Berigtiget afgørelse af 13. januar 2025

Overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 16. december 2024

Sagsnummer 2023-147430

Klage indgivet af

Virksomhed 1

(repræsenteret ved advokaterne Trine Trærup Roungkvist og Anette Kusk, DAHL Advokatpartnerselskab)

over

Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 7. juli 2023

---

1. Indledning

Erstatnings- og taksationskommissionen har den 7. juli 2023 truffet afgørelse om ansøgning fra Virksomhed 1 , CVR-nummer [redacted] (herefter minkvirksomheden), om nedlukningserstatning. Denne afgørelse er påklaget til Overerstatnings- og taksationskommissionen af minkvirksomheden og Fødevarestyrelsen.

Den 4. marts 2024 har Minksekretariatet, 2. instans, meddelt parterne, at klagesagen er blevet udvalgt til Overerstatnings- og taksationskommissionens behandling af principielle klagetemaer. Avlersiden har udvalgt sagen som repræsentativ til behandling af spørgsmålet om kriterier for afgrænsning af minkspecifikke anlægsaktiver med hensyn til sammenbyggede bygninger. Minkvirksomheden har vedrørende dette principielle klagetema anmodet om Overerstatnings- og taksationskommissionens stillingtagen til, om bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601, "Pelseribygningen") udgør et erstatningsberettiget minkspecifikt aktiv efter nedlukningsbekendtgørelsens § 5, som erstattes efter bekendtgørelsens § 3, stk. 1.

Overerstatnings- og taksationskommissionen har besluttet at træffe særskilt afgørelse om, hvorvidt bygning 1.2 er et minkspecifikt anlægsaktiv omfattet af nedlukningsbekendtgørelsen § 5. Denne afgørelse udgør således Overerstatnings- og taksationskommissionens principielle stillingtagen til emnet sammenbyggede bygninger med blandet anvendelse (delvis anvendelse i minkvirksomhed og delvis beboelse).

Som en del af klagesagen har minkvirksomheden desuden anmodet om en markedsvurdering af bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601) med henblik på eventuel udtagning. Overerstatnings- og taksationskommissionen har besluttet i denne afgørelse at træffe en samlet afgørelse om det førnævnte principielle klagetema, markedsvurdering af bygning 1.2 og minkvirksomhedens mulighed for udtagning af bygning 1.2. Den del af afgørelsen, der vedrører markedsvurderingen og mulighed for udtagning, er ikke et udtryk for Overerstatnings- og taksationskommissionens principielle stillingtagen.

Der er med denne afgørelse desuden ikke taget stilling til den endelige nedlukningserstatning efter § 3, stk. 1, idet dette behandles i en samlet afgørelse vedrørende minkvirksomhedens ansøgning om nedlukningserstatning.

I denne afgørelse har Overerstatnings- og taksationskommissionen heller ikke taget stilling til godtgørelse for sagkyndig bistand. Afgørelse herom vil blive truffet i den endelige afgørelse om nedlukningserstatning.

2. Afgørelse

Overerstatnings- og taksationskommissionen ændrer Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse og bestemmer, at bygning 1.2 er et minkspecifikt anlægsaktiv, som er erstatningsberettiget.

Overerstatnings- og taksationskommissionen fastsætter den samlede standsvurdering af bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601) til "5 – middel pil op" og den samlede erstatning pr. 4. november 2020 for bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601) til 390.165,96 kr. efter tilbagediskontering.

Overerstatnings- og taksationskommissionen fastsætter den aktuelle markedsværdi for bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601) til 400.000,00 kr.

Overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse medfører, at minkvirksomheden kan udtage det omhandlede aktiv mod, at aktivets aktuelle markedsværdi på i alt 400.000 kr. fradrages i opgørelsen af erstatningen. Minkvirksomheden kan efter udtagning frit disponere over aktivet, således at ejendomsretten i tilfælde af udtagning ikke overgår til staten.

Overerstatnings- og taksationskommissionens begrundelse fremgår af afsnit 5.

I afgørelsen har følgende medlemmer af Overerstatnings- og taksationskommissionen deltaget: Elisabeth Mejnertz (formand), Sten Wegge Laursen (Landbrug og Fødevarer f.m.b.a.), Palle Thaisen (FSR – Danske Revisorer) og Anders Larsen (AAU).

Forud for afgørelsen har Overerstatnings- og taksationskommissionen den 13. august 2024 foretaget besigtigelse på Adresse 1 .

Overerstatnings- og taksationskommissionens formand har endvidere udpeget en sagkyndig vurderingsmand, som den 22. oktober 2024 har foretaget besigtigelse med henblik på standsvurdering af aktivet pr. 4. november 2020 og vurdering af aktivets aktuelle markedsværdi på vurderingstidspunktet.

3. Sagens oplysninger

Minkvirksomheden har i anlægskartoteket oplyst, at bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601) er en 450 kvm isoleret bygning. Minkvirksomheden har i indlæg af 3. september 2024 oplyst, at bygningens samlede kvadratmeter skal opjusteres til 570 kvm, da der i tagetagen over en del af bygningen er et 120 kvm uisoleret rum.

Minkvirksomheden har i forbindelse med ansøgningen om erstatning oplyst, at minkvirksomheden har drevet pelseri i tilknytning til minkvirksomheden i en tilstødende bygning til ejerens stuehus.

Minkvirksomheden har videre oplyst, at bygning 1.1 er et stuehus, som har været anvendt til beboelse. Bygningen er ikke et minkspecifikt anlægsaktiv – og fremgår heller ikke af anlægskartoteket – og indgår derfor ikke i erstatningsopgørelsen. Det fremgår af ejendommens BBR-meddelelse, at bygning 1.2 har et 450 kvm erhvervsareal, som består af en oprindelig del opført samtidig med stuehuset i 1929 samt to tilbygninger fra 2015, tilbygget i hver ende af bygningen.[1] Minkvirksomheden har supplerende hertil oplyst, at udvidelsen mod syd (garagen) er opført i 2012, og at udvidelsen mod nord (personaleafdeling og opbevaringsrum) er opført i 2017.

3.1. Klagen til Overerstatnings- og taksationskommissionen

Minksekretariatet, 2. instans, har den 17. august 2023 modtaget klage af 21. juli 2023 fra advokat Trine Trærup Roungkvist, DAHL Advokatpartnerselskab, på vegne af minkvirksomheden, over Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 7. juli 2023.

Den 22. marts 2024 har minkvirksomheden i indlæg med bilag fremsat anmodning om Overerstatnings- og taksationskommissionens principielle stillingtagen til, om bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601, "Pelseribygningen") udgør et minkspecifikt aktiv.

På Overerstatnings- og taksationskommissionens møde med parterne den 13. august 2024 samt i bemærkninger af 3. september 2024 har minkvirksomheden anmodet Overerstatnings- og taksationskommissionen om en markedsvurdering, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3, med henblik på eventuel udtagning af bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601), således at staten ikke erhverver ret til aktivet, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3.

3.2. Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse

Erstatnings- og taksationskommissionens flertal fandt, at bygning 1.1 og bygning 1.2 skal anses som én bygning, der ikke udgør et erstatningsberettiget minkspecifikt aktiv, idet bygning 1.1 udgør ejendommens stuehus. Erstatnings- og taksationskommissionen har som følge heraf ikke taget stilling til spørgsmålet om udtagning og markedsvurdering af bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601).

3.3. Partsindlæg

3.3.1. Minkvirksomhedens bemærkninger

I indlæg af 22. marts 2024 har minkvirksomheden anmodet om Overerstatnings- og taksationskommissionens principielle stillingtagen til, om bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601) udgør et minkspecifikt aktiv. Minkvirksomheden har fremsendt yderligere bemærkninger den 16. april 2024, den 22. juli 2024 og den 3. september 2024.

[1] Minkvirksomhedens oplysninger om opførelse af tilbygningerne i henholdsvis 2012 og 2017 fremgår af indlæg af 22. marts 2024. Minkvirksomheden har imidlertid i indlæg af 22. november 2024 oplyst, at den primære del af Pelseribygningen er opført i 2015.

Minkvirksomhedens skriftlige bemærkningerne er mundtligt suppleret ved Overerstatnings- og taksationskommissionens møde med parterne og besigtigelse den 13. august 2024.

Minkvirksomheden har den 3. september 2024 fremsat anmodning om en markedsvurdering af bygningen med henblik på eventuel udtagning.

Minkvirksomheden har nedlagt principal påstand om, at bygning 1.2 med ID-nummer 1.601 (herefter "Pelseribygningen") er et minkspecifikt anlægsaktiv, som skal erstattes.

Minkvirksomheden har nedlagt subsidiær påstand om, at såfremt stuehus (bygning 1.1) og Pelseribygningen (bygning 1.2) anses som én bygning, skal hele bygningen anses for et erstatningsberettiget aktiv, i overensstemmelse med Erstatnings- og taksationskommissionens praksis vedrørende "blandede aktiver", idet Pelseribygningen udgør den væsentligste del af bygningen.

Minkvirksomheden har til støtte for den principale påstand gjort gældende, at Pelseribygningen er et minkspecifikt aktiv, og at Erstatnings- og taksationskommissionen ikke har hjemmel til at nægte erstatning for bygningen, som er opført til og anvendt som pelseri med tørre- og opbevaringsrum og mandskabsfaciliteter til de ansatte. Sammenbyggede bygninger skal behandles som to bygninger, og den del, der har været anvendt i minkproduktionen, skal erstattes.

Minkvirksomheden har henvist til forslag til Lov om ændring af lov om aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink og Lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet fremsat den 26. marts 2021[2]. Minkvirksomheden har anført, at den almindelige sproglige forståelse af begrebet "minkspecifikt aktiv" er, at aktivet har været brugt som led i minkproduktionen, hvilket også har støtte i minklovens forarbejder.

Minkvirksomheden har videre anført, at de tre kriterier, der er anvendt i Erstatning- og taksationskommissionens afgørelse, indebærer en klar begrænsning af, hvilke minkspecifikke anlægsaktiver minkvirksomheden modtager erstatning for. Ingen af kriterierne har støtte i forarbejderne eller motiverne til erstatningsreglerne. Konsekvensen er, at virksomheden ikke opnår fuldstændig erstatning, hvilket strider mod det primære hensyn bag erstatningsreglerne.

Minkvirksomheden har vedrørende kriteriet om "varigt indrettet" henvist til tinglysningslovens § 37, som fastlægger omfanget af panteretten, hvor en fast ejendom er "varigt indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje". Af Karnovs note 249 til bestemmelsen, fremgår følgende:

> *"I reglen skal indretningen fremgå af særlige bygningsforanstaltninger. Specielt inventar mv. kan i særlige tilfælde være tilstrækkeligt, men faktisk anvendelse til erhverv er ikke nok. Ikke hele ejendommen behøver at være indrettet med henblik på erhvervsvirksomheden, når blot den ikke spiller en helt ubetydelig rolle."*

Videre har minkvirksomheden henvist til forarbejderne til bestemmelsen. Heri fremgår:

> *"I øvrigt bemærkes, at det ikke nødvendigt til den "varige indretning" kræves, at der i selve Ejendommen er foretaget egentlige Bygningsforandringer. Den varige*

[2] 2020/1 LFS 206. Der er henvist til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 6, og til forslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.5.2.

Indretning kan ogsaa ligge i selve Lokalernes eller Værelsernes Indretning, Anbringelse deri af det særlige Inventar, Redskaber, Instrumenter o.l."[3]

Minkvirksomheden har videre anført, at der synes at være generel enighed om, at Erstatnings- og taksationskommissionen har hjemmel til at vurdere, om der på en minkfarm findes de aktiver, der er nødvendige for at producere mink. Denne adgang kan ikke medføre, at Erstatnings- og taksationskommissionen kan træffe afgørelse om, at der er minkspecifikke aktiver, herunder bygninger, som staten ikke skal yde erstatning for eller har pligt til at overtage.

Minkvirksomheden har endvidere henvist til nedlukningsbekendtgørelsens § 21 c, stk. 2, hvorefter staten kan undlade nedrivning af bygninger eller bygningsinstallationer, som er sammenhængende med andre bygninger eller bygningsinstallationer, som ikke er omfattet af erstatningen. Minkvirksomheden har i den forbindelse anført, at ordlyden af den nye bestemmelse bekræfter, at erstatning for en bygning ikke kan afvises med den begrundelse, at den er sammenbygget med en bygning som ikke er omfattet af statens erstatningsforpligtelse.

Minkvirksomheden har til støtte for den subsidiære påstand anført, at det forhold, at der ikke er tilkendt erstatning for adgangsveje med blandede formål, ikke kan føre til et andet resultat, idet dette har sammenhæng med vejlovgivningens krav om vejadgang.

Minkvirksomheden har under møde med parterne den 13. august 2024 anført, at kommissionen ikke sagligt kan tage hensyn til økonomiske aspekter i forbindelse med nedrivning af bygninger samt byggetekniske spørgsmål. Det er udtryk for en tilfældighed, at Pelseribygningen er sammenbygget med stuehuset, og tilbygningerne er kun opført til brug for minkproduktionen. Minkvirksomheden har videre oplyst, at avlers forsikringsselskab ønskede, at opbevaring af minkskindene efter pelsning var i nær tilknytning til stuehuset af tyverimæssige årsager. Af samme grund er Pelseribygningen opført uden vinduer.

Minkvirksomheden har henvist til, at maskinhallen i Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse er anerkendt som et erstatningsberettiget aktiv, og at Pelseribygningen til sammenligning er mere minkspecifik, da den ikke umiddelbart kan anvendes til andet formål.

Minkvirksomheden har den 3. september 2024 afgivet bemærkninger til besigtigelsesreferat af 21. august 2024. Minkvirksomheden har tilføjet, at der er installeret to varmeforsyninger ved indgangen til stuehuset, henholdsvis en varmeforsyning i væggen/gavlen ind til stuehuset og en varmeforsyning til frokostrum og medarbejderbadeværelse, der er placeret i væggen ind til frokostrummet.

Minkvirksomheden har yderligere tilføjet, at den oprindelige bygningsdel og de nye bygningsdele i Pelseribygningen er indrettet med opmurede skillerum, der er placeret af minkvirksomheden af hensyn til rummenes anvendelse til pelseri og beskaffenheden af de enkelte minkrelaterede maskiner, der anvendes i forbindelse med pelsning. Minkvirksomheden har desuden ændret placeringen af de bærende vægge i den oprindelige bygningsdel, så rumfordelingen var optimal til rummenes anvendelse til pelseri, så de makiner, der blev anvendt til pelsning var placeret hensigtsmæssigt i forhold til produktionens enkelte processer.

[3] Rigsdagstidende 1925/1926, tillæg A, sp. 4602:

3.3.2. Fødevarestyrelsens bemærkninger

Fødevarestyrelsen har den 7. august 2023 påklaget Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 7. juli 2023 vedrørende andre klagepunkter samt indsendt yderligere klagebemærkninger den 28. august 2023, den 19. marts 2023 og den 8. april 2024. Fødevarestyrelsen har den 10. juli 2024 fremsendt endelige skriftlige bemærkninger.

Bemærkningerne er mundtligt suppleret ved Overerstatnings- og taksationskommissionens møde med parterne og besigtigelse den 13. august 2024.

Fødevarestyrelsen har principalt nedlagt påstand om, at Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 7. juli 2023 stadfæstes, således at bygningen markeret med nr. 1[4] ikke er et erstatningsberettiget aktiv.

Subsidiært har Fødevarestyrelsen nedlagt påstand om, at såfremt bygning 1.2 anses for en særskilt bygning, skal bygning 1.2 ikke erstattes som et minkspecifikt aktiv.

Vedrørende den principale påstand har Fødevarestyrelsen under henvisning til, at styrelsen kan tilslutte sig Erstatnings- og taksationskommissionens flertals vurdering og begrundelse for afvisningen af bygningen som et erstatningsberettiget aktiv, gjort gældende, at bygning 1.1 (stuehuset) ikke er varigt indrettet til minkproduktion.

Fødevarestyrelsen har anført, at staten ikke erhverver ret til minkvirksomhedens faste ejendom (dvs. grund og bygninger, herunder beboelsesbygninger). Det følger af nedlukningsbekendtgørelsens § 7 og minklovens § 8 b, stk. 2, modsætningsvist. Det følger endvidere af den politiske aftale, at staten erhverver ret til (nedrivning og bortskaffelse af) staldbygninger, staldanlæg, bure mm., der har været anvendt eller udlejet til minkavl eller opdræt af mink med henblik på videresalg af levende dyr, idet det med den politiske aftale er lagt til grund, at disse bygninger ikke umiddelbart kan omlægges eller anvendes til andre formål end minkavl.

I forhold til sammenbyggede bygninger går beboelsesformål forud for en anden anvendelse af (dele af) bygningen til f.eks. pelseri. Denne opfattelse understøttes af, at Fødevarestyrelsen på baggrund af de hidtidige besigtigelsesforretninger kan konstatere, at en indretning med blandede formål helt typisk er sket efter bygningens opførelse som bolig. Bygningerne har dermed oprindeligt været indrettet som bolig og er først efterfølgende blevet indrettet til f.eks. pelseri.

Fødesvarestyrelsen har videre anført, at en sammenbygget bygning må betragtes som én samlet bygning, og at den skal vurderes som sådan.

Fødevarestyrelsen har ligeledes anført, at det forhold, at et "blandet aktiv", som har været anvendt både i minkproduktion og i en ikke-minkrelateret produktion, f.eks. en minilæsser, som udgangspunkt skal indgå i erstatningsopgørelsen ("dual use"), ikke ændrer herpå.

[4] Af Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse fremgår på side 30, at bygningen markeret med nr. 1 er en sammenbygget bygning bestående af bygningsdele 1.1 og 1.2. I ejendommens BBR-meddelelse er bygning 1.1 registreret som stuehus til landbrugsejendom, og bygning 1.2 er registreret som maskinhus, garage mv.

Fødevarestyrelsen har videre henvist til, at det også i de første behandlede sager ved Erstatnings- og taksationskommissionerne er almindeligt antaget, at adgangsveje førende til den øvrige ejendom, herunder beboelse, ikke anses for minkspecifikke aktiver, selvom vejen også er benyttet til transport af foder og lignende og dermed ville kunne betragtes som et "dual use" aktiv. En anden fortolkning heraf ville medføre, at minkvirksomhederne ville være nødtvunget til at skulle udtage deres adgangsveje fra erstatningsopgørelsen for ikke at miste adgangen til den øvrige del af deres ejendom.

I sit partshøringssvar til ændringsbekendtgørelsen[5] har Fødevarestyrelsen bemærket, at § 21 a i ændringsbekendtgørelsen blot præciserer statens nedrivningsopgave, og at der med de nye regler ikke er tilsigtet en ændring af gældende praksis.

Fødevarestyrelsen har til støtte for den subsidiære påstand gjort gældende om, at Pelseribygningen [bygning 1.2] ikke er varigt indrettet til minkproduktion.

Fødevarestyrelsen har vedrørende den subsidiære påstand anført, at bygningen ved besigtigelsen den 13. august 2024 fremstod generisk med mulighed for anvendelse til andet end minkproduktion. Landejendomme vil ofte have en værkstedsbygning i tilknytning til beboelsen.

Fødevarestyrelsen har videre med henvisning til minklovens § 8 a, stk. 2, anført, at det er et lovligt kriterium at lægge vægt på, om det er muligt at skille en bygning ad.

3.4. Nye oplysninger under klagesagens behandling

Minksekretariatet, 2. instans, har på vegne af Overerstatnings- og taksationskommissionen indhentet nye oplysninger under klagesagens behandling. Disse er gennemgået nedenfor.

3.4.1. Standsvurdering og markedsvurdering af aktivet

Overerstatnings- og taksationskommissionens formand har til brug for afgørelsen udpeget en sagkyndig vurderingsmand til at foretage henholdsvis en standsvurdering pr. 4. november 2020 med registrering, dokumentation og vurdering af aktivet, og en vurdering af aktivets aktuelle markedsværdi efter nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3, jf. erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 22, stk. 3.

Den sagkyndige vurderingsmand, som er indstillet af Dansk Ejendomsmæglerforening, har på baggrund af besigtigelse den 22. oktober 2024 udarbejdet en rapport af 11. november 2024, hvori standsvurderingerne pr. 4. november 2020 og den aktuelle markedsværdi af bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601) er fastsat som følger:

- Standsvurdering pr. 4. november 2020: Bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601) – samlede bygning på 570 kvm (bestående af 450 kvm isoleret bygning med velfærdsfaciliteter og 120 kvm uisoleret rum i tagetagen): "4 – middel"

- Standsvurdering pr. 4. november 2020: Bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601) – isolerede bygning med velfærdsfaciliteter (450 kvm): "5 – middel pil op"

[5] Bekendtgørelse nr. 883 af 26. juni 2024 om ændring af bekendtgørelse om fuldstændig erstatning og kompensation til minkvirksomheder og fuldstændig kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink.

- Standsvurdering pr. 4. november 2020: Bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601) – uisoleret rum i tagetagen (120 kvm): ”3 – middel pil ned”

- Aktuelle markedsværdi på vurderingstidspunktet: Bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601): 400.000 kr.

3.4.1.1. Minkvirksomhedens bemærkninger

Efter anmodning fra Minksekretariatet, 2. instans, har minkvirksomheden den 22. november 2024 fremsendt bemærkninger til den sagkyndiges rapport af 11. november 2024.

Minkvirksomheden har anført, at standsvurderingen og markedsvurderingen er behæftet med en vis usikkerhed, hvilket ikke bør komme minkvirksomheden til skade. I ekspropriationssager gælder et almindeligt princip om, at enhver tvivl om, hvorvidt der er indrømmet den rette erstatning, skal komme ekspropriaten til gode.

Ved det skøn, der skal foretages på baggrund af den sagkyndige vurdering, bør Overerstatnings- og taksationskommissionen tage hensyn til denne usikkerhed, således at det sikres, at minkvirksomhedens erstatning ikke fastsættes på baggrund af en for lav standsvurdering, eller at minkvirksomheden ikke tilbydes at udtage Pelseribygningen til en pris, der overstiger den aktuelle markedspris på vurderingstidspunktet.

Minkvirksomheden har henvist til, at den primære del af Pelseribygningen er opført i 2015 og fremstår i særdeles velholdt stand. Den forventede restlevetid af Pelseribygningen må være langt mere end 30 år, som er skæringen mellem ”middel” og ”god”. Pelseribygningens stand skal derfor som minimum fastsættes til ”god” som i oplysningsskemaet.

Minkvirksomheden har yderligere henvist til, at vurderingen er foretaget fire år efter det tidspunkt, som vurderingen skal tage afsæt i.

Minkvirksomheden har endvidere anført, at en ejendomsmægler i almindelighed ikke har den fornødne byggefaglige indsigt til at foretage en standsvurdering, der kræver indsigt i restlevetid og behovet for reinvesteringer. Selv hvis den konkrete ejendomsmægler har kompetencerne, skal der ske en kalibrering, således at det sikres, at standen af Pelseribygningen ikke vurderes lavere end standen af bygninger i andre sager, der har den samme faktiske stand.

Endeligt har minkvirksomheden henvist til, at den overordnede standsvurdering af Pelseribygningen umiddelbart udgør et gennemsnit af standsvurderingen for henholdsvis den isolerede del med velfærdsfaciliteter og det uisolerede rum i tagetagen. Minkvirksomheden finder det ugennemsigtigt eller usagligt, at det uisolerede rum i tagetagen, der udgør 120 kvm og dermed kun ca. 21 % af Pelseribygningens samlede areal, kan trække Pelseribygningens overordnede standsvurdering ned i en sådan grad, når der alene er tale om et ”birum”. Pelseribygningens samlede standsvurdering bør være nærmere standsvurderingen af den isolerede del af Pelseribygningen med velfærdsfaciliteter, da denne del af bygningen er den væsentligste – både i forhold til kvadratmeter og anvendelse.

Minkvirksomheden har oplyst, at såfremt minkvirksomheden tilbydes at udtage Pelseribygningen til markedsprisen på 400.000,00 kr., vil dette umiddelbart blive afvist, da vurderingen efter minkvirksomhedens opfattelse er højere end differencen mellem ejendommens handelspris med og uden Pelseribygningen.

Minkvirksomheden har anført, at markedsvurderingen er behæftet med en sådan usikkerhed, at Overerstatnings- og taksationskommissionen bør fastsætte markedsprisen lavere end vurderingen.

Vurderingen er fastsat med afsæt i, at Pelseribygningen er den eneste bygning på ejendommen med erhvervskvadratmeter. Såfremt minkvirksomheden havde valgt at udtage maskinhuset (aktiv ID-nr. 1.602), havde markedsprisvurderingen af Pelseribygningen derfor formentligt været lavere, da ejendommens samlede erhvervskvadratmeter derved havde været overdimensioneret til ejendommens beskedne størrelse, ligesom finansieringen af ejendommen havde været vanskelig for mange potentielle købere.

Vurderingen indeholder ikke objektive bevisdata, herunder henvisninger til referenceejendomme eller sammenligningshandler mv., hvilket medfører usikkerhed om vurderingsgrundlaget. Minkvirksomheden har herved henvist til artiklen i UfR.2002B.259, der er omtalt af Mølbeck, Flensborg og Mørup i "Ekspropriation i praksis", 2. udgave, side 532, og anført, at hvis der havde været tale om en skønsrapport, havde bevisværdien været beskeden, og vurderingen ville sandsynligvis være blevet tilsidesat, jf. dommene i UfR.2008.1408/2H og TfL.2008.47V. Dette er særligt problematisk, når der er tale om en ejendomsmægler uden lokalt kendskab.

3.4.1.2. Fødevarestyrelsens bemærkninger

Fødevarestyrelsen har efter anmodning fra Minksekretariatet, 2. instans, den 25. november 2024 oplyst, at styrelsen ikke har bemærkninger til den sagkyndiges rapport af 11. november 2024.

3.4.2. Arealangivelser

3.4.2.1. Minkvirksomhedens bemærkninger

Minkvirksomheden har efter anmodning fra Minksekretariatet, 2. instans, den 29. november 2024 fremsendt oplysninger om arealet af velfærdsfaciliteterne i bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601).

Minkvirksomheden har oplyst, at bruttoetagearealet af velfærdsfaciliteterne samlet set udgør 49,74 kvm, hvoraf badeværelset udgør 6,00 kvm, køkkenet udgør 18,14 kvm og omklædningsrummet med håndvask, skabe til tøj og fodtøj samt knager mv. udgør 25,60 kvm.

3.4.2.2. Fødevarestyrelsens bemærkninger

Fødevarestyrelsen har på anmodning fra Minksekretariatet, 2. instans, den 4. december 2024 oplyst, at styrelsen ikke har bemærkninger til minkvirksomhedens oplysninger om bruttoetagearealet af velfærdsfaciliteterne.

4. Overerstatnings- og taksationskommissionens prøvelse

Det fremgår af erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 4, stk. 1, at Overerstatnings- og taksationskommissionen skal efterprøve påklagede afgørelser truffet af Erstatnings- og taksationskommissionerne i sager om erstatning og kompensation til minkvirksomheder og visse følgeerhverv efter regler udstedt i medfør af § 8, stk. 3, i lov om aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink.

Udgangspunktet for Overerstatnings- og taksationskommissionens prøvelse af Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse er det nugældende retsgrundlag. Dette er gengivet i afsnittet om "Relevante lovregler" som tillæg til denne afgørelse.

Overerstatnings- og taksationskommissionen bemærker, at minkvirksomheden vil have mulighed for at anmode om genoptagelse, såfremt Overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse eller endelig dom i en anden sag vil kunne have betydning for minkvirksomhedens erstatning eller kompensation, jf. erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 30. Kommissionen kan endvidere efter Fødevarestyrelsens anmodning eller af egen drift beslutte at genoptage sagen, såfremt de forvaltningsretlige betingelser for ulovbestemt genoptagelse er opfyldte.

Det bemærkes, at tallene, der er angivet i denne afgørelse, er afrundede. I det omfang samtlige decimaler har været til rådighed for Minksekretariatet, 2. instans, er de løbende beregninger foretaget med samtlige decimaler.

5. Overerstatnings- og taksationskommissionens begrundelse

5.1. Erstatning for minkspecifikke anlægsaktiver

5.1.1. Bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601)

Efter nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 1, fastsættes 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.

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.

Det fremgår af minklovens § 8 a, stk. 2, at det er et vilkår for erstatning eller kompensation, at staten erhverver ret til bortskaffelse af bygninger, bygningsinstallationer mv., der er en del af den faste ejendom.

Det er således en forudsætning for at modtage erstatning, at staten erhverver ret til bortskaffelse af de minkspecifikke bygninger, der ydes erstatning for efter nedlukningsbekendtgørelsens § 5.

Minkvirksomheden har i anlægskartoteket oplyst, at bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601) er en 450 kvm isoleret bygning. Minkvirksomheden har i indlæg af 3. september 2024 oplyst, at bygningens samlede kvadratmeter skal opjusteres til 570 kvm, da der i tagetagen over en del af bygningen er et 120 kvm uisoleret rum.

Minkvirksomheden har i forbindelse med ansøgningen om erstatning oplyst, at minkvirksomheden har drevet pelseri i tilknytning til minkvirksomheden i en tilstødende bygning til ejerens stuehus.

Minkvirksomheden har videre oplyst, at bygning 1.1 er et stuehus, som har været anvendt til beboelse. Bygningen er ikke et minkspecifikt anlægsaktiv – og fremgår heller ikke af anlægskartoteket – og indgår derfor ikke i erstatningsopgørelsen. Det fremgår af ejendommens BBR-meddelelse, at bygning 1.2 har et 450 kvm erhvervsareal, som består af en oprindelig del opført samtidig med stuehuset i 1929 samt to tilbygninger fra 2015, tilbygget i hver ende af bygningen.[6] Minkvirksomheden har supplerende hertil oplyst, at udvidelsen mod syd (garagen) er opført i 2012, og at udvidelsen mod nord (personaleafdeling og opbevaringsrum) er opført i 2017.

Minkvirksomheden har desuden under Overerstatnings- og taksationskommissionens besigtigelse den 13. august 2024 oplyst, at både fyrrum og eltavle placeret i bygning 1.2 tillige forsyner såvel bygning 1.2 og bygning 1.1.

Af Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse fremgår af indledning til afsnit 5.2. "Erstatning for minkspecifikke anlægsaktiver" følgende:

> *"Det er erstatnings- og taksationskommissionens vurdering, at en bygning alene skal indgå i erstatningsopgørelsen, såfremt bygningen kan anses som varigt indrettet til minkproduktion i virksomheden. Sammenbyggede bygninger behandles som én bygning. Bygninger, som er sammenbygget med bygninger til beboelse, indgår ikke i erstatningsopgørelsen*
> *Andre aktiver end bygninger, som både har været benyttet i den erstatningsberettigede minkrelaterede virksomhed og i ikke-minkrelateret virksomhed (dvs. udelelige aktiver), indgår som udgangspunkt i erstatningsopgørelsen uanset udnyttelsesgraden af det pågældende aktiv i den minkrelaterede virksomhed."*

Et flertal i Erstatnings- og taksationskommissionen, bestående af formanden og to medlemmer, har vurderet, at bygningen med markering 1[7] ikke er et erstatningsberettiget aktiv. Flertallet har lagt vægt på, at bygningen dels har været anvendt til beboelse og dels har været benyttet til opbevaring af rullende materiel og løsøre til brug for pelseri og dermed ikke har været varigt indrettet til minkproduktion i minkvirksomheden. Bygningen vil derfor umiddelbart kunne anvendes til andre formål. Flertallet har i øvrigt bemærket, at bygninger, der er bygget sammen med bygninger til beboelse, ikke indgår i erstatningsopgørelsen.

[6] Minkvirksomhedens oplysninger om opførelse af tilbygningerne i henholdsvis 2012 og 2017 fremgår af indlæg af 22. marts 2024. Minkvirksomheden har imidlertid i indlæg af 22. november 2024 oplyst, at den primære del af Pelseribygningen er opført i 2015.

[7] Af Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse fremgår på side 30, at bygningen markeret med nr. 1 er en sammenbygget bygning bestående af bygningsdele 1.1 og 1.2.

Et mindretal i Erstatnings- og taksationskommissionen bestående af to medlemmer har vurderet, at bygningen med markering 1 er varigt indrettet til minkproduktion, som isoleret rum i bygningen med pelseri og velfærdsfaciliteter, og derfor er et erstatningsberettiget aktiv.

Overerstatnings- og taksationskommissionen konstaterer, at Erstatnings- og taksationskommissionens flertalsafgørelse er i overensstemmelse med "Vejledning til udfyldelse af oplysningsskema"[8] vedrørende sammenbyggede bygninger. Det pågældende afsnit i vejledningen vedrørende sammenbyggede bygninger er ikke en del af den oprindelige vejledning, som den var udfærdiget af Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, men er tilføjet i de senere versioner udarbejdet af Minksekretariatet, 1. instans.

Et flertal i Overerstatnings- og taksationskommissionen bestående af tre medlemmer, herunder formanden, finder, at der ikke i regelgrundlaget for erstatningsordningen eller i forarbejderne hertil er hjemmel til at fastsætte et kriterium om, at sammenbyggede bygninger skal anses som én bygning. Der er ligeledes ikke i regelgrundlaget eller forarbejderne hertil hjemmel til at undlade at give erstatning for minkspecifikke anlægsaktiver bestående af bygninger med den begrundelse, at bygningen er sammenbygget med en beboelsesbygning.

Overerstatnings- og taksationskommissionens flertal har lagt vægt på, at der af forarbejderne til minklovens § 8 a blandt andet fremgår følgende, jf. forslag til Lov om ændring af lov om aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink og lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet fremsat den 26. marts 2021[9], bemærkningerne til § 1, nr. 6:

> *"For så vidt angår staldbygninger og staldanlæg, bure m.m., der har været anvendt til eller udlejet til minkavl eller opdræt af mink med henblik på videresalg af levende dyr, er det med den politiske aftale om erstatning mv. til minkavlere berørt af COVID-19 lagt til grund, at sådanne bygninger og staldanlæg m.m. ikke umiddelbart kan omlægges eller anvendes til andre formål end minkavl. Hensigten er derfor, at sådanne bygninger og staldanlæg skal bortskaffes, og at staten afholder udgifterne hertil. Der vil i disse tilfælde ikke være grundlag for at overtage grunden, hvorpå bygning og staldanlæg befinder sig. Dette gælder uanset, om de pågældende bygninger og staldanlæg m.m. har været anvendt til minkavl af ejeren selv eller udlejet til andre minkavlere. Tilsvarende gælder for et pelseri, som har været drevet i tilknytning- til en minkvirksomhed, dvs. hvor begge aktiviteter er indeholdt i den samme virksomhed."*

Flertallet finder, at det således er det klare udgangspunkt, at staldbygninger, staldanlæg samt pelserier drevet i tilknytning til en minkvirksomhed er erstatningsberettigede aktiver, som staten skal bortskaffe.

Overerstatnings- og taksationskommissionens førnævnte flertal bemærker, at sammenbyggede bygninger juridisk kan tilhøre flere forskellige selvstændige faste ejendomme og således juridisk betragtes som flere bygninger eller bygningsdele. Flertallet finder, at det er foreneligt med erstatningsordningen, at alene en del af en sammenbygget bygning kan være minkrelateret, således at værdien af den minkrelaterede bygning eller bygningsdel erstattes. Dette følger af det klare udgangspunkt om, at hele minkvirksomheden skal erstattes.

---

[8] Vejledning til "Oplysningsskema vedrørende minkvirksomheden" til minkvirksomheder med egenproduktion af mink i 2020 ("den skematiske model"), version 06.01 af 30. oktober 2024, punkt 9.2 Sammenbyggede bygninger.
[9] 2020/1 LFS 206.

Et flertal på to medlemmer, herunder formanden, i Overerstatnings- og taksationskommissionen finder herefter, at bygning 1.2 skal anses som en selvstændig bygning eller bygningsdel, og at kommissionen særskilt for denne bygning eller bygningsdel skal vurdere, om bygningen eller bygningsdelen er et minkspecifikt anlægsaktiv omfattet af nedlukningsbekendtgørelsens § 5.

Dette flertal i Overerstatnings- og taksationskommissionen har herefter på baggrund af oplysningerne om den konkrete anvendelse af bygning 1.2 foretaget en vurdering af, om bygning 1.2 udgør et minkspecifikt aktiv. Flertallet har herunder lagt vægt på indtrykket af bygningen under besigtigelsen og minkvirksomhedens ejers oplysninger i den forbindelse. Flertallet lægger herefter til grund, at bygning 1.2 har været anvendt som pelseri med bl.a. fryserum, tørrerum samt mandskabsfaciliteter til de ansatte. Bygningen har desuden været særligt indrettet til minkproduktion, idet bygningens indretning efter til- og ombygningen er tilvirket til produktionens enkelte processer, herunder med flytning af bærende vægge, samt at den har været indrettet med nagelfast inventar specifikt til minkproduktion. Bygningsstyrelsen har inden Overerstatnings- og taksationskommissionens besigtigelse afmonteret og fjernet dette nagelfaste inventar i overensstemmelse med Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse.

Dette flertal i Overerstatnings- og taksationskommissionen finder herefter, at bygning 1.2 har været anvendt til minkproduktion og derfor er et minkspecifikt anlægsaktiv i henhold til erstatningsordningen. Flertallet bemærker, at det afgørende for, om et anlægsaktiv kan anses for minkspecifikt i erstatningsordningens forstand, som udgangspunkt er den faktiske anvendelse af aktivet. Flertallet har lagt vægt på det oplyste om anvendelsen af bygning 1.2, hvilket understøttes af den tilvirkning til minkproduktion, der er foretaget af bygningen.

Ovennævnte flertal i Overerstatnings- og taksationskommissionen finder, at det af Fødevarestyrelsen anførte om, at staten ikke er forpligtet til at reetablere de fælles el- og varmeinstallationer (for bygning 1.2 og 1.1), såfremt bygning 1.2 overtages og nedrives af staten, ikke kan tillægges betydning. Flertallet finder ligeledes, at det ikke kan tillægges afgørende betydning, at bygning 1.1 og 1.2 har fælles installationer. Endvidere bemærker flertallet, at det forhold, at en del af bygning 1.1 (ved gavlen mellem stuehuset og erhvervsbygningen) er bygget ind over bygning 1.2, og at dette kan have konstruktionsmæssig betydning i forhold til adskillelsen af de to bygninger, er uden betydning for spørgsmålet om tildeling af erstatning.

Overerstatnings- og taksationskommissionens ene mindretal (ét medlem) finder, at for at en bygning, som er sammenbygget med et beboelseshus, kan betragtes som et minkspecifikt aktiv, skal bygningen være indrettet til produktion af mink og ikke umiddelbart kunne anvendes til andre formål. Dette fordrer samtidigt, at en sammenbygget bygning, hvoraf en del af bygningen er anvendt til minkproduktion, er klart adskilt fra beboelsesdelen ved separate indgange og forsyningslinjer, f.eks. el, vand og kloakering, samt at bygningen vil være vanskelig at bruge til andre formål uden betydelige omkostninger til ombygning eller tilpasning.

Dette mindretal har lagt til grund, at bygningen inkl. beboelsen, som er opført i 1929, var en samlet landbrugsbygning med beboelse og en landbrugsdel. Den oprindelige landbrugsdel har været anvendt til minkproduktion siden 1984. Ved ombygning blev bygningen forlænget på to sider, men bygningens installationer til el, vand og varme er fortsat placeret i den oprindelige bygningsdel.

Dette mindretal finder, at den bygningsdel, som har været anvendt til minkproduktion, vil være anvendelig til andre formål. Af bygningens BBR-meddelelse fremgår, at bygningsudvidelsen bestod af lade og garage.

Dette mindretal bemærker, at en fysisk adskillelse af bygningen ikke vil kunne gennemføres uden nedrivning af de dele af bygningen, som blev tilføjet ved tilbygningen, da den samlede bygning har fælles bærende konstruktioner og fælles installationer. Man kan derfor ikke anse tilbygningerne som minkspecifikke anlægsaktiver, idet bygningsdelene ikke kan stå alene.

Dette mindretal henviser til, at såfremt en del af en sammenbygget bygning opfylder betingelserne for at kunne anses som et minkspecifikt anlægsaktiv, må det gælde den samlede bygning inklusive beboelsesdelen. Det er ikke muligt at skille bygningsdelene ad uden nedrivning, hvorfor man ikke kan fastsætte en markedsværdi for en del af en sammenbygget bygning.

Med henvisning til ovenstående citat fra forarbejderne til minklovens § 8 a, jf. forslag til Lov om ændring af lov om aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink og lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet fremsat den 26. marts 2021[10], bemærkningerne til § 1, nr. 6, finder dette mindretal, at det er illusorisk at udtage en del af en bygning, da en sådan ikke kan sælges til tredjemand, fordi den står på minkavlerens grund.

Dette mindretal finder herefter, at bygningen må betragtes som én bygning, der ikke er et minkspecifikt anlægsaktiv.

Overerstatnings- og taksationskommissionens andet mindretal (ét medlem) finder, at en sammenbygget bygning som udgangspunkt godt kan bestå af to selvstændige bygningsdele. I den konkrete sag har de to bygningsdele fælles installationer, som forsyner både bygning 1.1 (stuehus) og bygning 1.2 (erhvervsbygning). Bygning 1.1 er afhængig af de installationer, som befinder sig i bygning 1.2, og de to bygningsdele kan derfor ikke skilles ad. Dette mindretal finder herefter, at stuehuset og den oprindelige del af bygning 1.2, som er opført i 1929, skal anses som én samlet bygning. Dette mindretal finder, at de to tilbygninger kan adskilles fra den oprindelige bygning som selvstændige minkspecifikke bygningsdele, som dermed er erstatningsberettigede.

Der træffes afgørelse efter flertallet, hvorefter Overerstatnings- og taksationskommissionen ændrer Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse, hvorefter bygning 1.2 er et minkspecifikt anlægsaktiv, som er erstatningsberettiget.

5.1.2. Standsvurdering og restværdi pr. 4. november 2020

Det fremgår af nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 2, at erstatningen efter stk. 1 fastsættes pr. 31. december 2029 på grundlag af aktivernes restværdi den 4. november 2020 afskrevet lineært over aktivets estimerede restlevetid. Restværdien pr. 31. december 2029 forskydes til den 31. december 2030 og tilbagediskonteres herefter fra den 30. juni 2030 til den 31. december 2021 ved anvendelse af en årlig diskonteringsfaktor på 5,14 %. Restværdien af anlægsaktiver den 4. november 2020 kan maksimalt afskrives over en periode på 15 år.

[10] 2020/1 LFS 206

Videre fremgår det af nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 3, at Erstatnings- og taksationskommissionen vurderer et anlægsaktivs restværdi og restlevetid 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, fastsættes anlægsaktivets restværdi og restlevetid på grundlag af Erstatnings- og taksationskommissionens konkrete vurdering.

Det fremgår af nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 4, at hvis den estimerede restlevetid af det minkspecifikke anlægsaktiv vurderes at udløbe tidligere end den 31. december 2029, skal den estimerede omkostning til levetidsforlængelse af aktivet frem til og med 31. december 2029 fradrages erstatningen. Den estimerede årlige omkostning til levetidsforlængelse af aktivet fastsættes svarende til de estimerede årlige afskrivninger på aktivet baseret på de estimerede levetider efter stk. 2 og 3.

Erstatnings- og taksationskommissionen har ikke fastsat erstatning for bygning 1.2.

Indledningsvis finder Overerstatnings- og taksationskommissionen, at de generelle standardpriser og standardlevetider som Erstatnings- og taksationskommissionen har indhentet fra SEGES, kan lægges til grund ved Overerstatnings- og taksationskommissionen opgørelse af erstatning for bygning 1.2.

Overerstatnings- og taksationskommissionen har desuden lagt Erstatnings- og taksationskommissionens generelle metode for opgørelse af erstatning pr. 4. november 2020 til grund, hvorved værdiansættelse opgøres efter de i anlægskartoteket anførte standspriser, standardlevetider og standsvurderinger, idet kommissionen ikke finder anledning til at foretage nærmere prøvelse af denne.

I den eksterne sagkyndige vurdering er standen pr. 4. november 2020 for bygning 1.2 fastsat til ”5 - middel pil op” for bygningens 450 grundkvadratmeter. Overerstatnings- og taksationskommissionen finder, at denne standsvurdering kan lægges til grund.

Vedrørende standardpriser og standardlevetider for bygninger fremgår følgende kategorier i vejledning til oplysningsskema[11]:

- ”Isolerede rum i bygning (evt. tidligere staldbygning) med velfærdsfaciliteter” til en standardværdi på 10.000 kr. pr. kvm, og med en standardlevetid på 50 år,
- ”Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)” til en standardværdi på 5.000 kr. pr. kvm, og med en standardlevetid på 50 år, og
- ”Uisolerede bygninger” til en standardværdi på 2.000 kr. pr. kvm, og med en standardlevetid på 50 år.

Overerstatnings- og taksationskommissionen lægger efter de fremlagte oplysninger i sagen til grund, at bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601) udgør en isoleret bygning på i alt 450 kvm, bestående af et køkken/frokostrum på 18,14 kvm, et badeværelse på 6,00 kvm, et omklædningsrum med håndvask, skabe til tøj og fodtøj samt knager på 25,60 kvm og en staldbygning med bl.a. pelseri og tørre- og opbevaringsrum.

[11] Vejledning til ”Oplysningsskema vedrørende minkvirksomheden” til minkvirksomheder med egenproduktion af mink i 2020 (”den skematiske model”), version 06.01 af 30. oktober 2024, bilag 2: Aktivliste, s. 54.

Overerstatnings- og taksationskommissionen finder, at rummene med køkken/frokostrum på 18,14 kvm og badeværelse på 6,00 kvm, svarende til i alt 24,14 kvm, udgør "isolerede rum i bygning med velfærdsfaciliteter". Kommissionen finder således, at rummet, som minkvirksomheden har beskrevet som omklædningsrum med håndvask, skabe til tøj og fodtøj samt knager, på 25,60 kvm, ikke udgør et "isoleret rum med velfærdsfaciliteter" i henhold til erstatningsordningen, idet der ikke er tale om et reelt velfærdsrum. Kommission har lagt vægt på, at der alene er tale om et rum med en grov håndvask, hvor arbejdstøj og -sko aftages og opbevares under medarbejdernes pauser, og mest har karakter af et gennemgangsrum.

Herefter finder Overerstatnings- og taksationskommissionen, at den resterende del af bygning 1.2 udgørende 425,86 kvm[12] erstattes som "isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter".

Det af minkvirksomheden anførte om, at 120 uisolerede kvm i tagetagen skal indgå med en særskilt værdi ved erstatningsopgørelsen som "uisoleret bygning", tages ikke til følge. Overerstatnings- og taksationskommissionen har lagt vægt på, at kategorien "uisolerede bygninger" anvendes til opgørelse af erstatning for f.eks. maskinhuse og lignende bygningstyper, hvor der oftest vil være fuld loftshøjde. Kommissionen vurderer, at loftrummet ikke har en sådan karakter, at det kan erstattes med en særskilt værdi pr. 4. november under erstatningsordningen.

Overerstatnings- og taksationskommissionen fastsætter herefter erstatningen for det minkspecifikke aktiv, bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601), til i alt 390.165,96 kr. efter tilbagediskontering, svarende til:

- Isoleret rum i bygning med velfærdsfaciliteter (24,14 kvm): 39.729,22 kr.
- Isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (425,86 kvm): 350.436,74 kr.

Overerstatnings- og taksationskommissionen finder, at der ikke skal ske fradrag for levetidsforlængende omkostninger.

5.2. Den aktuelle markedsværdi af bygning 1.2 og udtagning

Det fremgår af nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3, at Erstatnings- og taksationskommissionen efter ansøgning fra minkvirksomheden kan træffe afgørelse om, at staten ikke erhverver ret til visse aktiver, mod at de pågældende aktivers realiserede salgsværdi, dog mindst den aktuelle markedsværdi af aktivet, fradrages i opgørelsen af erstatningen eller kompensationen.

Det fremgår videre af § 22, stk. 3, i erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen, at Overerstatnings- og taksationskommissionen i forbindelse med behandling af afgørelser truffet af Erstatnings- og taksationskommissionen selvstændigt efter ansøgning fra minkvirksomheden kan træffe afgørelse om, at staten ikke erhverver ret til visse anlægsaktiver efter nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3, uanset om Erstatnings- og taksationskommissionen har truffet afgørelse herom.

Overerstatnings- og taksationskommissionen finder, at det følger heraf, at markedsvurderingen skal afspejle de aktuelle forhold på besigtigelsestidspunktet.

[12] 450 – (18,14 + 6,00) = 425,86.

I den sagkyndige vurdering er den aktuelle markedsværdi af bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601) vurderet til 400.000 kr.

Overerstatnings- og taksationskommissionen finder ikke anledning til at ændre den sagkyndiges markedsvurdering og fastsætter herefter den aktuelle markedsværdi for bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601) til 400.000,00 kr.

Overerstatnings- og taksationskommissionen træffer endvidere afgørelse om, at minkvirksomheden kan udtage bygning 1.2 (aktiv ID-nr. 1.601) mod, at den aktuelle markedsværdi på 400.000,00 kr. senere fradrages i opgørelsen af nedlukningserstatningen og kompensationen.

6. Domstolsprøvelse

Overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 22, stk. 4. Afgørelsen kan dog indbringes for domstolene, jf. erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 31. Fristen for at anlægge retssag er 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

På vegne af Overerstatnings- og taksationskommissionen

Elisabeth Mejnertz

Elisabeth Mejnertz
Formand

Relevante lovregler

Lovbekendtgørelse nr. 10 af 6. januar 2022 om aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink (minkloven)

§ 8 a. Ved fastsættelsen af erstatning eller kompensation efter regler fastsat i medfør af § 8, stk. 3, for minkavl, opdræt af mink med henblik på videresalg af levende dyr, pelseri, som har været drevet i tilknytning til en minkvirksomhed, eller udlejning af stald- og burkapacitet er det et vilkår for erstatningen eller kompensationen, at staten erhverver ret som nævnt i stk. 2 og 3 over de aktiver, der er ydet erstatning eller kompensation for.

Stk. 2. Ved erstatning eller kompensation for fast ejendom er det et vilkår for erstatningen eller kompensationen, at staten erhverver ret til bortskaffelse af bygninger, bygningsinstallationer m.v., der er en del af den faste ejendom. Retten til bortskaffelse omfatter ret til nedrivning og fjernelse af bygninger m.v. og ejendomsret til de bortskaffede aktiver. Staten afholder udgifterne til nedrivning og fjernelse af bygninger m.v. Staten afholder ikke andre omkostninger, herunder omkostninger til anden oprydning eller forureningsbekæmpelse. Staten oppebærer eventuelle indtægter i forbindelse med de bortskaffede aktiver.

[…]

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, som ændret ved bekendtgørelse nr. 103 af 26. januar 2024, nr. 883 af 26. juni 2024, nr. 1011 af 2. september 2024 og nr. 1301 af 27. november 2024 (nedlukningsbekendtgørelsen)

§ 5. Der fastsættes 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 senest ved accepten af de vilkår, som er indeholdt i forlig eller afgørelse om erstatning og kompensation, har overtaget den fulde ejendomsret over.

Stk. 2. Erstatning efter stk. 1 fastsættes pr. 31. december 2029 på grundlag af aktivernes restværdi den 4. november 2020 afskrevet lineært over aktivets estimerede restlevetid. Restværdien pr. 31. december 2029 forskydes til den 31. december 2030 og tilbagediskonteres herefter fra den 30. juni 2030 til den 31. december 2021 ved anvendelse af en årlig diskonteringsfaktor på 5,14 pct. Restværdien af anlægsaktiver den 4. november 2020 kan maksimalt afskrives over en periode på 15 år.

Stk. 3. Erstatnings- og taksationskommissionen vurderer et anlægsaktivs restværdi og restlevetid 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, fastsættes anlægsaktivets restværdi og restlevetid på grundlag af erstatnings- og taksationskommissionens konkrete vurdering.

Stk. 4. Hvis det vurderes, at den estimerede restlevetid af det minkspecifikke anlægsaktiv udløber tidligere end den 31. december 2029 skal den estimerede omkostning til levetidsforlængelse af aktivet frem til og med 31. december 2029 fradrages erstatningen. Den estimerede årlige

omkostning til levetidsforlængelse af aktivet fastsættes svarende til de estimerede årlige afskrivninger på aktivet baseret på de estimerede levetider efter stk. 2 og 3.

Stk. 5. Værdien af virksomhedens avlsdyr den 31. december 2029 opgøres separat som en del af værdien af anlægsaktiver og erstattes som den tilbagediskonterede værdi fra 30. juni 2030 til den 31. december 2021 ved anvendelse af en årlig diskonteringsfaktor på 5,14 pct. Værdien af avlsdyr fastsættes ud fra en skindpris på 332,75 kr. pr. skind.

§ 7. Erstatning efter §§ 5 og 6 omfatter ikke værdien af jord.

§ 20. Tildeling og udbetaling af erstatning og kompensation efter denne bekendtgørelse sker med vilkår om, at staten erhverver den fulde ret over de aktiver eller den virksomhed, der bliver ydet erstatning eller kompensation for, efter § 8 a, § 8 b og § 8 e i lov om aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink, jf. dog stk. 3, og § 20 a.
[…]
Stk. 3. Erstatnings- og taksationskommissionen kan efter ansøgning fra minkvirksomheden eller følgeerhverv træffe afgørelse om, at staten ikke erhverver ret til visse aktiver eller virksomhed som nævnt i stk. 1 mod, at de pågældende aktivers realiserede salgsværdi, dog mindst den aktuelle markedsværdi af aktivet, fradrages i opgørelsen af erstatningen eller kompensationen.

Bekendtgørelse nr. 842 af 26. juni 2024 om erstatnings-og taksationskommissioner og overerstatnings- og taksationskommissioner til behandling af sager om erstatning og kompensation til minkvirksomheder og visse følgeerhverv, som ændret ved bekendtgørelse nr. 1010 af 2. september 2024 (Erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen)

§ 22. Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelser efter § 13 kan indbringes for overerstatnings- og taksationskommissionerne af parterne. Afgørelserne skal indbringes særskilt og kan ikke prøves i forbindelse med indbringelsen af afgørelser efter § 17.
[…]
Stk. 3. Overerstatnings- og taksationskommissionen kan i forbindelse med behandlingen af afgørelser truffet af erstatnings- og taksationskommissionen efter § 13 eller § 20 selvstændigt efter anmodning fra ansøgeren træffe afgørelse om, at staten ikke erhverver ret til visse anlægsaktiver efter reglerne i § 20, stk. 3, i bekendtgørelse om fuldstændig erstatning og kompensation til minkvirksomheder og fuldstændig kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink, uanset om erstatnings- og taksationskommissionen har truffet afgørelse herom.
Stk. 4. Erstatnings- og taksationskommissionernes afgørelser efter denne bekendtgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed end overerstatnings- og taksationskommissionerne, jf. stk. 1-3. Overerstatnings- og taksationskommissionernes afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 24. Overerstatnings- og taksationskommissionerne kan begrænse sin prøvelse af en afgørelse til de forhold, der er klaget over. Hvis en klage indeholder flere klagepunkter, kan overerstatnings- og taksationskommissionerne begrænse sin prøvelse til de væsentligste forhold.

§ 30. Minkvirksomheder og følgeerhvervsvirksomheder kan efter anmodning få genoptaget afgørelsen om erstatningens eller kompensationens udmåling, såfremt overerstatnings- og taksa-

tionskommissionens afgørelse eller en endelig dom i en anden sag vil kunne have betydning for minkvirksomhedens eller følgeerhvervsvirksomhedens erstatning eller kompensation.

§ 31. Overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse kan af parterne indbringes for domstolene som et søgsmål mellem disse. Påstande i et søgsmål om, at overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse er ugyldig som følge af sagsbehandlingsfejl eller lignende, kan af hver af parterne indbringes for domstolene og skal rettes mod overerstatnings- og taksationskommissionen.
Stk. 2. Søgsmål til prøvelse af afgørelser truffet af en overerstatnings- og taksationskommission skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.
Stk. 3. Afgørelser, der kan efterprøves af en overerstatnings- og taksationskommission efter reglerne i denne bekendtgørelse, kan ikke indbringes for domstolene, før denne klagemulighed er udnyttet.