Erstatnings- og taksationskommissionerne
i henhold til Minkloven

Ansøger

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

Dato: 4. april 2025
Sagsnr.: 2024-199256
Dokumentnr.: 3007731
Sagsbehandler: Sagsbehandler

Sendt med digital post

Delafgørelse om minkvirksomhedens anlægsaktiver

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

Kommissionen har den 12. marts 2025 i medfør af § 13, stk. 1-3, i bekendtgørelse nr. 842 af 26. juni 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 kommissionen delafgørelse (herefter "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

2.547.453,94 kr.

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

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

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 , har ansøgt om nedlukningserstatning efter bekendtgørelse nr. 2463 af 11. december 2021 med senere ændringer (herefter "nedlukningsbekendtgørelsen").

Den 16. februar 2022 har minkvirksomheden indsendt en ansøgning om nedlukningserstatning.

Den 9. 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 9. november 2023.

1.1.1. Erklæring fra adkomsthavere

Minkvirksomheden har drevet minkproduktion fra Adresse . Det er Person 1 , Person 2 og Person 3 , der er tinglyst som ejere af ejendommen. Der er ikke i CHR-registeret registreret andre minkbesætninger på ejendommen.

Minkvirksomheden har fremsendt erklæring fra Person 1 , Person 2 og Person 3 (herefter "adkomsthaverne") efter nedlukningsbekendtgørelsens § 15 a, stk. 2, af 23. januar 2025 underskrevet af adkomsthaverne og erklæringer fra adkomsthavernes rettighedshavere efter nedlukningsbekendtgørelsens § 15 a, stk. 3, af 23. januar 2025 underskrevet af erhvervsrådgiverne Person 4 og Person 5 for Virksomhed og Person 1 , CVR-nr. Rettighedshaver (herefter "rettighedshaverne").

Af erklæringerne fremgår navnlig, at adkomsthaverne og rettighedshaverne accepterer, at udbetaling af erstatning og kompensation for den faste ejendom og anlægsaktiverne sker til minkvirksomheden. Det fremgår endvidere, at adkomsthaverne og rettighedshaverne giver afkald på enhver kompensation eller fordeling af kompensation efter nedlukningsbekendtgørelsen, ligesom adkomsthaverne og rettighedshaverne meddeler staten ret til nedrivning og bortskaffelse af de erstattede anlægsaktiver, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 21. Adkomsthaverne bemyndiger desuden minkvirksomheden til at acceptere og opfylde vilkårene for afgørelsen.

Kommissionen finder på baggrund af ovenstående, at betingelserne for opgørelse af erstatning og kompensation efter nedlukningsbekendtgørelsens § 2 a er opfyldt, og at anlægsaktiver omfattet af den faste ejendom beliggende Adresse , herefter indgår i fastsættelsen af den samlede erstatning og kompensation til minkvirksomheden efter nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 1-4, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 15 a.

1.2. Besigtigelsesforretningen

Den 23. september 2024 foretog en sagkyndig, der er stillet til rådighed af Trafikstyrelsen, besigtigelse af aktiverne i minkvirksomheden, der drives fra ejendommen Adresse .

Det er Person 1 , Person 2 og Person 3 , der er tinglyst som ejere af ejendommen, jf. afsnit 2.1.2. 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 1. oktober 2024.

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

Den 2. oktober 2024 har minkvirksomheden fremsendt høringssvar til rapporten. Det fremgår heraf, at minilæsser ikke ønskes udtaget. Minkvirksomheden har i høringssvaret spurgt, hvor mange m^2 hal nr. 5 og bygning nr. 6 er blevet vurderet til. Minkvirksomheden har desuden henvist til, at fodermaskinen er angivet til at være 650 kg, men at fodermaskinen rettelig er 900 kg, som det fremgår af aktivet.

I den sagkyndiges rapport er minilæsser angivet som aktiv ID-nr. 6.010 (minilæsser lidt større - løftekap. 550 kg), og fodermaskinen er angivet som aktiv ID-nr. 2.252 (fodermaskine med 650 l tank). Den 7. oktober 2024 har den sagkyndige oplyst minkvirksomheden, at hal nr. 6 er angivet til 120 m^2, og at hal nr. 5 er angivet til 105 m^2.

Den 7. oktober 2024 har Fødevarestyrelsen fremsendt høringssvar til rapporten. Det fremgår heraf, at "jordarbejde sandpuder" er angivet til nyværdi. Ifølge styrelsen kan jordpuder ikke angives som nyværdi, idet de er etableret og derfor allerede har fundet anvendelse.

Høringssvaret behandles under afsnit 2.3.1: "Standsvurdering".

1.3.1. Høringssvar til forslag til delafgørelse

Kommissionen har den 12. marts 2025 fremsendt forslag til delafgørelse i høring hos sagens parter.

Den 24. marts 2025 har Fødevarestyrelsen anført, at Fødevarestyrelsen ikke har bemærkninger til forslaget til delafgørelse, men imødeser en afgørelse i sagen.

Minkvirksomheden har ikke fremsendt bemærkninger til forslaget til delafgørelse inden for høringsfristen.

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 anmodet om erstatning for aktiv ID-nr. 1.501 (automatik til gyllerender (wiretræk)), aktiv ID-nr. 1.506 og 1.507 (cirkulationsvand), aktiv ID-nr. 2.002 (enkeltdyrs afliver), aktiv ID-nr. 2.019 (indsats i redekasser med bukket bund) og aktiv ID-nr. 2.260 (strømaskine bugseret), som ifølge besigtigelsesrapporten ikke kunne fremvises under besigtigelsen.

Minkvirksomheden har den 21. januar 2025 telefonisk oplyst, at disse aktiver er indført i oplysningsskemaet ved en fejl. Minkvirksomheden har for hvert enkelt aktiv uddybet, hvad årsagen til disse fejl kan være. Kommissionen lægger derfor til grund, at aktiverne ikke er indgået i virksomheden den 4. november 2020, jf. telefonnotat af 21. januar 2025, der fremgår af bilag 3.

Det er således efter en konkret vurdering kommissionens opfattelse, at de ovenfor nævnte aktiver ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Minkvirksomheden har desuden anmodet om erstatning for aktiv ID-nr. 2.008 – 2.010 (halmbånd), som ifølge den sagkyndiges rapport ikke kunne fremvises under besigtigelsen. Under besigtigelsen oplyste minkvirksomheden, at aktiv ID-nr. 2.008 – 2.010 (halmbånd) var blevet kasseret i forbindelse med rengøring af farmen.

På baggrund af de foreliggende oplysninger vurderer kommissionen, at disse aktiver skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation, idet aktiverne tilhørte virksomheden den 4. november 2020.

Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at aktiverne har været anvendt som et led i minkvirksomheden, og at der således er tale om minkspecifikke aktiver. Idet aktiverne ikke kan besigtiges, har kommissionen anmodet den sagkyndige om at vurdere standardpriser og levetid samt fastsætte markedspriser for de pågældende aktiver ud fra minkvirksomhedens oplysninger (bilag 3). Det er kommissionens vurdering, at aktiverne skal udtages til den aktuelle markedsværdi, da staten ikke kan overtage de pågældende aktiver.

2.2.2. Aktiver tilføjet af den sagkyndige

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

- aktiv ID-nr. 6.000 (afhentningstank)
- aktiv ID-nr. 6.001 (vaskeplads)
- aktiv ID-nr. 6.002 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton)
- aktiv ID-nr. 6.004 (fodervogn håndskubbet)
- aktiv ID-nr. 6.005 (sorteringsvogn standard)
- aktiv ID-nr. 6.007 (halmspyd til minilæsser)
- aktiv ID-nr. 6.009 (bure med overbygning inkl. låger - 3 dyr - rustfri)
- aktiv ID-nr. 6.011 (hotbox)
- aktiv ID-nr. 6.013 (skovl til minilæsser)
- aktiv ID-nr. 6.014 (udslusning af gylle, jordarbejde og rør - tillæg pr. burrum)

Aktiv ID-nr. 6.010 (minilæsser lidt større - løftekap. 550 kg) erstatter det aktiv, som er anført af minkvirksomheden i oplysningsskemaet med aktiv ID-nr. 2.757 (minilæsser mellem - løftekap. 1.100 kg), og aktiv ID-nr. 6.012 (ruser i redekasser galvaniseret) erstatter det aktiv, som er anført af minkvirksomheden i oplysningsskemaet med aktiv ID-nr. 2.024 (ruser i redekasser - rustfri), idet minkvirksomheden har valgt den forkerte aktivkategori for de anførte aktivtyper.

Kommissionen vurderer, at de pågældende aktiver skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har i den forbindelse lagt særlig vægt på, at der alene er blevet drevet minkvirksomhed på ejendommen, og at aktiverne derfor har været anvendt som led i minkrelateret virksomhed.

2.2.3. 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.

Aktiv ID-nr. 6.003 (uisolerede bygninger) er tilføjet i samråd med minkvirksomheden. Det fremgår af den sagkyndiges rapport, at aktivet er placeret i aktiv ID-nr. 3 (lukkede træhaller). Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at bygningen er 100 pct. minkrelateret. Minkvirksomheden har desuden oplyst, at bygningen blev benyttet som frokostrum, værksted og opbevaring af fryser som led i minkvirksomhed.

Aktiv ID-nr. 6.003 (uisolerede bygninger) er ikke registreret i BBR som en selvstændig bygning. Aktivet er ved besigtigelsen opmålt til et areal på 35 m^2.

Aktiv ID-nr. 3 (lukkede træhaller) er i BBR registreret som minkhal opført i 1989 opmålt til et areal på 1.180 m^2. Det fremgår desuden af Den Offentlige Informationsserver (herefter OIS), at aktivets samlede bygningsareal er anvendt i erhvervsøjemed.

Aktiv ID-nr. 6.006 (uisolerede bygninger) er tilføjet i samråd med minkvirksomheden. Det fremgår af den sagkyndiges rapport, at aktivet er placeret i aktiv ID-nr. 4 (lukkede træhaller). Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at bygningen er 100 pct. minkrelateret. Minkvirksomheden har desuden oplyst, at bygningen blev benyttet som værksted og opbevaringsrum.

Aktiv ID-nr. 6.006 (uisolerede bygninger) er ikke registreret i BBR som en selvstændig bygning. Aktivet er ved besigtigelsen opmålt til et areal på 24 m^2.

Aktiv ID-nr. 4 (lukkede træhaller) er i BBR registreret som en minkhal opført i 2001 opmålt til et areal på 1.656 m^2. Det fremgår desuden af OIS, at aktivets samlede bygningsareal er anvendt i erhvervsøjemed.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.003 og aktiv ID-nr. 6.006 (uisolerede bygninger) er selvstændige erstatningsberettigede anlægsaktiver.

Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at ansøger har oplyst, at bygningernes faktiske anvendelse er minkrelateret, de er herunder brugt som frokostrum, værksted og opbevaringsrum. Dette underbygges af, at bygningerne er opført i eksisterende minkhaller, og at der alene er drevet minkfarm på ejendommen.

Aktiv ID-nr. 6.008 (overdækkede gangarealer med støbte gange) er tilføjet i samråd med minkvirksomheden. Det fremgår af den sagkyndiges rapport, at aktivet er anlagt mellem alle minkhallerne.

Kommissionen vurderer, at aktivet er minkspecifikt. Der er i den forbindelse lagt vægt på, at bygningerne er opført specifikt med henblik på minkproduktion, og at der alene har været drevet minkfarm på ejendommen. Det er således kommissionens vurdering, at gangarealerne, som forbinder de pågældende minkhaller, skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

2.2.4. Øvrige aktiver

Minkvirksomheden har i oplysningsskemaet anført aktiv ID-nr. 2.016 - 2.018 (hvalpenet grøn plast med kant). Under besigtigelsen blev det af minkvirksomheden oplyst, at aktiverne var dobbeltregistreret af minkvirksomheden.

Som følge heraf har den sagkyndige ændret antallet af aktiverne i rapporten til 0, hvormed aktivet udgår af erstatningsopgørelsen.

Minkvirksomheden har desuden i oplysningsskemaet anført aktiv ID-nr. 1.523 (tilslutningsafgifter (vand og el)) og aktiv ID-nr. 1.524 (tilslutningsafgifter (vand og el)). Der er således anført to aktiver dækkende over tilslutningsafgifter for ejendommen. Begge aktiver tilhører samme matrikel (70av). Minkvirksomheden har supplerende oplyst, at der er oprettet to elmålere/eltavler, idet der for ca. 15 år siden var en minkavler, som lejede hal nr. 4. Eltavlerne er placeret i hal 2 og 4.

Det er kommissionens vurdering, at kun det ene aktiv med ID-nr. 1.524 (tilslutningsafgifter (vand og el)), som af den sagkyndige er vurderet til standen nyværdi, er erstatningsberettiget. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på arten og karakteren af aktivet, der dækker over omkostninger forbundet med selve tilslutningen af byggeriet til det offentlige forsyningsnet. Som det fremgår af sagens oplysninger, er de pågældende aktiver geografisk placeret på samme ejendom og matrikel i to forskellige minkhaller. Placeringen af eltavler i to forskellige minkhaller kan ikke efter kommissionens opfattelse lede til en anden afgørelse.

Det er i 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, har været anvendt til minkproduktion i virksomheden og dermed er erstatningsberettigede.

Kommissionen har ved sin vurdering lagt vægt på, at der alene er drevet minkfarm på ejendommen.

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 7. oktober 2024 i relation til aktiv ID-nr. 1.514 og 1.516 - 1.517 (jordarbejde sandpuder) har Fødevarestyrelsen anført, at jordarbejde sandpuder er angivet til nyværdi. Jordpuder kan ifølge styrelsen ikke kan angives til standen nyværdi, idet de er etablerede og derfor allerede har fundet anvendelse.

Som følge af styrelsens bemærkninger er den sagkyndige blevet kontaktet med henblik på at oplyse hvilke forhold, den sagkyndige har lagt vægt på i standsvurderingen af aktiverne.

Den 24. oktober 2024 har den sagkyndige oplyst, at aktiverne er besigtiget ud fra den sagkyndiges normale fremgangsmåde og procedure. Den sagkyndige har desuden henvist til, at aktiverne antageligvis er nyetablerede og aldrig været i brug, hvorfor standsvurderingen er angivet til nyværdi.

Det er kommissionens vurdering, at den sagkyndiges standsvurderinger af aktiverne med ID-nr. 1.514 og 1.516-1.517 (jordarbejde sandpuder), som minkvirksomheden ved høringssvar af 2. oktober 2024 ikke har forholdt sig nærmere 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.

Det er desuden kommissionens vurdering, at den sagkyndiges øvrige standsvurderinger kan lægges til grund til brug for fastsættelsen af erstatningen for minkvirksomhedens aktiver. Kommissionen lægger i den forbindelse tillige vægt på ovenstående om den sagkyndiges dokumentation og specialiserede faglige viden.

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.

For aktiv ID-nr. 6.000 (afhentningstank) har den sagkyndige anvendt en standardpris på 400 kr. Kommissionen har i overensstemmelse med de af SEGES fastsatte standardpriser fastsat prisen for dette aktiv til 1.000 kr.

Det er kommissionens vurdering, at de af den sagkyndige øvrige 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 **2.559.564,00 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
2.012	Hedvandsrenser HD S 5/15 UX	2025,5	866,67	2.115,73
2.020	Jordfælde tråd	2027,5	86,67	86,36
2.253	Fodercomputer	2026,5	1.500,00	2.551,08
6.004	Fodervogn håndskubbet	2027,5	533,33	531,42
6.005	Sorteringsvogn standard	2027,5	800,00	797,13
2.752	Fryser 3-400 liter	2027,5	600,00	597,85
2.755	Halmudlægger	2027,5	4.000,00	3.985,67
6.011	Hotbox	2027,5	1.100,00	1.096,06
6.013	Skovl til minilæsser	2027,5	350,00	348,75

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 **12.110,05 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 **2.547.453,94 kr.** Der henvises til bilag 1.

2.6. Fradrag for udtagning af aktiver

Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at minkvirksomheden har kasseret aktiv ID-nr. 2.008-2.010 (halmbånd) under rengøring af farmen efter nedlukningstidspunktet. Den sagkyndige har efterfølgende vurderet den aktuelle markedsværdi af aktiverne (bilag 3).

Aktiv ID-nr.	Beskrivelse	Aktuel markedsværdi
2.008	Halmbånd	1.299,00 kr.
2.009	Halmbånd	2.856,00 kr.
2.010	Halmbånd	1.920,00 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 **6.075,00** kr.

3. Retligt grundlag

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

Erstatning og kompensation til minkvirksomheder med egenproduktion af mink i 2020, som helt eller delvist er sket på fremmed ejendom, er beskrevet i nedlukningsbekendtgørelsens § 15 a.

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 og stk. 4.

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 minkvirksomheden 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 afgørelsen og frem til 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 23. 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



Henrik Gam

Kommissionsmedlemmer
Hans Jørgen Stougaard
Henrik Olesen
Viggo Rasmussen

Bilag

- Bilag 1 – Erstatningsopgørelse
- Bilag 2a – Minkvirksomhedens erklæring
- Bilag 2b – Rettighedshaveres erklæringer
- Bilag 3 – Materialesamling
- Bilag 3a - Oplysningsskema
- Bilag 4 – Nedrivning af bygninger mv.
- Bilag 5 – Uddrag fra relevante bekendtgørelser