# Overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 17. maj 2024 om genoptagelse

**Sagsnummer 2024-174341**

vedrørende

Virksomhed 1 , CVR-nummer [redacted]

(advokat Jacob Schall Holberg, Advokatpartnerselskab Bech-Bruun)

---

## 1. Indledning

Overerstatnings- og taksationskommissionen traf den 23. august 2023 afgørelse i anledning af klage fra Virksomhed 1 (herefter Virksomhed 1 ), CVR-nummer [redacted], over Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 9. december 2022 vedrørende afslag på ansøgning om kompensation til følgeerhverv som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink.

Virksomhed 1 har den 7. februar 2024 anmodet Overerstatnings- og taksationskommissionen om at genoptage afgørelsen.

Sagen vedrører, hvorvidt betingelserne for genoptagelse på ulovbestemt grundlag er opfyldt. Overerstatnings- og taksationskommissionen har med denne afgørelse ikke taget stilling til klagesagens materielle indhold.

## 2. Afgørelse

Overerstatnings- og taksationskommissionen træffer afgørelse om ikke at genoptage behandlingen af klagesagen.

Overerstatnings- og taksationskommissionens begrundelse fremgår af afsnit 4.

Afgørelsen er truffet som en formandsafgørelse, jf. § 4, stk. 6, i bekendtgørelse nr. 1915 af 6. oktober 2021 om erstatnings- og taksationskommissioner og overerstatnings- og taksationskommissioner til behandling af sager om erstatning og kompensation til minkvirksomheder og visse følgeerhverv med senere ændringer ved bekendtgørelse nr. 421 af 22 april 2024 (herefter erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen).

## 3. Anmodning om genoptagelse

Virksomhed 1 har den 7. februar 2024 anmodet Overerstatnings- og taksationskommissionen om at genoptage behandlingen af klagesagen vedrørende Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 9. december 2022 om afslag på ansøgning om kompensation til følgeerhverv som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink.

Det er oplyst af Virksomhed 1 , at de i stævning af 7. februar 2024 har argumenteret for, hvorfor de mener, at Overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse er forkert. I forlængelse heraf har virksomheden oplyst, at de håber, at kommissionen efter at have gennemgået stævningen vil genoverveje begrundelsen for den trufne afgørelse og af egen drift beslutte at genoptage sagen, jf. erstatnings- og taksationsbekendtgørelsens § 4, stk. 6.

Virksomhed 1 har anført, at det konkrete spørgsmål er, om kommissionen med rette har fastlagt, at Virksomhed 1 umiddelbart kan omstilles til anden virksomhed efter § 14, stk. 2 og 4, i bekendtgørelse nr. 2463 af 11. december 2021 om fuldstændig erstatning og kompensation til minkvirksomheder og fuldstændig kompensation til følgeerhverv til minkvirksomheder som følge af det midlertidige forbud mod hold af mink (herefter nedlukningsbekendtgørelsen).

Virksomhed 1 har gjort gældende, at Overerstatnings- og taksationskommissionen har foretaget en forkert rentabilitetsvurdering efter nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 2 og 4, hvorfor afgørelsen er ulovlig. Videre har Virksomhed 1 gjort gældende, at den forkerte rentabilitetsvurdering udgør en væsentlig retlig mangel, og at der i sagen ikke er nogen tertiære momenter, der taler imod, at kommissionens afgørelse tilsidesættes som ugyldig.

Som begrundelse herfor har Virksomhed 1 blandt andet anført følgende:

> *"Mulighederne for genudlejning*
> *I sin afgørelse har Kommissionen vurderet, at Virksomhed 1 s ejendomme efter nedlukningen af minkbranchen udgør "et attraktivt lejemål" for "mange virksomheder", og at bygningerne "enten kan udlejes samlet eller opdeles i mindre enheder", jf. bilag 1, side 26.*
>
> *Dette strider imod konklusionerne i den vurderingsrapport, som var fremlagt under sagens behandling i Kommissionen (bilag 18), og som både Kommissionen og Fødevarestyrelsen ikke har bestridt bevisværdien af.*
>
> *Vurderingsmanden Jens Juel Ulrich har således erklæret, at der ikke er "et reelt marked for udlejning af større lager- og/eller produktionsejendomme i By 1 ", og at der kun er et "stærkt begrænset marked for udlejning af mindre lager- eller produktionsejendomme i By 1 ", jf. bilag 18, side 15.*
>
> *Derudover har vurderingsmanden Brian Toft vurderet, at det ikke er "sandsynligt at det samlede lejemål kan udlejes samlet", jf. bilag 17, side 9.*
>
> *Idet Kommissionens vurdering af genudlejningsmulighederne således ikke er underbygget af konkrete omstændigheder - men tværtimod er i direkte modstrid med de foreliggende vurderingsrapporter – har Kommissionens vurdering reelt karakter af en subjektiv antagelse.*

*Virkeligheden er derimod, at* Virksomhed 1 *efter nedlukningen af minkbranchen ikke umiddelbart og uden videre kunne udleje ejendommene til anden side, idet der ikke var nogen anden lejer, som ville leje ejendommene under ét.*

*For det første er bygningerne specialindrettede til produktion af afvandingssystemer, gyllesystemer og rørsystemer samt opbygning af minkhaller mv., og for det andet er ejendommenes anvendelse begrænset til lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed i henhold til den gældende lokalplan og kommuneplanramme (bilag 18, side 8, og bilag 6).*

*Anvendelses- og udviklingsmulighederne begrænses yderligere som følge af, at erhvervsområdet er omgivet af området udlagt til boligformål og skoleanvendelse (bilag 6), som er en følsom arealanvendelse. Beboerne m.fl. vil bl.a. have fokus på støjforholdene, hvilket vil begrænse virksomheders interesse for at lokalisere sig i området.*

*For det tredje er der ikke nogen lokal efterspørgsel efter produktions- eller lagerejendomme i området, idet der ikke er nogen egentlig industri- eller et selvstændigt handelsliv i* By 1 *og dets nærområde (der var alene minkbranchen forinden nedlukningen heraf), jf. bilag 18, side 11 og 15.*

By 1 *er således et mindre* Region 1 *bysamfund, hvis erhvervsliv primært består af bl.a. købmænd, autoværksteder, håndværkere og diverse sport- og kulturforeninger m.v., og der er ikke meget industri.*

*Dertil kommer, at* By 1 *i almindelighed ikke er et attraktivt sted at drive produktions- og lagervirksomhed grundet* By 1 *s beliggenhed i* Region 1 *og Danmark i øvrigt. Tilkørselsforholdene til ejendommene består af mindre, smalle veje, og hverken* By 1 *eller området til og fra* By 1 *har et vejnet egnet til tung trafik, hvilket også vil afholde mange virksomheder fra at etablere sig i området, jf. bilag 18, side 15.*

*Årsagen til, at* Virksomhed 2 *- pa trods af de ovennævnte forhold - konkret fandt ejendommene attraktive, skyldtes at* Virksomhed 2 *' primære kundegrundlag, dvs. minkavlere, befandt sig i* By 1 *og dets nærområde. Derfor var det uden betydning for de aktiviteter, som* Virksomhed 2 *havde, at der ikke - udover minkbranchen - var nogen egentlig industri eller et selvstændigt handelsliv i* By 1 *og dets nærområde. Det bemærkes i denne forbindelse, at* By 1 *og dets nærområde havde Danmarks største koncentration af minkfarme forinden nedlukningen af minkbranchen, jf. bilag 12.*

*Det konkluderes i begge vurderingsrapporter, at det ikke vil være muligt for* Virksomhed 1 *at genudleje ejendommene under ét, og at ejendommenes bygninger skal opdeles i mindre lejemål, hvis genudlejning skal være muligt (bilag 18, afsnit 17.1 og 23.1, og bilag 17, side 9).*

*Kommissionen har ligeledes anført i begrundelsen i sin afgørelse, at der vil være bedre mulighed for genudleje, hvis lejemålet opsplittes i flere mindre enheder, jf. bilag 1, side 26.*

*Det er i denne forbindelse vigtigt at fremhæve, at en opdeling af bygningerne i mindre lejemål ikke ville være nogen nem, hurtig eller billig opgave. Tværtimod er der tale om en ganske omfattende opgave, som ville kræve store investeringer af tid og økonomi fra* Virksomhed 1 *s side.*

*Det ville således være nødvendigt at ombygge ejendommene, så de ville kunne fungere uafhængigt af hinanden. Mere specifikt ville det betyde, at der skulle etableres to nye vejadgange, adskillelser mellem ejendommene (hegn, hække el.lign.), en fordeling af friarealer,*

*yderligere kørsels- og parkeringsarealer, administrationslokaler på to ejendomme (* Adresse 1 *og* Adresse 2*), velfærdsfaciliteter (omklædning, bad, toilet) og kantine på to ejendomme (* Adresse 1 *og* Adresse 2*), garage på to ejendomme (* Adresse 1 *og* Adresse 2*) samt nye flugtveje og brandinstallationer, jf. bilag 18, afsnit 23.1, og bilag 17, side 9.*

*Derudover ville der skulle sikres separat forsyning med varme, el, vand og internet og etableres to kompressorer, ligesom de særindretninger, der er etableret i bygningerne til brug for lejerne, ville skulle fjernes, jf. bilag 17, side 9.*

*Udover at en sådan ombygning af ejendommene i sig selv ville være en stor og tidskrævende opgave, er det desuden vigtigt at have for øje, at* Virksomhed 1 *ikke var/er en professionel ejendomsudvikler eller udlejer af erhvervsejendomme, jf. formålsbestemmelsen i CVR-udskriften (bilag 4).* Virksomhed 1 *har alene ejet og udlejet disse ejendomme til brug for de koncernforbundne virksomheder. Virksomheden har dermed ikke de nødvendige forudsætninger for at udvikle eller tilpasse ejendommene til andre formål og er slet ikke i stand til at forudse andre lejeres mere nøjagtige behov i forhold til ombygningen af ejendommene.*

*Kommissionen har selv anført i sin afgørelse, at formuleringen "ikke umiddelbart" i nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 2, betyder, at omstillingen af virksomheden skal kunne ske relativt nemt og hurtigt og uden større udfordringer, hverken i tid eller økonomi.*

*På baggrund af de ovenfor anførte forhold gøres det gældende, at* Virksomhed 1 *efter nedlukningen af minkbranchen ikke relativt nemt og hurtigt kunne omstille sin minkudlejningsvirksomhed, men at det både tidsmæssigt og økonomisk var en større udfordring.*

*Selv hvis* Virksomhed 1 *havde investeret tid og økonomi i at ombygge ejendommene, er der samtidig ingen tvivl om, at* Virksomhed 1 *ville have haft særdeles vanskeligt ved at udleje de mindre lejemål. Som fastslået i begge vurderingsrapporter er der således alene et stærkt begrænset marked for udlejning af mindre lager- eller produktionsejendomme i* By 1 *(bilag 18, afsnit 17.1 og 23.1, og bilag 17, side 9), og Kommissionen har da også medgivet i sin afgørelse, at det er usikkert, hvor stor efterspørgslen efter erhvervslejemål er i området, jf. bilag 1, side 26, 3. afsnit.*

*I fortsættelse heraf har begge uafhængige vurderingsmænd også anslået, at det vil være vanskeligt at genudleje alle arealerne og bygningerne fuldt ud på samme tidspunkt, og at der meget sandsynligt vil være en løbende tomgangslejemål i bygningerne, jf. bilag 18, side 19, og bilag 17, side 9. Derudover har vurderingsmand Jens Juel Ulrich vurderet, at lejemålene alene vil kunne genudlejes på kort basis ad gangen i en begrænset tidsperiode.*

*<u>Indtjeningspotentialet ved genudlejning</u>*
*[…]*

*Selvom Kommissionen således både har lagt det af vurderingsmanden skønnede lejeniveau og de af vurderingsmanden anslåede omkostninger til ombygning til grund, så er Kommissionen nået frem til en fuldstændig modsat vurdering af rentabiliteten ved omstillingen i forhold til vurderingsmanden.*

*Dette skyldes, at Kommissionen ved vurderingen af* Virksomhed 1*s indtjeningspotentiale for og efter nedlukningen har sammenlignet en ikke-markedskonform leje med en markedskonform leje.*

*Som anført følger det af vurderingsrapporten af 19. februar 2023 (bilag 18), at markedslejen for ejendommene udgjorde 1,9 mio. kr. for omstillingen og ca. 1,3 mio. kr. efter omstillingen.*

*Selvom Kommissionen, så vidt ses, har anerkendt disse tal, er det imidlertid ikke disse tal, Kommissionen har sammenlignet.*

*I realiteten har Kommissionen derimod sammenlignet markedslejen på ca. 1,3 kr. efter omstillingen med den faktiske, ikke-markedskonforme leje på mellem 420.000-480.000 kr., som* Virksomhed 1 *modtog for omstillingen i årene 2017-2019.*

*Helt konkret har Kommissionen således sammenlignet* Virksomhed 1*s indtjening i årene 2017-2019 (bilag 1, side 26, 2. sidste afsnit) med indtjeningspotentialet efter omstillingen, jf. vurderingsrapporten (bilag 1, side 26, sidste afsnit), hvorefter Kommissionen har anført (bilag 1, side 27, første afsnit):*

> *"[...] selv hvis virksomheden ikke kan opnå fuld udlejning, vurderes den potentielle lejeindtægt at være så høj, sammenlignet med den hidtidige lejeindtægt, at virksomhedens indtjening, når driftsudgifterne er fratrukket, som minimum vil være på niveau med den hidtidige indtjening" (understreget her).*

*Dermed har Kommissionen sammenlignet to vidt forskellige ting, og det giver et misvisende billede af virkeligheden. Når Kommissionen har lagt den højere markedsleje til grund for indtjeningspotentialet efter omstillingen, måtte Kommissionen have været konsekvent og have gjort det samme for perioden før omstillingen - ellers giver sammenligningen ingen mening.*

*I det tænkte, modsatte tilfælde, at lejen for omstillingen havde været opskruet til langt over markedslejen – fx pga. koncerninterne forhold, havde* Virksomhed 1 *ganske givet "bestået" omstillingskravet, hvis Kommissionen havde foretaget samme forkerte sammenligning. Det ændrer dog ikke ved, at en sådan - i givet fald medholdsgivende - afgørelse også ville have været forkert.*

*Når Kommissionen sammenlignede* Virksomhed 1*s indtjeningspotentiale før og efter nedlukningen, skulle Kommissionen derfor have sammenlignet sammenlignelige tal og have lagt markedslejen til grund.*

*Den objektive målestok i sagen er netop ejendommenes markedsleje - både før og efter nedlukningen. Den leje, der var fastsat før nedlukningen, kan derfor ikke bruges som målestok, da den ikke var markedskonform. Dette skyldes, at der var tale om en familiekoncern, hvor de forskellige selskabers interesser var sammenfiltrede, og hvor der skete en væsentlig sammenblanding af økonomien.*

*Dette synspunkt er underbygget af de almindelige, ekspropriationsretlige principper, der følger af grundlovens § 73, jf. ovenfor, herunder at erstatning ved ekspropriation som udgangspunkt udmåles til det afståedes handelsværdi, jf. UfR2017 .2491 H- dvs. markedsprisen.*

*Modsat Kommissionen er den uafhængige vurderingsmand Jens Juel Ulrich nået frem til, at omkostningerne til ombygning af ejendommene "ikke står i et rimeligt forhold til indtjeningspotentialet" ved en genudlejning af ejendommene, jf. afsnit 24.1 i vurderingsrapporten (bilag 18, side 21) (understreget her).*

*Han har bygget denne konklusion på rapportens "følsomhedsanalyse", som viser betydningen af en eventuel tomgang ved genudlejning af ejendommenes bygninger i mindre lejemål, jf. pkt. 2.5.1.3 ovenfor. Følsomhedsanalysen viser således, at ejendommenes afkast allerede ved 10 % ledighed vil ligge under det markedskonforme afkast på 15 %. Sammenholdt med, at der er et meget begrænset marked for genudlejning af mindre lager- eller*

*produktionsejendomme i By 1 med deraf følgende stor risiko for løbende tomgang, har vurderingsmanden derfor konkluderet, at en investering i ombygning af ejendommene ikke vil være rentabel.*

*Samlet konklusion*

*Samlet set gøres det gældende, at Kommissionen ved vurderingen af Virksomhed 1 s genudlejningsmuligheder har foretaget en forkert bevisbedømmelse af faktum ved at lægge til grund, at Virksomhed 1 s erhvervsejendomme efter nedlukningen af minkbranchen udgjorde "attraktive lejemål" for mange andre virksomheder og både kunne udlejes samlet eller opdelt i mindre lejemål.*

*Tværtimod må det efter sagens oplysninger lægges til grund, at mulighederne for genudlejning var stærkt begrænsede, og at Virksomhed 1 således ikke umiddelbart kunne omstilles til anden (udlejnings)virksomhed, jf. nedlukningsbekendtgørelsens 14, stk. 2.*

*Videre gøres det gældende, at Kommissionen har foretaget en forkert vurdering af indtjeningspotentialet ved at sammenligne usammenlignelige tal, og at hele grundlaget for Kommissions vurdering dermed lider af en fejl.*

*Når vurderingen af indtjeningspotentialet rettelig foretages på baggrund af den objektive norm i form af markedslejen, må det lægges til grund, at omkostningerne ved omstillingen ikke ville stå i et rimeligt forhold til indtjeningspotentialet efter omstillingen, jf. nedlukningsbekendtgørelsens § 14, stk. 4.*

*Sammenlagt betyder det, at Virksomhed 1 opfylder betingelserne for tildeling af kompensation til følgeerhverv, og at Kommissionen således ikke har truffet en rigtig afgørelse."*

Virksomhed 1 har endvidere gjort gældende, at kommissionens afgørelse både strider mod lovens formål og helt grundlæggende ekspropriationsretlige principper, og har som begrundelse blandt andet anført følgende:

*"Det ville derfor være ganske urimeligt samt stride mod kompensationsordningens formål og aftalepartiernes intentioner, hvis udelukkende den juridiske tilfældighed, at ejendommene er beliggende i et selvstændigt ejendomsselskab frem for at være ejet af Virksomhed 2 , skulle medføre, at Virksomhed 1 - som tydeligvis er økonomisk hårdt ramt af nedlukningen af minkbranchen - bliver afskåret fra at få sit økonomiske tab erstattet under kompensationsordningen.*

*[…]*

*Endelig er Kommissionens afgørelse i strid med helt grundliggende, ekspropriationsretlige principper, hvorefter en erstatning for ekspropriation skal sikre, at ejerens formue er intakt."*

Virksomhed 1 har endelig gjort gældende, at kommissionens afgørelse er i strid med kommissionens egen praksis og har henvist til Erstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 4. maj 2023 i sagsnr. 2022-054159.

## 4. Overerstatnings- og taksationskommissionens begrundelse

Det følger af de ulovbestemte regler om genoptagelse, at en myndighed har pligt til at genoptage behandlingen af en sag, hvis der foreligger væsentlige, nye retlige forhold, hvis der ved den

tidligere sagsbehandling er begået ikke uvæsentlige sagsbehandlingsfejl eller hvis der, efter afgørelse er truffet, er fremkommet nye, faktiske oplysninger af så væsentlig betydning for sagen, at der er en sandsynlighed for, at sagen havde fået et andet udfald, hvis oplysningerne havde foreligget i forbindelse med den tidligere behandling af sagen.

Det af virksomheden oplyste vedrørende vurderingsrapport af 4. november 2022 indgik ikke i Overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 23. august 2023 og må derfor anses som nye, faktiske oplysninger. Det anførte korresponderer imidlertid med oplysninger fremlagt under den tidligere behandling af sagen, og det er derfor formandens vurdering, at oplysningerne ikke har en sådan væsentlig betydning for sagen, at der er en sandsynlighed for, at sagen havde fået et andet udfald, hvis oplysningerne havde foreligget i forbindelse med kommissionens behandling af sagen. Formanden bemærker endvidere, at virksomheden ikke har fundet det relevant at fremlægge oplysningerne under sagens behandling til trods for, at virksomhedens allerede på dette tidspunkt var i besiddelse af oplysningerne.

Det er formandens vurdering, at de af virksomheden i øvrigt fremlagte oplysninger og argumenter i det væsentlige indgik i sagen ved Overerstatnings- og taksationskommissionens afgørelse af 23. august 2023, hvorfor de ikke udgør nye, faktiske oplysninger, der kan begrunde en genoptagelse af afgørelsen.

Der er efter formandens vurdering ikke påvist væsentlige, nye retlige forhold, ligesom det af virksomheden anførte ikke findes at udgøre en sagsbehandlingsfejl.

På denne baggrund finder formanden for Overerstatnings- og taksationskommissionen, at betingelserne for genoptagelse af sagen på ulovbestemt grundlag ikke er opfyldt. Kommissionsformanden træffer derfor afgørelse om, at sagen ikke genoptages.

På vegne af Overerstatnings- og taksationskommissionen



Søren Rune Schrøder
Formand

## Relevante bestemmelser

**Bekendtgørelse nr. 1915 af 6. oktober 2021 om erstatnings-og taksationskommissioner og overerstatnings- og taksationskommissioner til behandling af sager om erstatning og kompensation til minkvirksomheder og visse følgeerhverv med senere ændringer ved bekendtgørelse nr. 421 af 22 april 2024 (erstatnings- og taksationsbekendtgørelsen).**

**§ 4. […]**

*Stk. 6.* Formanden for en overerstatnings- og taksationskommission kan, uden medvirken af kommissionens øvrige medlemmer, træffe afgørelse om processuelle spørgsmål og afgørelser om aktindsigt.