen for det pågældende aktiv ID-nr. 2.253 skal fastsættes til 17.195 kr.

Kommissionen vurderer på den baggrund, at prisen for aktiv ID-nr. 2.253 (Sorteringsvogn inkl. vægt og fiksering og kompressor) kan fastsættes til 17.195 kr.

Minkvirksomheden har i oplysningsskemaet anført aktiv ID-nr. 1.522 (Læhegn (levende) 6 rk.), som af den sagkyndige er opmålt til 83 meter. Som det fremgår af figur 2 nedenfor, har læhegnets primære funktion været at afskærme ejendommens privatbolig (markeret med rødt) mod indkig fra landevejen. Minkhallerne (som ses øverst i billedet) har derimod været afskærmet dels af privatboligen, dels af den øvrige beplantning på grunden.

Figur 2 Aktiv ID-nr. 1.522 (Læhegn (levende) 6 rk.)



På den baggrund vurderer kommissionen, at aktiv ID-nr. 1.522 (Læhegn (levende) 6 rk.) ikke er erstatningsberettiget. Kommissionen har lagt vægt på, at aktivet er anvendt til at afskærme privatboligen og dermed ikke har tjent et minkrelateret formål.

Minkvirksomheden har i oplysningsskemaet anført aktiv ID-nr. 1.526 (Læhegn (levende) 3 rk), som af den sagkyndige er opmålt til 227 meter. Som det fremgår af figur 3 nedenfor udgør læhegnet et ydre hegn, der står i matriklens skel. Parallelt med en del af hegnet står der også et indre hegn (aktiv ID-nr. 1.517), som dermed varetager den primære afskærmning af minkhallerne på dette stykke. Dette indre hegn er af den sagkyndige opmålt til 73 meter.

Det er kommissionens vurdering, at den del af aktiv ID-nr. 1.526, hvor det indre hegn (aktiv ID-nr. 1.517) også beskytter mod indblik fra nabogrunden, ikke er erstatningsberettiget. Den erstatningsberettigede del af aktiv ID-nr. 1.526 udgør herefter 154 meter. Kommissionen bemærker i tilknytning hertil, at denne del af hegnet står i skel og alene ejes 50 % af minkvirksomheden, hvorfor minkvirksomheden alene er berettiget til erstatning i forhold til sin ejerandel.

Figur 3 Aktiv ID-nr. 1.526 og 1.517 (Læhegn (levende) 3 rk)



Minkvirksomheden har i oplysningsskemaet anført aktiv ID-nr. 1.521 og 1.524 (Læhegn (levende) 3 rk), som af den sagkyndige er opmålt til henholdsvis 178 meter og 60 meter.

Kommissionen vurderer, at de pågældende aktiver er erstatningsberettigede, da læhegnene har skærmet mod offentlighedens indkig på minkhaller mv. Kommissionen bemærker dog, at da hegnene står i skel og alene ejes 50 % af minkvirksomheden, er minkvirksomheden alene berettiget til erstatning i forhold til sin ejerandel.

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

For så vidt angår nedrivning af bygninger mv. henvises til det vedlagte bilag 4, som er et kort, der bl.a. viser, hvilke bygninger, der nedrives, og 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 16. december 2024 ikke har haft bemærkninger til – 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 **4.364.480,52 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.

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.

Aktiv ID-nr.	**Aktiv**	**Udløb af restlevetid**	**Årlige omkostninger til levetidsforlængelse**	**Tilbagediskonterede omkostninger til levetidsforlængelse**
2.024	Højtryksrenser 7,5 HK bl.a. Reno	2027,5	1.000,00 kr.	996,42 kr.

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.

Kommissionen vurderer på baggrund heraf, at **996,42 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 **4.363.484,10 kr.** Der henvises til bilag 1.

2.6. Fradrag for udtagning af aktiver

Minkvirksomheden har i sit høringssvar af 11. juni 2025 oplyst, at minkvirksomheden (med undtagelse af levende hegn, jf. nedenfor) ikke ønsker at udtage aktiver efter nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3.

Kommissionen vurderer, at de levende hegn (aktiv ID-nr. 1.521, 1.524 og 1.526), som minkvirksomheden ønsker bevaret på ejendommen, kan udtages, uden at hegnets 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.

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 denne 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 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 samtykke (bilag 2a og 2b).

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 f afgørelsen.

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

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 denne afgørelse overtages eller nedrives af staten, jf. bilag 1 til afgørelsen, 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 denne 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 afgørelsen, end de rettighedshavere, som minkvirksomheden har indhentet og fremsendt underskrevne "Rettighedshaverens erklæring" for.

7. Fra starttidspunktet for 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 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 afgørelsen, 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 afgørelsen, 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 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 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 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 fundamentet, 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.

4.4 Klagevejledning

Parterne kan klage over denne afgørelse til overerstatnings- og taksationskommissionen. Det bemærkes, at denne afgørelse skal indbringes særskilt for overerstatnings- og taksationskommissionen. Det indebærer, at der ikke kan klages over denne afgørelse sammen med erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse om sagens øvrige forhold, som erstatnings- og taksationskommissionen vil træffe på et senere tidspunkt.

Klagen skal sendes til erstatnings- og taksationskommissionen, som videresender klagen til overerstatnings- og taksationskommissionen. Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter modtagelsen af denne afgørelse.

Klager, som er modtaget efter fristens udløb, vil normalt ikke blive behandlet.

Klager kan indsendes pr. mail til Besigtigelse@minksekretariatet.dk eller til Minksekretariatet, Teglholmsgade 1D, 2450 København SV. Angiv venligst sagsnummeret i klagen. Det bemærkes, at denne afgørelse ikke kan indbringes for domstolene, før klagemuligheden til overerstatnings- og taksationskommission er udnyttet, jf. § 31, stk. 3, i erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen.

Erstatnings- og taksationskommissionen

Formand
Marianne Madsen



Kommissionsmedlemmer
Anders Kaysen
Eyvind Eklund
Søren Pelle

Bilag

- Bilag 1 – Erstatningsopgørelse
- Bilag 2a – Minkvirksomhedens erklæring
- Bilag 2b – Rettighedshavers erklæring
- Bilag 3 – Materialesamling
- Bilag 3a - Oplysningsskema
- Bilag 4 – Nedrivning af bygninger mv.
- Bilag 5 – Uddrag fra relevante bekendtgørelser