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: 03-11-2025
Sagsnr.: 2024-200014
Dokumentnr.: 3392118
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 26. september 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.

En kommission 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

7.490.138,26 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 4, mod at følgende beløb fradrages i opgørelsen af erstatningen og kompensationen:

- Aktiv ID-nr. 1.507 (Gyllebeholder inkl. overdækning): 96.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.508 (Gyllebeholder inkl. overdækning): 120.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.512 (Møddingsplads) 895 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.521 (Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton): 9.140 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.523 (Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton): 6.755 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.524 (Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton): 1.925 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.525 (Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton): 6.315 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.751 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliter (evt. tidligere stald)), bestående af aktiv ID-nr. 6.014, aktiv ID-nr. 6.015, aktiv ID-nr. 6.016, aktiv ID-nr. 6.017, aktiv ID-nr. 6.018, aktiv ID-nr. 6.019, aktiv ID-nr. 6.020, aktiv ID-nr. 6.021 og aktiv ID-nr. 6.022: 1.400.700 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.753 (Uisolerede bygninger), bestående af aktiv ID-nr. 6.023, aktiv ID-nr. 6.024, aktiv ID-nr. 6.025 og aktiv ID-nr. 6.026: 147.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.007 (Læhegn (levende) 3 rk.): 0,00 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.013 (Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton): 545 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.114 (Læhegn (levende) 3 rk.): 0,00 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 29. marts 2022 har minkvirksomheden indsendt en ansøgning om nedlukningserstatning.

Den 28. december 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 31. oktober 2023 (bilag 3a).

1.1.1. Erklæringer fra adkomst- og rettighedshavere

Minkvirksomheden har tilkendegivet ønske om opgørelse af erstatning og kompensation i medfør af nedlukningsbekendtgørelsens § 2 a, idet minkvirksomhedens egenproduktion af mink i 2020 er sket fra minkhaller, som minkvirksomheden ikke er eneejer af og tinglyst eneadkomsthaver til.

Det er ejerne af minkvirksomheden, der er tinglyst som adkomsthavere til ejendommen. Der er samme fordeling af parter for ejendommen, som der ses i det reelle ejerskab af Ansøger Person 1 er således registreret som adkomsthaver for 50 pct. og Person 2 og Person 3 for hver 25 pct.

Som nævnt ovenfor har minkvirksomheden drevet minkproduktion fra Adresse Det er Person 2, Person 3 og Person 1, der er tinglyst som ejer af ejendommen. Der er ikke i CHR-registreret registreret andre minkbesætninger på ejendommen.

Minkvirksomheden har fremsendt erklæring fra Person 2, Person 3 og Person 1 efter nedlukningsbekendtgørelsens § 15 a, stk. 2, af 25. juni 2025 underskrevet af Person 2, Person 3 og Person 1 og erklæringer fra Person 2, Person 3 og Person 1 rettighedshaver efter nedlukningsbekendtgørelsens § 15 a, stk. 3, af 23. juni 2025 underskrevet af Virksomhed 1 og erklæring underskrevet af Virksomhed 2.

Af erklæringerne fremgår navnlig, at Person 2 , Person 3 , Person 1 , Virksomhed 1 og Virksomhed 2 accepterer, at udbetaling af erstatning og kompensation for den faste ejendom og anlægsaktiverne sker til minkvirksomheden. Det fremgår endvidere, at Person 2 , Person 3 , Person 1 , Virksomhed 1 og Virksomhed 2 giver afkald på enhver kompensation eller fordeling af kompensation efter nedlukningsbekendtgørelsen, ligesom Person 2 , Person 3 , Person 1 , Virksomhed 1 og Virksomhed 2 meddeler staten ret til nedrivning og bortskaffelse af de erstattede anlægsaktiver, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 21. Person 2 , Person 3 og Person 1 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 12. og 13. november 2024 foretog en sagkyndig, der er stillet til rådighed af Trafikstyrelsen, besigtigelse af aktiverne i minkvirksomheden, der drives fra ejendommen Adresse

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

Kommissionen har taget til efterretning, at den sagkyndige i sin rapport har korrigeret, eller samlet visse aktiver under andre aktivtyper, hvor der var tale om fejlagtigt anførte aktiver i forhold til minkvirksomhedens oplysningsskema.

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 25. november 2024.

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

Den 2. december 2024 har Fødevarestyrelsen svaret, at styrelsen ingen bemærkninger har til rapporten.

Den 9. december 2024 har minkvirksomheden fremsendt høringssvar til rapporten. Her tilkendegives ønske om eventuel udtagelse af følgende aktiver:

- Aktiv ID-nr. 1.512 (Vaskeplads) (Registreret som møddingsplads)
- Aktiv ID-nr. 1.507 (Gyllebeholder)
- Aktiv ID-nr. 1.508 (Gyllebeholder)

Udtagning af aktiver behandles nærmere i afsnit 2.6, *Fradrag for udtagning af aktiver*.

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

Kommissionen bemærker desuden, at visse oplysninger i rapporten efter høring er blevet præciseret og korrigeret. Der henvises til vedlagte korrektionsark (bilag 3, A8) og den reviderede besigtigelsesrapport af 18. marts 2025 (bilag 3, A2) og reviderede besigtigelsesrapport af 3. september 2025 (bilag 3, A1).

1.3.1. Høringssvar til forslag til delafgørelse

Erstatnings- og taksationskommissionen har den 26. september 2025 sendt forslag til afgørelse i høring hos parterne.

Fødevarestyrelsen har fremsendt høringssvar af den 1. oktober 2025. Fødevarestyrelsen har tiltrådt forslaget til delafgørelse og fremsendt en underskrevet forligserklæring.

Minkvirksomheden har fremsendt høringssvar den 9. oktober 2025. Minkvirksomheden har anført, at det foreliggende forslag til delafgørelse kan accepteres med den undtagelse, at aktiv ID-nr. 2.753 (Minilæsser, Mellem løftekap. 1.100 kg) ikke ønskes udtaget.

Erstatnings- og taksationskommissionen har indarbejdet minkvirksomhedens ønske om ikke at udtage aktiv ID-nr. 2.753 under afsnit 2.6. Høringssvarene har ikke givet anledning til yderligere ændringer eller øvrige bemærkninger fra kommissionen.

2. Erstatnings- og taksationskommissionens vurdering af aktiverne

2.1. Generelt om vurderingen

Kommissionens har fastlagt erstatningen for minkvirksomhedens minkspecifikke anlægsaktiver på baggrund af nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 1-4, og § 5 a.

Kommissionen har således foretaget en vurdering af, hvilke af minkvirksomhedens anlægsaktiver, der er erstatningsberettigede i henhold til nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 1, og § 5 a.

Kommissionen bemærker i den sammenhæng, at en bygning alene indgår i erstatningsopgørelsen, hvis bygningen kan anses som varigt indrettet til minkproduktion i virksomheden. Sam-

menbyggede bygninger behandles som én bygning. Bygninger, som er sammenbygget med bygninger anvendt til beboelse, indgår ikke i erstatningsopgørelsen. Der henvises til nedlukningsbekendtgørelsens § 5 a.

Kommissionens bemærker endvidere, 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 erstatningsopgørelsen 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.

Kommissionen har desuden foretaget en vurdering af anlægsaktivernes restværdi og restlevetid pr. 4. november 2020 ud fra en konkret vurdering af det enkelte aktivs stand og i henhold til standardværdier fastlagt af erstatnings- og taksationskommissionerne. Hvis der ikke findes standardværdier, har kommissionen fastsat anlægsaktivets restværdi og restlevetid på grundlag af en konkret vurdering. Den vurderede restværdi fremgår af bilag 1.

Hvis den estimerede restlevetid for en anlægsaktiv udløber tidligere end den 31. december 2029, har kommissionen fradraget den estimerede omkostning til levetidsforlængelse af aktivet i erstatningen. Der henvises til nedlukningsbekendtgørelsens 5, stk. 4.

Aktivernes vurderede restværdi pr. 4. november 2020 er herefter afskrevet lineært over aktivets estimerede restlevetid og tilbagediskonteret ved anvendelse af en årlig diskonteringsfaktor på 5,14 pct. Der henvises til nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 2.

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 sin rapport tilføjet aktiverne ID-nr. 6.000 til og med aktiv ID-nr. 6.114. Aktiverne med ID-nr. 6.014-6.026 udgøres af bygninger/rum og behandles i afsnit 2.2.2.

Aktiv ID-nr. 6.007 (Læhegn (levende) 3 rk.)
Minkvirksomheden har på besigtigelse oplyst, at læhegnet er placeret i skel. I den forbindelse har minkvirksomheden oplyst, at minkvirksomheden ejer 50 pct. af aktivet.

Kommissionen vurderer, at aktivet skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at det pågældende aktiv har været anvendt som led i minkvirksomheden.

Kommissionen vurderer videre, at alene værdien af minkvirksomhedens ejerdel indregnes i erstatningen, da der kun kan udbetales erstatning for aktiver, som minkvirksomheden ejer. Kommissionen har efter en konkret vurdering lagt til grund, at 50 pct. af det pågældende læhegn tilhører minkvirksomheden (bilag 1).

Aktiv ID-nr. 6.027 (Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton)
Den sagkyndige har noteret, at der er tale om en tilkørselsvej til ansøgers private bolig.

Kommissionen finder, at vejen ikke skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at tilkørselsvejen giver adgang til ejendommens stuehus.

Det er kommissionens vurdering, at de øvrige aktiver, som er tilføjet af den sagkyndige, og som fremgår af den sagkyndiges rapport, er faktisk anvendt i minkproduktionen og dermed erstatningsberettigede. Listen over erstatningsberettigede aktiver fremgår af bilag 1.

2.2.2. Bygninger tilføjet af den sagkyndige og bygninger i øvrigt

Aktiv ID-nr. 1.751 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)) og aktiv ID-nr. 1.753 (Uisolerede bygninger)

Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at der er tale om én sammenbygget bygning, bestående af to bygningsdele med aktiv ID-nr. 1.751 (BBR-nr. 35) og 1.753 (BBR-nr. 20) med tilhørende rum i form af underaktiverne med ID-nr. 6.014-6.026 (se figur 1 og 2 nedenfor).

Den sagkyndige har i besigtigelsesrapporten oplyst, at bygningsdelene er konstruktivt forbundne på en sådan måde, at en adskillelse vil nødvendiggøre etablering af ny facade på mindst én af bygningsdelene.

Særligt om aktiv ID-nr. 6.024 har den sagkyndige fremhævet, at der er tale om en let mellembygning, der er sammenbygget med BBR 35 (aktiv ID-nr. 1.751), og at bygningen kan adskilles fra aktiv ID-nr. 1.751 uden særlige konstruktive tiltag, men at der i så fald skal etableres ny facade på BBR-nr. 20.

Figur 1: Kort over bygningerne med aktiv ID-nr. 1.751 (BBR-nr. 35) og 1.753 (BBR-nr. 20) og underaktiverne ID-nr. 6.014-6.026.



Bygningen består af følgende to hovedaktiver med 13 tilhørende rum/underaktiver:

Aktiv ID-nr. 1.751 (BBR 35) - indeholder 9 rum:
- Aktiv ID-nr. 6.014 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)
- Aktiv ID-nr. 6.015 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald))
- Aktiv ID-nr. 6.016 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald))
- Aktiv ID-nr. 6.017 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald))
- Aktiv ID-nr. 6.018 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald))
- Aktiv ID-nr. 6.019 (Isolerede rum i bygning (evt. tidligere staldbygning) med velfærdsfaciliteter)
- Aktiv ID-nr. 6.020 (Isolerede rum i bygning (evt. tidligere staldbygning) med velfærdsfaciliteter)
- Aktiv ID-nr. 6.021 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald))
- Aktiv ID-nr. 6.022 (Isolerede rum i bygning (evt. tidligere staldbygning) med velfærdsfaciliteter)

Af den sagkyndiges rapport fremgår, at bygningsdelen har været anvendt til pelseri og medarbejderfaciliteter. Bygningen indeholder kølerum, tørrerum og lagerrum samt køkken og bad. Flere af rummene fremstår med særlige installationer til brug for minkproduktionen.

Aktiv ID-nr. 1.753 (BBR 20) (Uisolerede bygninger) – indeholder 4 rum
- Aktiv ID-nr. 6.023 (Uisolerede bygninger)
- Aktiv ID-nr. 6.024 (Uisolerede bygninger)
- Aktiv ID-nr. 6.025 (Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald))
- Aktiv ID-nr. 6.026 (Uisolerede bygninger)

Af den sagkyndiges rapport fremgår, at bygningsdelen har været anvendt 100 pct. som lager/maskinrum, værksted og kompressorrum til minkproduktionen. Alle rummene fremstår med særlige lys- og elinstallationer til brug for minkproduktionen.

Kommissionen vurderer, at bygningen bestående af aktiv ID-nr. 1.751 og 1.753 med de ovennævnte underaktiver er varigt indrettet til minkproduktion og skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at bygningen fremstår med særlige installationer til brug for minkproduktionen.

Kommissionen vurderer efter de fremlagte oplysninger i den sagkyndiges rapport, at rummene med aktiv ID-nr. 6.019 (toilet), 6.020 (toilet) og 6.022 (frokoststuen) svarende til i alt 30 kvm, placeret i aktiv ID-nr. 1.751, skal erstattes som ”Isolerede rum i bygning (evt. tidligere staldbygning) med velfærdsfaciliteter”.

Herefter finder kommissionen, at den resterende del af aktiv ID-nr. 1.751, svarende til i alt 579 kvm, erstattes som ”Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)”.

Vedrørende aktiv ID-nr. 1.753 finder kommissionen, at aktiv ID-nr. 6.025 (værkstedet), svarende til 46 kvm, erstattes som ”Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere

stald)", og at den resterende del af aktiv ID-nr. 1.753, svarende til 248 kvm, erstattes som "uisolerede bygninger".

2.2.3. Øvrige aktiver

Det fremgår af den sagkyndiges rapport, at aktiverne ID-nr. 1.037 (Bure - alm. skillerum inkl. låger - 2 dyr), ID-nr. 537 (Redekasser inkl. redekasselåg) og ID-nr. 36 (Haller), som minkvirksomheden har oplyst i sit anlægskartotek, ikke er ejet af minkvirksomheden, idet de hidrører fra lejet farm.

Det er derfor kommissionens vurdering, at aktiverne ikke skal medtages i erstatningsopgørelsen.

Aktiv ID-nr. 1.526 (Tilslutningsafgifter (vand og el) og 1.505 (Cirkulationsvand)
Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at der er registreret to tilslutningsafgifter på ejendommen. Kommissionen bemærker, at der som udgangspunkt er praksis for at yde erstatning for én tilslutningsafgift pr. ejendom.

I dette konkrete tilfælde ses det imidlertid, at ejendommen blev udvidet i 2018, hvilket indikerer et øget behov for kapacitet. Hertil kommer, at der på farmen er etableret cirkulationsvandsaktiver tre steder, hvilket yderligere underbygger, at der er tale om en større minkproduktion med forøget vandforbrug og driftskrav, som kan begrunde to tilslutningsafgifter.

Kommissionen finder herefter, at aktiv ID-nr. 1.526 og 1.505 skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Det er kommissionens vurdering, at alle øvrige aktiver, som minkvirksomheden har anmodet om erstatning for, og som fremgår af den sagkyndiges rapport, er erstatningsberettigede. Listen over erstatningsberettigede aktiver fremgår af bilag 1.

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

2.3. Standsvurdering og aktivernes restværdi den 4. november 2020

2.3.1. Standsvurdering

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

Det er kommissionens vurdering, at den sagkyndiges standsvurderinger – som minkvirksomheden ved høringssvar af 9. december 2024 ikke har haft bemærkninger 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, samt den sagkyndiges ekspertise på området.

2.3.2. Vurdering af priser og levetider for aktiver

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

2.3.3. Erstatning for minkspecifikke aktiver

Kommissionen fastsætter herefter værdien af minkvirksomhedens erstatningsberettigede aktiver på baggrund af de i bilag 1 anførte standsvurderinger til **7.504.351,22 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.

ID-nr.	Aktiv	Forventet udløb af restlevetid	Årlige omkostninger til levetidsforlængelse (kr.)	Samlede omkostninger til levetidsforlængelse efter tilbagediskontering (kr.)
6.002	Industristøvsuger	2026,5	350,00	595,25
6.012	Førerhus til minilæsser	2027,5	333,33	332,14
6.112	Halmudlægger, Twinca Mighty	2027,5	13.333,33	13.285,57
Samlede omkostninger til levetidsforlængende investeringer				**14.212,96**

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 **14.212,96 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 **7.490.138,26 kr.** Der henvises til bilag 1.

2.6. Fradrag for udtagning af aktiver

Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at minkvirksomheden ønsker at udtage nedenstående aktiver efter nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3 og 4, hvorfor den sagkyndige har vurderet de relevante aktivers aktuelle markedsværdi:

ID-nr.	Aktiv	Restværdi pr. 4. november 2020 (kr.)	Aktuel markedsværdi på udtagelsestidspunktet (kr.)
1.507	Gyllebeholder inkl. overdækning	360.000,00	96.000,00
1.508	Gyllebeholder inkl. overdækning	525.000,00	120.000,00
1.512	Møddingsplads	263.264,25	895,00
1.521	Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton	274.200,00	9.140,00
1.523	Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton	202.650,00	6.755,00
1.524	Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton	57.750,00	1.925,00
1.525	Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton	189.450,00	6.315,00
1.751	Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliter (evt. tidligere stald)	2.547.600,00	1.400.700,00
1.753	Uisolerede bygninger	312.480,00	147.000,00
6.013	Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton	16.350,00	545,00
Samlet værdi af udtagne aktiver			**1.789.275,00**

Kommissionen vurderer, at de anførte aktuelle markedsværdier 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 **1.789.275,00 kr.**

Kommissionen finder desuden, at de levende hegn (aktiv ID-nr. 6.007 og 6.114), som minkvirksomheden ønsker bevaret på ejendommen, kan udtages, uden at hegnenes aktuelle markedsværdi fradrages i opgørelsen af erstatningen og kompensationen, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 4.

3. Retligt grundlag

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

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

Reglerne om, at kommissionen kan træffe afgørelse om, at staten ikke erhverver ret til visse aktiver, fremgår af nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3 og 4.

Retsgrundlaget for fastsættelse af vilkår for henholdsvis minkvirksomheden og staten, herunder Fødevarestyrelsen, fremgår navnlig af minklovens § 8 a, § 8 c og § 8 e samt nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 1, 2 og 5, § 21 og §§ 21 a-c.

De relevante bestemmelser fremgår af bilag 5.

4. Vilkår

Der sker ikke udbetaling af erstatning for anlægsaktiverne i forbindelse med afgørelsen. Udbetalingen af erstatningen for anlægsaktiverne sker først, når 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.

3. Staten har erhvervet fuld ejendomsret fri for tredjemandsrettigheder til de løsøreaktiver, der ydes erstatning for, og som er oplistet i bilag 1.

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, 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, end de rettighedshavere, som minkvirksomheden har indhentet og fremsendt underskrevne "Rettighedshaverens erklæring" for.

7. Fra starttidspunktet for afgørelsenn 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, 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, 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, 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, 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



Jøren Ullits Riismøller

Kommissionsmedlemmer

Flemming Callesen

Ørn Bergmann
H.C. Krogh

Bilag

- Bilag 1 –Erstatningsopgørelse
- Bilag 2 – Erklæring om tiltrædelse af afgørelse
- Bilag 3 – Materialesamling
- Bilag 3a - Oplysningsskema
- Bilag 4 – Nedrivning af bygninger mv.
- Bilag 5 – Uddrag fra relevante bekendtgørelser