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

Ansøger

Dato: 07-08-2025
Sagsnr.: 2024-195293
Dokumentnr.: 3171129
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 22. maj 2025 i medfør af § 13, stk. 1-3, i bekendtgørelse nr. 1514 af 28. november 2024 med senere ændringer (herefter "erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen") fremsendt forslag til delafgørelse til sagens parter. Parternes bemærkninger fremgår af afsnit 1.3.1.

På den baggrund træffer kommissionen delafgørelse (herefter "afgørelse") om minkvirksomhedens anlægsaktiver, jf. § 15, stk. 3

Kommissionen vil på et senere tidspunkt træffe afgørelse om sagens øvrige spørgsmål. Der vil først ske udbetaling af erstatning, herunder erstatning for anlægsaktiverne, når kommissionen træffer afgørelse om sagens øvrige spørgsmål. Ved afgørelsen af sagens øvrige spørgsmål vil kommissionen lægge denne afgørelse om erstatning for anlægsaktiverne uprøvet til grund.

Kommissionen har fastsat erstatningen og kompensationen for minkvirksomhedens anlægsaktiver efter afskrivninger, levetidsforlængende omkostninger og tilbagediskontering til

2.486.137,83 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. 1.504 (Læhegn (levende) 3 rk): 0 kr.
- Aktiv ID-nr. 2.009 (pallegafler): 1.500,00 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.000 (gyllebeholder inkl. overdækning): 40.000,00 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.009 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton): 2.765,00 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.010 (læhegn (levende) 3 rk): 0 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 delafgørelsen samt af den vedlagte erstatningsopgørelse (bilag 1).

Begrundelsen for kommissionens delafgørelse 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 1. februar 2022 har minkvirksomheden indsendt en ansøgning om nedlukningserstatning.

Den 27. juli 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 27. juli 2023 (bilag 3a).

1.2. Besigtigelsesforretningen

Den 12. og 13. september 2024 foretog en sagkyndig, der er stillet til rådighed af Trafikstyrelsen, besigtigelse af aktiverne i minkvirksomheden, der drives fra ejendommen Adresse .

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

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

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

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

1.3. Rapport og høring

Den sagkyndige har udarbejdet en rapport på baggrund af besigtigelsen, som blev sendt i høring hos sagens parter den 24. september 2024.

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

Den 8. oktober 2024 har minkvirksomheden fremsendt høringssvar til rapporten. Det fremgår heraf, at virksomheden ikke kan tilslutte sig markedsprisvurderingen for aktiv ID-nr. 2.007 (lidt større – løftekap. 550 kg) på 55.000 kr. og aktiv ID-nr. 2.009 (pallegafler) på 1.500 kr. Minkvirksomheden ønsker alene at udtage aktiverne til en samlet udtagningspris på 35.000 kr. Virksomheden bemærker i den forbindelse, at der er tale om en minilæsser fra 2007, der har været i brug i 3.614 timer, hvorfor en værdiansættelse på 55.000 kr. anses for værende urealistisk høj.

Det fremgår desuden af høringssvaret, at minkvirksomheden forstår besigtigelsesrapporten således, at der er fastsat en markedspris på 180.000 kr. (150 kr. x 1200 kvadratmeter) for aktiv ID-nr. 6.000 (gyllebeholder inkl. overdækning). Virksomheden kan ikke acceptere denne udtagningspris, og virksomheden vil alene udtage gyllebeholderen, såfremt udtagningsprisen fastsættes til maksimalt 40.000 kr. Minkvirksomheden bemærker i den forbindelse, at gyllebeholderen blev etableret i 2001 til en opførselspris på mindre end 180.000 kr. Virksomheden bemærker desuden, at den finder, at værdiansættelsen ikke er i overensstemmelse med praksis hos både erstatnings- og taksationskommissionen og overerstatnings- og taksationskommissionen, hvor udtagningsprisen på gyllebeholdere har været fastsat i niveauet omkring 30.000 kr.

Det fremgår endvidere af høringssvaret, at minkvirksomheden om aktiv ID-nr. 6.003-6.006 (uisolerede bygninger) kan oplyse, at bygningerne alle er minkrelaterede og bør indgå i erstatningsopgørelsen, ligesom virksomheden ikke har bemærkninger til den fastsatte stand og markedspris for bygningerne.

Kommissionen behandler spørgsmålet om markedsprisvurderingerne under afsnit 2.6.

Den 1. oktober 2024 har Fødevarestyrelsen fremsendt høringssvar til rapporten. Det fremgår heraf, at styrelsen ikke har bemærkninger til rapporten.

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).

1.3.1. Høringssvar til forslag til delafgørelse

Erstatnings- og taksationskommissionen har den 22. maj 2025 sendt forslag til afgørelse i høring hos parterne.

Fødevarestyrelsen har fremsendt høringssvar af den 23. maj 2025.

Minkvirksomheden har fremsendt høringssvar den 4. juni 2025. Minkvirksomheden har anført, at minkvirksomheden ikke ønsker at udtage aktiv ID-nr. 2.007 (minilæsser).

Minkvirksomheden har derudover i høringssvar af den 4. maj 2025 oplyst, at der er placeret et stokerfyr i det erstatningsberettigede rum med aktiv ID-nr. 6.025 samt at fyret har været anvendt i minkvirksomheden. Den sagkyndige er blevet anmodet om, at vurdere aktivets stand, standardpris og standardlevetid. Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.026 (stokerfyr) skal

indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har lagt vægt på minkvirksomhedens oplysning om, at aktivet har været anvendt som led i minkvirksomheden.

Erstatnings- og taksationskommissionen har forholdt sig til Fødevarestyrelsens og minkvirksomhedens høringssvar. Erstatnings- og taksationskommissionens bemærkninger behandles ovenfor og i afsnit 2.6. Høringssvarene har ikke givet anledning til yderligere ændringer eller øvrige bemærkninger fra Erstatnings- og taksationskommissionen.

2. Erstatnings- og taksationskommissionens vurdering af aktiverne

2.1. Generelt om vurderingen

Kommissionens opgørelse af erstatning og kompensation for minkvirksomhedens anlægsaktiver er fremsat på baggrund af nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 1-4. Det følger heraf, at erstatningen opgøres ud fra aktivernes restværdi ved nedlukningen med hensyn til deres alder, stand og mulige fremtidige anvendelse, således at den afspejler det økonomiske tab for virksomheden.

Kommissionen har i denne afgørelse opgjort erstatningen og kompensationen for minkvirksomheden ud fra værdien af minkvirksomhedens aktiver den 4. november 2020 afskrevet lineært over aktivets estimerede restlevetid, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 2.

Det er kommissionens vurdering, at en bygning alene skal indgå i værdiansættelsen, hvis bygningen kan anses som faktisk anvendt til minkproduktion. Bygninger behandles for så vidt angår de enkelte bygningsdele.

Det er endvidere kommissionens vurdering, at andre aktiver end bygninger, som både har været benyttet i den erstatningsberettigede minkrelaterede virksomhed og i ikke-minkrelateret virksomhed (dvs. udelelige aktiver), indgår i værdiansættelsen uanset udnyttelsesgraden af det pågældende aktiv i den minkrelaterede virksomhed, medmindre der er tale om et for minkproduktion atypisk aktiv eller et kun lejlighedsvist anvendt aktiv.

På baggrund af ovenstående og sagens oplysninger i øvrigt har kommissionen vurderet, om aktiverne i den sagkyndiges rapport (bilag 3) er erstatningsberettigede, jf. erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 13, stk. 1 (afsnit 2.2.)

Kommissionen har herefter opgjort værdien af minkvirksomhedens erstatningsberettigede aktiver den 4. november 2020 ud fra standardpriser fastsat af SEGES med fradrag af eventuel værdiforringelse. For aktiver uden standardpriser har kommissionen foretaget en konkret vurdering af aktivets værdi, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 3.

Restværdien af minkvirksomhedens anlægsaktiver den 31. december 2029 fastlægges således ved at afskrive aktivernes restværdi den 4. november 2020 lineært over aktivets estimerede restlevetid. Restværdien fremgår af bilag 1.

Restværdien den 31. december 2029 forskydes herefter til den 31. december 2030 og tilbagediskonteres fra den 30. juni 2030 til den 31. december 2021 ved anvendelse af en årlig diskon-

teringsfaktor på 5,14 pct. Kommissionen opgør på denne baggrund erstatningen for anlægsaktiverne efter afskrivninger og tilbagediskontering. Erstatningen for de enkelte aktiver fremgår af bilag 1.

2.2. Erstatningsberettigede aktiver

2.2.1. Aktiver tilføjet af den sagkyndige

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

- aktiv ID-nr. 6.000 (gyllebeholder inkl. overdækning),
- aktiv ID-nr. 6.001 (plastikindsats i redekasse),
- aktiv ID-nr. 6.002 (pallevogn for helpaller),
- aktiv ID-nr. 6.007 (pumpehjul til gyllepumpe),
- aktiv ID-nr. 6.008 (hvalpeboks til rørvogn),
- aktiv ID-nr. 6.009 (tilkørselsveje og vendepladser grus og beton),
- aktiv ID-nr. 6.010 (læhegn (levende) 3 rk),
- aktiv ID-nr. 6.011 (overfaldsgreb 200-serien) og
- aktiv ID-nr. 6.026 (stokerfyr)

Minkvirksomheden oplyste under besigtigelsen, at de pågældende aktiver har været anvendt som led i minkrelateret virksomhed.

Kommissionen vurderer vedrørende aktiv ID-nr. 6.007 (pumpehjul til gyllepumpe), at dette aktiv ikke er selvstændigt erstatningsberettiget, idet det indgår som en del af standardaktivet aktiv ID-nr. 1.510 (udslusning af gylle inkl. Forbeholder) og aktiv ID-nr. 1.511 (udslusning af gylle, jordarbejde og rør – tillæg pr. burrum).

Kommissionen vurderer, at de øvrige pågældende aktiver skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at de pågældende aktiver har været anvendt som led i minkvirksomheden.

2.2.2. Bygninger tilføjet af den sagkyndige

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

Det drejer sig om bygningerne med aktiv ID-nr. 6.003 (uisolerede bygninger), aktiv ID-nr. 6.005 (uisolerede bygninger) som begge var opført i år 1965 og aktiv ID-nr. 6.006 (uisolerede bygninger) som var opført år 1976. Disse bygninger er blevet opdelt i yderligere 15 aktiv ID-numre, der dækker over rum i disse bygninger.

I aktiv ID-nr. 6.003 (uisolerede bygninger) / BBR 5 er således oprettet følgende:

- aktiv ID-nr. 6.004 (isolerede rum i bygning (evt. tidligere staldbygning) med velfærdsfaciliteter), der af minkvirksomheden oplystes anvendt 100 % til minkrelateret virksomhed som køkken og spiserum for medarbejdere tilknyttet minkfarmen,

- aktiv ID-nr. 6.014 (isolerede rum i bygning (evt. tidligere staldbygning) med velfærdsfaciliteter), der af minkvirksomheden oplystes anvendt 100 % til minkrelateret virksomhed som bad og toiletrum for medarbejdere tilknyttet minkfarmen,
- aktiv ID-nr. 6.015 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)), der af minkvirksomheden oplystes anvendt 100 % til minkrelateret virksomhed som sikret lagerrum til minkskind,
- aktiv ID-nr. 6.016 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)), der af minkvirksomheden oplystes anvendt 100 % til minkrelateret virksomhed som omklædningsrum for medarbejdere tilknyttet minkfarmen, og
- aktiv ID-nr. 6.017 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)), der af minkvirksomheden oplystes anvendt 100 % til minkrelateret virksomhed som lagerrum til frysere og kølerum til minkkroppe.

I aktiv ID-nr. 6.005 (uisolerede bygninger) / BBR 2 er således oprettet følgende:
- aktiv ID-nr. 6.018 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)), der af minkvirksomheden oplystes anvendt som depotrum til minkrelaterede produkter (tørstoffer),
- aktiv ID-nr. 6.019 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)), der af minkvirksomheden oplystes anvendt til opbevaring af minkskind,
- aktiv ID-nr. 6.020 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)), der af minkvirksomheden oplystes anvendt til opbevaring af fodermaskine sommer og vinter,
- aktiv ID-nr. 6.021 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)), der af minkvirksomheden oplystes anvendt som fordelingsgang til rummene i bygningen med aktiv ID-nr. 6.005 (uisolerede bygninger) og som adgang til aktiv ID-nr. 6.003 (uisolerede bygninger) og aktiv ID-nr. 6.006 (uisolerede bygninger).
- aktiv ID-nr. 6.022 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)), der af minkvirksomheden oplystes anvendt som værksted i relation til minkfarmen,
- aktiv ID-nr. 6.023 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)), der af minkvirksomheden oplystes anvendt privat som garage til personbiler,
- aktiv ID-nr. 6.024 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)), der af minkvirksomheden oplystes anvendt som lager af flis og piller til stokeranlæg, og
- aktiv ID-nr. 6.025 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)), der af minkvirksomheden oplystes anvendt til fyrrum, og at anlægget både har leveret varme til beboelse og minkfarm, hvoraf fordelingen har været således, at 60 % er minkrelateret, og de resterende 40 % er privat.

I aktiv ID-nr. 6.006 (uisolerede bygninger) / BBR 3 er således oprettet følgende:
- aktiv ID-nr. 6.012 (uisolerede bygninger), der af minkvirksomheden oplystes anvendt 100 % til minkrelateret virksomhed som halmoplæg, tromling- og aflivningsrum samt til opbevaring af minkkroppe.
- aktiv ID-nr. 6.013 (uisolerede bygninger), der af minkvirksomheden oplystes anvendt som værksted i relation til minkproduktionen.

Det fremgår af rapporten, at der i de nævnte bygninger ikke findes særlige eller varige indretninger til minkproduktion. Bygningerne er sammenbyggede og kan ikke umiddelbart fjernes som selvstændige bygninger uden større indgreb.

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

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

Kommissionen bemærker desuden som gengivet ovenfor, at bygningerne overordnet udgøres af bygningsdele og rum. Erstatningsberettigelsen kan vurderes for hver enkelt bygningsdel og rum.

Kommissionen vurderer, for så vidt angår aktiv ID-nr. 6.023 (isolerede rum/bygning uden velfærdsfaciliteter (evt. tidligere stald)), at dette rum ikke er erstatningsberettiget. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at dette rum anvendtes som garage til private personbiler, hvilket understøttes af fotos i den fremlagte besigtigelsesrapport. Da rummet således ikke er faktisk anvendt til minkvirksomhed, finder kommissionen ikke aktivet erstatningsberettiget.

Kommissionen vurderer desuden, at de øvrige rum skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation. Kommissionen har for så vidt angår de erstatningsberettigede rum lagt vægt på, at ansøger har oplyst, at deres anvendelse har været minkrelateret, hvilket understøttes af fotos i den fremlagte besigtigelsesrapport.

2.2.3. Øvrige aktiver

Minkvirksomheden har anført aktiv ID-nr. 2.303 (gardin sider (hal 8)) i oplysningsskemaet. Kommissionen vurderer vedrørende dette aktiv, at gardinerne ikke er erstatningsberettiget. Kommissionen har ved denne vurdering lagt vægt på, at gardinerne er integreret i aktiv ID-nr. 8 (lukkede træhaller), hvorfor de må anses for at være en del af standardaktivet lukkede træhaller i aktiv ID-nr. 8. Da de indgår som en del af et andet erstatningsberettiget standardaktiv, kan der ikke gives selvstændig erstatning for aktiv ID-nr. 2.303 (gardin sider (hal 8)).

Minkvirksomheden har desuden anført aktiv ID-nr. 1.719 (gødningsrender) i oplysningsskemaet. Kommissionen vurderer også vedrørende dette aktiv, at gødningsrenderne ikke er erstatningsberettiget. Kommissionen har ved denne vurdering lagt vægt på, at aktivet er vurderet til nyværdi, og at det ikke var etableret på farmen, hvorfor aktivet ikke var i brug pr. 4. november 2020. Det vurderes på den baggrund, at aktivet må anses som generelle reservedele, hvorfor det ikke vurderes erstatningsberettiget.

Minkvirksomheden har endvidere anført aktiv ID-nr. 1.504 (læhegn (levende) 3 rk) i oplysningsskemaet. Som det fremgår af kortmaterialet, er der en del af læhegnet, som måler 55 meter, der ligger dobbelt. Det er således ikke hele læhegnet, der tjener til at hindre indsyn fra det åbne land til minkvirksomhedens bygninger og anlæg. Den del, der ligger dobbelt, og som således ikke har et minkrelateret formål, anser kommissionen ikke for erstatningsberettiget, hvorfor denne del udgår af erstatningsopgørelsen.

Minkvirksomheden har yderligere anført aktiv ID-nr. 2.304 (støbt areal under bure i hal 9 til 15) i oplysningsskemaet. Den sagkyndige har i besigtigelsesrapporten angivet, at aktivet kan sidestilles med standardaktivet tilkørselsveje og vendepladser grus/beton. Der er tale om et støbt areal under redekasser og bure i de pågældende haller. Det befinder sig ovenpå det eksisterende jordarbejde og sandpuder. Efter korrespondance med den sagkyndige og i overensstemmelse med dennes fornyede vurdering, finder kommissionen det mere korrekt at henføre dette aktiv under standardaktivet "støbte gangarealer i haller", hvilket opgøres pr. burrum (jf. bilag 3, A3). Dette er således korrigeret i erstatningsopgørelsen.

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

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

2.3. Standsvurdering og aktivernes restværdi den 4. november 2020

2.3.1. Standsvurdering

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

Det er kommissionens vurdering, at den sagkyndiges standsvurderinger, som minkvirksomheden ved høringssvar af 8. oktober 2024 ikke har afgivet høringssvar 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.

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

2.3.2. Vurdering af priser og levetider for aktiver

Det er kommissionens vurdering, at de af den sagkyndige fastsatte priser og levetider for aktiver uden standardpriser og -levetider kan lægges til grund ved fastsættelsen af værdien af minkvirksomhedens aktiver. Minkvirksomheden har ikke haft bemærkninger til priser og levetider for aktiver i sit høringssvar af 8. oktober 2024.

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 **2.505.146,15 kr.**

2.4. Levetidsforlængende omkostninger

Kommissionen vurderer, at der er aktiver, som kræver omkostninger til levetidsforlængelse frem til og med den 31. december 2029, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 4.

Aktiv ID-nr.	Beskrivelse	Udløb af restlevetid	Årlige omkostninger til levetidsforlængelse	Tilbagediskonterede omkostninger til levetidsforlængelse
1.714	Jordfælde tråd	2027,5	43,33	43,18
1.803	Fodercomputer	2027,5	1.500,00	1.494,63
2.003	Halmsamler	2027,5	2.333,33	2.324,97
2.005	Kost, tallerken	2027,5	1.000,00	996,42
2.007	Minilæsser Lidt større – løftekap. 550 kg	2027,5	11.200,00	11.159,88
2.009	Pallegafler	2027,5	466,67	464,99
2.011	Plæneklipper toro	2027,5	1.866,67	1.859,98
6.011	Overfaldsgreb 200 -serien	2027,5	666,67	664,28

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 **19.008,33 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 **2.486.137,83 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 relevante aktivers aktuelle markedsværdi:

Aktiv ID-nr.	Beskrivelse	Aktuel markedsværdi
2.009	Pallegafler	1.500,00 kr.
6.000	Gyllebeholder inkl. overdækning	40.000,00 kr.
6.009	Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton	2.765,00 kr.

Kommissionen vurderer, at markedsprisvurderingen for aktiv ID-nr. 6.000 (gyllebeholder inkl. overdækning) efter en konkret vurdering skal fastsættes til en værdi af 40.000 kr.

Kommissionen vurderer desuden, at de af den sagkyndige vurderede øvrige aktuelle markedsværdier kan lægges til grund. Baggrunden for denne vurdering er, at kommissionen finder, at den sagkyndiges vurderinger kan lægges til grund for afgørelsen. Kommissionen bemærker i den forbindelse, at den sagkyndige ved vurderingen har taget udgangspunkt i den generelle sammenligning på tværs, jf. afsnit 1.3.

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 **44.265 kr.**

Kommissionen finder desuden, at det levende hegn (aktiv ID-nr. 1.504 og aktiv ID-nr. 6.010), som minkvirksomheden ønsker bevaret på ejendommen, kan udtages, uden at hegnets aktuelle markedsværdi fradrages i opgørelsen af erstatningen og kompensationen, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 4.

3. Retligt grundlag

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

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

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

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

4. Vilkår

Der sker ikke udbetaling af erstatning for anlægsaktiverne i forbindelse med denne afgørelse. Udbetalingen af erstatningen for anlægsaktiverne sker først i forbindelse med, at kommissionen på et senere tidspunkt træffer afgørelse om sagens øvrige forhold.

Hvis sagens parter giver samtykke til, at staten kan påbegynde nedrivning og fjernelse af de erstatnings- og kompensationsberettigede aktiver i henhold til bilag 4 – Nedrivning af bygninger mv. med undtagelse af aktiver, som udtages i medfør af nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3, skal minkvirksomheden opfylde vilkårene, som er oplistet nedenfor i afsnit 4.1 - 4.3. Der henvises til vilkårene nedenfor samt erklæring om samtykke (bilag 2a og 2b). Fødevarestyrelsen påser, at vilkår er opfyldt, og varetager statens interesser i forbindelse hermed forud for statens nedrivning og overtagelse af aktiverne.

4.1. Vilkår for udbetalingen af erstatning og kompensation

Minkvirksomhedens opmærksomhed henledes på, at staten helt eller delvist kan tilbagesøge den udbetalte erstatning med tillæg af renter, hvis minkvirksomheden ikke opfylder vilkårene i dette afsnit, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 28, stk. 1 og stk. 3.

For udbetalingen af erstatningen gælder følgende vilkår:

1. Staten har erhvervet den fulde ret over de aktiver, der bliver ydet erstatning eller kompensation for, efter § 8 a og § 8 e i lov om aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink.

2. Staten har erhvervet fuld ret til nedrivning og bortskaffelse af de bygninger, bygningsinstallationer mv., der er en del af den faste ejendom, og som er oplistet i bilag 1 til afgørelsen.

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

4. Minkvirksomheden har indhentet underskrevne "Rettighedshaverens erklæring" fra alle rettighedshavere med ejendomsret eller andre tinglyste eller utinglyste rettigheder med ubetinget og uigenkaldeligt afkald på rettigheder over de løsøreaktiver og bygninger mv., som efter denne afgørelse overtages eller nedrives af staten, jf. bilag 1 til afgørelsen, og accept af, at staten opnår nedrivnings- og bortskaffelsesret for de pågældende bygninger, bygningsinstallationer mv.

5. Minkvirksomheden har underskrevet "Minkvirksomhedens erklæring" vedrørende accept og opfyldelse af vilkår oplistet i denne afgørelse og fremsendt denne sammen med alle relevante underskrevne "Rettighedshaverens erklæring" til Fødevarestyrelsen.

6. Minkvirksomheden bekendt eksisterer der ikke andre rettighedshavere med ejendomsret eller andre tinglyste eller utinglyste rettigheder over de løsøreaktiver, der skal overtages, eller bygninger mv., der skal nedrives, og som er oplistet i bilag 1 til afgørelsen, end de rettighedshavere, som minkvirksomheden har indhentet og fremsendt underskrevne "Rettighedshaverens erklæring" for.

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

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

4.2. Vilkår for modtagelse af erstatning og kompensation

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

Som vilkår for virksomhedens erstatning gælder følgende:

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

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

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

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

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

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

4.3. Vilkår for statens overtagelse af aktiver

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

For statens overtagelse af aktiver gælder følgende vilkår:

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

15. Staten fjerner anlægsaktiver omfattet af afgørelsen med indbygget farligt affald, herunder veje, bygninger, installationer, hegn mv.

16. Staten fjerner forurening, der opstår som følge af nedrivningsarbejdet, og foretager anmeldelse til de efter lovgivningen kompetente myndigheder.

17. Staten fjerner ikke eksisterende forurening på grunden. Hvis der konstateres eksisterende jordforurening i forbindelse med nedrivningsopgaven, vil arbejdet straks blive standset i det pågældende område, som er påvirket af forureningen.

18. Staten foretager bortskaffelse af bygningsaffald mv. relateret til de af afgørelsen omfattede nedrivninger og afholder omkostningerne hertil.

19. Staten fjerner ikke aktiver eller bortskaffer affald mv., der ikke er omfattet af erstatningen og dermed af nedrivningsopgaven.

20. Statens nedrivning af tilstødende bygninger skal ske således, at den tilbageblivende del af bygningen ikke lider skade.

21. Staten foretager nedrivning af forsyningsledninger og installationer. Hvis ledningsejere eller andre med rettigheder over ledninger, rørføring mv. ikke giver samtykke til, at ledninger mv. kan nedrives, forbliver disse dog på ejendommen, og nedrivningen gennemføres uden disse aktiver.

22. Staten foretager og afholder udgifter til oprydning og reetablering af grundens areal, der relaterer sig til det nedrevne produktionsanlæg. Dette indebærer fjernelse af fundamentet, herunder grus og sand, og hvad der sædvanligvis følger med at rydde og

reetablere arealer i form af planering af areal og udlægning af jord, der opfylder Miljøstyrelsens kvalitetskriterier.

I udgangspunktet gælder følgende begrænsninger for bortskaffelse af underlaget og terrænregulering, herunder fjernelse af sandpuder:

- Under bygninger fjernes en dybde på maksimalt 30 cm.
- Under gyllebeholdere, fortanke og ajlebeholdere mv. fjernes underlag/terrænregulering umiddelbart under beholderen, mens tilfyldning i nødvendigt omfang fjernes i en omkreds på 50 cm rundt om gyllebeholdere mv., dog maksimalt i en dybde svarende til beholderens bundkote.
- Ved veje, stier, møddingspladser og pladser omkring gyllebeholdere o.l. fjernes underlaget/terrænregulering i en dybde på maksimalt 50 cm. Ved ubefæstede arealer er dybden begrænset til maksimalt 30 cm.

Dræn fjernes kun, hvis de udgør en teknisk installation i de erstattede minkhaller.

Staten afholder ikke øvrige omkostninger, herunder til anden oprydning, der ikke er relateret til nedrivningsarbejdet eller den minkrelaterede del af virksomheden i øvrigt. Ligeledes fjernes affald og lignende ikke, såfremt det befinder sig i en dybde på mere end 50 cm ved befæstede arealer eller omkring gyllebeholdere mv., eller en dybde på mere end 30 cm ved ubefæstede arealer.

23. Bygningsstyrelsen kan træffe afgørelse om eller indgå aftale med minkvirksomheden om at afvige reglerne for bortskaffelse eller reetablering som beskrevet i vilkår 22. Ligeledes kan Bygningsstyrelsen og minkvirksomheden indgå aftale om, at sand, grus og lignende forbliver på ejendommen uden fradrag i erstatningen.

24. Bygningsstyrelsen kan træffe afgørelse om, at staten med hensyn til en eller flere bygninger, rum i bygninger eller bygningsinstallationer mv. giver afkald på statens rettigheder efter § 8 a, stk. 2, i lov om aflivning af og midlertidigt forbud mod hold af mink. Bygningsstyrelsens afgørelse om afkald kan påklages til transportministeren senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt.

    Minkvirksomhedens erstatning påvirkes ikke af et sådant afkald. Afkaldet indebærer, at staten hverken forestår eller afholder udgifter til nedrivning eller bortskaffelse eller oppebærer eventuelle indtægter i forbindelse med de bortskaffede aktiver. Der skal endvidere vedtages en deklaration på ejendommen, hvorfra virksomheden har været drevet, hvorefter der indtil den 31. december 2030 ikke kan drives minkproduktion og pelseri fra den del af ejendommen, som Bygningsstyrelsens afgørelse vedrører. Fødevarestyrelsen er påtaleberettiget for deklarationen.

Der henvises i øvrigt til nedlukningsbekendtgørelsens § 21, stk. 4 og 5, § 21 a, § 21 b og § 21 c samt bilag 4 – Nedrivning af bygninger mv.

4.4 Klagevejledning

Parterne kan klage over denne afgørelse til overerstatnings- og taksationskommissionen. Det bemærkes, at denne afgørelse skal indbringes særskilt for overerstatnings- og taksationskom-

missionen. Det indebærer, at der ikke kan klages over denne afgørelse sammen med erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse om sagens øvrige forhold, som erstatnings- og taksationskommissionen vil træffe på et senere tidspunkt.
Klagen skal sendes til erstatnings- og taksationskommissionen, som videresender klagen til overerstatnings- og taksationskommissionen. Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter modtagelsen af denne afgørelse.

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

Klager kan indsendes pr. mail til Besigtigelse@minksekretariatet.dk eller til Minksekretariatet, Teglholmsgade 1D, 2450 København SV. Angiv venligst sagsnummeret i klagen.

Det bemærkes, at denne afgørelse ikke kan indbringes for domstolene, før klagemuligheden til overerstatnings- og taksationskommission er udnyttet, jf. § 31, stk. 3, i erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen.

Erstatnings- og taksationskommissionen

Formand



Søren Sørup Hansen

Kommissionsmedlemmer
Knud Erik Jensen
Poul Agergaard

Bilag

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