Erstatnings- og taksationskommissionerne
i henhold til Minkloven

Ansøger

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

Dato: 16-06-2025
Sagsnr.: 2024-198933
Dokumentnr.: 3654327
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 6. 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 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

3.009.146,56 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 og stk. 4, mod at følgende beløb fradrages i opgørelsen af erstatningen og kompensationen:

- Aktiv ID-nr. 1.518 (læhegn (levende) 3 rk): 0 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.751 (isoleret bygning uden velfærdsfaciliteter): 248.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.007 (uisolerede bygninger): 5.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.008 (halmfyr): 5.000 kr.

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

Erstatningens fordeling fremgår nedenfor af 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 11. marts 2022 har minkvirksomheden indsendt en ansøgning om nedlukningserstatning.

Den 26. oktober 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 26. oktober 2023 (bilag 3a).

1.2. Besigtigelsesforretningen

Den 7. og 8. oktober 2024 foretog en sagkyndig, der er stillet til rådighed af Trafikstyrelsen, besigtigelse af aktiverne i minkvirksomheden, der drives fra ejendommen Adresse .

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

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

Den sagkyndige har foretaget registrering, dokumentation og vurdering af aktivernes tilstedeværelse og stand pr. den 4. november 2020. Den sagkyndige har derudover i nødvendigt omfang foretaget en vurdering af aktivernes pris, levetid, anvendelse og indretning, samt om de besigtigede aktiver hører under de af SEGES anførte standardaktiver og i givet fald hvilke.

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

1.3. Rapport og høring

Den sagkyndige har udarbejdet en rapport på baggrund af besigtigelsen, som blev sendt i høring hos sagens parter den 18. oktober 2024.

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

Den 28. oktober 2024 har minkvirksomheden fremsendt høringssvar til rapporten. Minkvirksomheden har bl.a. i forhold til udtagningspriser generelt anført, at den sagkyndige har nedsat disse væsentligt, hvilket kommissionen bør tage højde for ved fastsættelse heraf. Endvidere forstår minkvirksomheden ikke relevansen af, at der er foretaget en ejendomsmæglervurdering af hele ejendommen.

Kommissionen har, efter at den sagkyndiges rapport har været i høring, bestilt en ny vurdering af markedsprisen på visse aktiver, som minkvirksomheden ønsker at få udtaget. Dette sker som følge af en generel sammenligning på tværs, hvor den sagkyndige har vurderet lignende aktiver i et repræsentativt udsnit af sager (bilag 3). Kommissionen bemærker i forhold til udtagningspriser, at den sagkyndige besidder en faglig viden i relation til vurderingen af aktuelle markedsværdier for aktiver, og at kommissionen ikke har bemærkninger til den af den sagkyndige anvendte fremgangsmåde i den forbindelse.

Minkvirksomhedens bemærkninger i forhold til de enkelte aktiver og markedsprisvurderingerne er behandlet i afsnit 2.2.1., 2.2.2., 2.2.3. samt 2.6.

Den 28. oktober 2024 har Fødevarestyrelsen fremsendt høringssvar til rapporten. Fødevarestyrelsen har ingen bemærkninger til rapporten.

1.3.1. Høringssvar til forslag til delafgørelse

Erstatnings- og taksationskommissionen har den 6. maj 2025 sendt forslag til afgørelse i høring hos parterne.

Minkvirksomheden har fremsendt høringssvar den 19. maj 2025. Minkvirksomheden har anført, at aktiv ID-nr. 1.751 (isoleret bygning u. velfærdsfaciliteter) udgør en gammel svinestald, der er sammenbygget med det private stuehus, der er placeret på adressen, og at der er tale om en generisk bygning, der blev opført som svinestald, og som ikke er varigt indrettet til minkproduktion. Minkvirksomheden har på den baggrund anført, at bygningen (aktiv-ID nr. 1.751) bør holdes udenfor erstatningsopgørelsen.

Dernæst har minkvirksomheden anført, at aktiv ID-nr. 6.008 (Halmfyr) hovedsageligt blev anvendt til opvarmning af det private stuehus og den private udlejningsbolig, der er på adressen, og at hamfyret alene blev anvendt i minkvirksomheden i forhold til opvarmning af omklædningslokaler. Det er derfor minkvirksomhedens principale opfattelse, at halmfyret (aktiv-ID nr. 6.008) bør holdes udenfor erstatningsopgørelsen.

Endelig har minkvirksomheden i høringssvaret af den 19. maj 2025 anført, at denne ønsker at udtage aktiv ID-nr. 1.518 (levende hegn 3 rk.), aktiv ID-nr. 1.751 (isoleret bygning u. velfærdsfaciliteter), aktiv ID-nr. 6.007 (uisoleret bygning) og aktiv ID-nr. 6.008 (halmfyr).

Minkvirksomheden har samtidig anført, at denne ikke ønsker at udtage aktiv ID-nr. 2.751 (minilæsser), aktiv ID-nr. 2.752 (pallegafler), aktiv ID-nr. 3.270 (slagklipper plæne til minilæsser) og aktiv ID-nr. 6.009 (skovl til minilæsser).

Fødevarestyrelsen har den 7. maj 2025 fremsendt en underskreven erklæring om tiltrædelse af forslag til delafgørelse. Den indsendte erklæring var mangelfuld, hvorfor Fødevarestyrelsen, efter anmodning, har indsendt en ny erklæring om tiltrædelse af forslag til delafgørelse, dateret den 12. juni 2025.

Erstatnings- og taksationskommissionen har forholdt sig til parternes høringssvar.

Minkvirksomhedens høringssvar har givet anledning til ændringer vedrørende udtagning af aktiver, hvilket er behandlet under afsnit *2.6. Fradrag for udtagning af aktiver*. Høringssvaret har ikke givet anledning til andre ændringer eller øvrige bemærkninger fra Erstatnings- og taksationskommissionen.

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 tilføjet af den sagkyndige

I forbindelse med besigtigelsen af minkvirksomhedens ejendom har den sagkyndige i samråd med minkvirksomheden i sin rapport tilføjet nedenstående aktiver.

- Aktiv ID-nr. 6.001 (kalkningsanlæg)
- Aktiv ID-nr. 6.003 (plastikindsats i redekasse)
- Aktiv ID-nr. 6.004 (hvalpenet med foderbakke)
- Aktiv ID-nr. 6.005 (automatiske vægte)
- Aktiv ID-nr. 6.006 (ruser i redekasser - rustfri)
- Aktiv ID-nr. 6.008 (halmfyr)
- Aktiv ID-nr. 6.009 (skovl til minilæsser)

Hvad angår aktiv ID-nr. 6.008 (halmfyr) har minkvirksomheden ved besigtigelsen oplyst, at halmfyret er 10 pct. minkrelateret.

I høringssvar af den 28. oktober 2024 har minkvirksomheden anført, at halmfyret alene er anvendt i begrænset omfang til minkproduktionen, idet det hovedsageligt er anvendt til opvarmning af stuehus og udlejningsbolig. Minkvirksomheden har videre anført, at halmfyret skal holdes helt ude af erstatningen, idet minkvirksomheden fortsat ønsker at anvende fyret til opvarmning af stuehuset.

Det er kommissionens vurdering, at aktiver som både har været benyttet i den erstatningsberettigede minkrelaterede virksomhed og i ikke-minkrelateret virksomhed (dvs. udelelige aktiver), indgår i erstatningsopgørelsen uanset udnyttelsesgraden af aktivet.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.008 (halmfyr) skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatningsberettigede aktiver. Kommissionen har lagt vægt på, at halmfyret har været anvendt til minkproduktion i virksomheden. Det forhold, at aktivet også har været anvendt til privatbrug, kan ikke føre til anden vurdering. Kommissionen bemærker i denne forbindelse, at staten ikke har en retableringspligt i forhold til opvarmning af stuehuset.

Kommissionen vurderer, at alle de øvrige tilføjede aktiver skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatningsberettigede aktiver.

Kommissionen har lagt vægt på, at der er tale om minkspecifikke standardaktiver, som har været anvendt til minkproduktion i virksomheden.

2.2.2. Bygninger tilføjet af den sagkyndige

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

- Aktiv ID-nr. 6.000 (åbne træhaller, 2 til 4 rk.)
- Aktiv ID-nr. 6.002 (overdækkede gangarealer med støbte gange)
- Aktiv ID-nr. 6.007 (uisoleret bygning)

Aktiv ID-nr. 6.000 (åbne træhaller, 2 til 4 rk.) erstatter den bygning, som er anført af minkvirksomheden i oplysningsskemaet med aktiv ID-nr. 3 (lukkede træhaller), idet den anførte bygning ifølge den sagkyndige ikke stemte overens med det besigtigede aktiv.

For så vidt angår aktiv ID-nr. 6.002 (overdækkede gangarealer med støbte gange) er de overdækkede gangarealer placeret mellem aktiv ID-nr. 1 (lukket træhal) og aktiv ID-nr. 2 (lukket træhal).

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.000 (åbne træhaller, 2 til 4 rk.) og aktiv ID-nr. 6.002 (overdækkede gangarealer med støbte gange) skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på den faktiske anvendelse af bygningerne, at bygningerne er særligt indrettet til minkproduktion og er minkspecifikke.

For så vidt angår bygning med aktiv ID-nr. 6.007 (uisoleret bygning) har minkvirksomheden i høringssvar af den 28. oktober 2024 anført, at bygningen alene er anvendt i begrænset omfang til minkproduktionen, idet det hovedsageligt er anvendt til opvarmning af stuehus og udlejningsbolig, og at huset og halmfyret skal holdes helt ude af erstatningen, idet minkvirksomheden fortsat ønsker at anvende disse til opvarmning af stuehuset. Minkvirksomheden har samtidig fremhævet, at bygningen ikke er varigt indrettet til minkproduktion.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.007 (uisoleret bygning) skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på, at bygningen anvendes til at huse halmfyret, som er erstatningsberettiget og indgår i erstatningsopgørelsen. Kommissionen bemærker i denne forbindelse, at staten ikke har en retableringspligt i forhold til opvarmning af stuehuset.

2.2.3. Øvrige aktiver

Den sagkyndige har i besigtigelsesrapport anført, at de nedenfor nævnte aktiver er en del af andre standardaktiver:

- Aktiv ID-nr. 3.261 (foderbakker)
- Aktiv ID-nr. 3.268 (bagskyldepumpe)
- Aktiv ID-nr. 3.269 (gyllepumpe)

Kommissionen vurderer, at de pågældende aktiver er en del af andre standardaktiver, hvorfor de ikke er selvstændigt erstatningsberettiget.

For så vidt angår aktiv ID-nr. 3.271 (knust asfalt på gange) og aktiv ID-nr. 3.272 (støbt beton i enden af hal), som minkvirksomheden har anmodet erstatning for, bemærkes at aktivet ikke fandtes på farmen ved besigtigelsen. Den 14. november 2024 blev minkvirksomheden kontaktet, med henblik på at afklare baggrunden for at aktiverne ikke fandtes på farmen. Minkvirksomheden oplyste hertil, at minkvirksomheden i forbindelse med besigtigelsesforretningen fik at vide, at begge aktiver var en del "tilkørselsvejen/vendepladsen" og derfor ikke skulle indgå som selvstændige aktiver, hvorfor de er registreret som "fandtes ikke farmen" i den sagkyndiges rapport.

Kommissionen vurderer derfor, at aktiverne ikke skal indgå i opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation, idet aktiverne ikke er selvstændigt erstatningsberettiget.

I forhold til aktiv ID-nr. 3.273 (Styring til sider og top incl. Mat.) fremgår det af besigtigelsesrapporten, at aktivet anvendes til styring og automatisk åbning/lukning af sidevægge i hal 1 og 2 (Aktiv ID-nr. 1 og aktiv ID-nr. 2), så hallerne bliver til klimahaller.

Kommissionen vurderer, at dette aktiv er en del af aktiv ID-nr. 1 og aktiv ID-nr. 2, hvorfor det ikke er selvstændigt erstatningsberettiget.

Minkvirksomheden har i oplysningsskemaet anført aktiv ID-nr. 1.751 (isoleret bygning uden velfærdsfaciliteter).

I høringssvar af den 28. oktober 2024 i relation til aktiv ID-nr. 1.751 (isoleret bygning uden velfærdsfaciliteter) har minkvirksomheden anført, at bygningen har været anvendt til både minkproduktion og den ikke-erstatningsberettigede del af virksomheden. Minkvirksomheden er af den opfattelse, at bygningen skal holdes helt ude af erstatningsopgørelsen. Minkvirksomheden har i høringssvaret tillige anført, at bygningen med aktiv ID-nr. 1.751 (isoleret bygning) ikke er varigt indrettet til minkproduktion, at bygningen udgør en gammel svinestald, og at bygningen er sammenbygget med stuehuset, som ikke er erstatningsberettiget.

Minkvirksomheden har samtidig anført, at udtagningsprisen på kr. 620.000 er sat for højt og kan derfor ikke accepteres. Fastsættelsen af udtagningspris er behandlet under afsnit 2.6.

Den sagkyndige har i besigtigelsesrapporten af den 18. oktober 2024 anført, at minkvirksomheden oplyser, at 50 pct. af bygningen har været brugt til mink. Bygningen er sammenhængende med BBR 3. Bygningen har været brugt til tromling af mink, opbevaring af halm samt maskiner relateret til mink.

Figur 1:



Kommissionen bemærker, at erstatning for restværdien af anlægsaktiver tilhørende minkvirksomheden den 4. november 2020 eller anlægsaktiver, som minkvirksomheden havde leaset eller købt med ejendomsforbehold den 4. november 2020, og som minkvirksomheden har overtaget fuld ejendomsret over senest ved accept af de i erstatningsafgørelsen indeholdte vilkår, reguleres af nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 1.

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

Kommissionen bemærker videre, at bygningen overordnet udgøres af sammenbyggede bygningsdele. Erstatningsberettigelsen kan vurderes for hver enkelt bygningsdel og rum.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 1.751 har været faktisk anvendt til minkproduktion, og at aktivet er et minkspecifikt anlægsaktiv, som skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Kommissionen har lagt vægt på minkvirksomhedens oplysninger om, at aktiv ID-nr. 1.751 har været anvendt til tromling af mink, opbevaring af halm samt maskiner relateret til mink. Minkvirksomheden har endvidere oplyst, at 50 pct. af bygningen anvendes til minkproduktion.

Det forhold, at aktivet 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.

Minkvirksomheden har anført aktiv ID-nr. 1.515 (vaskeplads) i oplysningsskemaet. Den sagkyndige har i besigtigelsesrapporten bemærket, at aktivet er fejl/dobbeltregistreret fra minkvirksomhedens side, og at vaskepladsen ifølge det oplyste bruges i den øvrige landbrugsdrift. Minkvirksomheden blev den 14. november 2024 kontaktet herom. Minkvirksomheden oplyste i den forbindelse, at aktivet blev anført i oplysningsskemaet ved en fejl, og at denne vaskeplads bliver brugt til at vaske traktor og andre ikke-minkrelaterede aktiver.

På baggrund af de foreliggende oplysninger vurderer kommissionen, at aktiv ID-nr. 1.515 (vaskeplads) ikke er erstatningsberettiget, og at aktivet derfor ikke skal indgå i erstatningsopgørelsen. I den forbindelse har kommissionen lagt vægt på minkvirksomhedens oplysninger om, at vaskepladsen er brugt i den øvrige landbrugsdrift, og at anlægsaktivet ikke har haft et minkspecifikt formål.

Minkvirksomheden har anført aktiv ID- nr. 1.519 (læhegn (levende) 6 rk) i oplysningsskemaet.

Figur 2:



Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 1.519 (læhegn levende 6 rk) ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har ved sin vurdering lagt vægt på, at læhegnet er en del af et større skovlignende areal (jf. figur 2 ovenfor, hvor aktiv ID-nr. 1.519 fremgår). Stykket tjener således ikke til at skærme for indsynet til minkvirksomhedens bygninger og anlæg fra det åbne land og udgør dermed ikke et minkrelateret levende læhegn.

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 kan lægges til grund til brug for fastsættelsen af erstatningen for minkvirksomhedens aktiver.

Det bemærkes, at den sagkyndige i forbindelse med besigtigelsen for en række aktiver har vurderet standen bedre eller dårligere, end minkvirksomheden selv har anført det i oplysningsskemaet af den 26. oktober 2023, og at kommissionen ikke har bemærket afvigelser, der har givet anledning til en ændring af den sagkyndiges vurdering.

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

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

2.3.2. Vurdering af priser og levetider for aktiver

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

Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at den sagkyndige besidder en specialiseret faglig viden i relation til fastsættelsen 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 fastsætter herefter værdien af minkvirksomhedens erstatningsberettigede aktiver på baggrund af de i bilag 1 anførte standsvurderinger til **3.025.661,46 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
2.260	Sorteringsvogn standard	2027,5	800,00 kr.	797,13 kr.
2.263	Fældevogn/flyttevogn - skubbart	2027,5	400,00 kr.	398,57 kr.
3.264	Lys m beslag til sort	2026,5	300,00 kr.	510,22 kr.
3.267	El sprøjter	2025	750,00 kr.	2.115,57 kr.
6.008	Halmfyr	2025	4.500,00 kr.	12.693,41 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 **16.514,90 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 **3.009.146,56 kr.** Der henvises til bilag 1.

2.6. Fradrag for udtagning af aktiver

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

Minkvirksomheden er i sit høringssvar af den 28. oktober 2024 fremkommet med bemærkninger til den sagkyndiges rapport og har herunder gjort indsigelse mod markedsprisvurderingerne, som man finder for høje.

Minkvirksomheden har anført, at de af den sagkyndige foretagne markedsprisvurderinger, for aktiv ID-nr. 1.751 (isoleret rum/bygning u. velfærdsfaciliteter), aktiv ID-nr. 2.751 (Minilæsser mellem – løftekap. 1.100 kg) og aktiv ID-nr. 3.270 (Slagklipper) er sat for højt og at minkvirksomheden ønsker at udtage aktiverne til et væsentligt lavere beløb på henholdsvis kr. 150.000, kr. 65.000 og kr. 3.000.

Aktiv ID-nr.	Beskrivelse	Aktuel markedsværdi
1.751	Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliter	248.000,00 kr.
6.007	Uisoleret bygning	5.000,00 kr.
6.008	Halmfyr	5.000,00 kr.

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

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

Det af minkvirksomheden anførte kan ikke føre til et andet resultat.

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 **258.000,00 kr.**

Kommissionen finder desuden, at aktiv ID-nr. 1.518 (levende hegn 3 rk), som minkvirksomheden ønsker bevaret på ejendommen, kan udtages, uden at hegnets aktuelle markedsværdi fradrages i opgørelsen af erstatningen og kompensationen, jf. nedlukningsbekendtgørelsen § 20, stk. 4.

Kommissionen bemærker videre, at aktiv ID-nr. 1.519 (levende hegn 6 rk), ikke indgår i erstatningsopgørelsen, jf. afsnit 2.2., hvorfor spørgsmålet om udtagning af det pågældende aktiv ikke behandles nærmere.

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 og 4.

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

Der henvises til bilag 5 for uddrag fra relevante bekendtgørelser.

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 1 til afgørelsen.

3. Staten har erhvervet fuld ejendomsret fri for tredjemandsrettigheder til de løsøreaktiver, der ydes erstatning for, og som er oplistet i bilag 1 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 1 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 1 til afgørelsen, end de rettighedshavere, som minkvirksomheden har indhentet og fremsendt underskrevne "Rettighedshaverens erklæring" for.

7. Fra starttidspunktet for afgørelsen og frem til tidspunktet for statens overtagelse af aktiverne har minkvirksomheden ikke stiftet yderligere rettigheder, der er uforenelige med statens ret, over de aktiver, der er oplistet i bilag 1 til afgørelsen, og som skal erstattes.

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

4.2. Vilkår for modtagelse af erstatning og kompensation

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

Som vilkår for virksomhedens erstatning gælder følgende:

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

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

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

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

13. Minkvirksomheden skal sikre, at bygninger mv., som skal nedrives, er tilgængelige og opryddet. Minkvirksomheden skal således blandt andet sikre, at adgangsveje er ryddet, og at bygninger er tømt for aktiver, der ikke er omfattet af overdragelsen. Gylletanke, gyllerender, møddingspladser, fodertanke og lignende omfattet af afgørelsen, jf. bilag 1 til afgørelsen, skal endvidere være tømt for husdyrgødning, foder og andet, der opbevares af minkvirksomheden.

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

4.3. Vilkår for statens overtagelse af aktiver

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

For statens overtagelse af aktiver gælder følgende vilkår:

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

15. Staten fjerner anlægsaktiver omfattet af 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

Carsten Michelsen



Kommissionsmedlemmer
Olav Traberg
Henning Høj Andersen

Bilag

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