

Kontrakt på succes

Få styr på kontrakterne i planteavl

Det er vigtigt, at der er fokus på de aftaler landmanden indgår, uanset om der er tale om køb og salg af korn eller foder, forpagtningsaftaler, lejeaftaler mv.

Stor aftalefrihed for erhvervsdrivende

Der gælder ingen regler om, hvordan en aftale skal udformes, eller hvilke forhold der skal være med i en aftale. I Danmark gælder princippet om aftalefrihed. Det betyder, at to parter som udgangspunkt kan aftale hvad som helst om hvad som helst.

Princippet om aftalefrihed indebærer til gengæld også, at man som aftalepart er bundet af de aftaler, man indgår. Man skal derfor gøre sig klart, hvad det er for en aftale, man er i færd med at indgå, for når en aftale først er indgået, er man bundet af hele aftalen – også det man ikke lige nåede at læse, inden man indgik aftalen.

Der gælder en del undtagelser i lovgivningen til princippet om aftalefrihed, men disse undtagelser er overvejende tiltænkt anvendt på forbrugerforhold og er generelt vanskelige at bringe i anvendelse i erhvervsforhold, hvor to eller flere erhvervsdrivende indgår aftaler med hinanden.

Eksempelvis kan bestemmelserne i Købeloven fraviges i erhvervsforhold. Det står således parterne frit at aftale andre definitioner af, hvornår der eksempelvis foreligger en mangel, hvornår der er tale om forsinket levering og hvornår parterne kan ophæve en aftale som følge af væsentlig misligholdelse fra den anden part. En fravigelse af Købelovens bestemmelser ses ofte i fortrykte standardvilkår.

Svært at komme ud af indgået aftale – ordlyden gælder på godt og ondt

Når først en aftale mellem to erhvervsdrivende er indgået, er det særdeles vanskeligt at komme ud af aftalen igen, selvom den ene kontraktpart pludselig finder aftalen urimelig, evt. som følge af ændrede forudsætninger, konjunkturer mv.

I aftalelovens § 36 findes en regel, der giver mulighed for helt eller delvist at tilsidesætte en aftale, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Denne bestemmelse er dog hovedsagelig tænkt anvendt til at beskytte forbrugere. Når en erhvervsdrivende, herunder en landmand, indgår en aftale som led i sit erhverv, antages det, at vedkommende er i stand til at forstå de vilkår, aftalen indgås på, samt de mulige konsekvenser heraf, og derfor vil bestemmelsen i aftalelovens § 36 kun meget sjældent finde anvendelse i dette tilfælde.

Endvidere vil man i sjældne tilfælde kunne få en aftale erklæret ugyldig som følge af bristende forudsætninger. Dette forudsætter dog, at aftaleparten enten var eller burde have været bekendt med, at aftalen blev indgået under givne forudsætninger, og disse forudsætninger havde afgørende betydning for aftaleindgåelsen.

Ovenstående betyder, at det er altafgørende, at landmanden har fokus på ordlyden og indholdet af de aftaler, der indgås, for når først aftalen er indgået, må landmanden leve med den aftale, der er indgået.

Hvornår er landmanden bundet af en aftale – ordrebekræftelser og månedsfakturaer

Man er bundet af en aftale, når begge parter har underskrevet et aftaledokument. Man kan dog sagtens blive bundet af en aftale, selvom der ikke foreligger en aftale underskrevet af begge parter. Dette kan fx være tilfældet, hvis en aftale underskrives af den ene part, og den anden part forholder sig passiv, eller hvis man ikke reagerer overfor en modtaget ordrebekræftelse eller omtale af indgåede aftaler i månedsfakturaer.

Særligt sidstnævnte vedr. ordrebekræftelser og månedsfakturaer har givet anledning til adskillige retssager mellem landmænd og grovvareselskaber de senere år, hvor parterne har været uenige om indholdet af indgåede aftaler, herunder om der overhovedet var indgået en aftale. Sagerne har typisk drejet sig om grovvareselskaber, som påstod, at der var indgået en aftale om grovvareselskabets køb af korn eller foder på nogle vilkår, som landmanden ikke var enig i.

Tidligere års praksis viser, at i de sager, hvor landmanden bestred, at han havde modtaget en ordrebekræftelse, var omtale af aftalen i grovvareselskabernes månedsfakturaer ikke tilstrækkeligt som bevismiddel for en indgået aftale. Dette selvom parterne havde haft samhandel i flere år, og selvom det godt kunne betragtes som kutyme i aftaleforholdet, at status på parternes aftaler blev omtalt i månedsfakturaer.

Nyere retspraksis fra 2012 og 2013 kan dog muligvis tages til indtægt for at omtale af aftaler i et grovvareselskabs månedsfakturaer er tilstrækkeligt til, at parterne anses for at have indgået en aftale på de heri angivne vilkår. Dette særligt, hvis parterne har haft samhandel i en længere periode.

Retspraksis er ikke helt entydig, men faktum er, at det er særdeles vigtigt, at være opmærksom på indholdet af ikke blot modtagne ordrebekræftelser, men også indholdet af månedsfakturaer fra grovvareselskaberne. Hvis landmanden ikke er enig i en aftale, der fremgår af en ordrebekræftelse eller af månedsfakturaer fra grovvareselskaberne, er det meget vigtigt, at landmanden straks reagerer, ellers vil han ofte være bundet af indholdet.

Landmandens aftaler og fortrykte standardvilkår

Landmænd i Danmark er parter i et stort antal aftaler.

Selv om de enkelte aftaler er vidt forskellige, og ikke alle landmænd har indgået lige mange aftaler, er der nogle fælles træk ved de fleste af aftalerne, nemlig at aftalen er på skrift og i væsentlig grad udformet af den anden part. Det er således ofte den anden part, der ud fra sine erfaringer "bestemmer" indholdet af aftalen. Denne part præsenterer landmanden for en fortrykt blanket, der skal udfyldes med relevante data, og som henviser til nogle generelle vilkår, der gælder for aftalen. Det er i denne henseende vigtigt at være opmærksom på, at de generelle vilkår, der som oftest er væsentligt mere omfattende end den individuelle aftale, indeholder vilkår, der stiller grovvarefirmaet bedre, end de er stillet i forhold til fx købelovens regler om forsinkelse og mangler.

Netop det forhold, at aftalen i vidt omfang er lavet af den anden part, bør skærpe fokus hos landmanden, når aftalen indgås, så der er fuld klarhed over, hvad det er, man er bundet af. Desværre ses der stadig eksempler på, at denne fokus ikke altid er til stede ved indgåelsen af kornkontrakter, og det har igen givet en række sager, hvor der er brugt meget tid og energi på at diskutere aftalen, uden at det har givet andet resultat, end ærgrelse og omkostninger.

Hvad er man bundet af?

Den indgåede aftale indeholder en række bestemmelser om kornsort, kvantum, pris, leveringstidspunkt, kvalitet m.m., som begge parter er bundet af. Dertil kommer, at der i aftalen typisk er henvist til selskabets generelle salgs- og leveringsbetingelser og måske også til en høstinformation, der vil blive udsendt på et senere tidspunkt, og som bl.a. indeholder de endelige bestemmelser om kvalitetskrav.

Uanset, at de pågældende generelle betingelser ikke udleveres til landmanden sammen med aftalen, og uanset at høstinformationen ikke er udfærdiget endnu på tidspunktet for aftalens indgåelse, vil man som hovedregel være bundet heraf, hvis der er henvist hertil i aftalen.

Det gælder eksempelvis for mængden, hvor de generelle vilkår oftest vil bestemme, at landmanden er forpligtet til at levere den aftalte mængde, uanset om høsten rent faktisk har kastet mængden af sig. Hvis ikke dette er tilfældet, vil landmanden kunne blive mødt med et erstatningskrav for den manglende mængde. Det er derfor vigtigt ved modtagelsen af aftalen at kontrollere, at den angivne mængde er realistisk, og i modsat fald at reagere herpå ved at få nedsat mængden, eller få indført i aftalen, at landmanden maksimalt er bundet til at levere den faktiske høst.

Det gælder endvidere for de kvalitetskrav, som oftest fremgår af den høstinformation, der først udsendes kort før høst. Heri vil fremgå, hvilken kvalitet kornet skal opfylde, og hvad konsekvensen af afvigende kvalitet vil være, herunder en pligt til at levere i henhold til en anden afregning, hvis kornet ikke opfylder kvalitetskravene. Landmanden kan således ved aftalens indgåelse have forpligtet sig til i enhver situation at levere til selskabet. Hvis ikke man ønsker denne situation, er det vigtigt allerede ved aftalens indgåelse at stille krav om at være fritstillet, hvis kvalitetskravene ikke er opfyldt.

Særligt om forpagtningskontrakter

Det er desværre fortsat kendetegnet ved mange forpagtningsaftaler, at de ikke indgås skriftligt. En mundtlig aftale er lige så bindende som en skriftlig aftale, men hvis der opstår en tvist, opstår der ofte problemer med at bevise, hvad parterne rent faktisk havde aftalt.

Et andet forhold, der er meget væsentligt at være opmærksom på, er tinglysningslovens § 3, som siger, at 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 fratræde næstfølgende 1. maj et sædvanligt vilkår. Det vil sige, at et sædvanligt opsigelsesvarsel for en forpagtningsaftale vedrørende en landbrugsejendom eller et landbrugsareal er ca. ét år.

Et aftalt opsigelsesvarsel på 1 år vedrørende et forpagtet areal, vil således være gyldigt mod fx et konkursbo eller en køber af landejendommen, selvom forpagtningsaftalen ikke er tinglyst.

Hvis der imidlertid er aftalt en uopsigelighedsperiode, der indebærer et længere opsigelsesvarsel end 1 år, fx hvis der er aftalt uopsigelighed i 5 år, vil dette opsigelsesvarsel ikke kunne gøres gældende mod et konkursbo, uanset om konkursboet var i god eller ond tro om forpagtningsaftalens eksistens. Uopsigeligheden kan heller ikke gøres gældende mod en køber af ejendommen, som i forbindelse med købet, ikke blev gjort bekendt med forpagtningsaftalens eksistens. Dette betyder, at konkursboet og en godtroende aftaleerhverver af ejendommen vil kunne opsiges forpagtningsaftalen med ca. 1 års varsel.

Det kan selvsagt være en uheldig omstændighed, allerede fordi en forpagter med aftalt uopsigelighed i en længere periode, har kalkuleret med at kunne disponere over det forpagtede i en længere periode. Det er særligt uheldigt, hvis forpagteren modtager økologistøtte, der forudsætter at dyrkning i en periode på 5 år. Hvis forpagtningsaftalen ophører tidligere end efter 5 år, skal økologistøtten tilbagebetales.

Det kan således være en rigtig god ide, at sørge for at få forpagtningsaftalen tinglyst på ejendommen, da dette sikrer, at både et konkursbo og en godtroende aftaleerhverver skal respektere en aftalt uopsigelighed, som indebærer et længere opsigelsesvarsel end 1 år.

Jacob Langvad Nielsen, specialkonsulent, advokat (L)
Videncentret for Landbrug, Erhvervsjura
jln@vfl.dk