Ansøger

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

Dato: 07-05-2025
Sagsnr.: 2024-194872
Dokumentnr.: 3558557
Sagsbehandler: Sagsbehandler

Sendt via Bluewhale

Delafgørelse om minkvirksomhedens anlægsaktiver

Erstatnings- og taksationskommissionen (herefter kommissionen) træffer herved delafgørelse om erstatning for minkvirksomhedens anlægsaktiver som følge af permanent nedlukning af minkvirksomheden til Ansøger , CVR-nr. [redacted], beliggende Adresse 1 .

Kommissionen har den 31. marts 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

1.113.572,69 kr.

Opgørelsen af erstatningen og kompensationen fremgår af den 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 stk. 4, mod at følgende beløb fradrages i opgørelsen af erstatningen og kompensationen:

- Aktiv ID-nr. 1.501 (Gyllebeholder): 43.215 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.024 (Vejareal 515 M2): 2.575 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 den vedlagte erstatningsopgørelse (bilag 1).

Begrundelsen for kommissionens forslag til 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, kommissionen har foretaget med henblik på sagens oplysning.

Kommissionen henviser i øvrigt til materialesamlingen, der er vedlagt som bilag 3.

1.1. Ansøgning og oplysningsskema

Ansøger (herefter ''minkvirksomheden''), CVR-nr. [redacted], beliggende Adresse 1 , har ansøgt om nedlukningserstatning efter bekendtgørelse nr. 2463 af 11. december 2021 med senere ændringer (herefter ''nedlukningsbekendtgørelsen'').

Minkvirksomheden har den 1. februar 2022 indsendt en ansøgning om nedlukningserstatning.

Den 16. maj 2023 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 16. maj 2023 (bilag 3a).

1.2. Besigtigelsesforretningen

Den 2. september 2024 foretog en sagkyndig, der er stillet til rådighed af Trafikstyrelsen, besigtigelse af aktiverne i minkvirksomheden, der drives fra ejendommen Adresse 1 .

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

Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst til den sagkyndige, hvilke aktiver virksomheden 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

Den sagkyndige har på baggrund af besigtigelsen udarbejdet en rapport, som blev sendt i høring hos sagens parter den 17. september 2024.

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

Minkvirksomheden indsendte ikke høringssvar til besigtigelsesrapporten.

Ved telefonisk afklaring af spørgsmål vedrørende udtagne aktiver har minkvirksomheden den 10. oktober 2024 bekræftet sit ønske om at udtage aktiv ID-nr. 1.501 (gyllebeholder) og tilkendegav desuden ønske om at udtage en tilkørselsvej ved gyllebeholderen (en del af aktiv

ID-nr. 1.508). For nærmere gennemgang af minkvirksomhedens anmodning om udtagning af aktiver henvises til afsnit 2.6.

Den 18. september 2024 har Fødevarestyrelsen fremsendt høringssvar til rapporten. Det fremgår heraf, at aktivernes alder ikke fremgår af rapporten, og at aktivets forventede restlevetid ikke kan vurderes retvisende uden at inddrage aktivets alder.

Kommissionen bemærker hertil, at den sagkyndige er instrueret i at foretage en standsvurdering i overensstemmelse med, hvad der følger af den til oplysningsskemaet tilknyttede vejledning, som Fødevarestyrelsen henviser til. Dette indebærer, at den sagkyndige skal foretage en helhedsvurdering af aktivernes stand, hvori der bl.a. indgår aktivets forventede holdbarhed, levetid og udført vedligehold. Kommissionen forudsætter i den forbindelse, at den sagkyndige indhenter oplysninger om aktivernes alder i det omfang, den sagkyndige finder det nødvendigt. Endvidere bemærker kommissionen, at et aktivs alder efter kommissionens opfattelse ikke nødvendigvis er væsentligt for et aktivs stand, idet det generelt må antages, at et aktivs stand i højere grad afhænger af, i hvilket omfang aktivet er blevet vedligeholdt og eventuelt istandsat. I relation til de af Fødevarestyrelsen beskrevne udfordringer med fastsættelse af aktivernes restlevetid bemærker kommissionen, at standsvurderingen netop er udtryk for den sagkyndiges skøn over aktivets restlevetid fra den 4. november 2020, og der er således taget højde for restlevetiden i den sagkyndiges vurdering af standen.

Efter at den sagkyndiges rapport har været i høring, har kommissionen anmodet om en ny vurdering af markedsprisen på de aktiver, som minkvirksomheden ønsker at få udtaget. Dette er sket som følge af en generel sammenligning på tværs, hvor den sagkyndige har vurderet lignende aktiver i et repræsentativt udsnit af sager. Der er efter den sagkyndiges rapport ydermere telefonisk indhentet yderligere oplysninger fra minkvirksomheden. Disse afklaringer kan ses af materialesamlingen (bilag 3).

1.3.1 Høringssvar til forslag til delafgørelse

Erstatnings- og taksationskommissionen har den 31. marts 2025 sendt forslag til afgørelse i høring hos parterne.

Fødevarestyrelsen har fremsendt høringssvar af den 1. april 2025, hvor styrelsen bemærker at man ikke har bemærkninger til fremsendte forslag, men ser frem til at modtage afgørelsen.

Minkvirksomheden har den 10. april 2025 fremsendt en underskrevet erklæring om tiltrædelse af forslag til afgørelse om minkvirksomhedens anlægsaktiver. Minkvirksomheden er ikke kommet med yderligere bemærkninger til det fremsendte forslag.

Den 10. april 2025 er Fødevarestyrelsen blevet orienteret om, at Minkvirksomheden har underskrevet en forligserklæring. Fødevarestyrelsen har den 11. april 2025 fremsendt svar hvoraf det fremgår, at styrelsen ikke har bemærkninger i forhold til forlig.

Erstatnings- og taksationskommissionen har noteret sig parternes høringssvar, og træffer på den baggrund afgørelse.

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 følger heraf, at erstatningen opgøres ud fra aktivernes restværdi ved nedlukningen med hensyn til deres alder, stand og mulige fremtidige anvendelse, således at den afspejler det økonomiske tab for virksomheden.

Kommissionen har i denne 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 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.

Herefter forskydes restværdien den 31. december 2029 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 opgør på denne baggrund 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. 2.301 (hvalpekuvøse), som minkvirksomheden har anmodet om erstatning for i oplysningsskemaet, ikke kunne fremvises. I telefonsamtale af 7. oktober 2024 har minkvirksomheden præciseret, at aktivet befandt sig på

farmen under besigtigelsen. Imidlertid manglede varmelegemet, der skulle være i kuvøsen, og minkvirksomheden vidste ikke, hvor det var. Minkvirksomheden bemærkede i den forbindelse, at hvalpekuvøsen således ikke kunne anvendes til sit formål, hvorfor den ikke søges erstattet. Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 2.301 ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at det på baggrund af de foreliggende oplysninger ikke er dokumenteret, at aktivet har været anvendt i minkproduktionen 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 i sin rapport tilføjet nedenstående aktiver med aktiv ID-nr.: 6.003-6.023:

- Aktiv ID-nr. 6.000 (privatbolig)
- Aktiv ID-nr. 6.001 (maskinhus, som benyttes i minkvirksomhedens anden virksomhed som er planteavl)
- Aktiv ID-nr. 6.002 (tilbygning til privatbolig, bryggers og indgangsparti)
- Aktiv ID-nr. 6.003 (bure - alm. skillerum inklusive låger – 2 dyr), nyt aktiv oprettet i samråd med minkvirksomheden
- Aktiv ID-nr. 6.004 (bure – alm. skillerum inklusive låger – 2 dyr), nyt aktiv oprettet i samråd med minkvirksomheden
- Aktiv ID-nr. 6.005 (bure – alm. skillerum inklusive låger – 2 dyr), nyt aktiv oprettet i samråd med minkvirksomheden
- Aktiv ID-nr. 6.006 (bure – alm. skillerum inklusive låger – 2 dyr), aktivet erstatter aktiv ID-nr. 1.004
- Aktiv ID-nr. 6.007 (bure – alm. skillerum inklusive låger – 2 dyr), aktivet erstatter aktiv ID-nr. 1.008
- Aktiv ID-nr. 6.008 (bure med overbygning inklusive låger – 3 dyr), aktivet erstatter aktiv ID-nr. 1.010
- Aktiv ID-nr. 6.009 (bure – alm. skillerum inklusive låger – 2 dyr), nyt aktiv oprettet i samråd med minkvirksomheden
- Aktiv ID-nr. 6.010 (bure med overbygning inklusive låger – 4 dyr), aktivet erstatter aktiv ID-nr. 1.015
- Aktiv ID-nr. 6.011 (bure galvaniseret med rustfri bundtråd – 3 dyr, ikke-monterede)
- Aktiv ID-nr. 6.012 (hylder til bure, ikke-monterede)
- Aktiv ID-nr. 6.013 (rygningsbånd til haller, ikke-monterede)
- Aktiv ID-nr. 6.014 (tagplader af eternit, ikke-monterede)
- Aktiv ID-nr. 6.015 (trapezplader af stål, ikke-monterede)
- Aktiv ID-nr. 6.016 (træspær, ikke-monterede)
- Aktiv ID-nr. 6.017 (sokkelsten, ikke-monterede)
- Aktiv ID-nr. 6.018 (redekasser inklusive redekasselåg, ikke-monterede)

- Aktiv ID-nr. 6.019 (hyldevogne), aktivet erstatter 8 af 9 hyldevogne under aktiv ID-nr. 1806
- Aktiv ID-nr. 6.020 (låger til redekasser, ikke-monterede)
- Aktiv ID-nr. 6.021 (udslusning af gylle inklusive forbeholder)
- Aktiv ID-nr. 6.022 (udslusning af gylle, jordarbejde og rør – tillæg pr. burrum)
- Aktiv ID-nr. 6.023 (gødningsrender, ikke-monterede)

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.003-6.011, 6.018-6.019 samt 6.021-6.022, skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

I den forbindelse har kommissionen lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at de pågældende aktiver har været anvendt som led i minkvirksomheden. Kommissionen har yderligere lagt vægt på, at der, for alle de nævnte aktivers vedkommende, er tale om standardaktiver.

Følgende aktiver er tilføjet som erstatning for og udspecificering af en række aktiver, som minkvirksomheden har samlet i oplysningsskemaet under aktiv ID-nr. 2.302 (Diverse inventar, vedligehold mv.):

- Aktiv ID-nr. 6.012 (hylder til bure, ikke-monterede)
- Aktiv ID-nr. 6.013 (rygningsbånd til haller, ikke-monterede)
- Aktiv ID-nr. 6.014 (tagplader af eternit, ikke-monterede)
- Aktiv ID-nr. 6.015 (trapezplader af stål, ikke-monterede)
- Aktiv ID-nr. 6.016 (træspær, ikke-monterede)
- Aktiv ID-nr. 6.017 (sokkelsten, ikke-monterede)
- Aktiv ID-nr. 6.020 (låger til redekasser, ikke-monterede)
- Aktiv ID-nr. 6.023 (gødningsrender, ikke-monterede)

Kommissionen vurderer, at de ovenfor nævnte aktiver ikke er erstatningsberettigede.

Det er kommissionens vurdering, at aktiverne med aktiv ID-numre 6.013-6.017 samt 6.023 samlet må anses for at have fungeret som reservedele til vedligeholdelse af farmen, idet der er tale om bygningsmaterialer. Vedrørende aktiverne aktiv ID-nr. 6.012 (hylder til bure) og aktiv ID-nr. 6.020 (låge til redekasse). vurderer kommissionen, at begge aktiver kan kategoriseres som aktiver, der er omfattet af andre standardaktiver, og at de anførte aktiv ID-numre som følge heraf er at betragte som reservedele.

Kommissionen lægger vægt på, at der ikke findes lovhjemmel til at dække reservedele, idet der ikke er tale om anlægsaktiver efter nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 1.

2.2.3. Bygninger tilføjet af den sagkyndige

I forbindelse med besigtigelsen har den sagkyndige konstateret, at der på ejendommen fandtes bygninger, som minkvirksomheden ikke har angivet i oplysningsskemaet. Følgende aktiver er tilføjet:

- Aktiv ID-nr. 6.000 (privatbolig)
- Aktiv ID-nr. 6.001 (maskinhus, som benyttes i minkvirksomhedens anden virksomhed, som er planteavl)
- Aktiv ID-nr. 6.002 (tilbygning til privatbolig, bryggers og indgangsparti)

Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at bygningen med aktiv ID-nr. 6.000 er privatbolig, og at den ikke er minkrelateret.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.000 ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. I den forbindelse har kommissionen lagt vægt på, at der er tale om et stuehus til landbrugsejendommen, der udgør minkvirksomhedens privatbolig, og at bygningen ikke er særligt indrettet til minkproduktion eller på anden vis minkrelateret.

Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at bygningen med aktiv ID-nr. 6.001 er et maskinhus, der bruges til opbevaring af maskiner og korn i forbindelse med virksomhedens planteavl, og derfor ikke er minkrelateret.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.001 ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. I den forbindelse har kommissionen lagt vægt på, at bygningen ikke er minkrelateret, idet den anvendes til virksomhedens andre ikke-minkrelaterede erhvervsaktiviteter. Kommissionen lægger yderligere vægt på, at bygningen ikke er særligt indrettet til minkproduktion.

Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at bygningen med aktiv ID-nr. 6.002 udgør virksomhedens indgang til og bryggers i privatboligen, og at bygningen konstruktionsmæssigt er bygget sammen med privatboligen.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.002 ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. I den forbindelse har kommissionen lagt vægt på, at bygningen anvendes privat, er sammenbygget med minkvirksomhedens øvrige privatbolig, og at bygningen ikke er særligt indrettet til minkproduktion eller på anden vis minkrelateret.

2.2.4. Øvrige aktiver

Den sagkyndige bemærker i rapportens indledende kommentarer, at minkvirksomheden under besigtigelsen har givet supplerende oplysninger om følgende aktiver, der ikke fremgår af minkvirksomhedens oplysningsskema og således ikke er noteret med aktiv ID-numre.

Kommissionen har noteret sig, for så vidt angår det tekniske anlæg, der i BBR er markeret som nr. T3, at minkvirksomheden på besigtigelsen oplyste, at tanken er en lejet dieseltank, og at den hovedsageligt er anvendt i minkvirksomhedens planteavl. Minkvirksomheden udspecificerede, at minkvirksomheden ikke ejer tanken. Der er ikke anmodet om særskilt erstatning for

dette aktiv i oplysningsskemaet, og kommissionen har på baggrund af det oplyste ikke taget stilling hertil.

Kommissionen har endvidere noteret sig, for så vidt angår det tekniske anlæg, der i BBR er markeret som nr. T4, at minkvirksomheden på besigtigelsen oplyste, at der er tale om et nedlagt halmfyr, der ikke længere findes på farmen. Minkvirksomheden har ikke anmodet om særskilt erstatning for dette aktiv i oplysningsskemaet, og kommissionen har på baggrund af det oplyste ikke har taget stilling hertil.

For så vidt angår aktiv ID-nr. 1.508 (Tilkørselsveje og vendepladser, grus og beton) gælder, at minkvirksomheden har ønsket at udtage en del af aktivet, nemlig vejarealet i tilknytning til gyllebeholderen, som også ønskes udtaget (aktiv ID-nr. 1.501).

Den sagkyndige har opmålt det pågældende areal til 515 m^2.

Herefter er der foretaget en nedskrivning på 515 m^2 af arealet af aktiv ID-nr. 1.508 (Tilkørselsveje og vendepladser, grus og beton) fra 2.181 m^2 til 1.666 m^2.

Der er samtidig oprettet et nyt aktiv ID-Nr. 6.024 (Tilkørselsveje og vendepladser, grus og beton) på 515 m^2. Kommissionen behandler udtagning af aktiver under afsnit 2.6.

For aktiv ID-nr. 2.002 (græsslåmaskine) gælder, at den sagkyndige har angivet en anden standardpris (kr. 20.000) end den, der er forudsat for standardaktivet i oplysningsskemaet (14.000 kr.). Den sagkyndige gør gældende, at den konkrete græsslåmaskine er en bedre og dyrere maskine, hvorfor den sagkyndige har valgt at sætte en anden pris for aktivet.

Kommissionen vurderer, at prisen for aktiv ID-nr. 2.002 sættes til 20.000 kr. som foreslået af den sagkyndige. I den forbindelse lagt har kommissionen vægt på den fremlagte dokumentation for det pågældende aktiv, herunder fotodokumentationen som fremgår af den sagkyndiges rapport. Herudover har kommissionen lagt vægt på, at den sagkyndige besidder en faglig viden i relation til fastsættelsen af prisen for aktiver, og det forhold at den sagkyndige er stillet til rådighed af Trafikstyrelsen til at foretage en uvildig og neutral vurdering af minkvirksomhedens aktiver.

Hvad angår bygningen med aktiv ID-nr. 1.601 (uisolerede bygninger) har minkvirksomheden under besigtigelsen oplyst, at bygningen er blevet anvendt til opbevaring af minkrelateret udstyr som fodermaskine, tromle, hyldevogne, aflivningsvogn etc. Det fremgår af rapporten, at der ikke er ikke varige eller nagelfaste minkrelaterede installationer i bygningen.

Kommissionen vurderer, at den pågældende bygning skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Der er lagt vægt på minkvirksomhedens oplysninger om, at bygningen har været faktisk anvendt til opbevaring af rullende materiel og løsøreaktiver relateret til minkproduktion.

Kommissionen har også noteret sig, for så vidt angår læhegn, at minkvirksomheden på besigtigelsen oplyste, at der ikke er plantet læhegn, og at en forespørgsel hos kommunen om nødvendighed deraf aldrig blev besvaret. Minkvirksomheden har ikke anmodet om særskilt erstatning for dette aktiv i oplysningsskemaet, hvorfor kommissionen ikke har taget stilling hertil.

Det er slutteligt 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 til det vedlagte bilag 4, som er et kort, der blandt andet 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.

Kommissionen bemærker, at minkvirksomheden ikke har afgivet et høringssvar, og anser herefter minkvirksomheden for værende enig i besigtigelsesrapportens resultater. Det er kommissionens vurdering, at den sagkyndiges standsvurderinger kan lægges til grund til brug for fastsættelsen af erstatningen for minkvirksomhedens aktiver.

I den forbindelse har kommissionen lagt vægt på den fremlagte dokumentation for de pågældende aktiver, herunder fotodokumentationen, som fremgår af den sagkyndiges rapport.

Herudover har kommissionen lagt vægt på, at den sagkyndige besidder en specialiseret faglig viden i relation til fastsættelsen af standen for aktiver, samt at den sagkyndige er stillet til rådighed af Trafikstyrelsen til at foretage en uvildig og neutral vurdering af minkvirksomhedens aktiver.

2.3.2. Vurdering af priser og levetider for aktiver

I forbindelse med besigtigelsen af minkvirksomhedens aktiver har den sagkyndige foretaget en vurdering af de fastsatte priser og levetider for aktiver uden standardpriser og -levetider.

Det er kommissionens vurdering, at de af den sagkyndige øvrige fastsatte priser og levetider for aktiver uden standardpriser og -levetider kan lægges til grund ved fastsættelsen af værdien af minkvirksomhedens aktiver.

2.3.3. Erstatning for minkspecifikke aktiver

Kommissionen fastsætter herefter værdien af minkvirksomhedens erstatningsberettigede aktiver på baggrund af de i bilag 1 anførte standsvurderinger til **1.116.462,30 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
1803	Fodercomputer	2027,5	1.500,00	1.494,63
1805	Fældevogn/flyttevogn - skubbart	2027,5	1.200,00	1.195,70
2001	Fryser 3 - 400 liter	2027,5	200,00	199,28
I alt				**2.889,61**

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.

Kommissionen vurderer på baggrund heraf, at **2.889,61 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 fastsætter herefter erstatningen for minkspecifikke anlægsaktiver efter afskrivninger, levetidsforlængende omkostninger og tilbagediskontering til **1.113.572,69 kr.** Der henvises til bilag 1.

2.6. Fradrag for udtagning af aktiver

Minkvirksomheden har oplyst, at minkvirksomheden ønsker at udtage nedenstående aktiver efter nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3. hvorfor den sagkyndige har vurderet aktivernes aktuelle markedsværdi (Bilag A7):

Aktiv ID-nr.	Beskrivelse	Aktuel markedsværdi
1.501	Gyllebeholder 1.340 m^3 á32,25 kr.	43.215 kr.
6.024	Tilkørselsvej i tilknytning til gyllebeholder 515 m^2 á 5 kr.	2.575 kr.
I alt		**45.790 kr.**

Hvad angår aktiv ID-nr. 1.501 (Gyllebeholder) er det kommissionens vurdering, at den aktuelle markedsværdi fastsættes til 32,25 kr. pr. m^3. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at denne pris er fastsat som markedspris for en gyllebeholder i en tilsvarende sag.

For så vidt angår aktiv ID-nr. 6.024, som er tilkørselsvej i tilknytning til gyllebeholderen, finder kommissionen, at den aktuelle markedsværdi som vurderet af den sagkyndige kan lægges til grund.

Det svarer til en samlet udtagningspris for de pågældende aktiver på **45.790 kr.**

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

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 stk. 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 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 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 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 afgørelsen, end de rettighedshavere, som minkvirksomheden har indhentet og fremsendt underskrevne "Rettighedshaverens erklæring" for.

7. Fra starttidspunktet for denne afgørelse 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.

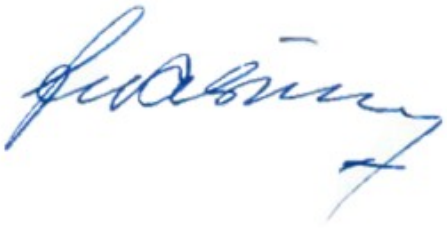
Klager, som er modtaget efter fristens udløb, vil normalt ikke blive behandlet.

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



Jan Uffe Rasmussen

Kommissionsmedlemmer
Johannes Elbæk
Martin Risum
Pia Søndergaard

Bilag

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