Vejledning til forpagtningskontrakt vedrørende areal til juletræsproduktion

Forpagtning betyder, at en forpagter overtager driften af en eksisterende virksomhed eller et stykke jord fra bortforpagteren. Forpagteren betaler et vederlag herfor til bortforpagteren, enten et fast beløb, en afgift afhængig af forpagterens omsætning ved driften eller en kombination af ovenstående.

1 GENERELT

Det er vigtigt, at der indgås en skriftlig aftale om forpagtning (en forpagtningskontrakt), som skal underskrives af alle parter i aftalen. Selvom en mundtlig aftale er bindende, kan det være svært senere at bevise, hvad der er aftalt, hvis aftalen ikke er nedfældet skriftlig. Af samme grund er det vigtigt, at parterne ved udfærdigelsen af forpagtningskontrakten tager stilling til og nedskriver eventuelle særlige forhold, der skal gælde i forpagtningsforholdet.

2 PARTER

Det er vigtigt præcist at få angivet, hvilke parter aftalen indgås mellem. Derfor skal parternes CVR-nr. altid angives, hvis det er muligt. Anvendelse af CVR-nr. er desuden med til præcisere, om aftalen indgås med en personligt drevet virksomhed eller et selskab. Dette kan få betydning, hvis selskabet går konkurs, da udgangspunktet er, at et krav mod selskabet ikke kan rettes mod selskabets ejer.

3 FORPAGTNINGENS OMFANG OG BORTFORPAGTNING/VIDEREFORPAGTNING

Parterne bør præcist angive hvilket areal, der forpagtes og angive hvilke veje, pladser og bygninger, som indgår i aftalen. Dette er med til at sikre, at der ikke senere opstår konflikt herom mellem parterne. Vedlæg derfor om muligt et matrikelkort eller lign.
Det bør desuden aftales, om forpagteren har ret til bortforpagtning/videreforpagtning. Med andre ord skal parterne tage stilling til, om forpagteren må videreforpagte jorden til tredjemand. Indgår parterne ikke en aftale herom, er udgangspunktet, at forpagteren ikke har ret til at videreforpagte jorden.

Som forpagter skal man være opmærksom på, at hvis formuleringen ”må hverken helt eller delvist videreforpagtes til andre” anvendes, vil forpagteren ikke have mulighed for at sælge træerne på roden på et tidligere tidspunkt end salg.

Hvis bortforpagteren er på efterløn eller dagpenge, må der ikke gives ret til videreforpagtning. Dette gælder også, hvis bortforpagteren påregner at skulle på efterløn eller dagpenge inden for de næste 5 år.

4 FORPAGTNINGSPERIODEN

Det skal i forpagtningskontrakten præciseres, hvor lang tid forpagtningen gælder, og om forpagtningsaftalen skal kunne opsiges, herunder hvilke vilkår, der gælder for opsigelsen. Forpagtningskontrakten bør som udgangspunkt give forpagter mulighed for at kunne forlænge eller forkorte forpagtningsforholdet med 1-2 år i tilfælde af uforudsete omstændigheder.

5 FORPAGTNINGSAFGIFTEN

Forpagtningskontrakten bør indeholde klare vilkår om forpagtningsafgiften. Forpagtningsafgiften angiver, hvor meget forpagteren skal betale for at leje jorden.
Parterne skal dels tage stilling til forpagtningsafgiftens størrelse, og dels tage stilling til betalingsterminerne. Det kan være en fordel for bortforpagteren at opdele betalingen i flere rater, da dette reducerer den økonomiske risiko ved forpagterens eventuelle konkurs.
Hvis parterne indgår en aftale om et længerevarende forpagtningsforhold, kan parterne eventuelt tage stilling til, om forpagtningsafgiften skal kunne reguleres f.eks. til markedsniveau, herunder hvis der sker udsving i priser på juletræer og klippegrønt.

6 SIKKERHEDSSTILLELSE OG TRANSPORT

Risikoen for forpagterens konkurs kan minimeres ved at aftale vilkår om sikkerhedsstillelse for forpagtningsafgiften.
Den form for sikkerhedsstillelse, der giver bortforpagteren den største sikkerhed, er en bankgaranti. Ved en bankgaranti er det banken, som stiller en garanti over for bortforpagteren i tilfælde af forpagterens betalingsmisligholdelse.
En anden form for sikkerhedsstillelse er deponering i henhold til deponeringsloven. Deponering fungerer ved, at forpagteren deponerer et aftalt beløb hos en tredjepart, typisk en bank. Beløbet er derfor i ”sikkerhed”, da forpagteren som udgangspunkt ikke længere kan råde over beløbet.
Parterne bør være opmærksom på, at hvis en aftalt sikkerhedsstillelse, depositum mv. opbevares hos forpagteren selv, er der en risiko forbundet hermed, da pengene muligvis ikke ville kunne kræves udbetalt i tilfælde af forpagterens konkurs. Derudover er der altid en risiko for, at pengene ”forsvinder” på trods af parternes aftale, hvis forpagteren kommer i betalingsvanskeligheder.

7 ADGANGSRET

Det bør præciseres i forpagtningskontrakten, om og under hvilke vilkår bortforpagteren har adgang til det bortforpagtede areal. Bortforpagteren bør have adgang til arealet for at kontrollere, at forpagteren overholder de aftalte vilkår i forpagtningskontrakten.

Hvis bortforpagteren har jagtretten til det forpagtede areal, skal det præciseres, at bortforpagteren er forpligtet til at holde det hegnede areal frit for klovvildt og, at forpagteren er

berettiget til at lade det bortskyde for bortforpagterens regning, hvis ikke bortforpagteren efter påkrav har skudt klovvildt bort.

Desuden bør det præciseres, at bortforpagteren er erstatningspligtig for bidskader der forårsages, som følge af at klovvildt bestanden ikke efter påkrav bortskydes. Der skal desuden tages stilling til hvem der har ansvaret uden for jagttiden og hvem der har forpligtelsen til at holde hegnet i orden, så det sikres, at klovvildtet ikke har fri adgang til det indhegnede areal, f.eks. efter stormskader eller lignende. Hvis der allerede består et vildthegn ved forpagtningens etablering, skal det præciseres hvem der har vedligeholdelsespligten og de dermed forbundne udgifter.

Skal forpagter fjerne vildthegn efter endt forpagtning f.eks. ved overgang til almindelige landbrugsafgrøder, eller ønsker bortforpagter at forsætte med juletræsdrift? Dette skal også præciseres.

Oparbejdning af juletræer sker på en uheldig årstid for jorden. Der kan laves dybe spor og strukturskader. Man skal afklare om forpagter må forstærke områder, pletter, spor veje med marksten, søsten, knust materiale og skal der i givet fald ske retablering af veje ved aftalens ophør?

Der er ofte travlt i høsttiden i november-december samt med sprøjtning om natten i foråret. Såfremt bortforpagter har særlige ønsker til, hvornår forpagteren må (eller ikke må) færdes på arealet skal det skrives ned her.

8 DYRKNING AF JORDEN

Forpagtningskontrakten bør indeholde vilkår om, hvordan jorden må dyrkes eller anvendes, eksempelvis om jorden må dyrkes efter forpagterens ønske, regning og risiko. Forpagtningskontrakten kan endvidere indeholde vilkår om forpagterens pligt til at vedligeholde grøfter, hegn, beplantninger, veje, overkørsler, drænledninger, vandløb og eventuelle bygninger mv. At få en status på disses tilstande ved overtagelsen kan i så fald være en god ide.

Det kan være en god ide for forpagteren at undgå for mange beskrivelser af pligter – eksempelvis kan pligtig vedligeholdelse af dræn, grøfter, anden beplantning, stier, veje, overkørsler og vandløb blive en bekostelig affære og give anledning til bortforpagterens krav om udførelse eller påstand om misligholdelse af kontrakt.

Hvis man som bortforpagter ønsker en optimal udnyttelse af jorden efter endt forpagtningsperiode bør det anføres, hvilke særlige foranstaltninger der skal iværksættes i den sidste periode, herunder om brug af efterafgrøder til jordforbedring. Aflevering af jorden skal aftales, og ved en aflevering som rodfræset, skal det drøftes aftaleparterne imellem, i hvilke jorddybde arbejdet skal udføres i.

9 EU-STØTTE

Juletræer og klippegrønt modtager ikke EU-støtte. Bortforpagteren bør være opmærksom på, at hvis der plantes juletræer i efteråret på arealer, hvor der er søgt (og bevilliget) EU-støtte vil støtten skulle tilbagebetales og bortforpagteren risikerer sanktioner. Så arealet skal trækkes ud af bortforpagters EU-ansøgning (Fællesskemaet) for det pågældende år. Tilsvarende ved forpagtningsaftalens udløb, hvor landbrugsarealer, som skal modtage EU-støtte skal være klargjort til såning senest den 1/1. Usolgte juletræer, der først fjernes efter den 1/1 forhindrer bortforpagteren i at modtage støtte i det pågældende år.

10 TINGLYSNING

Det følger af tinglysningslovens § 3, at:

"Brugsrettigheder, der ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Ved brugs-rettigheder over landejendomme er en opsigelse St. Hansdag til at fratræde næstfølgende 1. maj sædvanligt vilkår. Ved andre ejendomme er en opsigelse med et halvt års varsel eller derunder sædvanligt vilkår."

Selvom forpagtningsforholdet således er beskyttet efter tinglysningslovens § 3, bør tinglysning altid overvejes under hensyn til de store værdier der opbygges på det forpagtede areal ved juletræsproduktion. For retgældende tinglysning skal forpagteren kunne opfylde betingelserne i Lov om landbrugsejendomme, og landbrugsloven generelt. Retten til tinglysning af forpagtningskontrakten bør som minimum tilføjes i forpagtningskontrakten som en i forpagtningsperioden konstant mulighed for forpagteren.

Tinglysning bør særligt benyttes i tilfælde af, at bortforpagterens ellers sunde økonomi ved kontraktens indgåelse ændrer sig til mere risikobetonet. Tinglysning vil normalt skulle betales af forpagteren. Arealbeskrivelsen skal indeholde involverede matrikelnumre med efterfølgende henvisning til vedlagte kortbilag.

Selv med en tinglyst forpagtningskontrakt, skal man som forpagter være opmærksom på, at der ved økonomisk sammenbrud hos bortforpagteren vil kunne ske en overtagelse på tvangsauktion medmindre en tvangsauktionskøber vil respektere den gældende forpagtningskontrakt – samme forhold ved konkurs.

Forkøbsret til ejendommen tilrådes, men er ikke et ultimativt sikkerhedskrav, hvis bortforpagteren ikke vil indvilge heri.

Vejledning til tinglysning:

- Tinglysning sker via hjemmesiden tinglysning.dk, hvor man skal anvende NemID og vælge fanen ”Ny anmeldelse”
- Under fanen ”Fast ejendom” angives hvilken ejendom tinglysningen omfatter
- Som kategori vælges ”Servitut” og som dokumenttype vælges ”Forpagtningskontrakt”
- I feltet til fritekst skal forpagtningskontraktens nærmere indhold angives, herunder de bestemmelser i forpagtningskontrakten, som ønskes tinglyst. Forpagtningskontrakten kan eventuelt vedhæftes som bilag – husk at trykke tilføj bilagsreference.
- Vær opmærksom på, at det alene er den i anmeldelsen, anførte tekst, der tinglyses – bilag tinglyses ikke.
- Udgør det forpagtede en del af en samlet ejendom eller et matr.nr. ud af en samlet ejendom, skal der altid vedhæftes et rids.
- Bortforpagteren af ejendommen angives (tilføj cpr-nr./cvr-nr.), samt forpagteren (tilføj cpr-nr./cvr-nr.)
- En eventuel tidsbegrænsning angives
- Tinglysningsafgiften beregnes automatisk
- Afslut ved at vælge underskriftsmetode for alle, som er involveret i anmeldelsen – herefter underskrives tinglysningen

Se desuden ”Vejledning til tinglysning af forpagtningskontrakt” på tinglysning.dk for billeder og en mere udførlig angivelse af tinglysningsprocessen.

11 KONKURS OG REKONSTRUKTION

Ved forpagterens konkurs risikerer bortforpagteren at lide et økonomisk tab dels i form af tab af forpagtningsafgift, og dels i form af, at jorden ikke dyrkes over en længere periode. Bortforpagteren kan minimere risikoen for at lide tab i tilfælde af forpagterens konkurs, ved at dele betalingsafgiften op i flere ratebetalinger – herved sikres, at et muligt tab af forpagtningsafgift begrænses

I tilfælde af konkurs, bør man kontakte kurator i konkursboet for at afklare, om konkursboet ønsker at indtræde i forpagtningsaftalen, jf. konkurslovens § 55, stk. 1. Kurator skal som udgangspunkt svare på en sådan henvendelse indenfor en uge. Hvis konkursboet indtræder, bliver konkursboet forpligtet i overensstemmelse med forpagtningskontraktens vilkår, jf. konkurslovens § 56, stk. 1. Hvis konkursboet ikke indtræder i forpagtningsaftalen (eller stiller sikkerhed, jf. konkurslovens § 57) kan modparten hæve forpagtningsaftalen, jf. konkurslovens § 58, stk. 1.

Under en rekonstruktion er det tillige muligt at videreføre forpagtningsaftalen – endda i videre omfang end under konkurs. Ifølge konkurslovens § 12o, stk. 1, kan en gensidigt bebyrdende aftale, som er ophævet på grund af skyldnerens betalingsmisligholdelse, videreføres under visse betingelser. Man bør derfor, ligesom i tilfælde af konkurs, hurtigst muligt tage fat i rekonstruktøren for at få afklaret, om forpagtningsaftalen skal videreføres.

12 DØDSFALD

Hvis bortforpagteren dør, er dennes bo og arvinger bundet af forpagtningskontrakten.

13 HANDEL AF EJENDOMMEN

Ved bortforpagterens eller en ny ejers retlige opsigelse af forpagtningskontrakten er denne forpligtet til ved voldgiftsafgørelse at godtgøre forpagteren for tab i forbindelse med opsigelsen. Ellers overgår forpagtningsaftalen i sin helhed til den nye ejer.

14 MISLIGHOLDELSE

Forpagtningskontrakten bør indeholde rettigheder for bortforpagteren i tilfælde af forpagterens betalingsmisligholdelse f.eks. vilkår om bortforpagterens ret til ophævelse af forpagtningsforholdet.