Afgørelsen er udsendt den 4. september 2023

Overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 23. august 2023

Sagsnummer 2023-118664

Klage indgivet af Virksomhed 1
(advokat Hanne Mølbeck, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab)
over
Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse

Overerstatnings- og taksationskommissionen har den 23. august 2023 truffet afgørelse i anledning af klage fra Virksomhed 1 (herefter Virksomhed 1), CVR-nummer [redacted], over Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 9. december 2022 vedrørende afslag på ansøgning om kompensation til følgeerhverv som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink.

Sagen vedrører, om virksomheden umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed, jf. § 14, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 2463 af 11. december 2021 om fuldstændig erstatning og kompensation til minkvirksomheder og fuldstændig kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink (herefter nedlukningsbekendtgørelsen).

Afgørelse

Overerstatnings- og taksationskommissionen stadfæster Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse om afslag på Virksomhed 1 s ansøgning om kompensation.

I afgørelsen har deltaget Søren Rune Schrøder (formand), Henrik Svendsen (Dansk Pelsdyravlerforening a.m.b.a.), Kjeld Christensen (Det Danske Minkerhverv), Søren Peider Hansen (Landbrug og Fødevarer F.m.b.A) og Per Ebdrup (FSR – danske revisorer).

Overerstatnings- og taksationskommissionens begrundelse fremgår af snit 5.

1. Sagens behandling

Overerstatnings- og taksationskommissionen har den 1. marts 2023 modtaget en klage over Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 9. december 2022 vedrørende Virksomhed 1 . Klagen er indbragt skriftligt til Erstatnings- og taksationskommissionen den 4. januar 2023 af advokat Hanne Mølbeck på vegne af Virksomhed 1 . Klagens indhold er gengivet i afsnit 4.1.

Minksekretariatet, 2. instans, har den 2. marts 2023 sendt klagen i høring ved Fødevarestyrelsen. Bemærkninger fra Fødevarestyrelsen blev modtaget den 20. marts 2023 og er gengivet under afsnit 4.2.

Fødevarestyrelsens bemærkninger af 20. marts 2023 blev den 22. marts 2023 sendt i høring ved Virksomhed 1. Minksekretariatet, 2. instans, har samtidig anmodet Virksomhed 1 om at fremsende følgende oplysninger:

- Dokumentation for, hvilken dato erhvervslejekontrakten er underskrevet,
- En redegørelse for årsagen til, at huslejen er sat op i årene 2020-2022,
- Oplysninger om likviditetsflowet for huslejeindtægten for 2019 og 2020 og
- En kopi af bogholderiets konto for huslejeindtægten for 2019 og 2020.

Virksomhed 1 har den 5. april 2023 besvaret anmodningen af 22. marts 2023 samt fremsendt bemærkninger til Fødevarestyrelsens høringssvar af 20. marts 2023. Der henvises til afsnit 4.3.

Minksekretariatet, 2. instans, har den 11. april 2023 telefonisk anmodet Virksomhed 1 om at fremsende en økonomisk redegørelse for, hvorfor huslejeindtægten er sat op til 840.000 kr. i årene 2020-2022. Virksomheden har den 12. april 2023 besvaret anmodningen. Dette er gengivet i afsnit 4.4.

Materialet blev den 13. april 2023 sendt i høring ved Fødevarestyrelsen. Fødevarestyrelsen besvarede høringen den 27. april 2023 og har ikke haft yderligere bemærkninger til sagen. Fødevarestyrelsens svar er gengivet i afsnit 4.5.

Sekretariatet har den 6. juli 2023 anmodet Virksomhed 1 om at dokumentere, at virksomheden opfylder betingelserne i nedlukningsbekendtgørelsens § 2, nr. 2, litra d.

Virksomhed 1 har den 20. juli 2023 fremsendt svar på anmodningen af 6. juli 2023, herunder virksomhedens interne årsregnskaber for 2018 og 2019 samt et eksternt årsregnskab for 2017. Der henvises til afsnit 4.6.

Partsindlæg af 20. juli 2023 blev den 2. august 2023 sendt i høring ved Fødevarestyrelsen. Høringssvar blev modtaget af sekretariatet den 9. august 2023. Fødevarestyrelsen har ikke haft bemærkninger til det fremsendte. Se afsnit 4.7.

Minksekretariatet, 2. instans, har den 14. august 2023 anmodet Virksomhed 1 tilkendegive, hvorvidt de anmoder om at få dækket udgifter til sagkyndig bistand. Virksomhed 1 har den 21. august 2023 fremsendt dokumentation for udgifter til sagkyndig bistand.

Overerstatnings- og taksationskommissionen foretog den 23. august 2023 besigtigelse på adresserne Adresse 1, Adresse 2 og Adresse 3 tilhørende Virksomhed 1.

2. Sagens oplysninger

Det fremgår af CVR-registret, at Virksomhedsejer 1 er den reelle ejer af Virksomhed 1.

Virksomhed 1 har den 31. maj 2022 i forbindelse med ansøgning om kompensation indsendt en redegørelse til Erstatnings- og taksationskommissionen om, hvorfor virksomheden ikke umiddelbart kan omstilles. Heraf fremgår det, at Virksomhed 1 blev grundlagt i 2015 og har til formål at erhverve og udleje fast ejendom, og at virksomhedens aktivitet er udlejning af dennes erhvervsejendomme til brug for minkrelaterede aktiviteter.

Virksomhed 1 ejer ifølge redegørelsen tre erhvervsejendomme:

- Matr.nr. Matr. nr. 1 , beliggende Adresse 1 ,
- Matr.nr. Matr. nr. 2 , beliggende Adresse 2 og
- Matr.nr. Matr. nr. 3 , beliggende Adresse 3 (herefter ejendommene).

Om ejendommene er det i redegørelsen oplyst, at de blev erhvervet af Virksomhed 2 m.fl. Ejendommen beliggende Adresse 2 blev erhvervet som den første i 2001 til brug for produktion. Ejendommene beliggende Adresse 1 og Adresse 3 blev erhvervet efterfølgende og anvendt som administrationsbygninger med kontorer samt lagerbygning til brug for minkrelaterede aktiver. Fra 2005-2015 var ejendommene ejet personligt af Virksomhedsejer 1 , hvorefter de blev erhvervet af Virksomhed 1 .

Det er tillige oplyst i redegørelsen, at ejendommene blev købt af strategiske årsager, idet området var særligt attraktivt for en virksomhed relateret til minkbranchen (følgeerhverv), da der i området befandt sig en stor koncentration af minkfarme.

Virksomhed 1 har den 8. juli 2022 efter anmodning fra Erstatnings- og taksationskommissionen fremsendt yderligere oplysninger til brug for sagens behandling. Det fremgår heraf, at Virksomhed 1 alene har ejet og udlejet ejendommene til brug for de koncernforbundne virksomheder Virksomhed 3 og Virksomhed 4 , til hvilke ejendommene ifølge redegørelsen har været udlejet siden 2005, samt at det beror på en juridisk tilfældighed, at ejendommene er ejet af Virksomhed 1 , som alene er ejer af de anførte ejendomme.

Det er videre oplyst i førnævnte partsindlæg, at ejendommene er specialindrettede til brug for produktion af vandingssystemer, gyllesystemer og rørsystemer samt opbygning af minkhaller mv. Særindretningerne indbefatter ifølge partsindlægget blandt andet to siloer til opbevaring af pvc-materialer samt et specialtilpasset rørsystem, der er ført igennem bygningerne.

Virksomhed 1 har i partsindlæg af 4. oktober 2022, fremsendt i forbindelse med, at virksomheden har modtaget udkast til afgørelse fra Erstatnings- og taksationskommissionen, oplyst, at koncernen, som både Virksomhed 1 og lejer er en del af, primært har drevet minkrelateret virksomhed i form af førnævnte produktion samt produktion af haller, bure og redekasser til minkproduktion.

Virksomhed 1 har i partsindlæg af 20. juli 2023 vedlagt Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 25. april 2023 om kompensationsberettigelse vedrørende kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder for Virksomhed 4 . Det fremgår heraf, at Virksomhed 3 ' aktiviteter er overdraget til Virksomhed 4 pr. 1. januar 2019. Erstatnings- og taksationskommissionen har vurderet, at Virksomhed 4 er et følgeerhverv til minkvirksomhed omfattet af nedlukningsbekendtgørelsens § 2, nr. 2, litra d, idet mindst halvdelen af

virksomhedens varelager i perioden 2017-2019 hidrørte fra virksomhed rettet mod minkproduktion i Danmark.

Virksomhed 1 har efter anmodning fra Erstatnings- og taksationskommissionen den 18. november 2022 fremsendt en lejekontrakt. Lejekontrakten er underskrevet af Virksomhed 1 og Virksomhed 4 , ligesom det fremgår af lejekontrakten, at udlejer er Virksomhed 1 , mens lejer er Virksomhed 4 .

Det fremgår af desuden af lejekontraktens § 5, at den årlige leje pr. 1. oktober 2016 har været fastsat til 840.000 kr. svarende til 124 kr./m^2. Ifølge lejekontrakten reguleres den årlige leje årligt efter nettoprisindekset med start 1. januar 2018. Lejen reguleres med minimum 1% og maksimum 2% årligt. Virksomhed 1 har samtidig fremsendt en oversigt over den leje, der er blevet betalt i årene 2016-2022. Ifølge oversigten har Virksomhed 1 s reelle lejeindtægt i perioder oplevet udsving. Årsagen til disse udsving skal ifølge Virksomhed 1 ses i lyset af de branchemæssige udfordringer gennem årene, og lejenedsættelsen skal betragtes som en hjælp til lejer ud fra betragtningen om, at der var en afmatning i samfundet, og udlejer havde en interesse i at hjælpe lejer, så der også på lang sigt var en virksomhed, der kunne anvende lokaliteterne.

I partsindlægget af 8. juli 2022 oplyses desuden, at ejendommene i praksis har fungeret som én ejendom, bl.a. som følge af, at der er én vejadgang, ingen adskillelse mellem ejendommene, friarealerne fungerer som fællesarealer, alene én af ejendommene har administrationslokaler, ligesom alene én ejendom har velfærdsfaciliteter og én af ejendommene rummer el, vand, internet og fyr til brug for alle ejendomme.

Virksomhed 1 har den 20. juli 2023 fremsendt interne årsregnskaber for 2018 og 2019 samt en ekstern årsrapport for 2017. Videre oplyses det af Virksomhed 1 , at virksomheden ifølge dennes revisor ikke har haft andre aktiviteter end udlejning af ejendommene.

Det fremgår af regnskaberne, at Virksomhed 1 har omsætning i forbindelse med udlejning, forbrug og salg af el.

Ifølge regnskaberne har Virksomhed 1 haft følgende omsætning i perioden 2017-2019:

Nettoomsætning	2017 DKK	2018 DKK	2019 DKK
Lejeindtægter	480.000	480.000	420.000
Forbrugsudgifter (indtægt)	45.299	20.920	20.384
Salg af el	19.462	0	210.131
I alt:	544.761	500.920	650.515

Af de interne årsregnskaber for 2018 og 2019 i partsindlæg af 20. juli 2023 fremgår det, at virksomheden før skat har haft følgende indtjening:

	2017 DKK	2018 DKK	2019 DKK
Resultat før skat	128.798	-17.325	178.730

Det fremgår desuden, at virksomheden har haft følgende driftsudgifter:

	2017 DKK	2018 DKK	2019 DKK
Andre eksterne omkostninger i alt	-207.976	-168.131	-144.394

I partsindlæg af 5. april 2023 er som bilag vedlagt en kopi af bogholderiets konto for lejeindtægten for 2019 og 2020. Det fremgår heraf at Virksomhed 1 s samlede lejeindtægt i 2019 var 420.000 kr., fordelt på en postering dateret 30. august 2019 på 375.000 kr. og en postering dateret 31. december 2019 på 45.000 kr. Det fremgår videre af bogholderiets konto, at lejeindtægten for 2020 er opdelt på de tre matrikler samt på henholdsvis 1. og 2. halvår. Samlet er der for 2020 anført en lejeindtægt på 840.000 kr. for 2020 fordelt med 420.000 kr. pr. halvår.

Virksomhed 1 har i øvrigt i partsindlæg af 5. april 2023 vedlagt en kopi af udlejers lejeopkrævning for 2019 og 2020. Ifølge disse har Virksomhed 1 opkrævet 37.500 kr. ekskl. moms i 2019 fra Virksomhed 5 og 420.000 kr. ekskl. moms pr. halvår i 2020 fra Virksomhed 4 .

Den 21. februar 2023 i forbindelse med klage over afgørelse af 9. december 2022 har Virksomhed 1 fremsendt en vurderingsrapport dateret den 19. februar 2023. Om rapporten har Virksomhed 1 oplyst, at denne indhentes *"(…) med henblik på at få belyst (1) hvilke genudlejningsmuligheder, der er for ejendommene, (2) indtjeningspotentialet ved genudlejning af ejendommene, herunder lejeniveauet samt omkostningerne forbundet med drift og vedligehold af ejendommene ved genudlejning og (3) hvilke omkostninger, der eventuelt er forbundet med eventuel genudlejning af ejendommene."*

Det følger af vurderingsrapportens *Tema I* på side 16, at den årlige markedsleje pr. 3. november 2020 på baggrund af den på tidspunktet foreliggende anvendelse af ejendommene vurderes at være 1.900.000 kr., svarende til en gennemsnitlig bruttoleje på ca. 280 kr./m^2. Det er oplyst på side 18, at forskellen på den ifølge rapporten faktisk betalte årlige leje for ejendommene og den årlige markedsleje for ejendomme pr. 3. november 2020 er 1.060.000 kr.

På side 13 i vurderingsrapporten oplyses det, at bruttolejeniveauet for lager- og produktionsejendomme i Region 1 i 2020 typisk lå i spændet 350-450 kr./m^2/år for aktuelt indgåede lejekontrakter, samt at der forekom udsving fra bl.a. faciliteter beliggende meget sekundært, hvor lejen er registreret på et niveau mellem 200-260 kr./m^2. Det er samtidig oplyst, at der til sammenligning er registreret løbende gennemsnitlig ca. 70 lager- og produktionsejendomme i udbud i perioden december 2019 til januar 2022, hvor den gennemsnitlige leje lå i niveauet 300-350 kr./m^2.

Ejendommene er ifølge rapportens side 8 omfattet af Kommune 1 s rammebestemmelser 20.E1 – By 3 , og området er udlagt til erhverv. Ejendommene er omfattet af lokalplan nr. 4.01, hvorefter området alene må anvendes til lettere industri- og værkstedsvirksomhed, samt mindre lagervirksomhed. Det følger desuden af lokalplanen, at der inden for området alene må udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. Alternative anvendelsesmuligheder er ifølge vurderingsrapportens side

11, som følge heraf, stærkt begrænsede, og det vurderes, at fremadrettet anvendelse skal ske på linje med den aktuelle anvendelse i dag og den 3. november 2020.

Det oplyses i rapporten på side 15, at By 1 , hvor ejendommene er beliggende, ligger i den sydligste del af Region 1 til By 2 på en halvø, hvormed beliggenheden ifølge rapporten er meget sekundær både i Region 1 og i forhold til resten af Danmark i øvrigt. Rapporten beskriver vejene i By 1 og i området til og fra By 1 som meget smalle, og bemærker, at der er forholdsvis lang afstand til og fra By 1 til et større vejnet. Desuden oplyses det, at et vognsæt maksimalt må veje 24 ton over hovedfærdselsvejens bro til og fra By 1 . Det vurderes på baggrund af førnævnte forhold, samt de generelle markedsforhold i Region 1 , at der ikke er grundlag for placering af hverken større lager- eller produktionsvirksomheder i By 1 s industriområde, ligesom der ikke skønnes at være lokalt forankrede virksomheder, der efterspørger kort afstand til større lager eller efterspørger varer fra en større produktionsvirksomhed. Det konkluderes i rapporten, at der ikke er et reelt marked for udlejning af større lager- og/eller produktionsejendomme i By 1 , samt at der alene er et stærkt begrænset marked for udlejning af mindre lager- og produktionsejendomme i By 1 .

Ifølge vurderingsrapportens side 10-11 anvendes bygningerne som produktionsvirksomhed, er opført i hhv. 1985, -86 og -89 og består af tre bygningsafsnit:

- en stålhal med mindre tilbygning, karakteriseret som delvis koldhal pga. begrænset opvarmning, som anvendes til lager,
- to stålhaller opvarmet via kaloriferer, som hovedsageligt anvendes til plastproduktion og produktion af øvrigt udstyr til minkbranchen, samt en bygning indrettet som smedje med lager og produktion, hertil mandskabsrum og kantine, samt
- en stålhal og i tilknytning hertil en mindre kontorbygning.

Det er på side 9 i rapporten oplyst, at bygningerne dækker 6.763 m^2. På rapportens side 18 oplyses det, at den årlige leje ifølge rekvirenten pr. den 3. november 2020 svarede til en gennemsnitlig leje på godt 124 kr./m^2.

Ejendommene fremstår ifølge rapporten side 11 i vel vedligeholdt stand og med godt befæstede udenomsarealer.

Samlet genudlejning af ejendommene til én lejer vurderes i rapporten næppe at være muligt som følge af manglende efterspørgsel på større lager- og produktionsejendomme i By 1 sammenholdt med ejendommenes størrelse. Det vurderes samtidig, at genudlejning efter al sandsynlighed kun vil kunne ske til mindre lager- eller produktionsvirksomheder og dermed alene lejere med et begrænset arealbehov. I den forbindelse skønnes det, at genudlejning vil kræve en opdeling af bygningerne i mindre lejemål, da bygningerne har en størrelse, hvor det vil være meget vanskeligt at finde lejere til en hel bygning. Ombygningen vil ifølge rapporten bl.a. indbefatte opsætning af skillerum, indretning af birum, evt. toilet og køkken samt flugtveje og brandinstallationer. Det vurderes samtidig at være vanskeligt efter ombygning at udleje alle arealer samtidig, da der alene er begrænset marked for udlejning af mindre lager- eller produktionsejendomme i By 1 , hvorfor der med stor sandsynlighed vil være en løbende tomgangslejemål. Ligeledes skønnes det, at udlejning alene vil kunne ske på kort basis. Markedslejen vil i gennemsnit ligge på 200 kr./m^2.

Ombygning af ejendommene skønnes i rapporten på side 20-21 at ligge på niveauet 1.073.000 kr. svarende til 160 kr./m^2. Det antages, at der vil påføres virksomheden en årlig finansieringsudgift på ca. 75.110 kr. i forbindelse med ombygning, hvilket fremkommer ved at skønne en 7% årlig omkostning til finansiering af det samlede omkostningsbeløb på 1.073.000 kr.

Det konkluderes i rapporten på side 21, at ejendommenes afkast allerede ved 10% tomgangsleje bliver mindre end det i rapporten anførte markedskonforme afkast for ejendommene på 15%. Omkostningerne til tilpasning af ejendommene vurderes ikke at stå i rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved en efterfølgende genudlejning. Dette afspejles i en i rapporten udarbejdet følsomhedsanalyse:

Følsomhedsanalyse				
	Fuldt udlejet	10% ledighed	20% ledighed	30% ledighed
Lejeindtægt (200 DKK/m^2)	1.352.600	1.217.340	1.082.080	946.820
Finansieringsomkostninger (7%) til omstilling/ombygning	75.110	75.110	75.110	75.110
Lejeindtægt efter omkostninger	1.277.490	1.142.230	1.006.970	871.710
Driftsudgifter	470.349	470.349	470.349	470.349
NOI efter omkostninger	807.141	671.881	536.621	401.361
Kontant værdi jf. afsnit 24.2	4.810.000	4.810.000	4.810.000	4.810.000
Nettoafkast	17%	14%	11%	8%

Virksomhed 1 har i deres redegørelse for, at virksomheden ikke umiddelbart kan omstilles til anden aktivitet, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 3, fremsendt til Erstatnings- og taksationskommissionen, navnlig anført, at:

> *" Virksomhed 1 har naturligvis overvejet mulighederne og kan oplyse følgende:*
>
> - *Ejendommene har været udlejet til Virksomhed 3 og Virksomhed 4 siden 2005. Ejendommene var indtil 2005 ejet af Virksomhed 2 Virksomhedsejer 1 m.fl., og fra 2005 til 2015 var Ejendommene personligt ejet af Virksomhedsejer 1 , indtil Virksomhed 1 erhvervede Ejendommene i 2015. Ejendommene består som nævnt af produktionsbygninger og administrationsbygninger med kontorer samt lagerbygning til brug for opbevaring af minkrelaterede aktiver.*
>
> - *Ejendommene er specialindrettet til bl.a. produktion af vandingssystemer, gyllesystemer og rørsystemer samt opbygning af minkhaller mv.*
>
> - *Virksomhed 1 har investeret store beløb, herunder foretaget renoveringer, tilpasset og videreudviklet bygningerne til brug for den nævnte produktion. Administrationsbygningerne er tillige tilpasset specielt til Virksomhed 3 og Virksomhed 4 og efter virksomhedernes behov for faciliteter.*
>
> *Ejendommene blev købt af strategiske årsager, idet området på daværende tidspunkt var særligt attraktivt for en virksomhed relateret til minkbranchen (følgeerhverv), da der i området befandt sig en stor koncentration af minkfarme. By 1 – hvor Ejendommene er beliggende – er*

et mindre bysamfund i Region 1 *, og de øvrige erhverv i området består hovedsageligt af købmænd, elektrikere mv. uden andre industrierhverv.*

Tilkørselsforholdene til Ejendommene består af små veje, hvorfor infrastrukturen er en hindring for, at andre produktionsvirksomheder indenfor andre erhverv vil etablere sig i det pågældende område. Hvis Ejendommene skal anvendes til andet formål, skal der findes nye erhvervslejere, der skal etablere sig i et område, der tidligere var særligt favorabelt for minkvirksomheder og for følgeerhvervet grundet minkfarmenes tætte beliggenhed.

Hertil kommer, at hvis Ejendommene skal anvendes til andet formål, skal der foretages betydelige investeringer, idet der skal ske en omfattende renovering af Ejendommene. Derudover skal det bemærkes, at Virksomhed 1 *alene ejer og udlejer disse Ejendomme, og virksomheden har ikke de nødvendige forudsætninger for at udvikle eller tilpasse Ejendommene til andre formål, hvorfor* Virksomhed 1 *anmoder om nedlukningskompensation.*

Virksomhed 1 *har overvejet omstillingsmulighederne, men må konstatere at det ikke er muligt at udleje Ejendommene til andre formål."*

Virksomhed 1 har desuden i partsindlæg af 8. juli 2022 foranlediget af Erstatnings- og taksationskommissionen fremsendt yderligere oplysninger omkring omstilling:

"Hvis ejendommene skal anvendes som de fremstår på nuværende tidspunkt, skal ejendommene udlejes til én lejer i plastindustrien, som har samme behov for lokaler m.v. som Virksomhed 3 *og* Virksomhed 4 *. Det er efter* Virksomhed 1 *s vurdering helt usandsynligt at finde én lejer indenfor plastbranchen, som ønsker at lokalisere sig i* By 1 *og leje ejendommene.*

Hvis ejendommene skal udlejes til andet formål end plastproduktion, er det efter Virksomhed 1 *s vurdering nødvendigt at ombygge ejendommene, således at de kan fungere uafhængigt af hinanden.*

Det betyder bl.a.,

at der skal etableres to nye vejadgange,

at der skal etableres adskillelser mellem ejendommene (hegn, hække el.lign.), hvorved der også skal ske en fordeling af friarealer og muligvis etableres yderligere kørsels- og parkeringsarealer, således

at ejendommene kan fungere uafhængigt af hinanden,

at der skal etableres administrationslokaler på to ejendomme (Adresse 1 *og* Adresse 2*), hvor der pt. ikke er egnede bygninger hertil,*

at der skal etableres velfærdsfaciliteter (omklædning, bad, toilet) og kantine på to ejendomme (Adresse 1 *og* Adresse 3*), hvor der pt. ikke er egnede bygninger hertil,*
at der skal opføres garage på to ejendomme (Adresse 1 *og* Adresse 2*),*

at der skal sikres separat forsyning med varme, el, vand og internet og etableres to kompressorer,

at de særindretninger, der er etableret i bygningerne til brug for lejerne, herunder navnlig de to siloer til opbevaring af pvc-materialer og det specieltilpassede rørsystem, der er ført ind igennem bygningerne, skal fjernes, og

at der som følge af ændringerne skal gennemføres en generel istandsættelse af bygningerne.

Ovenstående ændringer af ejendommene kræver utvivlsomt en væsentlig investering, som vil være uproportional set i forhold til ejendommenes værdi og den lejeindtægt, som ejendommene eventuelt ville kunne generere efter ombygningen.

I øvrigt er Virksomhed 1 *slet ikke i stand til at forudse andre lejeres mere nøjagtige behov i forhold til ombygningen af ejendommene og udvikle ejendommene.* Virksomhed 1 *er ikke en professionel ejendomsudvikler eller udlejer af erhvervsejendomme, idet virksomheden alene har ejet og udlejet disse ejendomme til brug for de koncernforbundne virksomheder.* Virksomhed 1 *har med andre ord ikke de nødvendige forudsætninger for at udvikle eller tilpasse ejendommene til andre formål.*

Selv hvis Virksomhed 1 *havde de nødvendige forudsætninger og de nødvendige ændringer blev gennemført, vurderer* Virksomhed 1 *, at det vil være umuligt at finde lejere til ejendommene, som vil betale den leje, der er nødvendig for at forrente den investerede kapital i bl.a. ombygningen; som nævnt lå ejendommene optimalt i forhold til minkbranchen og området omkring* By 1 *har i væsentlig grad skiftet karakter efter nedlukningen af minkbranchen.*

I øvrigt skal det nævnes, at ejendommene ligger i et mindre erhvervsområde i Kommune 1 *, jf. bilag 5. Erhvervsområdet er omfattet af kommuneplanramme 20.E 1, hvorefter området kan anvendes til let industri og håndværk, kontor- og serviceerhverv samt tekniske anlæg, jf. bilag 6. Anvendelses- og udviklingsmulighederne begrænses yderligere som følge af, at erhvervsområdet er omgivet af området udlagt til boligformål og skoleanvendelse, jf. bilag 5, som er en følsom arealanvendelse. Beboerne m.fl. vil bl.a. have fokus på støjforholdene, hvilket vil begrænse virksomheders interesse for at lokalisere sig i området.*

(…)

Som nævnt ovenfor kan ejendommene ikke udlejes til andre virksomheder, som de fremstår på nuværende tidspunkt. Det betyder, at der gennemføres en væsentlig ombygning af ejendommene, hvilket kræver en større investering, og det vil ikke være muligt at opnå en lejeindtægt, der kan forrente den investerede kapital. Virksomhed 1 *fastholder på den baggrund, at virksomheden "ikke umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed", herunder at "omkostningerne ved en omstilling" ikke "står i et rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved en ny type aktivitet", hvorfor virksomheden har krav på nedlukningserstatning."*

Under Erstatnings- og taksationskommissionens besigtigelse den 9. november 2022, blev det, om bygningen beliggende Adresse 3 , oplyst af virksomhedsejers søn og lejer, P1 , at alt inventar, der relaterer sig til produktion, er ejet af Virksomhed 4 , hvorfor alt inventar skal fjernes. P1 oplyste videre om bygningen beliggende på førnævnte adresse, at Virksomhed 4 har bekostet ombygningerne heraf. Ligeledes oplyst af P1 , at fyret i bygningen beliggende på Adresse 1 er ejet af Virksomhed 4 , hvorfor dette skal fjernes og erstattes af en ny varmekilde. Virksomhedsejer 1 oplyste desuden under besigtigelsen, at Virksomhed 1 har brugt ca. 6 mio. kr. på bygningerne, mens resten er investeret af Virksomhed 4 . Advokat Hanne Mølbeck oplyste, at 75% af udlejningen har relation til minkvirksomhed, idet udlejning alene er foregået til Virksomhed 4 , samt at virksomheden ikke er en almindelig udlejningsvirksomhed med kompetencer inden for erhvervsudlejning. P1 oplyste desuden under besigtigelsen, at bygningerne ligger i et boligområde. Fødevarestyrelsen oplyste, at ejendommene alene er beliggende 8 km. fra en hovedvej.

Under Overerstatnings- og taksationskommissionens besigtigelsesforretning den 23. august 2023 blev det oplyst at der ikke er foretaget ændringer på bygningerne siden den 4. november 2020, når man ser bort fra, at produktionen er indstillet.

Det blev om ejendommen beliggende på Adresse 1 oplyst, at det som følge af matrikelskellet ville være forbundet med besvær at adskille ejendommen fra de øvrige ejendomme, og at der alene var adgang til ejendommen via vejareal over ejendommen beliggende på Adresse 2 .

Under besigtigelse af ejendommen beliggende Adresse 3 blev det oplyst, at den tidligere ejer anvendte bygningerne til produktion, og at Virksomhed 1 har tilpasset bygningerne efter at have erhvervet ejendommene. Det blev videre oplyst, at ejendommene ikke vil være egnet til en ny lejers plastproduktion som følge af ejendommenes beliggenhed. Desuden blev det oplyst, at luftsystemet tilknyttet bygningen er ejet af Virksomhed 4 . Endelig oplyst, at ejendommene ejet af Virksomhed 1 , er de eneste udover et varmeværk i erhvervsområdet, hvor besigtigelsen fandt sted.

Om ejendommen beliggende Adresse 2 blev det oplyst, at alt inventar i bygningerne samt siloerne på ejendommen, udover en kran monteret af Virksomhed 1 , er ejet af Virksomhed 4 . Det blev også oplyst, at adgangen til ejendommen vil være begrænset, såfremt denne skulle adskilles til brug for flere lejere.

Under det efterfølgende møde mellem Overerstatnings- og taksationskommissionen og sagens parter forklarede advokat Hanne Mølbeck, at Virksomhed 4 som lejer har fremlejet en del af lejemålet til de koncernforbundne virksomheder. Det blev også oplyst, at Virksomhed 1 ikke har fremsendt den oprindelige kontrakt, men en kontrakt genskabt på baggrund af ejer og lejers erindringer herom.

Repræsentant for Fødevarestyrelsen Merete Roos ønskede oplyst, hvornår lejen for 2. halvår i 2020 er betalt. Revisor Vivi Ruseng Hansen oplyste, at lejeindtægten er posteret som betalt, og at posteringerne er lavet før 4. november 2020. Posteringerne bliver automatisk låst efter 60 dage, hvormed det teknisk kan bekræftes, hvornår disse er lavet. Merete Roos anførte, at der er usikkerhed om, hvorvidt selve betalingen har fundet sted. Vivi Ruseng Hansen oplyste hertil, at posteringen har fundet sted på det rette tidspunkt.

Advokat Hanne Mølbeck anførte desuden, at det er markedslejen, og ikke den faktisk betalte leje, der skal lægges til grund ved vurdering af rentabiliteten. Markedslejen vurderes i rapporten forud for en omstilling at være 1.900.000 kr., men efter en omstilling vil lejen være ca. 1.300.000 kr. Spørgsmålet er, hvem der skal betale værdiforringelsen.

Repræsentant for Fødevarestyrelsen Merete Roos anførte, at virksomheden skal vurderes ud fra CVR-nummer. Indholdet i ejendommene tilhører primært Virksomhed 4 , og når lejer rykker ud, efterlades tomme bygninger, som er åbne for anden anvendelse uden at bære præg af at være relateret til minkvirksomhed. Det blev videre anført, at der knytter sig en vis usikkerhed til vurderingsrapporten. Det anses således ikke for realistisk, at Virksomhed 1 ville kunne tjene 1.900.000 kr. årligt, når Virksomhed 4 i flere år ikke har kunne betalte lejen på 840.000 kr. Det lægges til grund, at lejen var mellem 420.000 kr. og 840.000 kr. Lejen efter en opdeling

af ejendommene i flere lejemål vurderes i rapporten at være 200 kr./m^2, hvilket er langt højere, end hvad der er blevet betalt hidtil. Det i vurderingsrapporten skønnede investeringsbehov på omkring 1.000.000 kr. anfægtes ikke. Udgiften til ombygning med den markedsleje, der er anført, vil være tjent hjem inden for tre år ved fuld udlejning, og indtjeningen vil være højere end forud for nedlukningen. Værdien af vurderingsrapporten bestrides ikke af Fødevarestyrelsen, ligesom habiliteten i forbindelse med udarbejdelse af vurderingsrapporten heller ikke bestrides.

3. Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse og begrundelse

Erstatnings- og taksationskommissionen har af egen drift indledningsvist truffet særskilt afgørelse om, at Virksomhed 1 ikke er berettiget til kompensation som følgeerhverv, jf. erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen § 11, stk. 1, 1. pkt.

Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse:

> *"Erstatnings- og taksationskommissionen træffer hermed afgørelse om afslag på kompensation til Virksomhed 1 , jf. § 14, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 2463 af 11. december 2021 om fuldstændig erstatning og kompensation til minkvirksomheder og fuldstændig kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink."*

Som begrundelse er navnlig anført:

> Virksomhed 1 *har i redegørelsen bl.a. anført, at virksomheden har til formål at erhverve og udleje fast ejendom, og at disse har været anvendt til minkrelateret virksomhed. Virksomheden har ligeledes anført, at ejendommene er specialindrettede, samt at det ikke er muligt at udleje ejendommene til andre formål.*
>
> *Erstatnings- og taksationskommissionen vurderer, at virksomhedens aktiviteter bestod af udlejning af erhvervsejendomme, og at denne aktivitet vil kunne videreføres ved at udleje til en anden lejer. Erstatnings- og taksationskommissionen har lagt vægt på, at der er tale om bygninger anvendt til administration og produktion i et industriområde, hvor det har været muligt or Virksomhed 1 ' lejere og tidligere ejere af ejendomme, at drive produktionsvirksomhed, hvorfor det også vurderes som værende muligt for andre virksomheder at anvende ejendommene til administration og produktion. Erstatnings- og taksationskommissionen bemærker i denne forbindelse, at selvom placeringen ikke længere gør ejendommen særligt attraktiv for følgeerhverv til minkvirksomheder, betyder dette ikke, at placering ikke kan være attraktiv for andre virksomheder.*
>
> *Det faktum, at ejerforholdet anses som en "juridisk tilfældighed" ændrer ikke ved vurderingen, da det er virksomheden, som den var organiseret pr. 4. november 2020, som omstillingsmulighederne skal vurderes ud fra. Da aktiviteterne i koncernen var organiseret i et driftsselskab og et ejendomsselskab, og ejendomsselskabets aktivitet har bestået af udlejning af fast ejendom, vurderer Erstatnings- og taksationskommissionen, at det er denne aktivitet, der må lægges til grund ved vurderingen af, om driften kan fortsætte og/eller omstilles.*
>
> *Erstatnings- og taksationskommissionen bemærkede ved besigtigelsen af bygningerne på ejendommen, at selvom det eventuelt vil kræve en ombygning af enkelte bygninger på ejendommen, for at disse kan anvendes af en anden lejer, fører dette ikke til et andet resultat, da tilpasning til en lejer er normalt for erhvervslejemål. Erstatnings- og taksationskommissionen bemærkede desuden ved besigtigelsen af virksomheden, at det blev oplyst af ansøger, at ejendommens bygninger efter rydning af den nuværende lejers aktiviteter vil stå tomme,*

hvorfor Erstatnings- og taksationskommissionen vurderer, at omkostningerne ved tilpasning til en ny lejer vil stå i rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved at udleje ejendommene til anden lejer.

Erstatnings- og taksationskommissionen bemærker ligeledes, at de i de supplerende oplysninger fremførte argumenter om etablering af nye vejadgange, adskillelser mellem ejendommene, etablering af velfærdsfaciliteter og kantine, sikring af forsyning af varme, el, vand og internet kun er nødvendige, såfremt ejendommene gøres til tre separate lejemål, hvorimod dette ikke er nødvendigt ved udlejning af ejendommene som et samlet lejemål. Erstatnings- og taksationskommissionen bemærker hertil, at ejendommene i praksis har fungeret som én ejendom, hvorfor de også fortsat må kunne udlejes som én ejendom.

Erstatnings- og taksationskommissionen bemærker, at det er anført i de supplerende oplysninger af den 18. november 2022, at Virksomhed 1 *i årene 2016-2019 ikke har opnået den reelle årlige lejeindtægt på 840.000 kr. Erstatnings- og taksationskommissionen vurderer, at det vil være muligt for* Virksomhed 1 *fremadrettet at opnå den samme gennemsnitligt lejeindtægt, som kan beregnes til 540.000 kr. pr. år og er i overensstemmelse med, hvad virksomheden har opnået de år, hvor lokalerne hidtil har været udlejet med fuld kapacitet.*

Erstatnings- og taksationskommissionen har på den baggrund vurderet, at Virksomhed 1 *, bestående af udlejning af fast ejendom, umiddelbart kan forsætte driften, og at virksomheden derfor ikke er berettiget til at modtage kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 2."*

4. Partsindlæg

4.1. Klage af 4. januar 2023

Virksomhed 1 har nedlagt påstand om, at virksomheden ikke umiddelbart kan omstilles.
Virksomhed 1 har den 21. februar 2023 fremsendt supplerende oplysninger og bemærkninger til deres klage af 4. januar 2023.

Virksomhed 1 har navnlig anført følgende:

"(…)

2. Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse
Som nævnt indledningsvist har Erstatnings- og taksationskommissionen meddelt afslag på Virksomhed 1 *s ansøgning om kompensation med henvisning til, at* Virksomhed 1 *ikke opfylder omstillingskravet i Nedlukningsbekendtgørelsen.*

Overordnet anfører Erstatnings- og taksationskommissionen som begrundelse for afslaget, at kommissionen har lagt til grund, at Virksomhed 1 *s aktiviteter bestod af udlejning af erhvervsejendomme, og at det er kommissionens vurdering, at disse aktiviteter vil kunne videreføres ved udlejning til en anden lejer.*

Erstatnings- og taksationskommissionen henviser i forlængelse heraf til følgende omstændigheder:

- *Det må være muligt for andre virksomheder at anvende ejendommene til administration og produktion.*

• Selvom placeringen ikke længere gør ejendommene særlig attraktive for følgeerhverv til minkvirksomheder, betyder det ikke, at placeringen ikke kan være attraktiv for andre virksomheder.
• Ejendommene må forsat kunne udlejes som én ejendom til én lejer.
• Det vil være muligt fremadrettet at opnå den samme gennemsnitlige lejeindtægt, som der var i perioden 2016-2019, dvs. en lejeindtægt på 540.000 kr. pr. år.
• Omkostningerne til tilpasning til en ny lejer vil stå i rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved at udleje ejendommen til en anden lejer.

Erstatnings- og taksationskommissionen har som begrundelse for vurderingen vedrørende genudlejningsmulighederne anført følgende i afgørelsen:

"Erstatnings- og taksationskommissionen har lagt vægt på, at der er tale om bygninger anvendt til administration og produktion i et industriområde, hvor det har været muligt for Virksomhed 1 *' lejere og tidligere ejere af ejendomme, at drive produktionsvirksomhed, hvorfor det også vurderes som værende muligt for andre virksomheder at anvende ejendommene til administration og produktion. Erstatnings- og taksationskommissionen bemærker i denne forbindelse, at selvom placeringen ikke længere gør ejendommen særligt attraktiv for følgeerhverv*
til minkvirksomheder, betyder dette ikke, at placering ikke kan være attraktiv for andre virksomheder.

[. . .]

Erstatnings- og taksationskommissionen bemærker ligeledes, at de i de supplerende oplysninger fremførte argumenter om etablering af nye vejadgange, adskillelser mellem ejendommene, etablering af velfærdsfaciliteter og kantine, sikring af forsyning af varme, el, vand og internet kun er nødvendige, såfremt ejendommene gøres til tre separate lejemål, hvorimod dette ikke er nødvendigt ved udlejning af ejendommene som et samlet lejemål. Erstatnings- og taksationskommissionen bemærker hertil, at ejendommene i praksis har fungeret som én ejendom, hvorfor de også fortsat må kunne udlejes som én ejendom." (Understreget her).

Som det fremgår ovenfor, har Erstatnings- og taksationskommissionen ikke foretaget nogen konkrete undersøgelser af markedsforholdene, og kommissionens vurdering af genudlejningsmulighederne bygger alene på, at det hidtil har været muligt at drive produktionsvirksomhed fra ejendommene, selvom Virksomhed 4 *i øvrigt har været den eneste lejer af ejendommene siden 2005.*

Vedrørende Erstatnings- og taksationskommissionens vurdering af, at omkostningerne ved tilpasning af ejendommene til en ny lejer vil stå i rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved at udleje ejendommene til anden lejer, har Erstatnings- og taksationskommissionen anført følgende i deres afgørelse:

"Erstatnings- og taksationskommissionen bemærkede ved besigtigelsen af bygningerne på ejendommen, at selvom det eventuelt vil kræve en ombygning af enkelte bygninger på ejendommen, for at disse kan anvendes af en anden lejer, fører dette ikke til et andet resultat, da tilpasning til en lejer er normalt for erhvervslejemål. Erstatnings- og taksationskommissionen bemærkede desuden ved besigtigelsen af virksomheden, at det blev oplyst af ansøger, at ejendommens bygninger efter rydning af den nuværende lejers aktiviteter vil stå tomme, hvorfor Erstatnings- og taksationskommissionen vurderer, at omkostningerne ved tilpasning til en ny lejer vil stå i rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved at udleje ejendommene til anden lejer.

[. . .]

Erstatnings- og taksationskommissionen bemærker, at det er anført i de supplerende oplysninger af den 18. november 2022, at Virksomhed 1 *i årene 2016-2019 ikke har opnået den reelle årlige lejeindtægt på 840. 000 kr. Erstatnings- og taksationskommissionen vurderer, at det vil være muligt for* Virksomhed 1 *fremadrettet at opnå den samme gennemsnitligt fejeindtægt, som kan beregnes til 540. 000 kr. pr. år og er i overensstemmelse med, hvad virksomheden har opnået de år, hvor lokalerne hidtil har været udlejet med fuld kapacitet."*

Som det fremgår, har Erstatnings- og taksationskommissionen hverken foretaget undersøgelser af de konkrete omkostninger, som der vil være forbundet med tilpasning af ejendommene til en ny lejer eller undersøgelser af indtjeningspotentialet ved en genudlejning af ejendommene. Vedrørende omkostningernes størrelse konstaterer Erstatnings- og taksationskommissionen således blot, at det er normalt at tilpasse et erhvervslejemål til lejeren, og at ejendommenes bygninger efter rydning vil stå tomme. Vedrørende det fremtidige indtjeningspotentiale inddrager Erstatnings- og taksationskommissionen alene lejeniveauet ved genudlejning men vurderer i øvrigt ikke hvilke omkostninger, der vil være forbundet med den løbende drift og vedligeholdelse af ejendommene, selvom dette er et nødvendigt element for, at man kan vurdere ejendommenes indtjeningspotentiale. Desuden baseres vurderingen af lejeniveauet ved genudlejning af ejendommene alene på den leje, som Virksomhed 4 *hidtil de facto har betalt i gennemsnit i perioden 2016-2019, selvom* Virksomhed 4 *på besigtigelsen oplyste, at hverken den aftalte leje eller den betalte leje ikke er markedskonform.*

Idet Erstatnings- og taksationskommissionens vurderinger anført ovenfor ikke bygger på nogen konkrete undersøgelser, har kommissionens vurdering af genudlejningsmulighederne, omkostningerne forbundet med en tilpasning af ejendommene til en ny lejer samt indtjeningspotentialet ved at udleje ejendommene til en anden lejer, reelt karakter af antagelser og formodninger.

Erstatnings- og taksationskommissionen fastslår i øvrigt, at det er uden betydning for sagen, at det beror på en "juridisk tilfældighed'', at ejendommene er beliggende i et selvstændigt ejendomsselskab, dvs. Virksomhed 1 *, frem for at være ejet af et af driftsselskaberne i koncernen, og at det er virksomheden, som den var organiseret pr. 4 november 2020, som omstillingsmulighederne skal vurderes ud fra.*

I pkt. 3 redegøres for omstillingskravet og i pkt. 4 redegøres for Virksomhed 1 *s synspunkter.*

3.2 Omstillingskravets indhold
Følgeerhverv omfattet af§ 2, nr. 2, litra b-e kan få kompensation ved permanent nedlukning af minkrelateret virksomhed, hvis den minkrelaterede virksomhed "ikke umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed'', jf. Nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 2.

Omstillingskravet udspringer af den politiske aftale, hvoraf det fremgår, at aftalepartierne ønskede at betale erstatning til de "minkafhængige følgeerhverv". Der har som nævnt ikke været meget fokus på omstillingskravet, men kravet harmonerer med retspraksis på ekspropriationsområdet, hvor man ved vurderingen af, om et indgreb er ekspropriation, bl.a. tillægger indgrebets intensitet vægt (indgrebets økonomiske konsekvenser). Dette intensitetskriterium hænger i øvrigt godt sammen med tabsbegrænsningspligten, som indebærer, at enhver skadelidt har pligt til at begrænse sit tab. Man kan sige, at omstillingskravet fastsættes for at sikre, at der bliver betalt kompensation til dem, der er intensivt hårdt ramt af minkbranchens nedlukning; dem, der ikke kan undgå økonomisk tab, selvom de tabsbegrænser mest muligt.

Ordet "omstilling" betyder ifølge Den Danske Ordbog, at man indretter eller tilpasser sig efter ændrede forhold eller krav.[1]

Formuleringen "ikke umiddelbart' betyder, at omstillingen af virksomheden skal kunne ske relativt nemt/hurtigt og uden større udfordringer, hverken i tid eller økonomi.

Det fremgår af Nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 4, at Erstatnings- og taksationskommissionen ved vurderingen af, om den minkrelaterede virksomhed "umiddelbart kan omstilles til anden aktivitet", skal vurdere "omkostningerne ved en omstilling, og om disse står i et rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved en ny type aktivitet".

Det afhænger således af en konkret vurdering, om den minkrelaterede virksomhed "ikke umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed", og det er i Nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 4 angivet, hvilke hensyn, der skal inddrages i vurderingen. Bestemmelsen er udtømmende, hvilket betyder, at erstatnings- og taksationskommissionen ikke må inddrage andre hensyn i vurderingen end 1) omkostningerne ved en omstilling, og 2) om disse står i et rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved en ny type aktivitet. Det er således en konkret rentabilitetsvurdering, som skal foretages.

4. Virksomhed 1 *s synspunkter*

4.1 Generelt

Som nævnt i pkt. 3.2 indebærer Nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 4, at Erstatnings- og taksationskommissionen skal foretage en konkret rentabilitetsvurdering, hvor kommissionen ikke må inddrage andre hensyn i vurderingen end 1) omkostningerne ved en omstilling, og 2) om disse står i et rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved en ny type aktivitet.

Det grundlæggende problem i forhold til Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse er, at kommissionens vurderinger ikke er baseret på undersøgelser af markedsforholdene, jf. pkt. 2, således kommissionens vurderinger reelt har karakter af antagelser og formodninger, hvilket er strid med Nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 4, idet bestemmelsen som nævnt stiller krav om, at der skal foretages en konkret rentabilitetsvurdering. Herudover er Virksomhed 1 *heller ikke enig i Erstatnings- og taksationskommissionens vurderinger, jf. nedenfor.*

Idet det fortsat er Virksomhed 1 *s vurdering, at ejendommene "ikke umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed", har* Virksomhed 1 *indhentet en vurderingsrapport fra Nordicals med henblik på at få belyst (1) hvilke genudlejningsmuligheder, der er for ejendommene, (2) indtjeningspotentialet ved genudlejning ejendommene, herunder lejeniveauet samt omkostningerne forbundet med drift og vedligehold af ejendommene ved genudlejning og (3) hvilke omkostninger, der eventuelt er forbundet med eventuel genudlejning af ejendommene. Vurderingsrapporten er fremlægges som* ***bilag 1****.*

4.2 Genudlejningsmulighederne

Som nævnt indebærer Nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 4, at der i forhold til omstillingsspørgsmålet skal foretages en rentabilitetsvurdering, hvilket i denne sag indebærer, at man bl.a. må vurdere hvilke genudlejningsmuligheder, der er for ejendommene.

Som nævnt i pkt. 2 vurderer Erstatnings- og taksationskommissionen, at det må være muligt for andre virksomheder at anvende ejendommene til administration og produktion, og kommissionen fastslår, at selvom placeringen af ejendommene ikke længere gør ejendommene særlig attraktiv for følgeerhverv til minkvirksomheder, betyder det ikke, at placeringen ikke kan være attraktiv for andre virksomheder. Som også nævnt i pkt. 2 vurderer Erstatnings- og

[1] *Se https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=omstille*

taksationskommissionen, at ejendommene forsat må kunne udlejes som én ejendom til en lejer.

Virksomhed 1 *er ikke enig i Erstatnings- og taksationskommissionens vurderinger anført ovenfor. Det er* Virksomhed 1 *s opfattelse, at genudlejningsmulighederne for ejendommene er meget begrænsede, og at der ikke eksisterer nogen virksomheder, som vil finde ejendommene attraktive til at drive virksomhed fra efter nedlukningen af minkbranchen den 4. november 2020. Det skyldes, at ejendommenes anvendelse i henhold til det gældende plangrundlag er begrænset til lager- og produktion, at der ikke er nogen lokal efterspørgsel efter produktions- eller lagerejendomme, idet der ikke er nogen egentlig industri- eller et selvstændigt handelsliv i* By 1 *og dets nærområde (der var alene minkbranchen forinden nedlukningen heraf), at* By 1 *i almindelighed ikke er et attraktivt sted at drive produktions- og lagervirksomhed grundet* By 1 *s beliggenhed i* Region 1 *og Danmark i øvrigt, og at hverken* By 1 *og området til og fra* By 1 *har et vejnet egnet til tung trafik. Årsagen til, at* Virksomhed 4 *- på trods af de førnævnte forhold - konkret fandt ejendommene attraktive, skyldtes at* Virksomhed 4 *' primære kundegrundlag, dvs. minkavlere, befandt sig i* By 1 *og dets nærområde, således at det var uden betydning for de aktiviteter, som* Virksomhed 4 *havde, at der ikke - udover minkbranchen - var nogen egentlig industri- eller et selvstændigt handelsliv i* By 1 *og dets nærområde, ejendommenes beliggenhed i almindelighed ikke var attraktiv til lager- og produktion, og at vejnettet til og fra* By 1 *ikke var egnet til tung trafik. Det bemærkes i denne forbindelse, at* By 1 *og dets nærområde havde Danmarks største koncentration af minkfarme forinden nedlukningen af minkbranchen.*

I forlængelse af det anførte ovenfor er det forsat Virksomhed 1 *s opfattelse, at der ikke vil være nogen lejer, som vil genleje ejendommene under ét. Den eneste måde, hvorpå det efter* Virksomhed 1 *s opfattelse vil være muligt at genudleje ejendommene, vil være ved at opdele ejendommenes bygninger i mindre lejemål.*

Markedet for udlejning af mindre- lager- og produktionslejemål i By 1 *er dog ifølge* Virksomhed 1 *s opfattelse meget begrænset, hvorfor det ved en genudlejning af ejendommenes bygninger i mindre lejemål vil være vanskeligt at genudleje alle bygningerne fuldt ud på samme tidspunkt, og formentlig vil lejemålene alene kunne genudlejes på kort basis ad gangen i en begrænset tidsperiode; der vil derfor formentlig være en del tomgang ved genudlejning af ejendommenes bygninger i mindre lejemål.*

Virksomhed 1 *s opfattelse af lejemarkedet i* By 1 *og de deraf følgende genudlejningsmuligheder understøttes af vedlagte vurderingsrapport af ejendommene udarbejdet af Nordicals. Nordicals vurderer således, at der ikke er et reelt marked for udlejning af større lager- eller produktionsejendomme i* By 1 *, og at markedet for udlejning af mindre lager- og produktionsejendomme i* By 1 *er meget begrænset, jf. vurderingsrapportens pkt. 17.1. Nordicals vurderer tilsvarende, at det ikke vil være muligt at genudleje ejendommene under ét, og at hvis genudlejning skal være muligt, skal ejendommenes bygninger opdeles i mindre lejemål, men at der samtidigt som følge af markedet i* By 1 *meget sandsynligt vil være løbende tomgang ved genudlejning af ejendommenes bygninger i mindre lejemål, jf. pkt. 23.1 i vurderingsrapporten.*

4.3 Omkostningerne ved tilpasning af lejemålet vs. indtjeningspotentialet

4.3.1 Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse

I tillæg til genudlejningsmulighederne afhænger rentabilitetsvurderingen i henhold til Nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 4, også af indtjeningspotentialet ved genudlejning af ejendommene, herunder lejeniveauet samt omkostningerne forbundet med drift og vedligehold af ejendommene ved genudlejning, samt hvilke omkostninger, der eventuelt vil være forbundet med en eventuel genudlejning af ejendommene.

Som nævnt i pkt. 2 vurderer Erstatnings- og taksationskommissionen, at omkostningerne til tilpasning af ejendommene til en ny lejer vil stå i rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved

at udleje ejendommen til anden lejer. Vedrørende omkostningerne konstaterer Erstatnings- og taksationskommissionen som nævnt blot, at det er normalt at tilpasse et erhvervslejemål til sin lejer, og at ejendommenes bygninger efter rydning vil stå tomme. Vedrørende indtjeningspotentialet vurderer Erstatnings- og taksationskommissionen, at ejendommene kan genudlejes til 540.000 kr. pr. år, men Erstatnings- og taksationskommissionen vurderer i denne forbindelse ikke omkostningerne forbundet med drift og vedligehold af ejendommene.

Virksomhed 1 *bemærker indledningsvist, at Erstatnings- og taksationskommissionens vurdering af, at omkostningerne til tilpasning af ejendommene til en ny lejer vil stå i rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved at udleje ejendommen til anden lejer efter* Virksomhed 1 *s opfattelse hviler på et forkert grundlag, idet vurderingen som nævnt i pkt. 2 bygger på, at ejendommene genudlejes under ét til en ny lejer; som redegjort for i pkt. 4.2 er genudlejning alene muligt, hvis ejendommenes bygninger opdeles i mindre lejemål.*

Virksomhed 1 *kan herudover ikke forstå, hvordan Erstatnings- og taksationskommissionen kommer frem til, at omkostningerne til tilpasning af ejendommene til en ny lejer vil stå i rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved at udleje ejendommene til anden lejer, når kommissionen ikke har vurderet de konkrete omkostninger forbundet med tilpasning af ejendommene og heller ikke har vurderet omkostningerne forbundet med den løbende drift og vedligeholdelse af ejendommene.*

Herudover er Virksomhed 1 *heller ikke enige i den leje, som Erstatnings- og taksationskommissionen vurderer, at ejendommene kan genudlejes til, der som nævnt i pkt. 2 alene bygger på den hidtidige leje som* Virksomhed 4 *faktisk har betalt i perioden 2016-2019, selvom* Virksomhed 4 *på besigtigelsen oplyste, at hverken den aftalte eller betalte leje er markedskonform.*

4.3.2 Nordicals vurdering af omkostninger forbundet med opdeling af ejendommene
Nordicals vurderer som nævnt i pkt. 4.2, at en genudlejning af ejendommene vil kræve en opdeling af ejendommene i mindre lejemål. I denne forbindelse anfører Nordicals, at en tilpasning af bygningerne vil fordre opsætning af skillerum i form af faste rumadskillelser eller som netindhegninger. Herudover anfører Nordicals, at der vil blive stillet krav om indretning af birum, og evt. toilet og køkkenforhold, og at det må forventes, at bygningerne skal indrettes med nye flugtveje og brandinstallationer, jf. pkt. 23.1 i vurderingsrapporten. Nordicals vurderer herefter, at omkostningerne til tilpasning af ejendommene vil løbe op i 1.073.000 kr., jf. pkt. 24.1 i vurderingsrapporten.

4.3.3 Nordicals vurdering af indtjeningspotentialet
Vedrørende lejeniveauet vurderer Nordicals, at den gennemsnitlige markedsleje ved genudlejning vil ligge i omegnen af 200 kr. pr. m2 svarende til en årlig lejeindtægt på i alt 1.352.600 kr., forudsat at ejendommene er fuldt lejet ud, jf. pkt. 23.2 i vurderingsrapporten. Nordicals skønner, at omkostningerne til løbende drift og vedligehold af ejendommene ved genudlejning vil være på 70 kr. pr. m2 svarende til årlige driftsudgifter på i alt 470.349 kr., jf. pkt. 23.2 i vurderingsrapporten. Nordicals anfører i forlængelse heraf, at der i tillæg til driftsudgifterne bør kalkuleres med en årlig finansieringsudgift på 75.11O kr. som følge af den nødvendige tilpasning af ejendommene, jf. pkt. 24.1. Nordicals anfører desuden i pkt. 23.1 i vurderingsrapporten, at en investor som minimum vil forlange et årligt afkast på 15 %, når man holder in mente, at der skal foretages betydelige investeringer for at man kan genudleje ejendommene, jf. ovenfor, og at der formentlig vil være løbende tomgang ved genudlejning af ejendommenes bygninger i mindre lejemål, jf. pkt. 4.2.

I forlængelse af, at Nordicals kommer frem til de forskellige tal ovenfor, foretager Nordicals også en såkaldt "følsomhedsanalyse", hvor Nordicals kigger på betydningen af en eventuel tomgang ved genudlejning af ejendommenes bygninger i mindre lejemål, jf. pkt. 24.1 i vurderingsrapporten. Som det fremgår af skemaet i vurderingsrapporten, vil det årlige afkast ved

genudlejning af ejendommene ligge under det markedskonforme afkastkrav på 15 % blot ved 10 % ledighed.

Som følge af ejendommenes afkast allerede ved 10 % ledighed vil ligge under det markedskonforme afkast på 15 % sammenholdt med, at der er et meget begrænset marked for genudlejning af mindre lager- eller produktionsejendomme i By 1 *med deraf følgende stor risiko for løbende tomgang, konkluderer Nordicals, at omkostningerne til tilpasning af ejendommene ikke står i rimeligt forhold til indtjeningspotentialet.*

4.3.4 Særligt vedrørende lejeniveauet

Når Overerstatnings- og taksationskommissionen skal overveje denne sag, er det vigtigt at have for øje, at hverken den aftalte årlige leje på 840.000 kr. (som også er blevet betalt de facto i 2020-2022) eller den faktisk betalte årlige leje i perioden 2016-2019 på 540.000 kr. er markedskonform. Dette skyldes, at Virksomhed 1 *er ejet af* Virksomhed 6 *, som også indirekte ejer en del af* Virksomhed 4 *. Selskaberne var således interesseforbundne, og lejen var af forskellige årsager fastsat lavt.*

Virksomhed 1 *henviser til, at Nordicals vurderer, at den årlige markedsleje for ejendommene den 3. november 2020 var 1.900.000 kr., jf. vurderingsrapportens pkt. 20.1, og den aftalte leje på 840.000 kr. med* Virksomhed 4 *er således 1.060.000 kr. mindre end markedslejen pr. november 2020, jf. vurderingsrapportens pkt. 22.1.*

Virksomhed 1 *gør gældende, at det er markedslejeniveauet på 1.900.000 kr. årligt, der skal lægges til grund, når Overerstatnings- og taksationskommissionen skal vurdere, om omkostningerne ved en omstilling står i et rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved en ny type aktivitet, jf. Nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 4. En årlig leje på 1.900.000 kr. svarer til en handelsværdi på 14.150.000 kr., jf. jf. vurderingsrapportens pkt. 21.4.*

Hvis Virksomhed 1 *investerer 1.073.000 kr. i en ombygning af ejendommene, vurderer Nordicals, at ejendommene kan udlejes til en årlig leje på 1.352.600 kr., hvilket svarer til en handelsværdi på 4.810.000 kr., jf. vurderingsrapportens pkt. 23.2.*

På trods af den store investering i ombygningen af ejendommene, vil det årlige indtægtstab være 840.000 kr. (1.900.000 - 1.060.000 kr.), og ejendommens værdiforringelse som følge af nedlukningen af minkbranchen er 9.340.000 kr. (14.150.000 kr. - 4.810.000 kr.).

På baggrund af det anførte i pkt. 4.2 samt pkt. 4.3.1- 4.3.4 gør Virksomhed 1 *gældende, at omkostningerne forbundet med tilpasning af ejendommene ikke står i rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved genudlejning af ejendommene, hvorfor* Virksomhed 1 *opfylder betingelsen i § 14, stk. 2 i Nedlukningsbekendtgørelsen.*

4.4 Intentionen med kompensationsordningen i Nedlukningsbekendtgørelsen

Som nævnt i pkt. 2 fastslår Erstatnings- og taksationskommissionen, at det er uden betydning for sagen, at det beror på en ''juridisk tilfældighed", at ejendommene er beliggende i et selvstændigt ejendomsselskab frem for at være ejet af Virksomhed 4 *, og at det er virksomheden, som den var organiseret pr. den 4. november 2020, som har betydning for omstillingsmulighederne.*

Som det fremgår af gennemgangen i pkt. 3.1, har der været intensive forhandlinger mellem aftalepartierne i forbindelse med vedtagelse af regelgrundlaget, som ligger til grund for kompensationsordningen i Nedlukningsbekendtgørelsen, og der er især blevet arbejdet med en udvidelse af omsætningskravet med henblik på at sikre, at flere følgeerhvervsvirksomheder fik "fuldstændig erstatning". Som det også fremgår af gennemgangen i pkt. 3.1, har det tydeligvis været intentionen med kompensationsordningen, at de følgeerhverv, som har været økonomisk hårdt ramt af nedlukningen af minkbranchen, skulle modtage "fuldstændig erstatning".

Som nævnt vurderer Nordicals, at ejendommenes handelsværdi er faldet med 9.340.000 kr., og Virksomhed 1 er således blevet påført et væsentligt økonomisk tab som følge af nedlukningen af minkbranchen, ligesom Virksomhed 1 vil blive påført et væsentligt indtægtstab ved genudlejning, jf. pkt. 4.3.

Det vil være ganske urimeligt og i strid med aftalepartiernes intentioner, hvis en "juridisk tilfældighed" skulle medføre, at en virksomhed som Virksomhed 1 , som tydeligvis er økonomisk hårdt ramt af nedlukningen af minkbranchen, bliver afskåret fra at få sit økonomiske tab erstattet under kompensationsordningen."

4.2. Fødevarestyrelsens partsindlæg af 20. marts 2023

Fødevarestyrelsen har i høringssvar af 20. marts 2023 anført følgende:

"Fødevarestyrelsen bemærker, at det efter styrelsens opfattelse er muligt at videreføre den pågældende virksomhed. Styrelsen har noteret sig, at de vurderede omstillingsomkostninger i vurderingsrapporten er fastsat med usikkerhed og derudover ikke vurderes urimeligt høje i forhold til indtjeningsmulighederne.

Fødevarestyrelsen vurderer ikke, at der er fremkommet nye oplysninger, der giver anledning til en ændring af den afgørelse, der er truffet i 1. instans."

4.3. Virksomhed 1 s partsindlæg af 5. april 2023

Virksomhed 1 har bl.a. anført, at:

"1. Overerstatnings- og taksationskommissionens anmodning om yderligere oplysninger

1.1 Dato for underskrivelse af erhvervslejekontrakten

Overerstatnings- og taksationskommissionen anmoder om dokumentation for, hvilken dato erhvervslejekontrakten mellem Virksomhed 1 og Virksomhed 4 er underskrevet.

Virksomhed 1 kan ikke oplyse dette, idet erhvervslejekontrakten er udateret, men den er formentlig underskrevet i forbindelse med, at kontrakten trådte i kraft den 1. oktober 2016.

Det kan i øvrigt oplyses, at der tidligere forelå en erhvervslejekontrakt mellem Virksomhed 1 og Virksomhed 4 vedrørende Adresse 1 og Adresse 2 . Den nye erhvervslejekontrakt udvidede lejeforholdet til også at omfatte Adresse 3 .

1.2 En redegørelse for, hvorfor huslejen er sat op til den - i lejekontrakten - aftalte leje i årene 2020-2022

Overerstatnings- og taksationskommissionen anmoder desuden om en redegørelse for, hvorfor huslejen er sat op til den - i lejekontrakten - aftalte leje i årene 2020-2022.

Virksomhed 1 har tidligere overfor Erstatnings- og taksationskommissionen redegjort for den betalte leje i årene fra 2016-2022, men skal for god ordens skyld gentage dette:

Iht. erhvervslejekontraktens§ 5 udgør den årlige leje pr. 1. oktober 2016 840.000 kr., men den årlige leje har været varierende i perioden frem til 2022. Det skyldes, at Virksomhed 1 *på baggrund af en konkret vurdering af udviklingen i minkbranchen og* Virksomhed 4 *' forhold nedsatte lejen i 2017, 2018 og 2019.*

Den leje der er blevet betalt i årene 2016-2022 kan derfor opgøres således:

År	*Leje*
2022	*840.000 kr.*
2021	*840.000 kr.*
2020	*840.000 kr.*
2019	*420.000 kr.*
2018	*480.000 kr.*
2017	*480.000 kr.*
2016	*780.000 kr.*

Lejen blev således reduceret i 2017-2019 og blev normaliseret i 2020-2022.

1.3 Oplysninger om likviditetsflowet for huslejeindtægten på 420.000 kr. for 2019 og 840.000 kr. for 2020

Derudover anmoder Overerstatnings- og taksationskommissionen om oplysninger om likviditetsflowet for huslejeindtægten på 420.000 kr. for 2019 og 840.000 kr. for 2020.

1.3.1 Lejeindtægten på 420.000 kr. i 2019

Lejen for 1. halvår af 2019 blev indbetalt til Virksomhed 1 *s konto ultimo december 2019. Den lange kredit skyldes udlejers ønske om at hjælpe lejer, der på daværende tidspunkt oplevede lav aktivitet, mens der samtidig var et krav om, at lejen skulle være betalt inden årets udgang, således at forholdet var på plads ved årsafslutningen. Samtidig blev der givet dekort for lejen for 2. halvår af 2019, så lejen kun udgjorde 35.000 kr. pr. måned. Der blev givet kredit til lejer på restopkrævningen for 2019.*

1.3.2 Lejeindtægten på 840.000 kr. i 2020

Der blev ikke givet dekort for lejen i 2020, men der blev ydet henstand med betalingen. Udlejer er velkonsolideret med en egenkapital på 14 mio. kr. med en prioritetsgæld på kun 1 mio. kr. og en driftskredit på 4 mio. kr. Virksomhed 1 *havde dermed ingen likviditetsudfordringer og kunne nemt imødekomme lejers ønske om udvidelse af kreditten. Der er beregnet 1 % i rente af mellemværendet, og den lave rentesats skal ses i lyset af den negative rente i samfundet på dette tidspunkt.*

Niveauet for lejen fortsatte uforandret i 2020 og fremadrettet uden dekort, som det også fremgår af ovenstående oversigt over den betalte leje, jf. pkt. 1.2.

1.4 Anmodning om en kopi af bogholderiets konto for huslejeindtægten for 2019 og 2020

Endelig anmoder Overerstatnings- og taksationskommissionen om en kopi af bogholderiets konto for huslejeindtægten for 2019 og 2020.

Virksomhed 1 *kan oplyse, at* Virksomhed 1 *har varetaget fakturaudskrivning manuelt, mens bogføring dog fortsat blev foretaget af revisor. Fakturaer blev derfor udfærdiget af* Virksomhed 1 *i hånden, som derefter blev meddelt lejer.*

Lejeopkrævninger for 2019 og 2020 er vedlagt som ***Bilag 1****.*

En kopi af bogholderiets konto for lejeindtægten for 2019 og 2020 er vedlagt som ***Bilag 2****.*

2. Høringssvar fra Fødevarestyrelsen

I Fødevarestyrelsens høringssvar til Virksomhed 1 *s indbringelse af sagen for Overerstatnings- og taksationskommissionen af 4. januar 2023 angives følgende:*

> *"[. ..]Fødevarestyrelsen bemærker, at det efter styrelsens opfattelse er muligt at videreføre den på- gældende virksomhed. Styrelsen har noteret sig, at de vurderede omstillingsomkostninger i vurderingsrapporten er fastsat med usikkerhed og derudover ikke vurderes urimeligt høje i forhold til indtjeningsmulighederne.*
>
> *Fødevarestyrelsen vurderer ikke, at der er fremkommet nye oplysninger, der giver anledning til en ændring af den afgørelse, der er truffet i 1. instans. Styrelsen tager forbehold for, at styrelsen senere kan fremkomme med bemærkninger på grundlag af nye oplysninger i sagen."*

Virksomhed 1 *skal nedenfor fremkomme med sine bemærkninger til ovenstående.*

2.1 Virksomhed 1 ***s bemærkninger***

2.2 De vurderede omstillingsomkostninger

Virksomhed 1 *skal til Fødevarestyrelsens høringssvar indledningsvist bemærke, at omstillingsomkostningerne er baseret på den grundlæggende forudsætning, at ejendommens bygninger kræver en større tilpasning og en helt særlig indretning, før de kan genudlejes.*

Som det fremgår af Nordicals' vurderingsrapport, er de vurderede omstillingsomkostninger estimeret til at ligge på 1.073.000 kr., svarende til en budgetteret udgift på 160 DKK/m2. Derudover vil Virksomhed 1 *antageligvis blive påført en finansieringsudgift på ca. 75.11O kr. i forbindelse med en opdeling af bygningerne på ejendommene til mindre lejemål. En tilpasning af bygningerne vil bl.a. indebære opsætning af skillerum i form af faste rumadskillelser eller som netindhegning. Der vil desuden være krav om indretning af birum og evt. toilet og køkkenforhold, og det må forventes, at bygningerne skal indrettes med nye flugtveje og brandinstallationer.*

I forhold til Fødevarestyrelsens udtalelse om, at de vurderede omstillingsomkostninger i vurderingsrapporten - ifølge Fødevarestyrelsen - er fastsat med usikkerhed, skal Virksomhed 1 *desuden bemærke, at hverken Fødevarestyrelen eller Erstatnings- og taksationskommissionen selv har fremlagt en vurdering af de vurderede omkostninger forbundet med en omstilling.*

Nordicals' vurdering skal ses i lyset af deres mangeårige ekspertise og erfaring med værdiansættelser og vurderingsrapporter af erhvervsejendomme, og Virksomhed 1 *gør*

derfor gældende, at de vurderede omstillingsomkostninger er retvisende og henviser i øvrigt til sine bemærkninger herom i brev af 21. februar 2023.

2.3 Det vurderede indtjeningspotentiale

Virksomhed 1 *har ved brev af 21. februar 2023 udførligt redegjort for det vurderede indtjeningspotentiale, som er fastsat af Nordicals iht. vurderingsrapporten, og* Virksomhed 1 *skal derfor i det væsentligste henvise til sine bemærkninger, som fremført i det pågældende brev men skal dog fremkomme med et par bemærkninger i det følgende.*

Ud fra Nordicals' vurderinger af omkostningerne ved en omstilling og det vurderede indtjeningspotentiale, gør Virksomhed 1 *gældende, at det årlige indtægtstab for* Virksomhed 1 *vil være 840.000 kr., og ejendommens værdiforringelse som følge af nedlukningen af minkbranchen vil være 9.340.000 kr. Dette trods store investeringer i ejendommene med henblik på at kunne omstille ejendommene til en ny lejer, som vurderes at være 1.073.000 kr., jf. Nordicals' vurderingsrapport.*

Virksomhed 1 *skal desuden bemærke, at* Virksomhed 1 *s handelsværdi vurderes af Nordicals til at være faldet med 9.340.000 kr., og* Virksomhed 1 *er således blevet påført et væsentligt økonomisk tab som følge af nedlukningen af minkbranchen, ligesom* Virksomhed 1 *vil blive påført et væsentligt indtægtstab ved genudlejning.*

Der skal desuden tages højde for, at det vurderes, at måden hvorpå det vil være muligt at genudleje ejendommene, vil være ved at opdele ejendommenes bygninger i mindre lejemål, hvorfor der skal findes flere potentielle lejere til at leje mindre lager- og produktionslejemål i By 1 *. Noget, som ifølge* Virksomhed 1 *, vil være en udfordring, da markedet herfor er meget begrænset. Da det vil være vanskeligt at opnå genudlejning af alle bygninger på samme tidspunkt, og da lejemålene formentligt alene kan genudlejes for kortere perioder ad gangen, vil det desuden resultere i en del tomgang for ejendommenes bygninger.*

Virksomhed 1 *skal på baggrund heraf og med henvisning til det i brev af 21. februar 2023 anførte fastholde, at omkostningerne forbundet med en tilpasning af ejendommene ikke står i et rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved genudlejning af ejendommene."*

4.4. Virksomhed 1 *s partsindlæg af 12. april 2023*

Følgende er bl.a. anført af Virksomhed 1 :

"Overerstatnings- og taksationskommissionen har henvendt sig til os på baggrund af vores brev af 5. april 2023.

Vi har forstået Overerstatnings- og taksationskommissionens henvendelse således, at kommissionen ønsker nærmere information om årsagen til lejeniveauet for 2020-2022.

Som det fremgår af vores brev af 5. april 2023, var lejeniveau i årene 2020-2022 tilbage på sit "normale" niveau iht. erhvervslejekontrakten mellem Virksomhed 1 *(herefter "* Virksomhed 1 *") og* Virksomhed 4 *(herefter "Lejer"), således at den betalte årlige leje igen udgjorde 840.000 kr.* Virksomhed 1 *havde i en årrække hjulpet Lejer ved at reducere den årlige leje på baggrund af aktiviteten i minkbranchen. Forud for 2020 var der dog en generel forventning til opsving i forhold til Lejers forretning, hvorfor det blev besluttet, at lejen skulle tilbage på det oprindelige niveau; 840.000 kr. årligt. Forventningen om opsving i forhold til Lejers forretning var bl.a. baseret på, at det blev drøftet, om der skulle fastsættes nye krav til bl.a. størrelsen af redekasser og bure, hvilket ville indebære,*

at minkavlerne skulle foretage nye investeringer. Dette ville i givet fald komme Lejer til gavn, idet Lejer netop producerer bl.a. redekasser og bure, og medføre en øget omsætning. Lejer havde således positive forventninger til de kommende års omsætning. Behovet for lejenedsættelse var derfor ikke til stede, og lejen blev i 2020 opkrævet som forudsat i erhvervslejekontrakten.

Det skal desuden tilføjes, at denne "tilbageførsel" af lejen til dens normale niveau blev besluttet forud for coronapandemien, da ingen endnu var klar over indvirkningen på branchen, ligesom ingen forudså den efterfølgende nedlukning i november 2020."

4.5. Fødevarestyrelsens partsindlæg af 27. marts 2023

Fødevarestyrelsen har i partsindlæg af 27. marts 2023 anført følgende:

"Minksekretariats 2. instans har ved brev af 14. april 2023 orienteret Fødevarestyrelsen om, at overerstatnings- og taksationskommissionen modtog yderligere materiale fra virksomheden, Virksomhed 1 *, CVR.* [redacted]*. Materialet består af supplerende bemærkninger til klagen over afgørelsen fra Erstatnings- og taksationskommissionen såvel som en redegørelse for lejeniveauet for 2020-2022 og oplysninger om likviditetsflowet for huslejeindtægten på 420.000 kr. for 2019 og 840.000 kr. for 2020.*

Fødevarestyrelsen bemærker, at det efter styrelsens opfattelse stadig er muligt at videreføre virksomheden. Fødevarestyrelsen vurderer ikke, at der er fremkommet nye oplysninger, der giver anledning til en ændring af den afgørelse, der er truffet i 1. instans. Styrelsen tager forbehold for, at styrelsen senere kan fremkomme med bemærkninger på grundlag af nye oplysninger i sagen."

4.6. Virksomhed 1 *s partsindlæg af 20. juli 2023*

Virksomhed 1 har bl.a. anført følgende:

"Til Overerstatnings- og taksationskommissionen

På vegne af Virksomhed 1 *(herefter "* Virksomhed 1 *") har vi modtaget Overerstatnings- og taksationskommissionens anmodning om yderligere oplysninger af 6. juli 2023.*

Overerstatnings- og taksationskommissionen anmoder om dokumentation for, at Virksomhed 1 *opfylder betingelserne i § 2, nr. 2, litra d.*

Til brug for besvarelse af Overerstatnings- og taksationskommissionens anmodning fremsender vi i den forbindelse Virksomhed 1 *s interne årsrapporter, som er vedhæftet denne mail. Det skal for god ordens skyld bemærkes, at der ikke for 2017 er udarbejdet selvstændig internt årsregnskab. Der henvises i den forbindelse til det interne årsregnskab for 2018 samt det eksterne årsregnskab for 2017.*

Virksomhed 1 s revisor, Vivi Ruseng Hansen, oplyser i øvrigt, at ejendomsselskabet ikke har haft øvrige aktiviteter udover udlejning af ejendommene Adresse 1 *,* Adresse 2 *og* Adresse 3 *. Lejer af ejendommene var* Virksomhed 4 *, og* Virksomhed 4 *har den 25. april 2023 modtaget afgørelse om kompensationsberettigelse, der medsendes denne mail. Da* Virksomhed 1 *ikke har andre lejere, vil fordelingen af minkrelateret og ikke minkrelateret aktivitet være den samme for udlejer som lejer.*

De årlige lejeindtægter, som de fremgår af årsrapporterne, stemmer i øvrigt overens med det overfor Minksekretariatet tidligere oplyste. Der henvises i den forbindelse til mail af 18. november 2022, der også vedlægges denne mail.

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål, står vi naturligvis til rådighed."

4.7. Fødevarestyrelsens partsindlæg af 9. august 2023

Fødevarestyrelsen har i partsindlæg af 9. august 2023 oplyst følgende:

" Virksomhed 1 *er koncernforbundet med* Virksomhed 4 *, som Erstatnings- og taksationskommissionen har vurderet opfylder betingelserne for at være kompensationsberettiget for modtagelse af kompensation til følgeerhverv til mink-virksomheder. Fødevarestyrelsen bemærker, at kompensationsberettigelse til den enkelte virksomhed skal afgøres på CVR-niveau uden hensyntagen til andre koncern-forbundne virksomheders eventuelle kompensationsberettigelse.*

Fødevarestyrelsen har ikke bemærkninger til de fremsendte regnskaber og efter Fødevarestyrelsens opfattelse er der ikke fremkommet nye oplysninger, der dokumenterer opfyldelse af omsætningskravet eller omstillingskravet. Det er desuden Fødevare-styrelsens vurdering, at det stadig ikke er dokumenteret, at opreguleringen af huslejen for 2020 blev besluttet og/eller betalt inden nedlukningen af minkbranchen den 4. november 2020."

5. Overerstatnings- og taksationskommissionens begrundelse

5.1. Nedlukningsbekendtgørelsens § 2, nr. 2, litra d

Virksomhed 1 har klaget over Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse om afslag på kompensation som følgeerhverv omfattet af nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 2. Det fremgår heraf, at det er en forudsætning for tildeling af kompensation til følgeerhverv omfattet af § 2, nr. 2, litra b-e, at den minkrelaterede virksomhed ikke umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed.

Det er alene relevant at vurdere, om en virksomhed kan omstilles efter nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 2, hvis virksomheden er et følgeerhverv omfattet af bekendtgørelsens § 2, nr. 2, litra b-e.

Virksomhed 1 har ansøgt om kompensation som følgeerhverv omfattet af nedlukningsbekendtgørelsens § 2, nr. 2, litra d. Det fremgår af denne bestemmelse, at der ved følgeerhverv forstås enhver virksomhed ejet af en fysisk eller juridisk person, der har været i drift frem til den 4. november 2020, og hvor mindst halvdelen af omsætningen, indtjening før renter, afskrivninger og skat (EBITDA) eller varelager i perioden 2017-2019 eller hertil svarende forskudte regnskabsår hidrørte fra virksomhed rettet mod minkproduktion i Danmark.

Det fremgår af Virksomhed 1 s regnskaber, at størstedelen af deres omsætning i 2017-2019 stammer fra lejeindtægter, mens en mindre del i 2017 og 2019 stammer fra salg af el. I 2018 var der ingen omsætning vedrørende salg af el. Ifølge Virksomhed 1 har virksomheden alene udlejet dets ejendomme til de koncernforbundne virksomheder Virksomhed 3 og Virksomhed 4 . Virksomhed 1 har oplyst, at koncernen som både Virksomhed 1 , Virksomhed 3 og Virksomhed 4 er en del af, primært har drevet minkrelateret virksomhed, i form af produktion af vandingssystemer, gyllesystemer og rørsystemer samt haller, bure og redekasser, og at ejendommene er specialindrettede hertil. Det fremgår, at Virksomhed 3 ' aktiviteter er overdraget til Virksomhed 4 pr. 1. januar 2019. Den 25. april 2023 har Erstatnings- og taksationskommissionen truffet afgørelse om, at

Virksomhed 4 er et følgeerhverv til minkvirksomheder omfattet af nedlukningsbekendtgørelsens § 2, nr. 2, litra d.

Det bemærkes, at lejeindtægten for 2019 anført i kopien af bogholderiets konto, svarer størrelsesmæssigt til Virksomhed 1 s årlige omsætning fra lejeindtægter i det interne årsregnskab for 2019.

Overerstatnings- og taksationskommissionen lægger på denne baggrund til grund, at mindst halvdelen af Virksomhed 1 s omsætning hidrørte fra udlejning til Virksomhed 3 og Virksomhed 4 , som skal betragtes som følgeerhverv til minkvirksomhed.

Det er ikke en betingelse for at være omfattet af nedlukningsbekendtgørelsens § 2, nr. 2, litra d, at en virksomhed har handlet direkte med minkproducenter. Følgende fremgår således af notat om høringssvar af 20. december 2021 vedrørende bekendtgørelse om fuldstændig erstatning og kompensation til minkvirksomheder og fuldstændig kompensation til følgeerhverv som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink (nedluningsbekendtgørelsen) under afsnittet "Definitionen af følgeerhvervsvirksomheder, herunder kravet om at mindst halvdelen af omsætningen i perioden 2017-2019 skal hidrøre fra virksomhed rettet mod minkproduktion i Danmark (§ 2)":

> *"Fødevareministeriet kan desuden oplyse, at det er Fødevareministeriets opfattelse, at kriteriet i den politiske aftale formuleret som "over halvdelen af virksomhedernes omsætning i 2017-2019 skal hidrøre fra handel med danske minkproducenter", skal forstås på den måde, at der skal anlægges en "værdikæde-betragtning", dvs. at det ikke alene er virksomheder, som har handlet direkte med minkproducenter, som omfattes."*[2]

På denne baggrund finder Overerstatnings- og taksationskommissionen, at Virksomhed 1 er et følgeerhverv, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 2, nr. 2, litra d, selvom virksomheden ikke afsatte sit produkt direkte til en minkproducent, og uanset at virksomhedens produkt ikke udelukkende kan afsættes til minkproduktion.

5.2. Nedlukningsbekendtgørelsens § 14

Det fremgår af § 14, stk. 2, at det er en forudsætning for tildeling af kompensation til følgeerhverv omfattet af § 2, nr. 2, litra b - e, at den minkrelaterede virksomhed ikke umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed.

Overerstatnings- og taksationskommissionen vurderer, at der i kravet om umiddelbarhed ligger en forudsætning om, at omstillingen skal kunne gennemføres relativt hurtigt. Kommissionen finder desuden, at der i formuleringen ligger en forudsætning om, at det skal være en reel mulighed for virksomheden at omstille sig, herunder at der skal være et marked for den omstillede virksomhed, samt at omstillingen skal kunne gennemføres uden større udfordringer eller indsats.

Ifølge nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 4, skal Erstatnings- og taksationskommissionen, ved vurderingen af om den minkrelaterede virksomhed umiddelbart kan omstilles til anden aktivitet, vurdere omkostningerne ved en omstilling, og om disse står i et rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved en ny type aktivitet. Overerstatnings- og taksationskommissionen finder,

[2] Notat om høringssvar vedr. lovforslag om ændring af lov om aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink og lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet, s. 7.

at det ligger heri, at virksomhedens indtjeningspotentiale efter en omstilling skal være på niveau med eller højere end virksomhedens indtjening forud for den 4. november 2020. Indtjeningspotentialet skal desuden kunne kompensere for omkostningerne ved en omstilling. Kravet om umiddelbarhed bevirker, at dette indtjeningspotentiale skal indfries relativt hurtigt efter en omstilling. Virksomheden skal dermed ikke tåle en nedgang i indtjeningen over længere tid.

Kommissionen finder, at der er grænser for, hvilken aktivitet, en virksomhed skal tåle at blive omstillet til. Virksomheden skal i nogen grad kunne benytte de aktiver og den viden, virksomheden besad den 4. november 2020. I vurderingen af, om virksomheden kunne omstilles pr. 4. november 2020, er virksomhedens daværende varelager, aktiver, viden, kompetencer mv. derfor af væsentlig betydning.

Hvis Virksomhed 1 skal omstille deres minkrelaterede virksomhed til anden virksomhed, er det mest nærliggende, at virksomheden udlejer sine ejendomme til andet erhverv. I relation til mulighederne for at genudleje har Overerstatnings- og taksationskommissionen lagt vægt på, at det er oplyst, at bygningerne på ejendommene fremstår vel vedligeholdt og med godt befæstede udenomsarealer, hvilket er blevet bekræftet i forbindelse med kommissionens besigtigelse. Endvidere er der lagt vægt på, at store dele af inventaret i ejendommene er ejet af Virksomhed 4 , herunder de til en af ejendommene knyttede siloer, hvorfor ejendommene ved lejers fraflytning vil efterlades uden dette. Kommissionen vurderer, at bygningernes størrelse, udformning og gode stand gør det til et attraktivt lejemål for mange virksomheder, idet bygningerne enten kan udlejes samlet eller opdeles i mindre enheder. Kommissionen er opmærksom på, at Virksomhed 1 efter det oplyste har brugt 6 mio. kr. på at tilpasse bygningerne til den minkrelaterede virksomhed, der lejede bygningerne. Det må på tilsvarende vis forventes, at Virksomhed 1 vil have udgifter forbundet med, at bygningerne tilpasses til en eller flere nye lejeres behov.

Udlejningsejendommene er placeret i et erhvervsområde i en mindre by uden en nærliggende motorvej og med ca. en halv times kørsel til nærmeste større by (By 4). Det er Overerstatnings- og taksationskommissionens vurdering, at ejendommenes placering kan udgøre en hindring for virksomhedens muligheder for genudlejning. Antallet af virksomheder, der vil være interesseret i det samlede lejemål, må antages at være begrænset, da det kræver en virksomhed med et stort pladsbehov. Kommissionen vurderer på denne baggrund, at der vil være bedre mulighed for genudleje, hvis lejemålet opsplittes i flere mindre enheder. Kommissionen finder dog fortsat, at det er behæftet med nogen usikkerhed, hvor stor efterspørgslen efter erhvervslejemål er i området.

Ifølge den af Virksomhed 1 indhentede vurderingsrapport vil en opdeling/ombygning af ejendommene med det formål at udleje disse til flere lejere koste 1.073.000 kr., hvorved virksomheden ifølge rapporten, vil blive påført en årlig finansieringsudgift på ca. 75.110 kr. Under hensyntagen til det oplyste om de ved en ombygning nødvendige tiltag, herunder at der skal installeres en ny varmekilde, har kommissionen ikke fundet anledning til at betvivle rapportens estimat af virksomhedens omkostninger hertil i forbindelse med en omstilling.

Virksomhedens indtjening har i perioden fra 2017-2019 været svingende, idet virksomheden har haft en årlig indtjening før skat på 128.798 kr. i 2017, -17.325 kr. i 2018 og 178.730 kr. i 2019.

Omkring indtjeningspotentialet kan Overerstatnings- og taksationskommissionen konstatere, at den årlige leje ifølge lejekontrakten er 840.000 kr., men at Virksomhed 1 har oplyst, at denne ikke er markedskonform. Den aftalte leje kan således ikke betragtes som repræsentativ for virksomhedens indtjeningspotentiale efter en omstilling. I vurderingsrapporten vurderes markedslejen pr. 3. november 2020 at være 1.900.000 kr. årligt. Markedslejen skønnes efter en ombygning ved genudlejning ifølge rapporten at være 1.352.600 kr. årligt ved fuld udlejning.

Fire medlemmer af Overerstatnings- og taksationskommissionen finder, at fastsættelsen af markedslejen er forbundet med nogen usikkerhed, men vurderer på baggrund af vurderingsrapporten, at selv hvis virksomheden ikke kan opnå fuld udlejning, vurderes den potentielle lejeindtægt at være så høj, sammenlignet med den hidtidige lejeindtægt, at virksomhedens indtjening, når driftsudgifterne er fratrukket, som minimum vil være på niveau med den hidtidige indtjening. Disse medlemmer af kommissionen finder i den forbindelse ikke grund til at antage, at driftsudgifterne, der hidtidigt har ligget på 207.976 kr. i 2017, 168.131 kr. i 2018 og 144.394 kr. i 2019, ved en ombygning vil forøges markant udover den estimerede finansieringsudgift til ombygningen, henset til at ombygningen vil skulle ske i de eksisterende bygninger.

Det er på denne baggrund disse fire medlemmer af Overerstatnings- og taksationskommissionens vurdering, at omkostningerne ved en omstilling står i et rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved genudlejning, idet indtjeningspotentialet vurderes at kunne kompensere for omkostningerne ved en omstilling. Disse kommissionsmedlemmer finder også, at indtjeningspotentialet efter en omstilling vil være på niveau med eller højere end virksomhedens indtjening forud for den 4. november 2020.

Disse medlemmer af Overerstatnings- og taksationskommissionen er opmærksomme på det af parterne i øvrigt anførte, men finder, at dette ikke kan føre til et andet resultat.

Disse fire medlemmer af Overerstatnings- og taksationskommissionen finder således, at Virksomhed 1 umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 2.

På denne baggrund stemmer disse fire medlemmer af Overerstatnings- og taksationskommissionen for stadfæstelse af Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse om afslag på Virksomhed 1 s ansøgning om kompensation for følgeerhverv.

Et medlem af Overerstatnings- og taksationskommissionen (fra Det Danske Minkerhverv) finder, at skønnet vedrørende den fremtidige lejeindtægt og omkostningerne ved en omstilling er forbundet med en sådan usikkerhed, at der ikke er grundlag for at fastslå, at omkostningerne ved en omstilling står i rimeligt forhold til indtjeningspotentialet, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 4. Dette medlem stemmer derfor for, at Virksomhed 1 ikke umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed og derfor er kompensationsberettigede som følgeerhverv, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 2.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet. På denne baggrund stadfæster Overerstatnings- og taksationskommissionen Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse om afslag på Virksomhed 1 s ansøgning om kompensation for følgeerhverv.

6. Godtgørelse for sagkyndig bistand

Det følger af erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 18, stk. 3, at Overerstatnings- og taksationskommissionen kan pålægge Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri at betale en passende godtgørelse, når minkvirksomheden eller følgeerhvervsvirksomheden til varetagelse af sine interesser under sagens behandling har afholdt nødvendige udgifter til sagkyndig bistand, herunder advokat, revisor mv.

Virksomhed 1 har den 21. august 2023 anmodet om 359.256,80 kr. ekskl. moms til dækning af udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling i begge instanser. Heraf udgør 152.206,19 kr. ekskl. moms behandling af sagen ved Erstatnings- og taksationskommissionen. Det resterende beløb på 207.050,61 kr. ekskl. moms vedrører behandling af sagen ved Overerstatnings- og taksationskommissionen.

Repræsentant for Fødevarestyrelsen Merete Roos har i forbindelse med besigtigelsen anført, at udgifterne til vurderingsrapporten bør dækkes, da rapporten har været væsentlig for sagens behandling.

Advokat Hanne Mølbeck har i forbindelse med besigtigelsen oplyst, at tidsforbruget forbundet med besigtigelsen, herunder kørsel og forberedelse ikke var inkluderet i salæropgørelsen.

Som dokumentation har Virksomhed 1 fremlagt fem fakturaer fra Bech-Bruun:

- faktura dateret den 30. juni 2022 på 20.250,00 kr. ekskl. moms dækkende perioden fra 26. november 2021 til 30. juni 2022,
- faktura dateret den 30. september 2022 på 48.026,25 kr. ekskl. moms dækkende perioden fra 1. juli 2022 til 30. september 2022,
- faktura dateret den 31. december 2022 på 75.779,94 kr. ekskl. moms dækkende perioden fra 1. oktober 2022 til 28. december 2022,
- faktura dateret den 31. marts 2023 på 147.774,36 kr. ekskl. moms dækkende perioden fra 29. december 2022 til 31. marts 2023, og
- faktura dateret den 30. juni 2023 på 14.276,25 kr. ekskl. moms dækkende perioden fra 1. april 2023 til 30. juni 2023.

Udgifterne benævnes samlet "honorar for juridisk rådgivning".

Virksomhed 1 har videre fremlagt en faktura af 27. januar 2023 fra NORDICALS på 45.000,00 kr. ekskl. moms. Udgiften er benævnt "vurderingshonorar".

Endelig har Virksomhed 1 fremlagt en faktura af 21. december 2022 fra BEIERHOLM på 8.150,00 kr. ekskl. moms. Udgiften er benævnt "honorar for rådgivningsmæssig assistance i forbindelse med rekonstruktion af lejeaftale mellem Virksomhed 1 og Virksomhed 4 herunder korrespondance med advokat i forbindelse med mulig erstatningsberegning vedrørende bygningerne".

Virksomhed 1 har oplyst, at faktura fra Bech-Bruun for perioden 26. november 2021 til 28. december 2022 samt faktura fra BEIERHOLM af 31. december 2022 er omkostninger forbundet med Erstatnings- og taksationskommissionens behandling af sagen. Overerstatnings- og taksationskommissionen lægger på baggrund heraf til grund, at de fremlagte fakturaer af 30.

juni 2022, 30. september 2022 og 31. december 2022 fra Bech-Bruun samt faktura af 21. december 2022 fra BEIERHOLM angår udgifter til sagkyndig bistand afholdt i forbindelse med sagens behandling ved Erstatnings- og taksationskommissionen. Kommissionen lægger på baggrund heraf også til grund, at de fremlagte fakturaer af 31. marts 2023 og 30. juni 2023 fra Bech-Bruun samt faktura af 27. januar 2023 fra NORDICALS angår udgifter til sagkyndig bistand afholdt i forbindelse med sagens behandling ved Overerstatnings- og taksationskommissionen.

Overerstatnings- og taksationskommissionen finder således, at der er fremlagt dokumentation for, at Virksomhed 1 i forbindelse med sagens behandling ved Overerstatnings- og taksationskommissionen har afholdt udgifter til advokatbistand på i alt 162.050,61 kr. ekskl. moms og udgifter til sagkyndig bistand fra NORDICALS på 45.000 kr. ekskl. moms.

Det er Overerstatnings- og taksationskommissionen vurdering, at det har været nødvendigt for Virksomhed 1 at afholde udgifter til advokatbistand og bistand fra NORDICALS til varetagelse af sine interesse under sagens behandling ved Overerstatnings- og taksationskommissionen.

Efter det foreliggende vurderer Overerstatnings- og taksationskommissionen, at der bør fastsættes en passende godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand fra Bech Bruun på 70.000 kr. ekskl. moms. Ved fastsættelsen af beløbet har kommissionen lagt vægt på, at Bech-Bruun har fungeret som partsrepræsentant for Virksomhed 1 under sagens behandling ved både Erstatnings- og taksationskommissionen samt Overerstatnings- og taksationskommissionen. Bech-Bruun har således haft kendskab til sagen forud for klagesagens behandling. Kommissionen har også lagt vægt på, at sagen har vedrørt temaer, som ikke tidligere har været behandlet ved Overerstatnings- og taksationskommissionen. Der er endelig lagt vægt på sagens karakter og omfang, herunder at Virksomhed 1 er blevet anmodet om at fremsende yderligere oplysninger både i form af redegørelse og eksisterende oplysninger. Kommissionen har ved fastsættelsen af beløbet taget højde for, at salæropgørelsen ikke inkluderer tidsforbrug efter den 30. juni 2023, herunder deltagelse i besigtigelse samt forberedelse og transport til besigtigelse.

Overerstatnings- og taksationskommissionen vurderer også, at der efter det foreliggende bør fastsættes en passende godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand fra NORDICALS på 45.000 kr. ekskl. moms. Ved fastsættelsen af beløbet har Overerstatnings- og taksationskommissionen lagt vægt på, at der efter kommissionens vurdering var et behov for en vejledende udtalelse fra en særligt sagkyndig i sagen. Det bemærkes, at vurderingsrapporten var ensidigt indhentet af Virksomhed 1 , og at vurderingsrapportens indhold og betydning for sagen anerkendes af begge parter, og at Overerstatnings- og taksationskommissionen ikke har indhentet anden vejledende udtalelse fra en særligt sagkyndig, jf. erstatnings- og taksationskommissionens § 7.

Samlet pålægger Overerstatnings- og taksationskommissionen således Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri at betale en passende godtgørelse på 115.000 kr. ekskl. moms til Virksomhed 1 for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand under sagens behandling ved Overerstatnings- og taksationskommissionen, jf. erstatnings- og takstionsbekendtgørelsens § 18, stk. 3.

For så vidt angår godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i anledning af sagens behandling ved Erstatnings- og taksationskommissionen, hjemviser Overerstatnings- og taksationskommissionen dette spørgsmål til Erstatnings- og taksationskommissionen til videre behandling.

7. Domstolsprøvelse

Overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Afgørelsen kan dog indbringes for domstolene, jf. erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 19. Fristen for at anlægge retssag er 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

På vegne af Overerstatnings- og taksationskommissionen

Søren Rune Schrøder
Formand

Relevante bestemmelser mv.
Bekendtgørelse nr. 2463 af 11. december 2021 om fuldstændig erstatning og kompensation til minkvirksomheder og fuldstændig kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink (nedlukningsbekendtgørelsen)

> ***§ 2.*** *I denne bekendtgørelse forstås ved:*
>
> *[...]*
>
> *2) Følgeerhverv:*
>
> *a) Dansk Pelsdyravlerforening a.m.b.a.*
>
> *b) Udlejning af stald- og burkapacitet til minkproduktion i Danmark, eller pelserier, som betjener minkproduktion i Danmark, der har været i drift frem til den 4. november 2020.*
>
> *c) Udlejning af stald- og burkapacitet til minkproduktion i Danmark, eller pelserier, som betjener minkproduktion i Danmark, som er ophørt i perioden fra den 15. juni 2020 til den 4. november 2020.*
>
> *d) Enhver virksomhed ejet af en fysisk eller juridisk person, der har været i drift frem til den 4. november 2020, og hvor mindst halvdelen af omsætningen, indtjening før renter, afskrivninger og skat (EBITDA) eller varelageret i perioden 2017-2019 eller hertil svarende forskudte regnskabsår hidrørte fra virksomhed rettet mod minkproduktion i Danmark.*
>
> *e) Enhver virksomhed ejet af en fysisk eller juridisk person, som er ophørt i perioden fra den 15. juni 2020 til den 4. november 2020, og hvor mindst halvdelen af omsætningen, indtjening før renter, afskrivninger og skat (EBITDA) eller varelageret i perioden 2017-2019 eller hertil svarende forskudte regnskabsår hidrørte fra virksomhed rettet mod minkproduktion i Danmark.*
>
> ***§ 14.*** *Følgeerhverv modtager efter ansøgning ved permanent nedlukning af minkrelateret virksomhed kompensation for værdien af denne virksomhed før den 4. november 2020, inklusiv eventuel eksportrelateret virksomhed, opgjort efter de principper, der gælder for opgørelse af ekspropriationserstatning.*
>
> *Stk. 2. Det er en forudsætning for tildeling af kompensation til følgeerhverv omfattet af § 2, nr. 2, litra b - e, at den minkrelaterede virksomhed ikke umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed.*
>
> *Stk. 3. Følgeerhverv omfattet af stk. 2, skal ved ansøgning om kompensation efter stk. 1 redegøre for, at den minkrelaterede virksomhed ikke umiddelbart kan omstilles til anden aktivitet. For så vidt angår eksportrelateret virksomhed skal følgeerhvervet dog ved ansøgning om kompensation efter stk. 1 redegøre for, at den eksportrelaterede del af den minkrelaterede virksomhed ikke på rimelig måde kan omstilles eller videreføres som selvstændig virksomhed, som følge af den permanente nedlukning af den øvrige del af den minkrelaterede virksomhed.*
>
> *Stk. 4. Ved vurderingen af, om den minkrelaterede virksomhed umiddelbart kan omstilles til anden aktivitet, skal erstatnings- og taksationskommissionen vurdere*

omkostningerne ved en omstilling, og om disse står i et rimeligt forhold til indtjenings-potentialet ved en ny type aktivitet.

Bekendtgørelse nr. 1915 af 6. oktober 2021 om erstatnings- og taksationskommissioner og overerstatnings- og taksationskommissioner til behandling af sager om erstatning og kompensation til minkvirksomheder og visse følgeerhverv (erstatnings- og taksationskommissionsbekendtgørelsen)

§ 11. *I sager om kompensation til følgeerhverv kan erstatnings- og taksationskommissionen af egen drift indledningsvis træffe særskilt afgørelse om, hvorvidt ansøgeren er berettiget til kompensation som følgeerhverv. Den særskilte afgørelse kan træffes uden besigtigelse og på grundlag af skriftlige udtalelser fra parterne, hvis det er åbenbart, at kriterierne for, at ansøgeren er berettiget til kompensation som følgeerhverv, ikke er opfyldt, eller ansøgeren anmoder herom. Formanden kan bestemme, at sagen kan afgøres ved skriftlig forelæggelse for medlemmerne, uden at der afholdes møde.*

Stk. 2. Såfremt den særskilte afgørelse giver ansøgeren medhold i, at ansøgeren er berettiget til kompensation som følgeerhverv, fortsætter erstatnings- og taksationskommissionen sagsbehandlingen, jf. §§ 12-14.

Stk. 3. Såfremt den særskilte afgørelse ikke giver ansøgeren medhold i, at ansøgeren er berettiget til kompensation som følgeerhverv, afslutter erstatnings- og taksationskommissionen sagen.

Stk. 4. Den særskilte afgørelse, jf. stk. 2 og 3, kan indbringes for overerstatnings- og taksationskommissionen, jf. § 15.

§ 16. For overerstatnings- og taksationskommissionens arbejde gælder §§ 9, 12, 13, stk. 1-2, og 14, stk. 2-3, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Hvis det alene er spørgsmålet om godtgørelse efter § 18, stk. 3, der er indbragt for overerstatnings- og taksationskommissionen, kan kommissionen afgøre sa-gen på grundlag af skriftlige udtalelser fra parterne og uden besigtigelse. Formanden kan bestemme, at sagen kan afgøres ved skriftlig forelæggelse for medlemmerne, uden at der afholdes møde.

Stk. 3. Hvis den i § 11 omhandlede særskilte afgørelse er indbragt for overerstatnings- eller taksationskommissionen, kan kommissionen afgøre sagen uden besigtigelse og på grundlag af skriftlige udtalelser fra parterne. Formanden kan bestemme, at sagen kan afgøres ved skriftlig forelæggelse for medlemmerne, uden at der afholdes møde.

Stk. 4. Overerstatnings- og taksationskommissionernes afgørelser skal indeholde oplysning om muligheden for at indbringe afgørelsen for domstolene og om fristen herfor, jf. § 19, stk. 1.

Stk. 5. Minkvirksomheder og følgeerhvervsvirksomheder kan efter anmodning få genoptaget afgørelsen om erstatningens eller kompensationens udmåling, såfremt en endelig dom i en anden sag vil kunne have betydning for minkvirksomhedens eller følgeerhvervsvirksomhedens erstatning eller kompensation.