Erstatnings- og taksationskommissionerne
i henhold til Minkloven

Ansøger

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

Dato: 06-05-2025
Sagsnr.: 2024-198197
Dokumentnr.: 3049901
Sagsbehandler: Sagsbehandler

Sendt med digital post

Forslag til delafgørelse om minkvirksomhedens anlægsaktiver

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

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

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

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

1.715.415,67 kr.

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

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

- Aktiv ID-nr. 1.602 (uisolerede bygninger): 99.500 kr.
- Aktiv ID-nr. 2.001 (minilæsser, stor (57 HK), løftekapacitet 1.600 kg: 150.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 2.002 (strøkasse): 4.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 2.004 (halmsamler): 5.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 2.005 (pallegaffel): 4.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 2.008 (græsslåmaskine): 10.000 kr.

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

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

Begrundelsen for kommissionens forslag til afgørelse fremgår nedenfor.

Du kan acceptere eller afvise dette forslag til afgørelse

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

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

Accept af forslaget til afgørelse eller bemærkninger hertil skal sendes til Minksekretariatet **senest den 20. maj 2025.** Hvis der ikke fremsendes accept eller bemærkninger inden for fristen, vil kommissionen træffe afgørelse på det foreliggende grundlag.

Du kan give samtykke til tidlig nedrivning

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

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

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

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

Begrundelse for afgørelsen

1. Sagens oplysning

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

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

1.1. Ansøgning og oplysningsskema

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

Den 1. marts 2022 har minkvirksomheden indsendt en ansøgning om nedlukningserstatning.

Den 22. februar 2023 har minkvirksomheden indsendt et oplysningsskema med angivelse af minkvirksomhedens anlægsaktiver og minkvirksomhedens vurdering af aktivernes stand.

Der henvises til sagens materiale, som fremgår af den vedlagte materialesamling (bilag 3) samt af det vedlagte oplysningsskema af 22. februar 2023 (bilag 3a).

1.2. Besigtigelsesforretningen

Den 26. september 2024 foretog en sagkyndig, der er stillet til rådighed af Trafikstyrelsen, besigtigelse af aktiverne i minkvirksomheden, der drives fra ejendommen Adresse .

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

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

Den sagkyndige har foretaget registrering, dokumentation og vurdering af aktivernes tilstedeværelse og stand pr. den 4. november 2020. Den sagkyndige har derudover i nødvendigt omfang

foretaget en vurdering af aktivernes pris, levetid, anvendelse og indretning, samt om de besigtigede aktiver hører under de af SEGES anførte standardaktiver og i givet fald hvilke.

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

1.3. Rapport og høring

På baggrund af besigtigelsen har den sagkyndige udarbejdet en rapport, som blev sendt i høring hos sagens parter den 10. oktober 2024. Der henvises til den vedlagte besigtigelsesrapport med høringssvar, der fremgår af materialesamlingen (bilag 3).

Den 15. oktober 2024 har minkvirksomheden fremsendt høringssvar til rapporten. Det fremgår heraf, at minkvirksomheden ingen kommentarer har til rapporten indeholdende værdiansættelsen af farmen med inventar.

Den 16. oktober 2024 har Fødevarestyrelsen fremsendt høringssvar til rapporten. Høringssvaret vedrører aktiv ID-nr. 6.032 (skruekompressor inkl. rørsystem), som Fødevarestyrelsen, ud fra billeddokumentation fra besigtigelsen, mener er en stempelkompressor og ikke en skruekompressor. Fødevarestyrelsen bemærker, at en stempelkompressor er en væsentligt billigere maskine.

Den 12. november 2024 har den sagkyndige bekræftet, at aktivet er en stempelkompressor og derfor skal korrigeres. I overensstemmelse med oplysninger fra den sagkyndige har kommissionen korrigeret aktivets standardpris og stand (jf. bilag 3).

Kommissionen har noteret sig korrektionen og behandler aktivet under afsnit 2.2, *Erstatningsberettigede aktiver*.

Kommissionen bemærker, at rapporten efter høring er blevet præciseret og korrigeret for en række fakta særligt vedrørende prisangivelser, aktivopdelinger og -præciseringer, som den sagkyndige efterfølgende har tilføjet. Korrektionerne fremgår af bilag 3.

Der er indhentet ejendomsmæglervurdering af ejendommen med ID-nr. 1.602, som ses i bilag 3.

2. Erstatnings- og taksationskommissionens vurdering af aktiverne

2.1. Generelt om vurderingen

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

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

Det er kommissionens vurdering, at en bygning alene skal indgå i værdiansættelsen, hvis bygningen kan anses som faktisk anvendt til minkproduktion. Bygninger behandles for så vidt angår de enkelte bygningsdele.

Det er endvidere kommissionens vurdering, at andre aktiver end bygninger, som både har været benyttet i den erstatningsberettigede minkrelaterede virksomhed og i ikke-minkrelateret virksomhed (dvs. udelelige aktiver), indgår i værdiansættelsen uanset udnyttelsesgraden af det pågældende aktiv i den minkrelaterede virksomhed, medmindre der er tale om et for minkproduktion atypisk aktiv eller et kun lejlighedsvist anvendt aktiv.

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

Herefter har kommissionen opgjort værdien af minkvirksomhedens erstatningsberettigede aktiver den 4. november 2020 ud fra standardpriser fastsat af SEGES med fradrag af eventuel værdiforringelse. For aktiver uden standardpriser har kommissionen foretaget en konkret vurdering af aktivets værdi, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 3. Restværdien af minkvirksomhedens anlægsaktiver den 31. december 2029 fastlægges således ved at afskrive aktivernes restværdi den 4. november 2020 lineært over aktivets estimerede restlevetid. Restværdien fremgår af bilag 1.

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

2.2. Erstatningsberettigede aktiver

2.2.1. Aktiver, der ikke var til stede under besigtigelsen

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

- Aktiv ID-nr. 2.001 (minilæsser)
- Aktiv ID-nr. 2.002 (strøkasse)
- Aktiv ID-nr. 2.004 (halmsamler)
- Aktiv ID-nr. 2.005 (pallegaffel)
- Aktiv ID-nr. 2.008 (græsslåmaskine)
- Aktiv ID-nr. 2.203 (overvågning)

Aktiv ID-nr. 2001 (minilæsser)
Den 12. november 2024 har minkvirksomheden oplyst, at aktiv ID-nr. 2.001 (minilæsser) er solgt for 50.000 kr. i perioden fra den 2. til den 9. september 2024. Den 22. november 2024 har

den sagkyndige fremsendt foto af aktiv ID-nr. 2.001 (minilæsser). Minkvirksomheden har desuden oplyst, at minilæsseren er købt i 2010, og at den har gået 1.313 timer.

Aktiv ID-nummer 2.002 (strøkasse), aktiv ID-nr. 2.004 (halmsamler), aktiv ID-nr. 2.005 (pallegaffel) og aktiv ID-nr. 2.008 (græsslåmaskine)

Den 12. november 2024 har minkvirksomheden oplyst, at aktiv ID-nr. 2.004 (halmsamler) er solgt sammen med minilæsseren. Derudover har den sagkyndige den 22. november 2024 oplyst, at aktiv ID-nr. 2.002 (strøkasse) og aktiv ID-nr. 2.005 (pallegaffel) er solgt sammen med minilæsseren samt aktiv ID-nr. 2.008 (græsslåmaskine) er foræret væk.

Den 13. november 2024 har minkvirksomheden oplyst, at der ingen skriftlig dokumentation findes for salget af de solgte aktiver.

Kommissionen vurderer, at de ovenstående aktiver tilhørte minkvirksomheden den 4. november 2020, og at de skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at der er tale om anlægsaktiver, og at minkvirksomheden har oplyst, at de pågældende aktiver har været anvendt som led i minkvirksomheden.

Idet aktiverne ikke kan besigtiges, og da minkvirksomheden ikke kan levere dokumentation for salgsværdien, har kommissionen anmodet den sagkyndige om at vurdere standardpriser og -levetid, stand samt markedspriser for de pågældende aktiver ud fra minkvirksomhedens oplysninger (bilag 3).

Det er kommissionens vurdering, at aktiverne skal anses for udtaget til den aktuelle markedsværdi, da staten ikke kan overtage de pågældende aktiver.

De aktuelle markedsværdier behandles i afsnit 2.6, *Fradrag for udtagne aktiver.*

Aktiv ID-nr. 2.203 (overvågning)
Den 22. november 2024 har den sagkyndige oplyst, at aktiv ID-nr. 2.203 (overvågning) var et lejet system, som alarmfirmaet, der ejede anlægget, havde fjernet, idet minkvirksomheden havde opsagt abonnementet.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 2.203 (overvågning) ikke skal indgå i minkvirksomhedens erstatning og kompensation, idet aktivet ikke tilhørte minkvirksomheden den 4. november 2020.

2.2.2. Aktiver, der er tilføjet af den sagkyndige

I forbindelse med besigtigelsen af minkvirksomhedens ejendom har den sagkyndige i samråd med minkvirksomheden tilføjet nedenstående aktiver med ID-nr. 6.000 – 6.001, ID-nr. 6.003 – 6.011, ID-nr. 6.013 – 6.015 og ID-nr. 6.017 – 6.036 i sin rapport:

- Aktiv ID-nr. 6.000 (stokerfyr)
- Aktiv ID-nr. 6.001 (tagplader)
- Aktiv ID-nr. 6.003 (uisolerede bygninger)

- Aktiv ID-nr. 6.004 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.005 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.006 (afhentningstank)
- Aktiv ID-nr. 6.007 (afhentningstank)
- Aktiv ID-nr. 6.008 (gødningsrender)
- Aktiv ID-nr. 6.009 (glasfibertanke)
- Aktiv ID-nr. 6.010 (belægningssten)
- Aktiv ID-nr. 6.011 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.013 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.014 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.015 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.017 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.018 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.019 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.020 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.021 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.022 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.023 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.024 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.025 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.026 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.027 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.028 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.029 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.030 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.031 (bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr)
- Aktiv ID-nr. 6.032 (stempelkompressor)
- Aktiv ID-nr. 6.033 (skindbøjler)
- Aktiv ID-nr. 6.034 (bøjlevogn)
- Aktiv ID-nr. 6.035 (højtryksrenser 7,5 HK bl.a. Reno)
- Aktiv ID-nr. 6.036 (skindvogne)

Aktiv ID-nr. 6.000 (stokerfyr)
For så vidt angår aktiv ID-nr. 6.000 (stokerfyr), har kommissionen lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at aktivet er minkspecifikt, idet det alene har været anvendt i minkvirksomheden, eftersom stuehuset opvarmes med jordvarme.

Kommissionen har desuden lagt vægt på, at stokerfyret er placeret i bygningen, der er markeret i BBR som nr. 5 (aktiv ID-nr. 6.003), og som kommissionen vurderer erstatningsberettiget, jf. afsnit 2.2.3, *Bygninger, der er tilføjet af den sagkyndige*.

Aktiv ID-nr. 6.009 (glasfibertanke)
For så vidt angår aktiv ID-nr. 6.009 (glasfibertanke), har kommissionen lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at aktivet har været anvendt til minkrelateret virksomhed, idet tankene blev brugt til rengøring (iblødsætning) af minkbure.

Aktiv ID-nr. 6.032 (stempelkompressor)

For så vidt angår aktiv ID-nr. 6.032 (stempelkompressor), har kommissionen lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at aktivet, der i den sagkyndiges rapport er angivet som en skruekompressor, men rettelig er en stempelkompressor, har været anvendt til minkrelateret virksomhed.

Det bemærkes, at aktivets standardpris og stand er korrigeret af kommissionen i overensstemmelse med Fødevarestyrelsens høringssvar af 16. oktober 2024, i hvilket styrelsen vurderer, at aktivet er en stempelkompressor, hvilket den sagkyndige har bekræftet i e-mail af 12. november 2024 (bilag 3).

Kommissionen vurderer, at aktiver med aktiv ID-nr. 6.001 (tagplader), aktiv ID-nr. 6.008 (gødningsrender) og aktiv ID-nr. 6.010 (belægningssten) ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Kommissionen har lagt vægt på, at de pågældende aktiver ikke kan anses for anlægsaktiver, idet tagpladerne, gødningsrenderne og belægningsstenene har karakter af reservedele til vedligehold.

Kommissionen vurderer, at for så vidt angår alle øvrige nye 6.000-aktiver, som minkvirksomheden har anmodet om erstatning for, og som fremgår af den sagkyndiges rapport, med de ovenfor beskrevne ændringer, skal indgå i opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation, da de har været anvendt til minkproduktion i virksomheden og dermed er erstatningsberettigede. Listen over erstatningsberettigede aktiver fremgår af bilag 1.

2.2.3. Bygninger, der er tilføjet af den sagkyndige

I forbindelse med besigtigelsen på Adresse , konstaterede den sagkyndige, at der på ejendommen fandtes en bygning, som minkvirksomheden har oplistet i anlægskartoteket, men under en forkert aktivkategori:

Aktiv ID-nr. 6.003 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald))
I forbindelse med besigtigelsen på Adresse , har minkvirksomheden oplyst, at aktiv ID-nr. 6.003 (oplistet i anlægskartoteket som ID-nr. 1.601) (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)), der er markeret i BBR som nr. 5, i november 2020 blev brugt til opbevaring af rullende, minkrelateret løsøreudstyr i form af fodermaskine, aflivningsvogn, hyldevogne, halm m.m.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.003 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)) har været faktisk anvendt til minkproduktion, og at aktivet er et minkspecifikt anlægsaktiv, som skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Kommissionen har lagt vægt på minkvirksomhedens oplysninger om, at aktivet har været faktisk anvendt til opbevaring af minkrelateret udstyr. Kommissionen har også lagt vægt på, at oplysningerne understøttes af, at bygningen ligger i tæt geografisk nærhed af minkhallerne på ejendommen.

2.2.4. Øvrige aktiver

Bygning markeret i BBR som nr. 2 (anden bygning til landbrug mv.), tidligere pelseri

Det fremgår af rapporten, at minkvirksomheden har oplyst, at bygningen, der er markeret i BBR som nr. 2, ikke havde en minkrelateret anvendelse, hvorfor bygningen af minkvirksomheden ikke er medtaget i oplysningsskemaet. Det fremgår videre, at der indtil 2013 var pelseri i bygningen. Bygningen er ikke selvstændigt medtaget i den sagkyndiges rapport og har derfor intet ID-nr.

Den sagkyndige har noteret om BBR nr. 2, at bygningen er sammenbygget med BBR nr. 3 (ID-nr. 1.602) (se kortudsnit nedenfor). På ortofoto.dk ses BBR nr. 2 også at være bygget sammen med bygningen, der er markeret i BBR som nr. 1, og som udgør et stuehus til landbrugsejendommen.

Figur 1: Kortillustration af BBR-bygning 1, 2 og 3. Bemærk, at BBR nr. 3 er identisk med aktiv ID-nr. 1.602.



På baggrund af det oplyste er det kommissionens opfattelse, at der er tale om en sammenbygget bygning.

Kommissionen vurderer, at BBR nr. 2 ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på minkvirksomhedens oplysninger om, at bygningen i november 2020 ikke havde en faktisk, minkrelateret anvendelse, og at aktivet derfor ikke udgør et minkspecifikt anlægsaktiv. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på minkvirksomhedens oplysninger om, at bygningen ikke har været anvendt i minkvirksomheden siden 2013, hvor bygningen blev anvendt til pelseri.

Aktiv ID-nr. 1.602 (uisolerede bygninger)

I forbindelse med besigtigelsen på Adresse , har minkvirksomheden oplyst, at aktiv ID-nr. 1.602 (uisolerede bygninger), der er markeret i BBR som nr. 3 og angivet som en anden bygning til landbrug, i november 2020 blev anvendt til opbevaring af flytbare, minkrelaterede løsøreaktiver i form af en tromle, et transportbånd, savsmuld samt

andet minkudstyr. Desuden blev bygningen brugt ved aflivning af mink. Den sagkyndige har oplyst, at aktivet udover tilslutning til strøm til tromle og transportbånd er uden varige installationer eller nagelfast, minkrelateret tilbehør.
Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 1.602 (uisolerede bygninger) har været faktisk anvendt til minkproduktion den 4. november 2020, og at aktivet er et minkspecifikt anlægsaktiv, som skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Kommissionen har lagt vægt på minkvirksomhedens oplysninger om, at aktivet har været faktisk anvendt til opbevaring af minkrelateret udstyr. Kommissionen har også lagt vægt på, at oplysningerne understøttes af, at bygningen ligger i forholdsvis tæt geografisk nærhed af minkhallerne på ejendommen. Kommissionen har noteret sig, at aktiv ID-nr. 1.602 ønskes udtaget, og at aktivet er sammenbygget med bygningen, der er markeret i BBR som nr. 3.

Kommissionen bemærker, at det forhold, at aktiverne indgår i en sammenbygget bygning, og at dette kan have konstruktionsmæssig betydning i forhold til adskillelsen af bygningsdelene eller rummene, er uden betydning for spørgsmålet om tildeling af erstatning.

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

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

2.3. Standsvurdering og aktivernes restværdi den 4. november 2020

2.3.1. Standsvurdering

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

Det er kommissionens vurdering, at den sagkyndiges standsvurderinger, som minkvirksomheden ved høringssvar af 15. oktober 2024 ikke har haft bemærkninger til, kan lægges til grund til brug for fastsættelsen af erstatningen for minkvirksomhedens aktiver.

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

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

2.3.2. Vurdering af priser og levetider for aktiver

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

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

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

Derudover har kommissionen lagt vægt på, at den sagkyndige besidder en specialiseret, faglig viden i relation til fastsættelsen af priser og levetider for aktiver, og at den sagkyndige er stillet til rådighed af Trafikstyrelsen med det formål at foretage en uvildig og neutral vurdering af minkvirksomhedens aktiver.

2.3.3. Erstatning for minkspecifikke aktiver

Kommissionen fastsætter herefter værdien af minkvirksomhedens erstatningsberettigede aktiver på baggrund af de i bilag 1 anførte standsvurderinger til **1.746.630,78 kr.**

2.4. Levetidsforlængende omkostninger

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

Aktiv ID-nr.	Beskrivelse	Udløb af restlevetid	Årlige omkostninger til levetidsforlængelse	Tilbagediskonterede omkostninger til levetidsforlængelse
1.703	Jordfældetråd	2027,5	60,67	60,67
1.710	Højtryksrenser stationær koldvand – bl.a. Reno	2027,5	2.000,00	1.992,84
6.035	Højtryksrenser 7,5 HK bl.a. Reno	2027,5	1.000,00	996,42
1.801	Aflivningsvogn selvkørende	2027,5	3.333,33	3.321,39
1.802	Fodercomputer	2027,5	3.000,00	2.989,25
1.811	Fodervogn håndskubbet	2027,5	266,67	265,71
1.812	Fældevogn/flyttevogn – skubbart	2027,5	800,00	797,13

1.813	Fodermaskine med 650 L tank	2027,5	10.000,00	9.964,18
2.002	Strøkasse	2027,5	1.866,67	1.859,98
2.004	Halmsamler	2027,5	2.333,33	2.324,97
2.005	Pallegafler	2027,5	466,67	464,99
2.007	Bugseret højtryksrenser – 360 L	2027,5	1.333,33	1.328,56
2.010	Palleløfter m. quickløft (ikke elektrisk)	2027,5	166,67	166,07
2.011	Fryser 3 – 400 L	2027,5	200,00	199,28
2.201	Lyskabler, lyskæder, ledningsnet belysning hal	2027,5	4.500,00	4.483,88

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

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

På baggrund heraf vurderer kommissionen, at **31.215,11 kr.** skal fradrages i erstatningen som følge af omkostninger til levetidsforlængelse af de ovenstående aktiver, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 4.

2.5. Samlet erstatning for minkspecifikke aktiver

Kommissionen fastsætter herefter erstatningen for minkspecifikke anlægsaktiver efter afskrivninger, levetidsforlængende omkostninger og tilbagediskontering til **1.715.415,67 kr.** Der henvises til bilag 1.

2.6. Fradrag for udtagning af aktiver

Under besigtigelsen har minkvirksomheden oplyst, at minkvirksomheden ønsker at udtage et af nedenstående aktiver efter nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3 og 4. Minkvirksomheden har desuden oplyst at have frasolgt eller bortgivet andre aktiver. Den sagkyndige har derfor vurderet de pågældende aktivers aktuelle markedsværdi (bilag 3).

Aktiv ID-nr.	Beskrivelse	Aktuel markedsværdi
1.602	Uisolerede bygninger	99.500 kr.

2.001*	Minilæsser, stor (57 HK), løftekap. 1600 kg	150.000 kr.
2.002*	Strøkasse	4.000 kr.
2.004*	Halmsamler	5.000 kr.
2.005*	Pallegaffel	4.000 kr.
2.008*	Græsslåmaskine	10.000 kr.

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

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

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

For så vidt angår minilæsseren, bemærker kommissionen, at den omstændighed, at minilæsseren ifølge minkvirksomheden er solgt for 50.000 kr., ikke kan føre til et andet resultat, da minkvirksomheden ikke har fremlagt dokumentation for salget, og da den sagkyndige derfor konkret har vurderet markedsprisen.

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

Det svarer til en samlet udtagningspris for de pågældende aktiver på **272.500,00 kr.**

3. Retligt grundlag

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

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

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

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

4. Vilkår

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

Hvis sagens parter tiltræder dette forslag til afgørelse og i den forbindelse giver samtykke til, at staten kan påbegynde nedrivning og fjernelse af de erstatnings- og kompensationsberettigede aktiver i henhold til bilag 4 – Nedrivning af bygninger mv. med undtagelse af aktiver, som udtages i medfør af nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3, skal minkvirksomheden opfylde vilkårene, som er oplistet nedenfor i afsnit 4.1 - 4.3. Der henvises til vilkårene nedenfor samt erklæring om tiltrædelse af forslag til afgørelse (bilag 2).

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

4.1. Vilkår for udbetalingen af erstatning og kompensation

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

For udbetalingen af erstatningen gælder følgende vilkår:

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

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

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

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

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

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

7. Fra starttidspunktet for forslaget til afgørelsen og frem til tidspunktet for statens overtagelse af aktiverne har minkvirksomheden ikke stiftet yderligere rettigheder, der er

uforenelige med statens ret, over de aktiver, der er oplistet i bilag 1 til forslaget til afgørelsen, og som skal erstattes.

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

4.2. Vilkår for modtagelse af erstatning og kompensation

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

Som vilkår for virksomhedens erstatning gælder følgende:

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

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

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

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

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

gyllerender, møddingspladser, fodertanke og lignende omfattet af afgørelsen, jf. bilag 1 til forslaget til afgørelsen, skal endvidere være tømt for husdyrgødning, foder og andet, der opbevares af minkvirksomheden.

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

4.3. Vilkår for statens overtagelse af aktiver

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

For statens overtagelse af aktiver gælder følgende vilkår:

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

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

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

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

18. Staten foretager bortskaffelse af bygningsaffald mv. relateret til de af forslag til afgørelsen omfattede nedrivninger og afholder omkostningerne hertil.

19. Staten fjerner ikke aktiver eller bortskaffer affald mv., der ikke er omfattet af erstatningen og dermed af nedrivningsopgaven.

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

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

22. Staten foretager og afholder udgifter til oprydning og reetablering af grundens areal, der relaterer sig til det nedrevne produktionsanlæg. Dette indebærer fjernelse af fundamentet, herunder grus og sand, og hvad der sædvanligvis følger med at rydde og reetablere arealer i form af planering af areal og udlægning af jord, der opfylder Miljøstyrelsens kvalitetskriterier.

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

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

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

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

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

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

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

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

Erstatnings- og taksationskommissionen

Formand
Carsten Michelsen



Kommissionsmedlemmer
Olav Traberg
Henning Høj Andersen

Bilag

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