Minksekretariatet

Toldboden 2
8800 Viborg
Telefon: +45 7221 8800
1.instans@minksekretariatet.dk
www.minksekretariatet.dk

Ansøger1
Adresse1

CVR-nr.: Virksomhed1
Att.: Person1 , Advokatanpartsselskabet PROLEX Advokaterne

Sendt med digital post

Sagsnr.: 2022-072932
Dato: 16. november 2022

Afgørelse vedrørende din ansøgning om kompensation til følgeerhvervsvirksomhed
Erstatnings- og taksationskommissionen har den 25. maj 2022 modtaget Ansøger1 's, CVR-nr.: Virksomhed1 , ansøgning om kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink.

Afgørelse
Erstatnings- og taksationskommissionen træffer hermed afgørelse om afslag på kompensation til Ansøger1 , jf. § 14, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 2463 af 11. december 2021 om fuldstændig erstatning og kompensation til minkvirksomheder og fuldstændig kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink.

Sagens omstændigheder
Du har den 25. maj 2022 indsendt en ansøgning til Minksekretariatet via virk.dk om kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink.

Du har i den redegørelse anført, at aktiviteten i din virksomhed har været udlejning af beboelsesejendom, der har været udlejet til udenlandske medarbejdere på nærtliggende minkfarm. Du oplyser yderligere, at der i pels-, parre- og hvalpesæsonen har boet op til 18 medarbejdere på ejendommen. Du oplyste endvidere, at bygningernes indretning er udformet således, at bygningerne ikke uden videre kan laves om til almindelige udlejningsbygninger/udlejningsejendomme.

Minksekretariatet har den 29. juni 2022 anmodet om supplerende oplysninger til brug for vurdering af virksomhedens omstillingsmuligheder.

Du fremsendte supplerende oplysninger den 24. august 2022.

Du har i de supplerende oplysninger anført følgende:

"*Bygningernes indretning er udformet således, at de ikke uden videre kan laves om til almindelige udlejningsbygninger/udlejningsejendomme. Her skal opmærksomheden henledes på, at der kun er 1 mindre toilet i begge bygninger. Beliggenheden vurderes derudover at være en udfordring da ejendommen ligger ude på landet.*

For at kunne bruge ejendomme til eksempelvis Airbnb kræver det en gennemgribende renovering af husene. Dette omfatter både køkkener og toilet- og badefaciliteter. Det er begge omkostningstunge områder at foretage ændringer af, og da der samtidig skal tages hensyn til at begge huse er uhensigtsmæssigt indrettet til udlejning til mennesker der ikke kender hinanden, vurderes det at være et urentabelt projekt."

Den 27. september 2022 sendte Minksekretariatet udkast til afgørelse i høring ved Ansøger1 og Fødevarestyrelsen.

Fødevarestyrelsen fremsendte høringssvar den 28. september 2022.

Ansøger1 fremsendte høringssvar den 25. oktober 2022.

Parternes Skriftlige indlæg

Fødevarestyrelsen har i skriftligt indlæg af 28. september 2022 oplyst, at:

"*Fødevarestyrelsen noterer sig, at Erstatnings- og taksationskommissionen lægger vægt på at ansøger har kunne fortsætte driften af sin virksomhed, og at omkostninger forbundet med en omstilling står i et rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved en ny type aktivitet.*

Det noteres at Erstatnings- og taksationskommissionen har lagt vægt på at virksomhedens aktivitet består af udlejning af beboelsesejendom, som vil kunne omstilles til udlejning til anden arbejdskraft. Erstatnings- og taksationskommissionen har desuden vurderet, at eventuelle renoveringsomkostninger af ejendommene ved omstilling til andet erhverv, vil stå i rimeligt forhold til det indtjeningspotentiale, der er ved at udleje ejendommene til beboelse.

Fødevarestyrelsen har på det foreliggende grundlag ikke bemærkninger til Erstatnings- og taksationskommissionens udkast til afgørelse."

Ansøger1 har i skriftligt indlæg af 25. oktober 2022 oplyst:

"*Vi er ikke enige i udkastet til afgørelsen, da et afslag på ansøgningen om kompensation til følgeerhvervsvirksomhed vil efterlade* Ansøger1 *med et væsentligt tab. Vi er af den opfattelse, at* Ansøger1 *er berettiget til at få imødekommet ansøgningen om kompensation til følgeerhvervsvirksomhed, da han ellers ikke opnår den fuldstændige kompensation og erstatning, som han er berettiget til, som følge af aflivningen af og midlertidigt forbud mod hold af mink i Danmark.*

Der fastholdes og henvises i øvrigt til tidligere redegørelser i sagen indsendt af Ansøger1 .

Det skal indledningsvist bemærkes, at ejendommen med bolig beliggende Adresse2 *, 6855 Outrup (herefter* Adresse2 *), er erhvervet i 2008 som velfærdsbygning til medarbejderne i* Virksomhed2 *ApS.* Ansøger1 *har siden 2015 stillet ejendommen til rådighed for* Virksomhed2 *ApS. Udover beboelse og vedfærdsbygninger for medarbejderne supplerer* Adresse2 *hele den del af minkfarmen på* Adresse1 *, som grænser op til* Adresse2 *, med vand og strøm. Denne vand- og strømforsyning fra* Adresse2 *var en nødvendighed for minkfarmen, som ikke selv havde tilstrækkelig strøm- og vandkapacitet til minkdriften.*

Adresse2 *er i øvrigt blevet opvarmet ved anvendelse af restprodukt fra minkproduktionen (savsmul). Opvarmningen af* Adresse2 *har således, imens*

Transportministeriet

minkproduktionen var aktiv, været omkostningsfri. En opvarmning af Adresse2 *er i dag, hvor der ikke længere kan aftages restprodukter fra minkproduktionen, blevet langt mere omkostningsfyldt, da opvarmningen nu må foretages ved træpiller (hvilket er en omkostning på kr. 8.000-10.000 pr. 1.000 kg). Ejendommene og minkproduktionen er således sammenkoblet og direkte afhængige af hinanden. Nedlukningen af minkproduktionen har derfor reelt ført til en nedlukning af udlejningsejendommen. For en yderligere beskrivelse af ejendommenes indretning og betydning for minkproduktionen henvises der til skrivelsen af 8. august 2022.*

Ejendommen blev – som nævnt – erhvervet i 2008, hvor minkvirksomheden i Virksomhed2 *ApS blev drevet i personlig regi. I 2013 blev minkvirksomheden ved omdannelse indrettet i* Virksomhed2 *ApS, hvor boligen blev ligeledes blev ejet af* Virksomhed2 *ApS. Som følge af landbrugslovens regel, blev* Ansøger1 *imidlertid i 2015 nødsaget til at overdrage ejendommen fra* Virksomhed2 *ApS til* Ansøger1 *, hvorfor ejendommen på nedlukningstidspunktet ikke var ejet af* Virksomhed2 *ApS, trods dens direkte tilknytning og anvendelse i* Virksomhed2 *ApS' minkvirksomhed som medarbejderbolig.*

Omstilling til anden virksomhed, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 2.

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

I denne sag er den minkrelaterede virksomhed en udlejningsejendom, som har fungeret som medarbejderbolig til udenlandske medarbejdere i Virksomhed2 *ApS. Udover at fungere som en udlejningsejendom, har ejendommen suppleret minkfarmen på* Adresse1 *, som den lå i forlængelse af.*

Udlejningsejendommen har kunnet huse ca. 18 personer (såfremt det var familier/familiemæssige relatereret medarbejdere). Ejendommen har således haft en nyttig funktion og stor værdi for Virksomhed2 *ApS ved husning af medarbejdere.*

I udkastet til afgørelsen er der ved vurderingen lagt op til, at boligen kan fungere til udlejning til anden arbejdskræft. Det skal i den henseende bemærkes, at der ikke er noget behov eller efterspørgsel af boliger til rådighed for arbejdskraft i området, idet alle andre virksomheder i området har egne boliger til deres medarbejdere eller ingen behov for medarbejderboliger. Det er vores opfattelse, at der endvidere bør lægges vægt på, at der er flere nedlukkede minkfarme i nærområdet, som også havde medarbejderlejligheder til udlejning til deres medarbejdere. Der er således, grundet nedlukningen af minkerhverv i Danmark, flere tomme medarbejder udlejningsejendomme i området. Udover at efterspørgslen på udlejningsejendomme i området grundet deres placering generelt er lav, må situationen vedrørende nedlukning af minkerhverv kun siges at have gjort efterspørgslen på medarbejderboliger endnu lavere – de facto ikke tilstedeværende.

Vi er af den opfattelse, at Ansøger1 *s virksomhed er omfattet af nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 2, da den minkrelaterede virksomhed ikke umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed, henset til, at en genudlejning af boligen, som er specialindrettet til medarbejdere, må siges at være yderst besværlig og bekostelig. Det bør endvidere tillægges vægt, at ejendommen er placeret på landet i landzone, hvor efterspørgslen generelt er meget lav, såfremt udlejning skulle foregå til andet end til medarbejderbolig, dvs. almindelig udlejning til beboelse.*

Der er således flere omstændigheder som taler imod en umiddelbar omstilling/genudlejning. Herunder bør boligens specialindretning og beliggenhed tillægges stor vægt.

Transportministeriet

Erstatnings- og taksationskommissionen vurderer i udkastet, at virksomheden kan omstilles til en anden virksomhed henset til, at udlejningsejendommen vil kunne omstilles til udlejning til anden arbejdskraft.

Som beskrevet ovenfor, så har alle virksomheder og disses medarbejdere i området de boliger, som der er behov for og nødvendige. Vi mener således ikke, at udlejningsejendommen kan omstilles til anden udlejning med samme formål, som der lægges op til. Såfremt ejendommen kunne udlejes til samme formål, er der endvidere et tidsaspekt, som bør indgå i vurderingen. Vi mener at det bør lægges til grund, at det vil tage lang tid at finde de rette lejere til ejendommen, hvilket vil medføre et økonomisk tab for Ansøger1 *.*

For at ejendommen vil kunne udlejes til andre formål, f.eks. udlejning til en privat familie, Airbnb m.v., vil ejendommen skulle gennemgå store bekostelige renoveringer. Hvis ejendommen ikke gennemgår en gennemgående renovering, vil de eneste realistiske lejere være medarbejdere i området. Efterspørgslen til medarbejderboliger er som anført ikke til stede.

<u>Omkostningerne ved en omstilling står ikke i rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved en ny type aktivitet, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 4.</u>

I forlængelse af ovenstående har Erstatnings- og taksationskommissionen vurderet, at Ansøger1 *s virksomhed umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed.*

I de supplerende bemærkninger fra Ansøger1 *er der redegjort for, at ejendommen grundet dens særlige indretning på nuværende tidspunkt ikke kan udnyttes til anden aktivitet. Der henvises i dets hele til denne skrivelse af 8. august 2022.*

Såfremt ejendommen skulle gennemgå en gennemgribende renovering, for at kunne anvendes til udlejningsejendom til anden beboelse end medarbejderbeboelse, bør det tillægges vægt, at en fremtidig lejeindtægt grundet ejendommens beliggenhed, må vurderes at stå i åbenlyst misforhold til de omkostninger, som der vil skulle anvendes til en renovering, samt den kapitaliseret værdi ejendommen havde som medarbejderbolig til medarbejdere i Virksomhed2 *ApS. Omkostningerne står således ikke i rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved udlejning til en ny type aktivitet, eksempelvis beboelse, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 4.*

Ejendommens værdi som bolig til medarbejdere i Virksomhed2 *ApS kan ikke, trods en modernisering og omkostningerne hertil, og et efterfølgende forsøg på udlejning, efter vores opfattelse anses for, at omkostningerne ved en omstilling står i et rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved en ny type aktivitet, idet ejendommen i det væsentligste alene har kunne fungere som medarbejderbolig til* Virksomhed2 *ApS. En evt. istandsættelse og udlejning til tredjemand vil medføre et væsentlig tab for* Ansøger1 *som følgeerhverv. Tilsvarende vil et salg af boligen, i forhold til dets værdi som medarbejderbolig for* Virksomhed2 *ApS ligeledes medføre et væsentligt tab.*

Vi henleder endvidere Erstatnings- og taksationskommissionens opmærksomhed på, at det har været en afventende periode for minkejere, hvorfor en gennemgribende renovering af en ejendom der er sammenkoblet med minkproduktionen og i øvrigt fungerer som udlejningsejendom til medarbejdere til minkerhvervet, må vurderes at have været uhensigtsmæssig og urealistisk henset til uvisheden om den fremtidige anvendelse af ejendommen.

Vi mener at ovenstående bør medføre en revurdering af, hvorvidt Ansøger1 *opfylder kriterierne i nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 2. Vi er af den opfattelse, at* Ansøger1 *er berettiget til at modtage kompensation efter selvsamme bestemmelse, da det ikke er realistisk,*

Transportministeriet

eller i øvrigt står i rimelige økonomiske forhold til indtjeningspotentialet, at ejendommen umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed.

Såfremt det vurderes, at Ansøger1 *ikke opfylder § 14, stk. 2, opnår han ikke en fuldstændig erstatning og kompensation til følgeerhverv for det tab, som han har lidt som følge af aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink i Danmark.*"

Redegørelsen, de supplerende oplysninger og høringssvarene i deres helhed er vedhæftet som bilag.

Begrundelse
Reglerne om tildeling af kompensation til følgeerhverv følger af bekendtgørelse nr. 2463 af 11. december 2021 om fuldstændig erstatning og kompensation til minkvirksomheder og fuldstændig kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink (herefter "nedlukningsbekendtgørelsen") og af bekendtgørelse nr. 1915 af 6. oktober 2021 om erstatnings- og taksationskommissioner og overerstatnings- og taksationskommissioner til behandling af sager om erstatning og kompensation til minkvirksomheder og visse følgeerhverv (herefter "erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen").

Det følger af erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 11, stk. 1, at erstatnings- og taksationskommissionen af egen drift indledningsvis kan træffe særskilt afgørelse om, hvorvidt ansøgeren er berettiget til kompensation som følgeerhverv. Såfremt den særskilte afgørelse ikke giver ansøgeren medhold i at være berettiget til kompensation som følgeerhverv, afslutter erstatnings- og taksationskommissionen sagen, jf. § 11, stk. 3.

Af nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 1, fremgår det, at følgeerhverv ved permanent nedlukning af minkrelateret virksomhed kan modtage kompensation for værdien af den minkrelaterede virksomhed den 4. november 2020, inklusive eventuel eksportrelateret virksomhed, opgjort efter de principper, der gælder for opgørelse af ekspropriationserstatning.

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

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

Efter § 14, stk. 3, skal følgeerhverv ved ansøgning om kompensation redegøre for, at den minkrelaterede virksomhed ikke umiddelbart kan omstilles til anden aktivitet.

Du har i din redegørelse bl.a. anført, at din virksomhed bestod i udlejning af beboelsesejendom, at beboelsesejendommen i pels-, parre- og hvalpesæsonen bliver beboet af op til 18 medarbejdere, og at beboelsesejendommen ikke kan laves om til almindelige udlejningsbygninger/udlejningsejendomme.

I de supplerende oplysninger har du bl.a. anført, at ejendommen blev erhvervet for at kunne stille tjenesteboliger til rådighed for medarbejderne i Virksomhed2 ApS, hvortil bygningerne er særligt indrettet til netop dette formål. Endvidere er det oplyst, at bygningernes

Transportministeriet

indretning er udformet således, at de ikke uden videre kan laves om til almindelige udlejningsbygninger/udlejningsejendomme, idet bygningerne ikke er indrettet til udlejning til mennesker der ikke kender hinanden, og sådan en omstilling vil kræve en gennemgribende renovering af bygningerne. Derudover påpeges bygningernes beliggenhed ude på landet også som værende en udfordring.

I dit høringssvar er bl.a. anført, udlejningsejendommen også har suppleret minkfarmen med vand og strøm, som var en nødvendighed, da minkfarmen ikke selv havde tilstrækkelig strøm- og vandkapacitet. Yderligere er det anført, at opvarmningen af ejendommen har været omkostningsfri, idet ejendommen er blevet opvarmet ved anvendelse af restprodukt fra minkproduktionen, hvorfor opvarmningen i dag er blevet langt mere omkostningsfyldt, da opvarmningen nu må foretages ved træpiller. Hertil anføres det, at ejendommen og minkproduktionen er sammenkoblet og direkte afhængig af hinanden, hvorfor en nedlukning af minkproduktionen reelt har ført til en nedlukning af udlejningsejendommen. Endvidere anføres det, at der intet behov eller efterspørgsel er for medarbejderboliger i området, idet andre virksomheder har egne boliger. Hvis ejendommen skulle anvendes til andet end medarbejderudlejning anføres det, at dette vil være yderst besværligt og medføre store bekostelige renoveringer, hvortil ejendommens placering på landet skal tillægges vægt, idet placeringen medfører, at efterspørgslen generelt er meget lav. Det vurderes således, at omkostningerne ved en renovering ikke står i rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved udlejning til en ny type aktivitet.

Erstatnings- og taksationskommissionen vurderer, at din virksomhed umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed. Erstatnings- og taksationskommissionen har lagt vægt på, virksomhedens aktivitet, bestående af udlejning af beboelsesejendom, vil kunne omstilles til udlejning til anden arbejdskraft eller udlejning af en ny type aktivitet. Det kan ikke føre til et andet resultat, at du mener, at udlejningsejendommen og minkproduktionen i Virksomhed2 ApS er sammenkoblede og direkte afhængige af hinanden. Erstatnings- og taksationskommissionen finder, at udlejningsejendommen er en selvstændig ejendom, hvorfor nedlukningen af minkproduktionen ikke har ført til en nedlukning af udlejningsejendommen. Erstatnings- og taksationskommissionen finder, at det er virksomheden, som den er organiseret den 4. november 2020, der skal lægges til grund ved vurderingen, hvorfor det faktum, at ejendommen tidligere har været ejet af Virksomhed2 ApS, ikke ændrer Erstatnings- og taksationskommissionens vurdering.

Erstatnings- og taksationskommissionen har bemærket, at det anføres, at der vil være behov for en renovering af ejendommen, hvis denne skal udlejes. Erstatnings- og taksationskommissionen bemærker også, at du i høringssvaret anfører, at en omstilling til udlejning af en anden type aktivitet vil medføre store bekostelige renoveringer, at ejendommens placering på landet medfører, at der generelt er en lav efterspørgsel efter udlejningsejendomme og at det vil tage lang tid at finde de rette lejere til ejendommen. Erstatnings- og taksationskommissionen finder, at renoveringsomkostningerne vil stå i rimeligt forhold til det indtjeningspotentiale, der er ved at udleje ejendommen til udlejning til anden arbejdskraft eller udlejning af en ny type aktivitet. Erstatnings- og taksationskommissionen finder heller ikke, at problematikken i at finde nye lejere, herunder tidsrammen, forhindrer virksomheden i at kunne omstille. Det kan ikke føre til andet resultat, at du mener, at omkostninger ved en renovering ikke står i rimeligt forhold til indtjeningspotentialet, og at en fremtidig lejeindtægt, grundet ejendommens beliggenhed, vurderes at stå i åbenlyst misforhold til de omkostninger, der skal afholdes i forbindelse med en renovering. Det kan endvidere ikke føre til et andet resultat, at du mener, at der hverken er behov eller efterspørgsel for medarbejderboliger i området.

Transportministeriet

Erstatnings- og taksationskommissionen vurderer i den forbindelse, at det faktum, at ejendommen er erhvervet med det formål at stille boliger til rådighed til din minkfarms udenlandske medarbejdere, ikke kan føre til et andet resultat. Erstatnings- og taksationskommissionen har således lagt til grund, at virksomhedens aktivitet har været udlejning til beboelse, og at denne aktivitet selvstændigt kan videreføres.

Erstatnings- og taksationskommissionen lægger således til grund, at det midlertidige forbud mod hold af mink den 4. november 2020 ikke har forhindret dig i at omstille og fortsætte driften af din virksomhed, og i øvrigt at omkostninger som angivet af dig forbundet med en omstilling står i et rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved en ny type aktivitet.

Virksomheden er derfor ikke berettiget til at modtage kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder, jf. nedlukningsbekendtgørelsen § 14, stk. 2.

Hvis du vil klage
Du kan klage over denne afgørelse til overerstatnings- og taksationskommissionen. Din klage skal sendes til erstatnings- og taksationskommissionen, som videresender klagen til overerstatnings- og taksationskommissionen. Klagen skal være modtaget **inden 4 uger** fra modtagelsen af denne afgørelse.

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

Hvis du ønsker at klage, skal du indgive din klage skriftligt til erstatnings- og taksationskommissionen. Du kan sende din klage til 1.instans@minksekretariatet.dk eller til Minksekretariatet, Toldboden 2, 8800 Viborg. Angiv venligst sagsnummeret i klagen.

Det bemærkes, at denne afgørelse ikke kan indbringes for domstolene, før klagemuligheden til overerstatnings- og taksationskommission er udnyttet, jf. erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 19, stk. 3.

Anvendelse af personoplysninger
Minksekretariatet har anvendt oplysninger om dig til brug for sagsbehandlingen.

I kan læse om Minksekretariatets persondatapolitik her: Behandling af persondata.

Spørgsmål til Minksekretariatet
Har I spørgsmål, er I velkommen til at skrive en e-mail til 1.instans@minksekretariatet.dk.

I har også mulighed for at ringe til Minksekretariatet på tlf. 7221 8888. Telefonerne er åbne mandag til fredag kl. 09:00 til 15:00.

I kan også finde svar på en række ofte stillede spørgsmål på minksekretariatet.dk.

Med venlig hilsen

Erstatnings- og taksationskommissionen

Formand
Carsten Michelsen

Transportministeriet



Kommissionsmedlemmer
Tage Andersen

Kim Jensen

Poul Jørgen Harpøth

Jørgen Ravn

Minksekretariatet

Sagsbehandler

Transportministeriet