Ansøger

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

Dato: 18-06-2025
Sagsnr.: 2024-195551
Dokumentnr.: 3187133
Sagsbehandler: Sagsbehandler 1

Sendt med digital post

Delafgørelse om minkvirksomhedens anlægsaktiver

Erstatnings- og taksationskommissionen (herefter "kommissionen") fremsætter forslag til delafgørelse (herefter "afgørelse") om erstatning for minkvirksomhedens anlægsaktiver som følge af permanent nedlukning af minkvirksomheden til Ansøger , CVR-nr. Ansøger , beliggende Adresse 1 .

Kommissionen har den 26. maj 2025 i medfør af § 13, stk. 1-3, i bekendtgørelse nr. 1514 af 28. november 2024 med senere ændringer (herefter "erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen") fremsendt forslag til delafgørelse til sagens parter. Parternes bemærkninger fremgår af afsnit 1.3.1.

På den baggrund træffer kommission afgørelse om minkvirksomhedens anlægsaktiver, jf. § 15, stk. 3.

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

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

1.937.088,71 kr.

Opgørelsen af erstatningen og kompensationen fremgår af den vedlagte erstatningsopgørelse (bilag 1).

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

- Aktiv ID-nr. 1.752 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald), herunder Aktiv ID-nr. 6.021: 63.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.753 (Uisolerede bygninger): 31.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.000 (Minilæsser lidt større – løftekap. 550 kg): 55.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.023 (Gyllebeholder inkl. overdækning): 10.500 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.025 (Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton): 5.080 kr.

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

Erstatningens fordeling fremgår nedenfor af afgørelsen samt af den vedlagte erstatningsopgørelse (bilag 1).

Begrundelsen for kommissionens afgørelse fremgår nedenfor.

Du kan give samtykke til tidlig nedrivning

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

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

Hvis minkvirksomheden ønsker påbegyndelse af nedrivning og fjernelse af erstatningsberettigede anlægsaktiver, skal virksomheden derfor underskrive og indsende den vedlagte "Minkvirksomhedens samtykkeerklæring". Minkvirksomheden skal derudover indsende "Rettighedshaverens erklæring om samtykke til påbegyndelse af nedrivning mv." fra samtlige rettighedshavere med rettigheder i minkvirksomhedens aktiver. Erklæringerne er vedlagt som bilag 2a og bilag 2b til denne afgørelse.

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

Begrundelse for afgørelsen

1. Sagens oplysning

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

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

1.1. Ansøgning og oplysningsskema

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

Den 24. februar 2022 har minkvirksomheden indsendt en ansøgning om nedlukningserstatning.

Den 17. november 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 17. november 2023 (bilag 3a).

1.2. Besigtigelsesforretningen

Den 26. - 27. september 2024 foretog en sagkyndig, der er stillet til rådighed af Trafikstyrelsen, besigtigelse af aktiverne i minkvirksomheden, der drives fra ejendommen Adresse 1 . Selve minkvirksomheden og aktiver befinder sig på Adresse 2 .

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 15. oktober 2024.

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

Den 25. oktober 2024 har minkvirksomheden sendt høringssvar til rapporten. Det fremgår heraf, at minkvirksomheden er enig i den sagkyndiges vurdering af aktiverne, herunder vurderingen af bygningerne på Adresse 2 , hvor minkfarmen ligger.

Kommissionen behandler spørgsmålet om udtagelse af aktiver under afsnit 2.6, *Fradrag for udtagning af aktiver.*

Den 17. oktober 2024 har Fødevarestyrelsen fremsendt høringssvar til rapporten. Det fremgår heraf, at styrelsen ikke har bemærkninger til rapporten.

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).

1.3.1. Høringssvar til forslag til delafgørelse

Kommissionen har den 26. maj 2025 sendt forslag til delafgørelse til sagens parter.

Fødevarestyrelsen har 3. juni 2025 sendt en underskreven erklæring, hvori de tiltræder forslaget til afgørelse om minkvirksomhedens anlægsaktiver.

Sagens øvrige parter har ikke svaret inden fristens udløb den 9. juni 2025.

Kommissionen tager Fødevarestyrelsens erklæring til efterretning. Herudover ser kommissionen ingen anledning til ændringer eller øvrige bemærkninger og træffer afgørelse på det grundlag.

2. Erstatnings- og taksationskommissionens vurdering af aktiverne

2.1. Generelt om vurderingen

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

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

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

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

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

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

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

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, som ikke var til stede under besigtigelsen

Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at følgende aktiver, som minkvirksomheden har anmodet om erstatning for, ikke kunne fremvises under besigtigelsen:

Aktiv ID-nr. 3.006 (Flytterør, tang, skrabeskovle). Minkvirksomheden har i svar af 6. januar 2025 oplyst, at aktiv ID-nr. 3.002 (Flytterør, tang, skrabeskovle) erstatter aktiv ID-nr. 3.006.

Kommissionen vurderer på baggrund af virksomhedens oplysning, at aktiv ID-nr. 3.002 erstatter aktiv ID-nr. 3.006, og at det er erstatningsberettiget som et almindeligt anlægsaktiv i minkproduktion.

Aktiv ID-nr. 3.256 (Elhegn på omfangshegn). Den sagkyndige har oplyst, at aktivet er en del af aktiv ID-nr. 1.502 (Elhegn på omfangshegn), men at fotodokumentationen af aktiv ID-nr. 3.256 (Elhegn på omfangshegn) ved en fejl er kommet med i rapporten.

Kommissionen vurderer på baggrund af den sagkyndiges forklaring, at aktivet ikke skal indgå i opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation, idet det allerede er indgår i andet aktiv.

Minkvirksomheden har i oplysningsskemaet anført aktiv ID-nr. 3.258 (Drikkedunke og flasker). Den sagkyndige har i svar af 18. december 2024 oplyst, at der ikke var nogle drikkedunke på farmen. Det er en fejl, at den sagkyndige har medtaget dokumentation i form af fotografier af en kabeltromle i sin besigtigelsesrapport.

Kommissionen vurderer på baggrund af forklaringen fra den sagkyndige, at aktiv ID-nr. 3.258 (Drikkedunke og flasker) ikke skal indgå i minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen lægger til grund, at der er tale om et fejloprettet aktiv.

Om aktiv ID-nr. 3.269 (Diverse reservedele) har minkvirksomheden i svar af 6. januar 2025 oplyst, at aktivet dækker over en række reservedele, som minkvirksomheden forsøgte at samle under ét aktiv ID-nr. På opfordring fra den sagkyndige er aktiverne indført i rapporten som en række selvstændige aktiver.

Kommissionen behandler disse aktiver under afsnit 2.2.2, *Aktiver tilføjet af den sagkyndige*.

2.2.2. Aktiver tilføjet af den sagkyndige

I forbindelse med besigtigelsen af minkvirksomhedens ejendom har den sagkyndige i sin rapport tilføjet følgende aktiver:

- Aktiv ID-nr. 6.000 (Minilæsser Lidt større – løftekap. 550 kg)
- Aktiv ID-nr. 6.001 (Sorteringsfælde)
- Aktiv ID-nr. 6.002 (Lille vandstryger)
- Aktiv ID-nr. 6.003 (Clipsmaskine)
- Aktiv ID-nr. 6.004 (Clipsmaskine)
- Aktiv ID-nr. 6.005 (Tanemaskine til ryg)
- Aktiv ID-nr. 6.006 (Tanemaskine til bug)
- Aktiv ID-nr. 6.007 (Trætaner)
- Aktiv ID-nr. 6.008 (Låger til bure)
- Aktiv ID-nr. 6.009 (Redekasselåger)
- Aktiv ID-nr. 6.010 (Grøn plast ombuk)
- Aktiv ID-nr. 6.011 (90 x 25 mm anboringsbøjle)
- Aktiv ID-nr. 6.012 (110 x 32 mm anboringsbøjle)
- Aktiv ID-nr. 6.013 (Samlere til vandrør)
- Aktiv ID-nr. 6.014 (Rør med ventil)
- Aktiv ID-nr. 6.015 (90 graders vinkel til vand)
- Aktiv ID-nr. 6.016 (Forelco ventil, blå)
- Aktiv ID-nr. 6.017 (Handsker)
- Aktiv ID-nr. 6.018 (Næsemærkepistol)
- Aktiv ID-nr. 6.019 (Hylder til bure)
- Aktiv ID-nr. 6.020 (Trådretter)
- Aktiv ID-nr. 6.021 (Isolerede rum i bygning (evt. tidligere staldbygning med velfærdsfaciliteter)
- Aktiv ID-nr. 6.022 (Afhentningstank)
- Aktiv ID-nr. 6.023 (Gyllebeholder inkl. overdækning)
- Aktiv ID-nr. 6.024 (Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton)
- Aktiv ID-nr. 6.025 (Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton)
- Aktiv ID-nr. 6.026 (Tilslutningsafgifter (vand og el))
- Aktiv ID-nr. 6.027 (Kompressor 2,0 HK, 50 liter)
- Aktiv ID-nr. 6.028 (Vaskeplads)

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

Den sagkyndige har oplyst, at aktiv ID-nr. 6.001 (Sorteringsfælde) erstatter aktiv ID-nr. 2.252 (Flyttefælde 4 eller 5 – trådfælle), som minkvirksomheden har kategoriseret forkert i oplysningsskemaet.

Kommissionen vurderer på baggrund af den sagkyndiges forklaring, at aktiv ID-nr. 6.001 (Sorteringsfælde) kan erstatte aktiv ID-nr. 2.252 (Flyttefælde 4 eller 5 – trådfælle), og at det er erstatningsberettiget som et almindeligt anlægsaktiv i minkproduktion.

Om aktiv ID-nr. 6.008 – 6.017 og aktiv ID-nr. 6.019 har minkvirksomheden i svar af 6. januar 2025 oplyst, at de pågældende aktiver i virksomhedens oplysningsskema oprindeligt indgik som en del af aktiv ID-nr. 3.269 (Diverse reservedele).

Kommissionen vurderer, at de pågældende aktiver ikke skal indgå i minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Kommissionen har lagt vægt på, at der ikke er tale om anlægsaktiver, men om reservedele og driftsartikler. Kommissionen har desuden henset til, at den sagkyndige har beskrevet aktiverne med standen nyværdi, og at aktiverne også fremstår i rapporten som nye og ubrugte. Aktiverne kan derfor ikke anses for at have været faktisk anvendt i minkproduktionen pr. 4. november 2020.

Aktiv ID-nr. 6.021 (Isolerede rum i bygning (evt. tidligere staldbygning med velfærdsfaciliteter)) behandles nedenfor i afsnit 2.2.3, *Bygninger tilføjet af den sagkyndige og bygninger i øvrigt*.

Kommissionen vurderer, at de resterende aktiver tilføjet af den sagkyndige skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at aktiverne har indgået som led i minkvirksomheden, hvorfor aktiverne som udgangspunkt er erstatningsberettigede. Der er ikke oplyst om andre forhold, der skaber grundlag for at fravige dette udgangspunkt.

2.2.3. Bygninger tilføjet af den sagkyndige og bygninger i øvrigt

Minkvirksomheden har i oplysningsskemaet anført aktiv ID-nr. 1.752 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)) og aktiv ID-nr. 1.753 (Uisolerede bygninger), se figur 1 nedenfor.

Minkvirksomheden har under besigtigelsen af aktiv ID-nr. 1.752 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)) (BBR 15) oplyst, at bygningen er fuldt minkrelateret og brugt til værksted med kompressor, kropstromle, fryser, taner, tanevogne, pelsningsmaskiner, mv. Bygningen er sammenbygget med aktiv ID-nr. 1.753 (Uisolerede bygninger) (BBR 16).

Om aktiv ID-nr. 1.753 (Uisolerede bygninger) oplyste minkvirksomheden, at bygningen er delvist minkrelateret. Den har været anvendt til at opbevare halm, og maskiner til kvæg. Bygningen fremstår i besigtigelsesrapporten som ét rum. Den sagkyndige vurderer, at bygningen ikke kan

stå alene tilbage uden væsentlige afstivende foranstaltninger i sammenbygningen med aktiv ID-nr. 1752. Minkvirksomheden ønsker at udtage de to bygningsdele.

I forbindelse med besigtigelsen har den sagkyndige oprettet aktiv ID-nr. 6.021 (Isolerede rum i bygning (evt. tidligere staldbygning med velfærdsfaciliteter)), da det indgår som to rum til velfærd (kaffestue og toilet) i aktiv ID-nr. 1752 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald).

Figur 1: Uddrag af kortmateriale over ejendommen



Kommissionen bemærker, at erstatning af anlægsaktiver tilhørende minkvirksomheden den 4. november 2020 eller anlægsaktiver, som minkvirksomheden havde leaset eller købt med ejendomsforbehold den 4. november, 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 vurderer, at aktiv ID-nr. 1.752 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)) er erstatningsberettiget.

Kommissionen har lagt vægt på minkvirksomhedens oplysninger om, at bygningen har været fuldt minkrelateret og anvendt til bl.a. pelsning og behandling af skind. Kommissionen vurderer på baggrund af rapporten, at det er godtgjort, at disse aktiviteter har fundet sted i bygningen. Det følger heraf, at aktiv ID-nr. 6.021 (Isolerede rum i bygning) tilsvarende vurderes at være erstatningsberettiget, da det udgør selvstændige velfærdsfaciliteter (kaffestue og toilet) anvendt i forbindelse med minkproduktionen.

Kommissionen vurderer på baggrund af de foreliggende oplysninger, at aktiv ID-nr. 1.753 (Uisolerede bygninger) er erstatningsberettiget.

Kommissionen har lagt vægt på, minkvirksomhedens oplysninger om, at bygningen har været delvist anvendt til mink, herunder opbevaring af halm. Videre har kommissionen lagt vægt på, at bygningen indgår som en integreret del af minkvirksomhedens omfangshegn.

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 på den baggrund uden betydning for spørgsmålet om tildeling af erstatning.

2.2.4. Øvrige aktiver

Aktiv ID-nr. 1.751 (Overdækkede gangarealer med støbte gange) indgår ifølge rapporten som en del af aktiv ID-nr. 1.508 (Støbte gangarealer i hallen).

Kommissionen vurderer på baggrund af den sagkyndiges rapport, at aktiv ID-nr. 1.751 (Overdækkede gangarealer med støbte gange) ikke skal indgå i opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen lægger i den forbindelse vægt på, at det indgår i et andet erstatningsberettiget aktiv.

Minkvirksomheden har i oplysningsskemaet anført aktiv ID-nr. 3.257 (Brandalarm).

Kommissionen vurderer, at dette aktiv er en del af standardprisen for den bygning, hvor brandalarmen er opsat. Kommissionen har lagt til grund, at formålet med udstyr til brandalarm må anses for at være bygningsbevarelse, evt. i kombination med driftsmæssige hensyn, og at der således ikke er tale om et anlægsaktiv. Aktiv ID-nr. 3.257 (Brandalarm) skal derfor ikke indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

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 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.

Det er kommissionens vurdering, at den sagkyndiges standsvurderinger – som minkvirksomheden ved høringssvar af 25. oktober 2024 har erklæret sig enig i – 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, samt den sagkyndiges ekspertise på området.

2.3.2. Vurdering af priser og levetider for aktiver

Kommissionens vurderer, at de priser og levetider for aktiver uden standardpriser og- levetider, som den sagkyndige har fastsat, kan lægges til grund, når værdien af minkvirksomhedens aktiver bliver fastsat.

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

2.3.3. Erstatning for minkspecifikke aktiver

Kommissionen vurderer herefter værdien af minkvirksomhedens erstatningsberettigede aktiver på baggrund af de i bilag 1 anførte standsvurderinger til **1.994.737,58 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
2.005	Hedevandsrenser MH 4M-200/960FA	2027,5	1.666,67 kr.	1.660,70 kr.
2.010	Jordfælde tråd	2027,5	147,33 kr.	146,81 kr.
2.253	Fodercomputer	2026,5	1.500,00 kr.	2.551,08 kr.
2.255	Fældevogn/flytte-vogn – skubbart	2027,5	1.200,00 kr.	1.195,70 kr.
2.259	Sorteringsvogn standard	2025,5	800,00 kr.	1.952,98 kr.
2.751	Fugleskræmsel – gaskanon, elektronisk	2027,5	233,33 kr.	232,80 kr.
2.752	Halmudlægger	2027,5	4.000,00 kr.	3.985,67 kr.
6.000	Minilæsser Lidt større – løftekap. 550 kg.	2027,5	11.200,00 kr.	11.159,88 kr.
6.027	Kompressor 2,0 HK, 50 liter	2027,5	300,00 kr.	298,83 kr.
3.252	Selvkørende halmsnitter	2027,5	3.333,33 kr.	3.321,39 kr.
3.254	Slange på ruller til højtryksrenser	2026,5	500,00 kr.	850,36 kr.
3.263	Trådklipper	2025,0	220,00 kr.	620,57 kr.
3.264	Vaccineudstyr	2026,5	25,00 kr.	42,52 kr.
3.266	Støvsuger - Gerni	2027,5	466,67 kr.	464,99 kr.

6.007	Trætaner	2022,5	5.500,00 kr.	26.944,74 kr.
6.008	Næsemærkepistol	2023,0	498,00 kr.	2.220,05 kr.

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 **57.648,86 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 **1.937.088,71 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
1.752	Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald), herunder aktiv 6.021 Isolerede rum i bygning (evt. tidligere staldbygning) med velfærdsfaciliteter	63.000,00 kr.
1.753	Uisolerede bygninger	31.000,00 kr.
6.000	Minilæsser lidt større – løftekap. 550 kg.	55.000,00 kr.
6.023	Gyllebeholder inkl. overdækning	10.500,00 kr.
6.025	Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton	5.080,00 kr.

Kommissionen vurderer, at de af den sagkyndige vurderede aktuelle markedsværdier kan lægges til grund. Kommissionen bemærker i den forbindelse, at den sagkyndige ved vurderingen har taget udgangspunkt i den generelle sammenligning på tværs, jf. afsnit 1.3. Videre bemærker kommissionen, at kommissionen for så vidt angår aktiv ID-nr. 1.752 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)) og aktiv ID-nr. 1.753 (Uisolerede bygninger) har fastsat den aktuelle markedsværdi efter en konkret vurdering.

Det svarer til en samlet udtagningspris for de pågældende aktiver på **164.580,00 kr.**

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

3. Retligt grundlag

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

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

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

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

4. Vilkår

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

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

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

4.1. Vilkår for udbetalingen af erstatning og kompensation

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

For udbetalingen af erstatningen gælder følgende vilkår:

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

2. Staten har erhvervet fuld ret til nedrivning og bortskaffelse af de bygninger, bygningsinstallationer mv., der er en del af den faste ejendom, og som er oplistet i bilag 4 til afgørelsen.

3. Staten har erhvervet fuld ejendomsret fri for tredjemandsrettigheder til de løsøreaktiver, der ydes erstatning for, og som er oplistet i bilag 4 til afgørelsen.

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

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

6. Minkvirksomheden bekendt eksisterer der ikke andre rettighedshavere med ejendomsret eller andre tinglyste eller utinglyste rettigheder over de løsøreaktiver, der skal overtages, eller bygninger mv., der skal nedrives, og som er oplistet i bilag 4 til afgørelsen, end de rettighedshavere, som minkvirksomheden har indhentet og fremsendt underskrevne "Rettighedshaverens erklæring" for.

7. Minkvirksomheden har ikke fra tidspunktet for statens overtagelse af aktiverne stiftet yderligere rettigheder, der er uforenelige med statens ret, over de aktiver, der er oplistet i bilag 4 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. afgørelsens bilag 4, 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. afgørelsens bilag 4, 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. afgørelsens bilag 4, skal endvidere være tømt for husdyrgødning, foder og andet, der opbevares af minkvirksomheden.

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

4.3. Vilkår for statens overtagelse af aktiver

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

For statens overtagelse af aktiver gælder følgende vilkår:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Klagevejledning

Parterne kan klage over denne afgørelse til overerstatnings- og taksationskommissionen. Det bemærkes, at denne afgørelse skal indbringes særskilt for overerstatnings- og taksationskommissionen. Det indebærer, at der ikke kan klages over denne afgørelse sammen med erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse om sagens øvrige forhold, som erstatnings- og taksationskommissionen vil træffe på et senere tidspunkt.

Klagen skal sendes til erstatnings- og taksationskommissionen, som videresender klagen til overerstatnings- og taksationskommissionen. Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter modtagelsen af denne afgørelse.

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

Klager kan indsendes pr. mail til Besigtigelse@minksekretariatet.dk eller til Minksekretariatet, Teglholmsgade 1D, 2450 København SV. Angiv venligst sagsnummeret i klagen.

Det bemærkes, at denne afgørelse ikke kan indbringes for domstolene, før klagemuligheden til overerstatnings- og taksationskommission er udnyttet, jf. § 31, stk. 3, i erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen.

Erstatnings- og taksationskommissionen

Formand



Søren Sørup Hansen

Kommissionsmedlemmer
Knud Erik Jensen
Poul Agergaard

Bilag

- Bilag 1 – Erstatningsopgørelse
- Bilag 2a – Minkvirksomhedens erklæring
- Bilag 2b – Rettighedshaver erklæring
- Bilag 3 – Materialesamling
- Bilag 3a - Oplysningsskema
- Bilag 4 – Nedrivningsbilag
- Bilag 5 – Uddrag relevante love og bekendtgørelser