Ansøger

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

Dato: 24-09-2025
Sagsnr.: 2024-197081
Dokumentnr.: 3815325
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. [redacted].

Forslag til delafgørelse (herefter "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 for minkvirksomhedens anlægsaktiver efter afskrivninger, levetidsforlængende omkostninger og tilbagediskontering til

6.295.734,48 kr.

Opgørelsen af erstatningen fremgår af vedlagte udkast til erstatningsopgørelse (bilag 1), idet der henvises til begrundelserne i afsnit 2.

UDKAST

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:

- Aktiv ID-nr. 1.503 (gyllebeholder inkl. overdækning): 80.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.505 (læhegn, levende, 3 rk.): 0 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.522 (gyllebeholder uden overdækning): 17.500 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.523 (gyllebeholder inkl. overdækning): 82.320 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.525 (læhegn, levende, 3 rk.): 0 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.914 (skruekompressor inkl. rørsystem): 15.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 2.007 (minilæsser, mellem løftekapacitet, 1.100 kg): 95.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 2.008 (overfaldsgreb XL): 3.500 kr.
- Aktiv ID-nr. 2.009 (pallegafler): 2.500 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.001 (skovl til minilæsser): 2.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.002 (udslusning af gylle inkl. forbeholder): 10.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.003 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton): 2.295 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.004 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton): 4.160 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.005 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton): 6.310 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.013 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton): 3.940 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.044 – 6.051 (læhegn, levende, 3 rk.): 0 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.062 (Vaskeplads): 2.280 kr.

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

Du kan acceptere eller afvise dette forslag til delafgørelse

Sagens parter har mulighed for at indgå forlig om indholdet af dette forslag til delafgørelse ved at acceptere forslaget. Dette gøres ved at underskrive den medsendte forligserklæring om tiltrædelse af forslag til delafgørelse (bilag 2). Hvis alle parter, dvs. både minkvirksomheden, Fødevarestyrelsen og sagens eventuelle øvrige parter, tiltræder forslaget inden for den nedenstående frist, afsluttes sagen ved indgåelse af forlig, jf. § 15, stk. 2, i erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen. Indgåelse af forlig indebærer, at forslaget til delafgørelse 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 8. oktober 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 erstatningsberettigede 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 oplistet i afsnit 4 nedenfor accepteres. 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 delafgørelse, kan du give samtykke til tidlig nedrivning ved at underskrive den medsendte forligserklæring om tiltrædelse af forslag til delafgørelse (bilag 2). Hvis der ikke indgås forlig i sagen, kan du give samtykke til tidlig nedrivning ved at underskrive "Minkvirksomhedens erklæring – vilkår og tidlig nedrivning", 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.

1. Sagens oplysning

Kommissionen opsummerer i det følgende sagens forløb og de konkrete sagsbehandlingsskridt, som er 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 den 23. marts 2022 ansøgt om nedlukningserstatning efter bekendtgørelse nr. 2463 af 11. december 2021 med senere ændringer (herefter "nedlukningsbekendtgørelsen").

Minkvirksomheden drives fra følgende ejendomme:

- Adresse 1, hvor Ansøger er tinglyst som ejer af ejendommen.
- Adresse 2, hvor Ansøger er tinglyst som ejer af ejendommen. Adressen har tidligere været registreret under Adresse 3 samtidig bemærkes, at dele af minkhallerne er beliggende på Adresse 2, hvor Ansøger er tinglyst som ejer af matriklen.

Minkvirksomheden driver sideløbende planteavl på ejendommen Adresse 1.

Den 11. september 2023 har minkvirksomheden indsendt et oplysningsskema med angivelse af minkvirksomhedens anlægsaktiver og minkvirksomhedens vurdering af aktivernes stand.

UDKAST

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

1.2. Besigtigelsesforretningen

Den 22. oktober 2024 foretog en sagkyndig, der er stillet til rådighed af Trafikstyrelsen, besigtigelse af aktiverne i minkvirksomheden på virksomhedens ejendomme.

Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst til den sagkyndige, hvilke aktiver virksomheden har anvendt i den minkrelaterede virksomhed. Som led i forberedelsen af besigtigelsen er den sagkyndige blevet gjort bekendt med de anlægsaktiver, som minkvirksomheden har anført i oplysningsskemaet, og minkvirksomhedens vurdering af aktivernes stand. 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 så vidt angår de af SEGES anførte standardaktiver henvises der til pkt. 12 i vejledningen til oplysningsskemaet[1].

1.3. Rapport og høring

Den sagkyndige har på baggrund af besigtigelsen udarbejdet en rapport, som blev sendt i høring hos sagens parter den 6. november 2024.

Den 13. november 2024 har minkvirksomheden fremsendt høringssvar til rapporten. Det fremgår heraf, at minkvirksomheden har bemærkninger til værdien af aktiv ID-nr. 1.503 (Gyllebeholder inkl. overdækning) og udtagning af aktiv ID-nr. 1.525 (Læhegn (levende) 3 rk). Yderligere har minkvirksomheden fremsendt bemærkninger til erstatningsberettigelsen af aktiv ID-nr. 1.523 (Gyllebeholder inkl. overdækning), 1.705 (Højtryksrenser), aktiv ID-nr. 1.710 og 1.730 (Ringclipspistol) samt aktiv ID-nr. 6.010 (Maskinhus).

Kommissionen behandler høringssvaret under afsnit 2.2.1, 2.2.2 og 2.6.

Den 18. november 2024 har Fødevarestyrelsen fremsendt høringssvar til rapporten. Det fremgår heraf, at Fødevarestyrelsen ingen bemærkninger har til rapporten.

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

Kommissionen bemærker, at visse oplysninger i rapporten efter høring er blevet præciseret og korrigeret. Der henvises til den reviderede besigtigelsesrapport af 14. august 2025 (bilag 3).

[1] https://www.minksekretariatet.dk/lister/blanketter-og-dokumenter/2024/nov/html-vejledning-til-den-skematiske-model-v-0601

2. Erstatnings- og taksationskommissionens vurdering af aktiverne

2.1. Generelt om vurderingen

Kommissionen har fastlagt erstatningen for minkvirksomhedens minkspecifikke anlægsaktiver på baggrund af nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 1-4, og § 5 a.

Kommissionen har således foretaget en vurdering af, hvilke af minkvirksomhedens anlægsaktiver, der er erstatningsberettigede i henhold til nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 1, og § 5 a.

Kommissionen bemærker i den sammenhæng, at en bygning alene indgår i erstatningsopgørelsen, hvis bygningen kan anses som varigt indrettet til minkproduktion i virksomheden. Sammenbyggede bygninger behandles som én bygning. Bygninger, som er sammenbygget med bygninger anvendt til beboelse, indgår ikke i erstatningsopgørelsen. Der henvises til nedlukningsbekendtgørelsens § 5 a.

Kommissionen bemærker endvidere, 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 erstatningsopgørelsen 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.

Kommissionen har desuden foretaget en vurdering af anlægsaktivernes restværdi og restlevetid pr. 4. november 2020 ud fra en konkret vurdering af det enkelte aktivs stand og i henhold til standardværdier fastlagt af erstatnings- og taksationskommissionerne. Hvis der ikke findes standardværdier, har kommissionen fastsat anlægsaktivets restværdi og restlevetid på grundlag af en konkret vurdering. Den vurderede restværdi fremgår af bilag 1.

Hvis den estimerede restlevetid for en anlægsaktiv udløber tidligere end den 31. december 2029 har kommissionen fradraget den estimerede omkostning til levetidsforlængelse af aktivet i erstatningen. Der henvises til nedlukningsbekendtgørelsens 5, stk. 4.

Aktivernes vurderede restværdi pr. 4. november 2020 er herefter afskrevet lineært over aktivets estimerede restlevetid og tilbagediskonteret ved anvendelse af en årlig diskonteringsfaktor på 5,14 pct. Der henvises til nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 2.

Erstatningen for de enkelte aktiver fremgår af bilag 1.

2.2. Vurdering af anlægsaktiver

2.2.1. Bygninger og anlæg

Den sagkyndige har i besigtigelsesrapporten medtaget følgende bygninger for den faste ejendom beliggende Adresse 1 :

- Aktiv ID-nr. 6.006 (BBR-nr. 3): Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald) med underaktiverne 6.019 – 6.022.

UDKAST

- Aktiv ID-nr. 6.007 (BBR-nr. 2): Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald) med underaktiverne 6.023 – 6.030.
- Aktiv ID-nr. 6.008 (BBR-nr. 6): Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)
- Aktiv ID-nr. 6.010 (BBR-nr. 8): Uisolerede bygninger
- Aktiv ID-nr. 6.043 (BBR-nr. 10): Uisolerede bygninger

Den sagkyndige har i besigtigelsesrapporten medtaget følgende bygninger for den faste ejendom beliggende Adresse 2 :

- Aktiv ID-nr. 1.601 (BBR-nr. 5): Tag til møddingsplads (møddingsplads fast overdækning)
- Aktiv ID-nr. 6.014 (BBR-nr. 2): Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald) med underaktiverne 6.016, 6.032 – 6.039.
- Aktiv ID-nr. 6.052 (BBR-nr. 1): Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald) med underaktiverne 6.053 – 6.060.

Nedenfor fremgår kommissionens vurdering af, hvorvidt ovennævnte bygninger indgår ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Det bemærkes, at minkvirksomhedens minkhaller ikke er oplistet ovenfor, da minkhaller som udgangspunkt anses som varigt indrettet til minkproduktion og dermed er erstatningsberettigede.

Bygninger beliggende på Adresse 1

Figur 1. Kortillustration af aktiv ID-nr. 6.006, 6.007, 6.008, 6.010 og 6.043



Aktiv ID-nr. 6.043 (Uisolerede bygninger)
Ifølge minkvirksomhedens og den sagkyndiges oplysninger har bygningen ikke været anvendt i forbindelse med minkproduktion, men derimod til planteavl på ejendommen.

Kommissionen vurderer, at det pågældende aktiv ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation, idet bygningen ikke har været anvendt i minkproduktionen og ikke er varigt indrettet til minkproduktion, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 5 a, stk. 1.

Aktiv ID-nr. 6.010 (Uisolerede bygninger)
Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at bygningen har været anvendt til opbevaring af halm til minkvirksomheden, og at der ikke forefindes varige installationer eller nagelfast udstyr med relation til minkproduktionen.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.010 (BBR-nr. 8) ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation, idet bygningen ikke er varigt indrettet til minkproduktion.

Kommissionen har lagt vægt på, at bygningen ikke er særligt indrettet til minkproduktion og fremstår uden nagelfaste eller større installationer. Bygningen har været anvendt til opbevaring af halm. At der i bygningen er opbevaret halm til anvendelse i minkproduktionen kan ikke føre til et andet resultat, idet bygningen uden eller med få tilpasninger vil kunne anvendes til andre formål.

Aktiv ID-nr. 6.006, aktiv ID-nr. 6.007 og aktiv ID-nr. 6.008
Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at bygningen har været anvendt til pelseri, personalefaciliteter og opbevaring af landbrugsmaskiner til planteavlsvirksomhed, og at bygningen er sammenbygget med stuehuset.

Det fremgår videre af den sagkyndiges rapport, at aktiv ID-nr. 6.006 og aktiv ID-nr. 6.007 er sammenbygget, samt at aktiv ID-nr. 6.006 er direkte sammenbygget med ejendommens stuehus. Endvidere fremgår det, at aktiv ID-nr. 6.008 er en tilstødende bygningsdel, men at der ved nedrivning af denne vil være behov for reparation af facade samt genetablering af installationer for vand, el og varme.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.006 (BBR-nr. 3) inkl. underaktiverne med aktiv ID-nr. 6.019 – 6.022, aktiv ID-nr. 6.007 (BBR-nr. 2) inkl. underaktiverne med aktiv ID-nr. 6.023 – 6.030 og aktiv ID-nr. 6.008 (BBR-nr. 6) ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation, idet bygningen er sammenbygget med stuehuset. Det forhold, at dele af bygningen har været anvendt til minkproduktion, kan ikke føre til andet resultat.

UDKAST

Bygninger beliggende på Adresse 2

Figur 2. Kortillustration af aktiv ID-nr. 6.014 og 6.052



Aktiv ID-nr. 6.052 har ifølge minkvirksomhedens og den sagkyndiges oplysninger ikke været anvendt i forbindelse med minkproduktion, men er derimod stuehus på ejendommen og har været benyttet til udlejning.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.052 inkl. underaktiverne med aktiv ID-nr. 6.053 – 6.060 ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation, idet bygningen ikke har været anvendt i minkproduktionen, men til beboelse, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 5 a, stk. 1.

Aktiv ID-nr. 6.014 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)
Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at bygningen har været anvendt til opbevaring af minkskind, tromling af mink og personalefaciliteter, og at bygningen er sammenbygget med stuehuset.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.014 (BBR-nr. 2) inkl. underaktiverne med aktiv ID-nr. 6.016, 6.032 – 6.039 ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation, idet bygningen er sammenbygget med stuehuset. Det forhold, at dele af bygningen har været anvendt til minkproduktion, kan ikke føre til andet resultat.

Aktiv ID-nr. 1.601 (Tag til møddingsplads (møddingsplads fast overdækning))
Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at bygningen er en del af møddingpladsen, som er benyttet til minkproduktion.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 1.601 (BBR-nr. 5) skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at møddingpladsen og taget har været opført til minkproduktion som en fast installation.

2.2.2. Løsøreaktiver mv.

Aktiver på Adresse 1

Aktiv ID-nr. 6.003 (Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton)
Minkvirksomheden har oplyst, at tilkørselsvejen har haft blandet anvendelse. Den sagkyndige har oplyst, at vejen fører til farmens gyllebeholder og udslusning af gylle inkl. forbeholder, som fungerer som en vaskeplads for virksomhedens landbrugsmaskiner.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. aktiv ID-nr. 6.003 skal indgå i minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Kommissionen har lagt vægt på, at aktivet er et udeleligt aktiv, idet det har været anvendt både til minkproduktion og til andet landbrug. Kommissionen har videre lagt vægt på, at der ikke er tale om et for minkproduktionen atypisk aktiv eller et kun lejlighedsvist anvendt aktiv.

Aktiv ID-nr. 6.018 (Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton)
Det ses ud fra den sagkyndiges materiale, at tilkørselsvejen er den primære adgangsvej til ejendommens stuehus.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.018 ikke skal indgå i minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at tilkørselsvejen er primær adgangsvej til stuehuset.

Aktiv ID-nr. 6.061 (Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton)
Minkvirksomheden har oplyst, at tilkørselsvejen har haft blandet anvendelse.

Kommissionen bemærker, at vejen er primær adgangsvej til bygninger (aktiv ID-nr. 6.006, 6.007 og 6.008), der ikke er vurderet erstatningsberettiget, jf. afsnit 2.2.1. Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.061 ikke skal indgå i minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at tilkørselsvejen er primær adgangsvej til bygninger, som ikke indgår i erstatningen.

Aktiv ID-nr. 6.062 (Vaskeplads)
Den sagkyndige har efter anmodning oprettet aktiv ID-nr. 6.062. Minkvirksomheden har oplyst, at vaskepladsen er benyttet til rengøring af landbrugsmaskiner. Det ses af besigtigelsesrapporten, at udslusning af gylle inkl. forbeholder er installeret ved vaskepladsen, og at det er den eneste vaskeplads på ejendommen.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.062 skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation, idet vaskepladsen er et nødvendigt aktiv i forbindelse med minkproduktion.

Aktiv ID-nr. 6.042 (Stokerfyr)
Kommissionen bemærker, at aktiv ID-nr. 6.042 er integreret i en bygning (aktiv ID-nr. 6.007), der ikke er vurderet erstatningsberettiget, jf. afsnit 2.2.1. Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.042 ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation, idet fyret er en fast varmekilde i en bygning, som ikke er erstatningsberettiget.

UDKAST

Aktiv ID-nr. 2.301 (Mugkatte)
Den sagkyndige har oplyst, at aktivet er maskiner til automatisk udmugning i gødningsrender i minkhallerne.
Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 2.301 skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at aktivet har været anvendt til minkproduktionen.

Aktiver på Adresse 2

Aktiv ID-nr. 1.523 (Gyllebeholder inkl. overdækning)
Minkvirksomheden har oplyst, at gyllebeholderen har haft blandet anvendelse. Minkvirksomheden har anmodet om en tilbagekøbspris på 50%, idet gyllekapaciteten på farmen er mere end dobbelt så stor som krævet til en farm med 3.300 tæver.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 1.523 skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation, idet gyllebeholderen har været anvendt til minkgylle.

Kommissionen har lagt vægt på, at aktivet er et udeleligt aktiv, idet det har været anvendt både til minkproduktion og til andet landbrug. Kommissionen har videre lagt vægt på, at der ikke er tale om et for minkproduktionen atypisk aktiv eller et kun lejlighedsvist anvendt aktiv.

Aktiv ID-nr. 6.005 (Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton)
Minkvirksomheden har oplyst, at tilkørselsvejen har haft blandet anvendelse. Den sagkyndige oplyser, at vejen fører til farmens gyllebeholder.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. aktiv ID-nr. 6.005 (Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton) skal indgå i opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Kommissionen har lagt vægt på, at aktivet er et udeleligt aktiv, idet det har været anvendt både til minkproduktion og til andet landbrug. Kommissionen har videre lagt vægt på, at der ikke er tale om et for minkproduktionen atypisk aktiv eller et kun lejlighedsvist anvendt aktiv.

Aktiv ID-nr. 6.041 (Stokerfyr)
Kommissionen bemærker, at aktiv ID-nr. 6.041 er integreret i en bygning (aktiv ID-nr. 6.014), der ikke er vurderet erstatningsberettiget, jf. afsnit 2.2.1. Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.041 ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation, idet fyret er en fast varmekilde i en bygning, som ikke er erstatningsberettiget.

Aktiv ID-nr. 2.322 (Mugkatte)
Den sagkyndige har oplyst, at aktivet er maskiner til automatisk udmugning i gødningsrender i minkhallerne.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 2.322 skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at aktivet har været anvendt til minkproduktionen.

UDKAST

2.2.2.1. Løsøreaktiver, der ikke var til stede under besigtigelsen

Aktiv ID-nr. 1.710 og aktiv ID-nr. 1.730 (Ringclipspistol)

Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at aktiv ID-nr. 1.710 og 1.730 (Ringclipspistol), som minkvirksomheden har anmodet om erstatning for, ikke kunne fremvises. Minkvirksomheden har oplyst, at aktiverne blev kasseret omkring nedlukningstidspunktet, idet aktiverne var rustne og opslidte, hvorfor de ikke var brugbare på grund af ringe stand.

På baggrund af de foreliggende oplysninger finder kommissionen ikke, at minkvirksomheden har dokumenteret, at aktiverne var til stede på minkfarmen den 4. november 2020. Kommissionen vurderer på den baggrund, at aktiverne ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

2.2.3. Øvrige aktiver

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 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, 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 standen på minkvirksomhedens minkspecifikke anlægsaktiver.

Det er kommissionens vurdering, at den sagkyndiges standsvurderinger – som minkvirksomheden ved høringssvar af 13. november 2024 ikke har gjort indsigelser imod – kan lægges til grund til brug for fastsættelsen af erstatningen for minkvirksomhedens aktiver.

Det bemærkes, at den sagkyndige i forbindelse med besigtigelsen for en række aktiver har vurderet standen bedre eller dårligere, end minkvirksomheden selv har anført det i oplysningsskemaet. Kommissionen har ikke bemærket afvigelser, der har givet anledning til en ændring af den sagkyndiges vurdering.

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 særlige ekspertise på området.

2.3.2. Vurdering af priser og levetider for aktiver

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

UDKAST

Det er kommissionens vurdering, at de af den sagkyndige fastsatte priser og levetider for aktiver uden standardpriser og -levetider, som minkvirksomheden ved høringssvar af den 13. november 2024 ikke har gjort indsigelser imod, kan lægges til grund ved fastsættelsen af værdien af minkvirksomhedens aktiver.

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

2.4. Levetidsforlængende omkostninger

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

ID-nr.	Aktiv	Forventet udløb af restlevetid (max 2035)	Årlige omkostninger til levetidsforlængelse	Samlede omkostninger til levetidsforlængelse efter tilbagediskontering
1823	Fodermaskine med 650 l tank	2027,5	10.000,00	9.964,18
2001	Fryser 3 - 400 liter	2027,5	400,00	398,57
Samlede omkostninger til levetidsforlængende investeringer				**10.362,74**

De estimerede årlige omkostninger til levetidsforlængelse er opgjort som de estimerede årlige afskrivninger på hvert aktiv baseret på aktivernes vurderede levetid 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 **10.362,74 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 **6.295.734,48 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 og 4.

På den baggrund har den sagkyndige vurderet følgende aktivers aktuelle markedsværdi:

Aktiv ID-nr.	Beskrivelse	Aktuel markedsværdi
1.503	Gyllebeholder inkl. overdækning	80.000 kr.
1.505*	Læhegn, levende, 3 rk.	0 kr.
1.522	Gyllebeholder uden overdækning	17.500 kr.
1.523	Gyllebeholder inkl. overdækning	82.320 kr.
1.525*	Læhegn, levende, 3 rk.	0 kr.
1.914	Skruekompressor inkl. rørsystem	15.000 kr.
2.007	Minilæsser, mellem løftekapacitet, 1.100 kg	95.000 kr.
2.008	Overfaldsgreb XL	3.500 kr.
2.009	Pallegafler	2.500 kr.
6.001	Skovl til minilæsser	2.000 kr.
6.002	Udslusning af gylle inkl. forbeholder	10.000 kr.
6.003	Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton	2.295 kr.
6.004	Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton	4.160 kr.
6.005	Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton	6.310 kr.
6.013	Tilkørselsveje og vendeplader grus og beton	3.940 kr.
6.044-6.051*	Læhegn, levende, 3 rk.	0 kr.
6.062	Vaskeplads	2.280 kr.

** Levende hegn kan udtages, uden at hegnets aktuelle markedsværdi fradrages i opgørelsen af erstatningen og kompensationen, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 4.*

Kommissionen vurderer, at de anførte aktuelle markedsværdier kan lægges til grund.

For så vidt angår minkvirksomhedens anmodning om, at tilbagekøbsprisen for aktiv ID-numrene 1.503 og 1.523 (gyllebeholder inkl. overdækning) sættes til en lavere procent af markedsprisvurderingen, er det således kommissionens vurdering, at de af den sagkyndige vurderede aktuelle markedspriser for gylletankene skal indgå fuldt ud i beregningen af den samlede udtagningspris. Kommissionen har lagt vægt på, at de pågældende aktiver ligeledes indgår fuldt ud indgår i beregningen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

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

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

Den samlede udtagningspris for ovennævnte aktiver kan opgøres til **326.805,00 kr.**

3. Retligt grundlag

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

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

UDKAST

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

Retsgrundlaget for fastsættelse af vilkår for henholdsvis minkvirksomheden og staten, herunder Fødevarestyrelsen, fremgår navnlig af minklovens § 8 a, § 8 c og § 8 e samt nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 1, 2 og 5, § 21 og §§ 21 a-c.

De relevante bestemmelser fremgår af bilag 5.

4. Vilkår

Der sker ikke udbetaling af erstatning for anlægsaktiverne i forbindelse med afgørelsen. Udbetalingen af erstatningen for anlægsaktiverne sker først, når 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, inden kommissionen på et senere tidspunkt træffer afgørelse om sagens øvrige forhold, skal minkvirksomheden opfylde vilkårene, som er oplistet nedenfor i afsnit 4.1 - 4.3.

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.

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

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,

UDKAST

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, 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, 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, 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, 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.

UDKAST

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, 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.

UDKAST

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 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.

UDKAST

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
Lene Sadolin-Holst

Lene Sadolin-Holst

Kommissionsmedlemmer
Henrik Skou Hansen
Peter Ejnar Stræde
Flemming Nielsen

Bilag

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

UDKAST