Ansøger1
Adresse1

CVR-nummer CVR Ansøger1
Att. Person1 , Bech-Bruun

Sendt med digital post

Minksekretariatet

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

Sagsnr.: 2022-074115
Dato: 9. december 2022
Sagsbehandler

Afslag på ansøgning om kompensation til følgeerhverv

Erstatnings- og taksationskommissionen har den 31. maj 2022 modtaget Ansøger1 ', CVR-nummer CVR Ansøger1 , 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

Ansøger1 har den 31. maj 2022 indsendt en ansøgning samt redegørelse til Minksekretariatet via virk.dk om kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink.

Ansøger1 har i ansøgningen og redegørelsen anført, at virksomheden har til formål at erhverve og udleje fast ejendom, og at den minkrelateret virksomhed har udlejet til Virksomhed2 ApS og Virksomhed3 A/S. Det anføres, at bygningerne består af produktionsbygninger, administrationsbygninger med kontorer og lagerbygning til brug for minkrelaterede aktiver. Produktionsbygningen er specialindrettet til produktion af vandingssystemer, gyllesystemer og rørsystemer. Det oplyses endvidere, at Ansøger1 har investeret store beløb i bygningerne.

Minksekretariatet anmodende den 30. juni 2022 om supplerende oplysninger til brug for vurdering af virksomhedens omstillingsmuligheder.

Ansøger1 fremsendte supplerende oplysninger med tilhørende bilag den 8. juli 2022.

Ansøger1 har i de supplerende oplysninger anført, at der navnlig har været en større plastproduktion på ejendommene. I har desuden anført, at ejendommene kun ville kunne udlejes til én i plastindustrien, hvilket I finder næppe er muligt. En ændring af ejendommene vil kræve en væsentlig investering, som ikke er proportionel med ejendommens værdi

samt eventuelle lejeindtægter. Det oplyses desuden, at ejendommene er beliggende i et erhvervsområde, som kan anvendes til let industri og håndværk, kontor- og serviceerhverv samt tekniske anlæg. De vedhæftede bilag omfatter bygningsoversigter over matrikler og kommunalplanramme fra Kommune1 .

Minksekretariatet sendte den 21. september udkast til afslag i høring ved sagens parter.

Fødevarestyrelsen fremsendte den 3. oktober høringssvar til udkast til afslag, hvoraf det fremgik:

"Fødevarestyrelsen noterer sig, at Erstatnings-og taksationskommissionen lægger vægt på, at virksomhedens aktiviteter består af udlejning af erhvervsejendomme, og at denne aktivitet vil kunne videreføres ved at udleje til en anden lejer. Erstatnings-og taksationskommissionen har lagt vægt på, at der er tale om bygninger anvendt til administration og produktion i et industriområde, hvorfor det også vil være muligt for andre virksomheder at anvende ejendommene til deres administration og produktion. Erstatnings-og taksationskommissionen lægger således til grund, at omkostningerne ved tilpasning til en ny lejer står i rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved at udleje ejendommene til anden lejer.

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

Ansøger1 fremsendte d 4. oktober høringssvar til udkast til afslag, hvoraf det blandt andet fremgik:

" Ansøger1 *er en del af koncernen "* Virksomhed3 *", der blev stiftet i 1992 i* Adresse2

Virksomhed3 *er en familieejet koncern med* Person3 *,* Person4 *,* Person5 *og* Person6 *som koncernens reelle ejere (dog med undtagelse af* Ansøger1 *, som er 100 % ejet af* Person3 *). I koncernen blev der primært drevet minkrelateret virksomhed i form af følgende:*

- *Produktion og salg af gyllesystemer, vandingssystemer og rørsystemer til minkproduktion.*
- *Produktion og salg af haller, bure og redekasser til minkproduktion."*

Og

"Det er en ren tilfældighed, at ejendommene ikke er ejet af Virksomhed3 *A/S og* Virksomhed2 *ApS, men af* Ansøger1 *, og det vil være helt urimeligt, hvis denne tilfældighed skal afskære* Ansøger1 *fra at få nedlukningserstatning."*

Og

"Vi har på vegne af Ansøger1 *ved breve af 8. juli 2022 nøje redegjort for mulighederne for at udleje ejendommene, men de tre ejendomme fungerer i praksis som én ejendom. Hvis ejendommen skal udlejes hver for sig, vil det kræve en meget væsentlig investering, som*

Transportministeriet

vil være uproportional set i forhold til ejendommenes værdi og den lejeindtægt, som ejendommene ville kunne generere efterfølgende."

På baggrund af det fremsendte høringssvar af Ansøger1 af den 4. oktober 2022 vurderede Erstatnings- og taksationskommissionen, at det var nødvendigt at besigtige virksomheden for at vurdere, om virksomheden umiddelbart kan omstilles, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 2

Erstatnings- og taksationskommissionen foretog den 9. november besigtigelse af Ansøger1 , hvor Fødevarestyrelsen og Ansøger1 deltog.

På besigtigelsen fremkom blandt andet følgende:

[..]

" Person1 *oplyste de deltagende i besigtigelsen, at* Person4 *, lejer ved* Ansøger1 *, havde planlagt ruten for besigtigelsen.*

Person4 *oplyste, at ruten for besigtigelsen:* PN1 *,* PN2 *og til sidst* PN3 *. Ved gang fra de forskellige bygninger besigtigedes ligeledes de omkringliggende arealer."*

[..]

" Bygning PN1

Person4 *oplyste at denne bygning indeholder kontorlokaler, toiletter, driftsbygninger til produktion men at bygningen ikke selvstændigt har velfærdsfaciliteter i form af omklædning og badefaciliteter.* Person4 *oplyste, at alt inventar der relaterer sig til produktion, er ejer af* Virksomhed3 *, hvorfor alt inventar skal fjernes. Hertil oplyste* Person4 *, at det er* Virksomhed3 *der er har betalt for de ombygningerne i bygningen, og ikke* Ansøger1 *.*

Person7 *fra Fødevarestyrelsen spørger hvordan bygningen vil se ud uden lejer, hvortil* Person4 *oplyser, at bygningen vil være tom og uden inventar.*

Person4 *oplyste, at længen til bygningen er bygget i 2017, og at alt inventar i denne længe ligeledes er ejet af* Virksomhed3 *."*

[..]

" Bygning PN3

Person3 *og* Person4 *oplyste, at pillefyret er bygningen eneste opvarmnings kilde. Pillefyret er ejer af* Virksomhed3 *, hvorfor dette skal fjernes og, at der derfor ville skulle installeres f.eks. oliefyr.*

Formand Carsten Michelsen spurgte hvilken form for opvarmning der har været før pillefyret.

Person4 *oplyste, at der tidligere har været oliefyr.*

Person3 *oplyste, siloen tilknyttet bygningen er opført og ejet af* Virksomhed3 *.*

Person4 *oplyste, at kranen i denne bygning hører til bygningen, da den var installeret ved køb af bygningen. Kranen skal derfor blive.*

Transportministeriet

Person4 *oplyste yderligere hvilken produktion og produkter der blev produceret i bygningen, og hertil at al produktion i bygningen var minkrelateret.*

Person3 *oplyste, at denne bygning modsat de andre bygningerne, indeholdte velfærdfaciliteter i form af omklædning og badefaciliteter samt opholdsrum.*

Person1 *oplyste, at det ikke vil være rentabelt at leje bygningen ud."*

Ved besigtigelsens afslutning fik sagens parter mulighed for at komme med afsluttende bemærkninger.

Person1 anførte, på vegne af ansøger, følgende:

" Person1 *opridsede koncernstrukturen, og oplyste at* Ansøger1 *kun er ejet af* Person3 *.* Person1 *oplyste, at koncernens andre virksomheder rettet mod mink er* Virksomhed3 *A/S og* Virksomhed2 *ApS, og at disse også har ansøgt som følgeerhverv, og at såfremt de alle går videre, kan man foretage en samlet værdiansættelse."*

[..]

*"*Person1 *oplyste, at* Ansøger1 *kun har lejet ud til* Virksomhed3 *A/S, hvorfor 75% af udlejning har omhandlet mink.* Person1 *anførte yderligere, at virksomheden ikke er en almindelig udlejningsvirksomhed, som ikke besidder kompetencer til erhvervsudlejning.* Person1 *oplyste hertil, at der kun er én adgang til ejendommen, at alle bygninger har fungeret som et samlet lejemål, og at bygningerne er tilpasset produktionen i bygningerne.*

Person1 *anførte yderligere, at værdien af bygningerne ikke kan være den samme som før nedlukningen, og at en lille investering fra virksomheden til omstilling ikke vil være rentabelt eller rimeligt."*

Person7 anførte, på vegne af Fødevarestyrelsen, følgende:

" Person7 *fra Fødevarestyrelsen anførte, at i forhold til omstilling, mener Fødevarestyrelsen ikke, at der nødvendigvis skal være tilsvarende indtjening, men om det er muligt at skabe indtjening.*

Person7 *anførte, at når alt inventaret fjernes fra bygningerne vil bygningerne være generiske erhvervslejemål, som kan lejes til anden.* Person7 *anførte yderligere, at indretningen af bygningerne kan ske af udlejer eller af lejer, som* Virksomhed3 *A/S havde indrettet bygningerne.* Person7 *anførte, at bygningerne er tæt på beboelse, men at det tidligere har været muligt med produktion i bygningerne og at der kun er 8 km til nærmeste hovedvej.*

Person7 *anførte, at de koncernforbudne virksomheder er selvstændige virksomheder med eget CVR, og at* Ansøger1 *omhandler udlejning af erhvervslejemål, og betvivler ikke at virksomheden kan omstilles ved at udleje til anden side."*

Minksekretariatet anmodende den 9. november om supplerende oplysninger til brug for vurdering af virksomhedens omstillingsmuligheder.

Ansøger1 fremsendte supplerende oplysninger med tilhørende bilag i form af lejekontakte den 18. november 2022.

Transportministeriet

Ansøger1 har i de supplerende oplysninger anført, at den årlige leje pr. 1. oktober 2016 har været fastsat til 840.000 kr., men at den årlige leje reguleres efter nettoprisindekset. Ansøger1 har yderligere anført, at de har oplevet udsving i den reelle lejeindtægt fra årene 2016-2019 grundet branchemæssige udfordringer.

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 ansøgeren er 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.

Ansøger1 har i redegørelsen bl.a. anført, at virksomheden har til formål at erhverve og udleje fast ejendom, og at disse har været anvendt til minkrelateret virksomhed. Virksomheden har ligeledes anført, at ejendommene er specialindrettede, samt at det ikke er muligt at udleje ejendommene til andre formål.

Erstatnings- og taksationskommissionen vurderer, at virksomhedens aktiviteter bestod af udlejning af erhvervsejendomme, og at denne aktivitet vil kunne videreføres ved at udleje til en anden lejer. Erstatnings- og taksationskommissionen har lagt vægt på, at der er tale om bygninger anvendt til administration og produktion i et industriområde, hvor det har været muligt

Transportministeriet

for Ansøger1 ' lejere og tidligere ejere af ejendomme, at drive produktionsvirksomhed, hvorfor det også vurderes som værende muligt for andre virksomheder at anvende ejendommene til administration og produktion. Erstatnings- og taksationskommissionen bemærker i denne forbindelse, at selvom placeringen ikke længere gør ejendommen særligt attraktiv for følgeerhverv til minkvirksomheder, betyder dette ikke, at placering ikke kan være attraktiv for andre virksomheder.

Det faktum, at ejerforholdet anses som en "juridisk tilfældighed" ændrer ikke ved vurderingen, da det er virksomheden, som den var organiseret pr. 4. november 2020, som omstillingsmulighederne skal vurderes ud fra. Da aktiviteterne i koncernen var organiseret i et driftsselskab og et ejendomsselskab, og ejendomsselskabets aktivitet har bestået af udlejning af fast ejendom, vurderer Erstatnings- og taksationskommissionen, at det er denne aktivitet, der må lægges til grund ved vurderingen af, om driften kan fortsætte og/eller omstilles.

Erstatnings- og taksationskommissionen bemærkede ved besigtigelsen af bygningerne på ejendommen, at selvom det eventuelt vil kræve en ombygning af enkelte bygninger på ejendommen, for at disse kan anvendes af en anden lejer, fører dette ikke til et andet resultat, da tilpasning til en lejer er normalt for erhvervslejemål. Erstatnings- og taksationskommissionen bemærkede desuden ved besigtigelsen af virksomheden, at det blev oplyst af ansøger, at ejendommens bygninger efter rydning af den nuværende lejers aktiviteter vil stå tomme, hvorfor Erstatnings- og taksationskommissionen vurderer, at omkostningerne ved tilpasning til en ny lejer vil stå i rimeligt forhold til indtjeningspotentialet ved at udleje ejendommene til anden lejer.

Erstatnings- og taksationskommissionen bemærker ligeledes, at de i de supplerende oplysninger fremførte argumenter om etablering af nye vejadgange, adskillelser mellem ejendommene, etablering af velfærdsfaciliteter og kantine, sikring af forsyning af varme, el, vand og internet kun er nødvendige, såfremt ejendommene gøres til tre separate lejemål, hvorimod dette ikke er nødvendigt ved udlejning af ejendommene som et samlet lejemål. Erstatnings- og taksationskommissionen bemærker hertil, at ejendommene i praksis har fungeret som én ejendom, hvorfor de også fortsat må kunne udlejes som én ejendom.

Erstatnings- og taksationskommissionen bemærker, at det er anført i de supplerende oplysninger af den 18. november 2022, at Ansøger1 i årene 2016-2019 ikke har opnået den reelle årlige lejeindtægt på 840.000 kr. Erstatnings- og taksationskommissionen vurderer, at det vil være muligt for Ansøger1 fremadrettet at opnå den samme gennemsnitligt lejeindtægt, som kan beregnes til 540.000 kr. pr. år og er i overensstemmelse med, hvad virksomheden har opnået de år, hvor lokalerne hidtil har været udlejet med fuld kapacitet.

Erstatnings- og taksationskommissionen har på den baggrund vurderet, at Ansøger1 , bestående af udlejning af fast ejendom, umiddelbart kan forsætte driften, og at virksomheden derfor ikke er berettiget til at modtage kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 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 overer-

Transportministeriet

statnings- 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.

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

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

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

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

Med venlig hilsen

Erstatnings- og taksationskommissionen

Formand

Carsten Michelsen



Kommissionsmedlemmer

Kim Jensen

Jørgen Ravn

Tage Andersen

Poul Jørgen Harpøth

Minksekretariatet

Sagsbehandler

Transportministeriet