Erstatnings- og taksationskommissionerne
i henhold til Minkloven

Ansøger

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

Dato: 03-11-2025
Sagsnr.: 2024-200986
Dokumentnr.: 4031634
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 27. juni 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

535.038,42 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 (Lukkede stålbuehaller) inkl. aktiv ID-nr. 1.503 (Jordarbejde sandpuder) og aktiv ID-nr. 1.505 og 6.014 (Støbte gangarealer i hallen): 385.350 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.001 (Bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr – bure svarende til 504 burrum: 7.500 kr.
- Aktiv ID-nr. 1.509 (Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton): 2.400 kr.
- Aktiv ID-nr. 2.006 (Ringclips pistol): 400 kr.
- Aktiv ID-nr. 3.001 (Overvågning): 4.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.005 (Uisolerede bygninger): 39.900 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.007 (Uisolerede bygninger): 62.000 kr.
- Aktiv ID-nr. 6.008 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 denne afgørelse samt af den vedlagte erstatningsopgørelse (bilag 1).

Begrundelsen for kommissionens afgørelse fremgår nedenfor.

Du kan give samtykke til tidlig nedrivning

Sagens parter har mulighed for at give samtykke til, at staten kan påbegynde tidlig nedrivning og fjernelse af de erstatnings- og kompensationsberettigede aktiver med undtagelse af udtagne aktiver. Dette indebærer, at staten påbegynder opgaven med nedrivning og fjernelse af aktiver, før den endelige erstatning og kompensation opgøres og udbetales.

Samtykket indebærer, at vilkårene i denne afgørelse accepteres. Vilkårene fremgår af afsnit 4. Tidlig nedrivning og fjernelse af aktiver forudsætter, at alle sagens parter giver samtykke.

Hvis minkvirksomheden ønsker påbegyndelse af nedrivning og fjernelse af erstatningsberettigede anlægsaktiver, skal virksomheden 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 25. januar 2022 har minkvirksomheden indsendt en ansøgning om nedlukningserstatning.

Den 1. marts 2024 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 1. marts 2024 (bilag 3a).

1.2. Besigtigelsesforretningen

Den 23. oktober 2024 foretog en sagkyndig, der er stillet til rådighed af Trafikstyrelsen, besigtigelse af aktiverne i minkvirksomheden, der drives fra ejendommen Adresse .

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

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

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

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

1.3. Rapport og høring

Den sagkyndige har udarbejdet en rapport på baggrund af besigtigelsen, som blev sendt i høring hos sagens parter den 6. november 2024.

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

Den 7. november 2024 har minkvirksomheden fremsendt høringssvar til rapporten. Det fremgår heraf, at minkvirksomheden kan godkende værdiansættelsen af farmen med inventar.

Den 18. november 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).

Kommissionen bemærker, at visse oplysninger i rapporten efter høring er blevet præciseret og korrigeret. Der henvises til vedlagte korrektionsark af 27. december 2024 med kontinuationer (bilag 3, A4) og den reviderede besigtigelsesrapport af 16. juni 2025 (bilag 3, A1). De korrigerede aktiver behandles under afsnit 2.2 og 2.6.

1.3.1. Høringssvar til forslag til delafgørelse

Kommissionen har den 27. juni 2025 sendt forslag til afgørelse i høring hos parterne.

Minkvirksomheden har den 13. august 2025 telefonisk oplyst, at minkvirksomheden ikke umiddelbart har bemærkninger til forslaget til delafgørelse.

Fødevarestyrelsen har den 30. juni 2025 sendt erklæring om tiltrædelse af forslaget til delafgørelse.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer eller øvrige bemærkninger fra kommissionen.

Kommissionen bemærker herved, at kommissionen i forbindelse med forberedelsen af den endelige delafgørelse har genvurderet erstatningsberettigelsen af aktiv ID-nr. 1.511 (Miljøgodkendelse, byggetilladelse), som behandles under afsnit 2.2.4.

2. Erstatnings- og taksationskommissionens vurdering af aktiverne

2.1. Generelt om vurderingen

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

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

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

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

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

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

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

Restværdien den 31. december 2029 forskydes herefter til den 31. december 2030 og tilbagediskonteres fra den 30. juni 2030 til den 31. december 2021 ved anvendelse af en årlig diskonteringsfaktor på 5,14 pct. Kommissionen opgør på denne baggrund erstatningen for anlægsaktiverne efter afskrivninger og tilbagediskontering. Erstatningen for de enkelte aktiver fremgår af bilag 1.

2.2. Erstatningsberettigede aktiver

2.2.1. Aktiver, som ikke var til stede under besigtigelsen

Minkvirksomheden har anmodet om erstatning for følgende aktiver, der ikke kunne fremvises under besigtigelsen på minkvirksomhedens ejendom.

- Aktiv ID-nr. 1.001 (Bure - galvaniseret med rustfri bundtråd - 2 dyr) – antal svarende til 504 burrum
- Aktiv ID-nr. 2.006 (Ringclips pistol)
- Aktiv ID-nr. 3.001 (Overvågning)

Aktiv ID-nr. 1.001 (Bure - galvaniseret med rustfri bundtråd - 2 dyr)
Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at bure svarende til 504 burrum, der indgår i aktiv ID-nr. 1.001 (Bure - galvaniseret med rustfri bundtråd - 2 dyr), er fjernet efter nedlukningen med henblik på at gøre plads til en ekstern lejer af pladsen. I forbindelse med besigtigelsen har den sagkyndige konstateret, at samtlige installationer har været ført til burene, men at installationerne er blevet afkoblet i forbindelse ned nedtagningen af burene. Fotodokumentation fremgår under aktiv ID-nr. 6.011.

På baggrund af de foreliggende oplysninger finder kommissionen, at minkvirksomheden har dokumenteret, at de pågældende 504 burrum var til stede på minkfarmen den 4. november 2020, og at de har indgået i minkproduktionen.

Kommissionen vurderer på den baggrund, at de 504 fjernede burrum skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Kommissionen har lagt vægt på, at der er tale om minkspecifikke anlægsaktiver, og at minkvirksomheden har oplyst, at de pågældende aktiver har været anvendt som led i minkvirksomheden.

For så vidt angår de resterende 840 burrum, som minkvirksomheden har anmodet om erstatning for under aktiv ID-nr. 1.001 (Bure - galvaniseret med rustfri bundtråd - 2 dyr), vurderer kommissionen ligeledes, at disse burrum skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Kommissionen har lagt vægt på, at der er tale om minkspecifikke anlægsaktiver, og at minkvirksomheden har oplyst, at de pågældende aktiver har været anvendt som led i minkvirksomheden.

Aktiv ID-nr. 2.006 (Ringclips pistol)
Minkvirksomheden har i forbindelse med besigtigelsen oplyst, at aktiv ID-nr. 2.006 (Ringclips pistol) burde være på farmen, men at den ikke er fundet.

Aktiv ID-nr. 3.001 (Overvågning)
Minkvirksomheden har i forbindelse med besigtigelsen oplyst, at aktiv ID-nr. 3.001 (Overvågning) er fjernet efter nedlukningen med henblik på at holde de løbende udgifter nede.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 2.006 (Ringclips pistol) og aktiv ID-nr. 3.001 (Overvågning) var til stede på minkfarmen og tilhørte minkvirksomheden den 4. november 2020, og at de skal indgå ved opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Kommissionen har lagt vægt på, at der er tale om minkspecifikke anlægsaktiver, og at minkvirksomheden har oplyst, at de pågældende aktiver har været anvendt som led i minkvirksomheden.

Idet de ovenfor nævnte 504 burrum, der indgår i aktiv ID-nr. 1.001 (Bure - galvaniseret med rustfri bundtråd - 2 dyr), aktiv ID-nr. 2.006 (Ringclips pistol) og aktiv ID-nr. 3.001 (Overvågning) ikke kan besigtiges, har kommissionen anmodet den sagkyndige om at vurdere de pågældende aktiver ud fra minkvirksomhedens oplysninger (bilag 3, A3 og A5).

Det er kommissionens vurdering, at aktiverne skal anses for udtaget til de aktuelle markedsværdier, da staten ikke kan overtage de pågældende aktiver. De aktuelle markedsværdier behandles i afsnit 2.6.

2.2.2. Aktiver tilføjet af den sagkyndige

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

- Aktiv ID-nr. 6.000 (Skindbørsten, bordmodel)
- Aktiv ID-nr. 6.001 (Hedvandsrenser MH 4M-200/960FA)
- Aktiv ID-nr. 6.002 (Vaskeplads)
- Aktiv ID-nr. 6.003 (Læsluse stål)
- Aktiv ID-nr. 6.006 (Plastikindsats i redekasse)
- Aktiv ID-nr. 6.009 (Plader til redekasser (masonit, krydsfiner e.lign.)
- Aktiv ID-nr. 6.010 (Gødningsrender)
- Aktiv ID-nr. 6.012 (Læhegn (levende) 3 rk)

Aktiverne er tilføjet på baggrund af, at minkvirksomheden under besigtigelsen oplyste, at de pågældende aktiver har været anvendt som led i minkrelateret virksomhed.

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

Kommissionen har lagt vægt på, at der er tale om minkspecifikke anlægsaktiver, og at minkvirksomheden har oplyst, at de pågældende aktiver har været anvendt som led i minkvirksomheden.

Aktiv ID-nr. 6.008 (Læhegn (levende) 3 rk)
Den sagkyndige har desuden i sin rapport tilføjet aktiv ID-nr. 6.008 (Læhegn (levende) 3 rk), der står i skellet mod syd, og som er opmålt til 76 m.

Aktivet er tilføjet på baggrund af, at minkvirksomheden under besigtigelsen oplyste, at det pågældende læhegn har været anvendt som led i minkrelateret virksomhed. Videre har minkvirksomheden oplyst, at ejerforholdet med naboen er 50/50, og at minkvirksomhedens del af læhegnet ønskes bevaret.

Kommissionen bemærker, at alene værdien af minkvirksomhedens ejerdel indregnes i erstatningen, da der kun kan udbetales erstatning for aktiver, som minkvirksomheden ejer. På baggrund af minkvirksomhedens oplysninger har kommissionen i den forbindelse lagt til grund, at 50% af det pågældende læhegn tilhører virksomheden.

Kommissionen vurderer, at aktiv ID-nr. 6.008 (Læhegn (levende) 3 rk) skal indgå i opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation med 76 m og erstattes i forhold til ejerandelen. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at det pågældende læhegn har været anvendt som led i minkvirksomheden.

Aktuelle markedspriser behandles under afsnit 2.6.

2.2.3. 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.

BBR bygning 10 og 6
BBR bygning 10 og 6, der er sammenbyggede, består af aktiv ID-nr. 6.004 og 6.005 (Uisolerede bygninger). BBR bygning 10 og 6 er desuden sammenbygget med BBR bygning 9, der svarer til

aktiv ID-nr. 1 (Lukkede stålbuehaller). BBR bygning 10 og 6 er i BBR registreret som anden bygning til landbrug mv., opført 1985 henholdsvis 1990, med et areal på 540 m2 henholdsvis 29 m2. Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at BBR bygning 10 og 6 i sin primære anvendelse er udeholdt af minkproduktionen. Dog er en mindre del anvendt til opbevaring af minkrelaterede aktiver under aktiv ID-nr. 6.005, hvor elektriske installationer til en stor del af matriklen befinder sig.

Aktiv ID-nr. 6.004 (Uisolerede bygninger)
Det er kommissionens vurdering, at aktiv ID-nr. 6.004 (Uisolerede bygninger) ikke skal indgå i minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Kommissionen har lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at bygningsdelene med aktiv ID-nr. 6.004 (Uisolerede bygninger) ikke har været anvendt i minkproduktionen.

Aktiv ID-nr. 6.005 (Uisolerede bygninger)
Det er kommissionens vurdering, at aktiv ID-nr. 6.005 (Uisolerede bygninger) skal indgå i minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Kommissionen har lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at aktiv ID-nr. 6.005 (Uisolerede bygninger) har været anvendt i minkproduktionen til opbevaring af minkrelaterede aktiver.

BBR bygning 5
BBR bygning 5, der er sammenbygget med BBR bygning 2 (Anden bygning til landbrug) og BBR bygning 1 (Stuehus), er identisk med aktiv ID-nr. 6.007 (Uisolerede bygninger). Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at aktiv ID-nr. 6.007 aktuelt anvendes til opbevaring af træflis til opvarmning af stuehuset, og at der tidligere var halmlager.

Aktiv ID-nr. 6.007 (Uisolerede bygninger)
Det er kommissionens vurdering, at aktiv ID-nr. 6.007 (Uisolerede bygninger) skal indgå i minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Kommissionen har lagt vægt på, at minkvirksomheden har oplyst, at bygningsdelen aktiv ID-nr. 6.007 (Uisolerede bygninger) har været anvendt til opbevaring af halm. Videre har kommissionen lagt vægt på, at der alene er drevet minkfarm på ejendommen, og det lægges derfor til grund, at den i bygningen tidligere opbevarede halm har været anvendt i minkproduktionen.

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.

Som gengivet ovenfor bemærker kommissionen desuden, at der overordnet er tale om to bygninger og herunder enkelte rum. Erstatningsberettigelsen kan vurderes for hver enkelt bygningsdel og rum.

Det forhold, at rummene indgår i en bygning, og at dette kan have konstruktionsmæssig betydning i forhold til adskillelsen af rum fra den øvrige bygning, er på den baggrund uden betydning for spørgsmålet om tildeling af erstatning.

2.2.4. Øvrige aktiver

Aktiv ID-nr. 1.511 (Miljøgodkendelse, byggetilladelse)
Minkvirksomheden har i oplysningsskemaet anført aktiv ID-nr. 1.511 (Miljøgodkendelse, byggetilladelse).

Kommissionen bemærker, at aktivet miljøgodkendelse, byggetilladelse er et af de af SEGES anførte standardaktiver, der som udgangspunkt altid vil foreligge på en ejendom, hvorfra der drives minkvirksomhed.

Af de seneste tilsynsrapporter vedrørende ejendommen Adresse , af 20. august 2018 henholdsvis 18. maj 2020 (bilag 3, B4 og B5) fremgår det, at ejendommen ikke er miljøgodkendt, henholdsvis at der er tale om en pelsdyrfarm uden miljøgodkendelse. Tilsvarende fremgår det af Digital Miljø Administration (bilag 3, C1), at minkvirksomheden hører til kategorien "Pelsdyrfarme som ikke har en godkendelse, men har været omfattet af regelmæssigt tilsyn inden 1. august 2017".

Det er kommissionens vurdering, at aktiv ID-nr. 1.511 (Miljøgodkendelse, byggetilladelse) skal indgå i opgørelsen af minkvirksomhedens erstatning og kompensation.

Kommissionen har i den forbindelse lagt afgørende vægt på praksis, hvorefter gyldige miljøtilladelser som altovervejende udgangspunkt henføres til og erstattes som standardaktivet "miljøgodkendelse, byggetilladelse". Den omstændighed, at minkfarmen ikke har en egentlig miljøgodkendelse, men alene en miljøtilladelse, kan under disse omstændigheder ikke føre til et andet resultat.

Alle øvrige aktiver
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 ændringer, er erstatningsberettigede. Listen over erstatningsberettigede aktiver fremgår af bilag 1.

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

2.3. Standsvurdering og aktivernes restværdi den 4. november 2020

2.3.1. Standsvurdering

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

Det er kommissionens vurdering, at den sagkyndiges standsvurderinger - som minkvirksomheden ved høringssvar af 7. november 2024 ikke har haft bemærkninger til - kan lægges til grund til brug for fastsættelsen af erstatningen for minkvirksomhedens aktiver.

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

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 øvrige fastsatte priser og levetider for aktiver uden standardpriser og -levetider kan lægges til grund ved fastsættelsen af værdien af minkvirksomhedens aktiver.

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

2.3.3. Erstatning for minkspecifikke aktiver

Kommissionen fastsætter herefter værdien af minkvirksomhedens erstatningsberettigede aktiver på baggrund af de i bilag 1 anførte standsvurderinger til **536.964,82 kr.**

2.4. Levetidsforlængende omkostninger

Kommissionen vurderer, at der er aktiver, som kræver omkostninger til levetidsforlængelse frem til og med den 31. decembe1.926,41r 2029, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 5, stk. 4.

Aktiv ID-nr.	Beskrivelse	Udløb af restlevetid	Årlige omkostninger til levetidsforlængelse	Tilbagediskonterede omkostninger til levetidsforlængelse
2.006	Ringclips pistol	2027,5	266,67 kr.	266,67 kr.
3.001	Overvågning	2027,5	1.666,67 kr.	1.660,70 kr.

De estimerede årlige omkostninger til levetidsforlængelse er opgjort som de estimerede årlige afskrivninger på hvert aktiv ud fra de ovenstående værdiansættelser og levetider fra tidspunktet for den estimerede restlevetids udløb og indtil den 31. december 2029.

De estimerede årlige omkostninger til levetidsforlængelse i perioden fra den 1. januar 2021 til den 31. december 2029 forskydes hvert år med et år til perioden fra den 1. januar 2022 til den 31. december 2030 og tilbagediskonteres herefter fra den 30. juni 2030 for en 8,5-årig periode

med en årlig diskonteringsfaktor på 5,14 pct. De estimerede årlige tilbagediskonterede omkostninger til levetidsforlængelse fremgår af bilag 1.

Kommissionen vurderer på baggrund heraf, at **1.926,41 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 **535.038,42 kr.** Der henvises til bilag 1.

2.6. Fradrag for udtagning af aktiver

Minkvirksomheden har under besigtigelsen oplyst, at minkvirksomheden ønsker at udtage en række aktiver efter nedlukningsbekendtgørelsens § 20, stk. 3. Desuden har minkvirksomheden oplyst at have fjernet visse aktiver, ligesom et enkelt aktiv er bortkommet. Den sagkyndige har derfor vurderet de pågældende aktivers aktuelle markedsværdi (bilag 3):

Aktiv ID-nr.	Beskrivelse	Aktuel markedsværdi
1, 1.503, 1.505 og 6.014	Lukkede stålbuehaller inkl. aktiv ID-nr. 1.503 (Jordarbejde sandpuder) og aktiv ID-nr. 1.505 og 6.014 (Støbte gangarealer i hallen)	385.350 kr.
1.001*	Bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr – Antal svarende til 504 burrum ud af i alt 1.344 burrum under aktiv ID-nr. 1.001	7.500 kr.
1.509	Tilkørselsveje og vendepladser grus og beton	2.400 kr.
2.006*	Ringclips pistol	400 kr.
3.001*	Overvågning	4.000 kr.
6.005	Uisolerede bygninger	39.900 kr.
6.007	Uisolerede bygninger	62.000 kr.

* De pågældende aktiver, der ikke var til stede under besigtigelsen, anses for udtaget til den aktuelle markedsværdi, jf. afsnit 2.2.1. ovenfor.

Kommissionen vurderer, at de af den sagkyndige vurderede aktuelle markedsværdier kan lægges til grund. For så vidt angår aktiv ID-nr. 1.001 (Bure – galvaniseret med rustfri bundtråd – 2 dyr – Antal svarende til 504 burrum) bemærker kommissionen dog, at den sagkyndige har vurderet skrotværdien af det pågældende aktiv, og at kommissionen vurderer, at denne værdi kan lægges til grund som aktuel markedsværdi.

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 **501.550,00 kr.**

Kommissionen finder desuden, at det levende hegn (aktiv ID-nr. 6.008), 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.

Kommissionen bemærker, at aktiv ID-nr. 6.004 (Uisolerede bygninger) ikke indgår i erstatningsopgørelsen, jf. afsnit 2.2., hvorfor spørgsmålet om udtagning af det pågældende aktiv ikke behandles nærmere.

3. Retligt grundlag

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

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

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

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

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 denne afgørelse, 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 denne afgørelse, 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 denne afgørelse, 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 denne afgørelse, 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 denne afgørelse, 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 denne afgørelse, 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 denne afgørelse 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 denne afgørelse omfattede nedrivninger og afholder omkostningerne hertil.

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

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

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

22. Staten foretager og afholder udgifter til oprydning og reetablering af grundens areal, der relaterer sig til det nedrevne produktionsanlæg. Dette indebærer fjernelse af fundamentet, herunder grus og sand, og hvad der sædvanligvis følger med at rydde og reetablere arealer i form af planering af areal og udlægning af jord, der opfylder Miljøstyrelsens kvalitetskriterier.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Klagevejledning

Parterne kan klage over denne afgørelse til overerstatnings- og taksationskommissionen. Det bemærkes, at denne afgørelse skal indbringes særskilt for overerstatnings- og taksationskommissionen. Det indebærer, at der ikke kan klages over denne afgørelse sammen med erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse om sagens øvrige forhold, som erstatnings- og taksationskommissionen vil træffe på et senere tidspunkt.

Klagen skal sendes til erstatnings- og taksationskommissionen, som videresender klagen til overerstatnings- og taksationskommissionen. Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter modtagelsen af denne afgørelse.

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

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

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

Erstatnings- og taksationskommissionen

Formand
Poul Erik Nielsen



Kommissionsmedlemmer
Poul Eskerod
Viggo Rasmussen

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