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: 27-06-2025
Sagsnr.: 2024-200916
Dokumentnr.: 3392440
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

854.217,14 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. 1.513 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton): 2.215,00 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.602 (uisolerede bygninger): 21.600,00 kr.
- Aktiv ID-nr. 2.002 (plæneklipper): 6.000,00 kr.
- Aktiv ID-nr. 2.005 (pallegafler): 2.000,00 kr.
- Aktiv ID-nr. 2.303 (minilæsser lidt større – løftekap. 550 kg): 95.000,00 kr.
- Aktiv ID-nr. 2.314 (skovl standard til minilæsser): 2.000,00 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.000 (isolerede rum i bygning (evt. tidligere staldbygning) med velfærdsfaciliteter): 6.600 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 11. juli 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 22. marts 2022 har minkvirksomheden indsendt en ansøgning om nedlukningserstatning.

Den 26. februar 2024 har minkvirksomheden indsendt et oplysningsskema med angivelse af minkvirksomhedens anlægsaktiver og minkvirksomhedens vurdering af aktivernes stand.

Der henvises til sagens materiale, som fremgår af den vedlagte materialesamling (bilag 3) samt af det vedlagte oplysningsskema af 26. februar 2024 (bilag 3a).

1.2. Besigtigelsesforretningen

Den 30. oktober 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.

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

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

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

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

1.3. Rapport og høring

Den sagkyndige har udarbejdet en rapport på baggrund af besigtigelsen, som blev sendt i høring hos sagens parter den 10. november 2024.

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

Minkvirksomheden har ved e-mail af 20. november 2024 tilkendegivet, at virksomheden ikke har bemærkninger til rapporten.

Den 14. november 2024 har Fødevarestyrelsen fremsendt høringssvar til rapporten. Det fremgår heraf, at aktiv ID-nr. 1.514 (tilslutningsafgifter, vand og el) er angivet til standen god. Det er styrelsens opfattelse, at tilslutningsafgifter, ligesom miljøgodkendelsen og ikke-anvendte aktiver kan sættes til standen nyværdi.

Kommissionen behandler spørgsmålet om standsværdien under afsnit 2.3.

Kommissionen har, efter at den sagkyndiges rapport har været i høring, bestilt en ny vurdering af markedsprisen på visse aktiver, som minkvirksomheden ønsker at få udtaget. Dette sker som følge af en generel sammenligning på tværs, hvor den sagkyndige har vurderet lignende aktiver i et repræsentativt udsnit af sager (bilag 3).

Kommissionen bemærker desuden, at visse oplysninger i rapporten efter høring er blevet præciseret og korrigeret. Der henvises til vedlagte korrektionsark af 4. februar 2025 (bilag 3, A.1.1) og den reviderede besigtigelsesrapport af 14. maj 2025 (bilag 3, A.1).

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, således at 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.)

Kommissionen har herefter opgjort værdien af minkvirksomhedens erstatningsberettigede aktiver den 4. november 2020 ud fra standardpriser fastsat af SEGES med fradrag af eventuel værdiforringelse. For aktiver uden standardpriser har kommissionen foretaget en konkret vurdering af aktivets værdi, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 3.

Restværdien af minkvirksomhedens anlægsaktiver den 31. december 2029 fastlægges således ved at afskrive aktivernes restværdi den 4. november 2020 lineært over aktivets estimerede restlevetid. Restværdien fremgår af bilag 1.

Restværdien den 31. december 2029 forskydes herefter til den 31. december 2030 og tilbagediskonteres fra den 30. juni 2030 til den 31. december 2021 ved anvendelse af en årlig diskonteringsfaktor på 5,14 pct. Kommissionen 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 tilføjet af den sagkyndige

I forbindelse med besigtigelsen af minkvirksomhedens ejendom(me) har den sagkyndige i sin rapport tilføjet

- aktiv ID-nr. 6.005 (transferpolitik farvebånd til etiketprinter)
- aktiv ID-nr. 6.006 (etiketter ruller til etiketprinter)
- aktiv ID-nr. 6.007 (never tear A4 polyester printerark)
- aktiv ID-nr. 6.009 (støbte gangarealer i hallen)
- aktiv ID-nr. 6.010 (kompressor 5,5 HK, 200 l)
- aktiv ID-nr. 6.011 (pallevogn for helpaller)
- aktiv ID-nr. 6.012 (læhegn (levende) 3 rk)
- aktiv ID-nr. 6.013 (kropstromle ældre model)

Aktiverne er tilføjet på baggrund af, at minkvirksomheden under besigtigelsen oplyste, at de pågældende aktiver har været anvendt som led i minkrelateret virksomhed.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.005 (transferpolitik farvebånd til etiketprinter), aktiv ID-nr. 6.006 (etiketter ruller til etiketprinter) og aktiv ID-nr. 6.007 (never tear A4 polyester printerark) ikke er erstatningsberettiget. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at disse aktiver udgør driftsmidler, som forudsættes anskaffet over virksomhedens løbende drift, og som derfor ikke vurderes at udgøre anlægsaktiver. Der henvises til telefonnotat af 5. marts 2025, hvor minkvirksomheden har oplyst om aktivernes anvendelse.

Kommissionen vurderer, at de øvrige aktiver, som er tilføjet af den sagkyndige, skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at de pågældende aktiver har været anvendt som led i minkvirksomheden.

2.2.2. Bygninger tilføjet af den sagkyndige

I forbindelse med besigtigelsen på Adresse har den sagkyndige konstateret, at der på ejendommen fandtes bygninger, som minkvirksomheden ikke har angivet i oplysningsskemaet. Den sagkyndige har således i sin rapport tilføjet

- aktiv ID-nr. 6.000 (isolerede rum i bygning (evt. tidligere staldbygning) med velfærdsfaciliteter)
- aktiv ID-nr. 6.001 (uisolerede bygninger)
- aktiv ID-nr. 6.002 (isoleret selvstændig bygning med velfærdsfaciliteter (40-90 m2))
- aktiv ID-nr. 6.003 (uisolerede bygninger)
- aktiv ID-nr. 6.004 (uisolerede bygninger)
- aktiv ID-nr. 6.008 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald))

<u>Vedrørende rummene med aktiv ID-nr. 6.000 og aktiv ID-nr. 6.008</u>
Rummet med aktiv ID-nr. 6.000 (isolerede rum i bygning (evt. tidligere staldbygning) med velfærdsfaciliteter) er af minkvirksomheden oplyst fuldt minkrelateret og anvendt til opbevaring af minkrelaterede aktiver og i mindre grad som personalerum. I rummet fremgår opbevaring af blandet materiel og et spisebord med stole. Kommissionen lægger til grund, at aktivkategorien er oprettet forkert og derfor ændres til "isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)".
Aktivet er et rum i aktiv ID-nr. 1.602 (uisolerede bygninger / BBR 4), som også er oplyst fuldt minkrelateret og anvendt til opbevaring af minkrelaterede aktiver samt halm. Det fremgår af rapporten, at der i den nævnte bygning ikke findes særlige indretninger til minkproduktion.

Aktiv ID-nr. 6.008 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)) er en privat udestue i det private stuehus (aktiv ID-nr. 6.002 (isoleret selvstændig bygning med velfærdsfaciliteter (40-90 m2) / BBR 1). Minkvirksomheden har oplyst om udestuen, at den skønnes 50 pct. anvendt til minkvirksomheden, idet rummet anvendtes til fremstilling af kortprint og software m.m. til egen og andre minkvirksomheder samt som kontor til egen minkvirksomhed. Minkvirksomheden har oplyst, at den forud for nedlukningen afsatte sine produkter til ca. 160 andre minkvirksomheder i Danmark og Norge. Rummet er ikke varigt indrettet til minkvirksomhed.

Kommissionen bemærker, at erstatning for restværdien af anlægsaktiver tilhørende minkvirksomheden den 4. november 2020 eller anlægsaktiver, som minkvirksomheden havde leaset eller

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

Nedlukningsbekendtgørelsens §§ 5-7 har følgende overskrift: "Erstatning for minkspecifikke anlægsaktiver og ikke udnyttet kapacitet m.v." Det følger således af overskriften, at nedlukningsbekendtgørelsens § 5 angår minkspecifikke anlægsaktiver.

Kommissionen bemærker desuden som gengivet ovenfor, at aktiverne udgøres af rum i bygninger. Erstatningsberettigelsen kan vurderes for hver enkelt rum.

Det er kommissionens afgørelse, at aktiv ID-nr. 6.000 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)) skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at rummet er faktisk anvendt til minkvirksomhed ved opbevaring af minkrelaterede aktiver og i mindre grad som personalerum. Rummet er placeret i en bygning, hvis øvrige rum også vurderes minkrelateret, hvorfor bygningen som helhed vurderes erstatningsberettiget.

Det er desuden kommissionens afgørelse, at aktiv ID-nr. 6.008 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)) ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at aktivet er en privat udestue i det private stuehus (aktiv ID-nr. 6.002 (isoleret selvstændig bygning med velfærdsfaciliteter (40-90 m2) / BBR 1). Der er som udgangspunkt tale om et privat anvendt rum, hvilket understøttes af de beskrivelser og fotos, der er tilgået besigtigelsesrapporten. Det udgør således et for minkvirksomheden atypisk aktiv. Den omstændighed at rummet også er minkspecifikt anvendt til fremstilling af kortprint og software m.m. til egen og andre minkvirksomheder samt som kontor til egen minkvirksomhed, kan ikke føre til et andet resultat.

De ovenfor nævnte aktiver efter en konkret vurdering skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at rummene er faktisk anvendt til minkvirksomhed. Kommissionen har vedrørende aktiv ID-nr. 6.008 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)) konstateret, at der er tale om et for minkvirksomheder atypisk aktiv. Kommissionen har dog ved sin vurdering lagt særlig vægt på, at rummet har været anvendt til produktion af kortprint og software m.m. til egen og andre minkvirksomheder, og dernæst at det er anvendt til kontor i minkvirksomheden.

Det forhold, at aktiverne indgår i en bygning, og at dette kan have konstruktionsmæssig betydning i forhold til adskillelsen af rummene, er på den baggrund uden betydning for spørgsmålet om tildeling af erstatning.

Vedrørende de øvrige bygninger tilføjet af den sagkyndige

Kommissionen vurderer, at de øvrige bygninger tilføjet af den sagkyndige ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at bygningerne ikke har været anvendt til minkrelaterede formål. Disse oplysninger understøttes af besigtigelsesrapporten, hvoraf det fremgår, at der ikke indgår hverken løse eller nagelfaste minkrelaterede installationer eller løsøre i bygningerne.

2.2.3. Øvrige aktiver

Minkvirksomheden har i oplysningsskemaet anført følgende aktiver:

- aktiv ID-nr. 2.006 (svejser 250 A - 230 V kombi-svejser)
- aktiv ID-nr. 2.309 (klipper/skærer ideal al 4860)
- aktiv ID-nr. 2.310 (ekstra kniv til ideal al 4860)
- aktiv ID-nr. 2.311 (fiber skærer underlag)
- aktiv ID-nr. 2.312 (labelsmaskine) og
- aktiv ID-nr. 2.313 (karton 220 g og 250 g).

Minkvirksomheden har under besigtigelsesforretningen og telefonisk den 5. marts 2025 oplyst, at aktiverne er minkrelateret.

Minkvirksomheden har oplyst at være én af to producenter i Danmark, som producerede labels til minkvirksomheder med henblik på identifikation af haller, bure og i forbindelse fodringsaktiviteter mv. Virksomheden havde i den forbindelse ca. 160 kunder i Danmark og Norge. De ovenfor oplistede aktiver, undtagen aktiv ID-nr. 2.006 (svejser 250 A - 230 V kombi-svejser), er aktiver anvendt som et led i den del af den minkrelaterede virksomhed, som producerede labels til andre minkvirksomheder i Danmark og Norge.

Det er kommissionens vurdering, at aktiv ID-nr. 2.309 (klipper/skærer ideal al 4860), aktiv ID-nr. 2.310 (ekstra kniv til ideal al 4860), aktiv ID-nr. 2.311 (fiber skærer underlag) og aktiv ID-nr. 2.312 (labelsmaskine) er erstatningsberettigede aktiver. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at der er tale om aktiver, der kan sidestilles med øvrige maskiner, der anvendes til minkrelateret virksomhed.

Det er desuden kommissionens vurdering, at aktiv ID-nr. 2.006 (svejser 250 A - 230 V kombi-svejser) er et erstatningsberettiget aktiv, idet svejseren er anvendt til reparationer af minkrelaterede aktiver herunder bure og maskiner. Kommissionen har således lagt vægt på, at dette også er et aktiv, der kan sidestilles med øvrige maskiner, der anvendes til minkrelateret virksomhed.

Det er endvidere kommissionens vurdering, at aktiv ID-nr. aktiv ID-nr. 2.313 (karton 220 g og 250 g) ikke er et erstatningsberettiget aktiv. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at aktivet ikke har en sådan karakter, at det omfattes af erstatningsordningen, da det mest rigtigt kan karakteriseres som et driftsaktiv. Der henvises til telefonnotat af 5. marts 2025.

Det er yderligere kommissionens vurdering, at aktiv ID-nr. 1.505 (læhegn (levende) 3 rk) og aktiv ID-nr. 6.012 (læhegn (levende) 3 rk), som delvist erstatter aktiv ID-nr. 1.505, ikke er erstatningsberettiget. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af fotos og matrikelkort, at området bag hegnene er righoldige på skov- og buskområder, hvorfor det er kommissionens vurdering, at de pågældende læhegn ikke tjener til at beskytte mod indsyn fra det åbne land. Af den årsag finder kommissionen ikke læhegnet erstatningsberettiget.

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

tilføjelser og ændringer, er erstatningsberettigede. Listen over erstatningsberettigede aktiver fremgår af bilag 1.

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

2.3. Standsvurdering og aktivernes restværdi den 4. november 2020

2.3.1. Standsvurdering

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

I høringssvar af 14. november 2024 i relation til aktiv ID-nr. 1.514 (tilslutningsafgifter) har Fødevarestyrelsen anført, at det er styrelsens opfattelse, at tilslutningsafgifter, ligesom miljø-godkendelsen og ikke-anvendte aktiver, kan sættes til standen nyværdi. Standsvurderingen er i besigtigelsesrapporten angivet som god.

Det er kommissionens vurdering, at tilslutningsafgifterne skal sættes til standen nyværdi, og at denne stand skal lægges til grund for fastsættelsen af erstatning for aktivet. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på Erstatnings- og taksationskommissionernes øvrige praksis.

Det er kommissionens vurdering, at den sagkyndiges øvrige standsvurderinger 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

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

2.3.3. Erstatning for minkspecifikke aktiver

Kommissionen fastsætter herefter værdien af minkvirksomhedens erstatningsberettigede aktiver på baggrund af de i bilag 1 anførte standsvurderinger til **902.218,12 kr.**

2.4. Levetidsforlængende omkostninger

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

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

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

Kommissionen vurderer på baggrund heraf, at **48.000,99 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 883.662,56 kr. Der henvises til bilag 1.

2.6. Fradrag for udtagning af aktiver

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

Aktiv ID-nr.	Beskrivelse	Aktuel markedsværdi
1.513	Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton	2.215,00 kr.
1.602	Uisolerede bygninger	21.600,00 kr.
2.002	Plæneklipper	6.000,00 kr.
2.005	Pallegafler	2.000,00 kr.
2.303	Minilæsser lidt større - løftekap. 550 kg.	95.000,00 kr.
2.314	Skovl standard til minilæsser	2.000,00 kr.
6.000	Isolerede rum i bygning (evt. tidligere staldbygning) med velfærdsfaciliteter	6.600 kr.

Kommissionen vurderer, at den aktuelle markedsværdi kan lægges til grund.

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 **135.415,00 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
Poul Erik Nielsen



Kommissionsmedlemmer
Poul Eskerod
Viggo Rasmussen

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