



Oparbejdning af juletræer kan føre til betydelige ødelæggelser i sporene. Det bør afklares, hvordan og i hvilket omfang forpagter må og skal forebygge sådanne skader.

Forpagtning af pyntegrøntarealer: GUIDE TIL EN SUCCESSFULD AFTALE

Forpagtning er, at en forpagter overtager driften af en eksisterende virksomhed eller et stykke jord fra en bortforpagter. Forpagteren betaler enten et fast beløb, en afgift afhængig af forpagterens omsætning ved driften eller en kombination af disse to. Her er de vigtigste regler og gode råd.

☰ CLAUS JERRAM CHRISTENSEN & KENNETH KLAUSEN

Inden for jordbrugserhvervene har forpagtning været brugt som en fleksibel måde til at øge eller begrænse sin produktion. Fra landbrugsområdet er forpagtning kendt fra blandt andet generationsskifte, hvor en ældre ejer ønsker at blive boende på ejendommen.

Omfanget af forpagtning af juletræer er øget de sidste par år. Dels på grund af vanskelige økonomiske forhold ved juletræsproduktionen på bortforpagtersiden, dels øget interesse på forpagtersiden, idet juletræskulturer kan overtages fordelagtigt. Det kan også tolkes som et tegn på, at overproduktionen er aftagende og nærmer sig sin afslutning.

En kontrakt med tydelige parter

En forpagtning kræver en skriftlig aftale, en forpagtningskontrakt.

Den skal underskrives af parterne. Også en mundtlig aftale er bindende, men det kan være svært at bevise, hvad der er aftalt mundtligt.

Kontrakten skal præcisere, hvem aftalen indgås imellem, og altid med CVR-numre når det er muligt. CVR-numre tydeliggør også, om aftalen indgås med en personligt drevet virksomhed eller et selskab. Det kan få betydning, hvis selskabet går konkurs, da krav mod selskabet som udgangspunkt ikke kan rettes mod selskabets ejer.

Forpagtningens indhold

Kontrakten bør præcist angive, hvilket areal og eventuel bevoksning der forpagtes, og angive hvilke veje, pladser og bygninger, som indgår i aftalen. Det forebygger mulige senere konflikter. Vedlæg om muligt et matrikelkort, luftfoto eller lignende.

Det bør også aftales, om forpagteren må videreforspagte jorden til tredjemand. Hvis der ikke er aftalt noget om dette, er udgangspunktet, at forpagteren ikke må videreforspagte jorden.

Som forpagter skal man være opmærksom på, at hvis formuleringen ”må hverken helt eller delvist videreforspagtes til andre” anvendes, kan forpagteren kun sælge træerne på roden i høstår.

Hvis bortforpagteren er på efterløn eller dagpenge (eller forventer at komme det inden for 5 år), må der ikke gives ret til videreforspagtning.

Forpagtningens periode

Kontrakten skal præcisere, hvor lang tid forpagtningen gælder, om aftalen kan opsiges, og i så fald på hvilke vilkår.

Kontrakten bør som udgangspunkt give forpagter mulighed for at forlænge eller forkorte forpagtningen med 1-2 år i tilfælde af uforudsete omstændigheder.

Forpagtningsafgift og sikkerhedsstillelse

Forpagtningskontrakten bør indeholde klare vilkår om forpagtningsafgiften, altså hvor meget forpagteren skal betale for at leje jorden.

Parterne skal dels tage stilling til forpagtningsafgiftens størrelse, dels til betalingsterminerne.

Det kan være en fordel for bortforpagteren at opdele betalingen i flere rater. Det reducerer den økonomiske risiko ved forpagterens eventuelle konkurs.

Hvis parterne indgår en aftale om et længerevarende forpagtningsforhold, kan de overveje, om forpagtnings-

afgiften skal kunne reguleres, fx efter markedsniveauet for juletræer og klippegrønt.

Risikoen for forpagterens konkurs kan minimeres ved at aftale sikkerhedsstillelse for forpagtningsafgiften. En bankgaranti giver bortforpagteren den største sikkerhed, idet banken stiller en garanti over for bortforpagteren i tilfælde af forpagterens betalingsmisligholdelse. En anden sikkerhedsstillelse er deponering i henhold til deponeringsloven: Forpagteren deponerer et aftalt beløb hos en tredjepart, typisk en bank, og kan som udgangspunkt ikke længere råde over beløbet.

Vær opmærksom på, at hvis en aftalt sikkerhedsstillelse, depositum eller andet opbevares hos forpagteren selv, er der risiko for, at pengene ikke kan kræves udbetalt ved forpagterens konkurs. Der er også altid en risiko for, at pengene forsvinder på trods af parternes aftale, hvis forpagteren kommer i betalingsvanskeligheder.

Adgang til det forpagtede areal

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

Den part, der ved en eventuel myndighedskontrol har rådighed over jorden, er forpligtet til at give den kontrollerende myndighed adgang til arealet, så man undgår sanktioner og eventuelt bortfald af støtte.

Hvis bortforpagteren har jagtretten til det forpagtede areal, skal det fremgå, at bortforpagteren er forpligtet til at holde det hegnede areal frit for klovvildt, og at forpagteren er berettiget til at lade klovvildt bortskyde for bortforpagterens regning, hvis ikke bortforpagteren efter påkrav har skudt det bort.

Desuden bør det fremgå, at bortforpagteren er erstatningspligtig for bidskader, der forårsages af klovvildtbestanden, når denne ikke efter påkrav reguleres. Der skal desuden tages stilling til, hvem der har ansvaret uden for jagttiden.

I større skove er jagten måske lejet ud til et konsortium, som bruger penge på udsætning af fasaner. Det er en god ide at finde ud af, om klapjagtdage og høst af klippegrønt/juletræer er kilde til konflikt. Der kan også være modstridende interesser om fx vildthejn og udsætningspladser.

Forpligtigelsen til at vedligeholde vildthejn, så klovvildtet ikke har fri adgang til det indhegnede areal, fx efter stormskader, skal afklares i aftalen. Hvis der allerede står et vildthejn ved forpagtningens etablering, skal det præciseres, hvem der har vedligeholdelsespligten og de tilhørende udgifter. Skal forpagter fjerne vildthejn efter endt forpagtning fx ved overgang til almindelige



Afl levering af arealet som rodfræset (til venstre) eller grenknust (til højre) skal afklares.

landbrugsafgrøder, eller ønsker bortforpagter at fortsætte med juletræsdrift? Det skal også præciseres.

Oparbejdning af juletræer sker på en uheldig årstid for jorden. Der kan laves dybe spor og strukturskader. Tilmed er adgangsvejene måske ikke lavet til tung trafik med lastvogne. Man skal derfor afklare, om forpagter må forstærke områder, pletter, spor, veje med marksten, søsten eller knust materiale, og skal veje i så fald retableres ved forpagtningsaftalens ophør?

Der er ofte travlt i høsttiden i november-december med oparbejdning og lastvognstransport til og fra læssepladsen. Derudover kan der i foråret blive sprøjtet om natten som led i dyrkningen. Hvis bortforpagter har særlige ønsker til, hvornår forpagteren må (eller ikke må) færdes på arealet, adgangsveje og læsseplads, skal det skrives ind i forpagtningskontrakten. Forpagter kan modsat også have ønsker på dette område, som skal imødekommes, for at forretningen kan drives optimalt.

**Den rigtige plante
På det rigtige sted
På det rigtige tidspunkt
Til den rigtige pris**

**Hjorthede
Planteskole A/S**

ASM
ØSTERVANG^{ApS}

ASM ØSTERVANG giver dig en bred vifte af muligheder at vælge imellem, indenfor skovbrug, til konkurrencedygtige priser. Du er naturligvis velkommen til at kontakte os, for yderligere oplysning eller for at få tilsendt prospekt.

**NY HYDRAULISK
PÆLEHAMMER**

- ★ Netmaskine
- ★ Hegnsudruller
- ★ Plantemaskine: 1- 2- eller 3-rækkes
- ★ Pallegafler
- ★ 8 m. transportvogn med hydrauliske slidsker
- ★ Spidser
- ★ Enarmet sprøjte
- ★ Hydraulisk pælehammer
- ★ Hydraulisk pælebor
- ★ **Stærk 1-rækket plante-maskine til plantning i gamle juletræskulturer** – fås nu også som 2, 3 og 4-rækket med hydraulisk justerbar rækkeafstand

NYHED Hegnsudruller med hydraulisk luk

ASM ØSTERVANG • www.asm-ostervang.dk

Tlf. 9856 5250 • asm@asm-ostervang.dk • Terndrupvej 28 • Astrup • 9510 Arden

Dyrkning af jorden

Kontrakten bør indeholde vilkår om, hvordan jorden må dyrkes eller anvendes, fx om jorden må dyrkes efter forpagterens ønske, regning og risiko. Kontrakten kan også indeholde vilkår om forpagterens pligt til at vedligeholde fx grøfter, hegn, beplantninger, veje, overkørsler, drænelinger, vandløb og bygninger. Det er så en god ide at få en status på disses tilstande ved overtagelsen.

Det kan også være en god ide for forpagteren at undgå for mange beskrivelser af pligter. Pligter til vedligeholdelse af dræn, grøfter, anden beplantning, stier, veje, overkørsler og vandløb kan blive dyrt og medføre, at bortforpagteren kræver udførelse eller påstår misligholdelse af kontrakt.

Hvis 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 der skal bruges efterafgrøder til jordforbedring.

Aflevering af arealet skal aftales. Ved en "aflevering som rodfræset" skal parterne aftale, hvilken jorddybde arbejdet skal udføres i. En formulering som "svarende til pløjet landbrugsjord" duer ikke, da jorden vil indeholde en del groft materiale fra rødderne, som en harvetand vil rive op. Det er vigtigt at afstemme forventningerne.

Offentlige regler og EU-støtte

Forpagter står for gødningsregnskab og sprøjtejournal for de forpagtede arealer. Forpagter giver de relevante oplysninger til bortforpagter ved forpagtningsperiodens udløb.

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 bevilget) EU-støtte, skal støtten tilbagebetales, og bortforpagteren risikerer sanktioner. Derfor skal arealet trækkes ud af bortforpagters EU-ansøgning (Fællesskemaet) for det pågældende år.

Tilsvarende ved forpagtningsaftalens udløb: Landbrugsarealer, som skal modtage EU-støtte, skal være klargjort til såning senest 1. januar. Usolgte juletræer, der først fjernes efter 1. januar, forhindrer bortforpagteren i at modtage støtte i det pågældende år. I de senere år har der været megen nedbør i november-december, og det har umuliggjort grenknusning og rodfræsning inden nytår.

Tinglysning

Forpagtningsforholdet er beskyttet efter Tinglysningslovens § 3: "Brugsrettigheder, der ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Ved brugsrettigheder over landejendomme er en opsigelse St. Hansdag til at fratæde næstfølgende 1. maj sædvanligt vilkår. Ved andre ejendomme er en opsigelse med et halvt års varsel eller derunder "sædvanligt vilkår."

Alligevel bør tinglysning altid overvejes på grund af de store værdier, der opbygges på det forpagtede areal ved

juletræsproduktion. For retgældende tinglysning skal forpagteren kunne opfylde betingelserne i Lov om landbrugsejendomme og i Landbrugsloven generelt. Retten til tinglysning af forpagtningskontrakten bør som minimum tilføjes i forpagtningskontrakten som en konstant mulighed i forpagtningsperioden for forpagteren.

Tinglysning bør særligt benyttes, hvis bortforpagterens sunde økonomi ved kontraktens indgåelse ændrer sig til mere risikobetonet. Tinglysning vil normalt skulle betales af forpagteren. Arealbeskrivelsen skal indeholde involverede matrikelnumre og med henvisning på vedlagte kort. Selv med en tinglyst forpagtningskontrakt, skal 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. Det samme gælder ved konkurs.



**NOBILIS
PYNTEGRØNT
KØBES**


Færdig bundter i hele træer
med 12 paller á 220 bdt.
leveres i oktober

og
Selvklip kulturer, alle højder
og aldre har interesse
– Jylland & Fyn

Henvendelse til:



Michael Lyneborg 40 33 07 86
Morten Frisk 26 19 07 85
Lyneborg Grønt ApS
86 49 26 00 . hzf@lyneborg.as


Forpagtningskontrakt
Vedrørende areal til juletræsproduktion

Parter:

Bortforpagter:
Underskrivelse
Navn
Vej
By
CVR nr:

(I det følgende benævnt Bortforpagter)

bortforpagter herved til medunderskrivelse

Forpagter:
Navn
Vej
By
CVR nr:

(I det følgende benævnt Forpagter)

1. Forpagningens omfang
Forpagningen omfatter et areal af ejendommens jordtilligge på [INDSÆT] ha efter matrikelkortet jf. vedhæftede kortskitse, [bilag 1].

Bortforpagter indestår ikke for størrelsen af det bortforpagtede areal og mindre afvigelser berettiger ikke Forpagteren til forholdsmæssigt afslag i forpagtningsafgiften.

Jagtretten tilkommer (sæt x): Bortforpagter Forpagter

Fiskeretten tilkommer (sæt x): Bortforpagter Forpagter

Forpagningen omfatter også brugret til de på bilag 1 anførte bygninger, herunder den herpå markerede læseplads.

Forpagteren er forpligtet til at bruge de på bilag 1 anførte adgangsveje til og fra de enkelte kulturrør samt læseplads og bygninger.

Tillagte rettigheder i henhold til denne kontrakt, må hverken helt eller delvist videreforgæves til


Vejledning til forpagtningskontrakt vedrørende areal til juletræsproduktion

Forpagning 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 forpagning (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 FORPAGNINGENS OMFANG OG BORTFORPAGNING/VIDEREFORPAGNING
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 konflikter herom mellem parterne. Vedlæg derfor om muligt et matrikelkort eller lign. Det bør desuden aftales, om forpagteren har ret til bortforpagning/videreforgagning. Med andre ord skal parterne tage stilling til, om forpagteren må videreforgage jorden til tredjemand. Indgår parterne ikke en aftale herom, er udgangspunktet, at forpagteren ikke har ret til at videreforgage jorden.

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

Et eksempel på en forpagtningskontrakt og en vejledning kan hentes på www.christmastree.dk under fanen Økonomi og menupunktet Forpagtning.

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

Konkurs og rekonstruktion

Ved forpagterens konkurs risikerer bortforpagteren at lide et økonomisk tab. Dels tabt forpagtningsafgift, dels udrykket jord i en længere periode. Bortforpagteren kan minimere risikoen for at lide dette tab ved at dele betalingen op i flere rater.

Ved bortforpagters konkurs, bør forpagter kontakte kurator i konkursboet for at afklare, om konkursboet ønsker at indtræde i forpagtningsaftalen. Kurator skal som udgangspunkt svare på en sådan henvendelse inden en uge. Hvis konkursboet indtræder, bliver konkursboet forpligtet i overensstemmelse med forpagtningskontraktens vilkår. Hvis konkursboet ikke indtræder i forpagtningsaftalen (eller stiller sikkerhed), kan forpagter hæve forpagtningsaftalen.

Under en rekonstruktion er det tillige muligt at videreføre forpagtningsaftalen, endda i videre omfang end under konkurs. Man bør derfor, ligesom ved konkurs, hurtigst muligt tage fat i rekonstruktøren for at afklare, om forpagtningsaftalen skal videreføres.

Dødsfald og handel af ejendom

Ved forpagters død har en efterladt ægtefælle eller samlever ret til at fortsætte forpagtningen perioden ud på de

aftalte vilkår. En eventuel fortsættelse skal meddeles til bortforpagter senest 3 måneder efter dødsfaldet.

Hvis bortforpagter dør, er dennes bo og arvinger bundet af forpagtningskontrakten. Behandles afdødes bo som et insolvent bo, anvendes reglerne i Konkurslovens kapitel 7. Boet har 14 dage til at tage stilling til, om det vil indtræde i kontrakten.

Ved bortforpagterens eller en ny ejers retlige opsigelse af forpagtningskontrakten har denne pligt til ved voldgiftsavgørelse at godtgøre forpagteren for tab ved opsigelsen. Ellers overgår forpagtningsaftalen i sin helhed til den nye ejer.

Misligholdelse

Kontrakten bør indeholde rettigheder for bortforpagteren ved forpagterens betalingsmisligholdelse, fx vilkår om bortforpagterens ret til at ophæve forpagtningsforholdet.

Yderligere informationer

Danske Juletræer har sammen med TVC advokater udarbejdet et eksempel på en forpagtningskontrakt. Den kan downloades fra www.christmastree.dk/oekonomi/forpagtning/. Der ligger også en vejledning. 