



Hjem > Promilleafgiftsfonden > 2014 > Videnbase og specialrådgivning > Rådgivning i forbindelse med aftaler om forpagtning af arealer til miljøfokusareal (MFO-brak)

Rådgivning i forbindelse med aftaler om forpagtning af arealer til miljøfokusareal (MFO-brak)

Standardkontrakten er udformet efter reglerne om braklægning til opfyldelse af krav til miljøfokusarealer i forbindelse med Direkte arealstøtte, herefter benævnt MFO-brak.

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Der er ingen krav om skriftlige aftaler. Uanset dette har Videncentret for Landbrug dog udarbejdet en [standardkontrakt](#).

Aftaler om forpagtning med henblik på miljøbrak kan indgås mellem parter, der bor langt fra hinanden og hverken kender hinanden eller hinandens ejendomme. Aftalerne kan være ét- eller flerårige.

Rådgivning

Rådgivning om indgåelse af en forpagtningsaftale er underlagt de almindelige regler om rådgivningsansvar.

Konsulenten kan rådgive om de generelle regler i henhold til direkte arealstøtte og landbrugsloven.

I forhold til arealernes støtteberettigelse og størrelse kan konsulenten ikke indestå herfor. Det er parterne selv, der må foretage denne vurdering.

Aftalen

Det må anbefales, at parterne indgår en skriftlig aftale svarende til standardkontrakten. På denne måde sikres det, at parterne skriftligt har tiltrådt de relevante forhold. Det er parterne selv, der har ansvaret for, at de faktuelle oplysninger er korrekte.

Rådgiver kan opfordre parterne til,

- at parterne mødes
- at parterne i fællesskab besigtiger arealerne
- at parterne tager stilling til, om arealet er støtteberettiget og opfylder reglerne for MFO-brak, og hvorvidt bortforpagter ønsker at give en garanti herfor
- at parterne indgår en skriftlig aftale
- at forpagter i fornødent omfang fører tilsyn med arealet
- at behovet for sikkerhedsstillelse drøftes.
- at bortforpagter er orienteret om forpligtelserne, herunder eventuelt efter forpagtningsperioden
- at tingbogsoplysning er indhentet
- at behovet for yderligere oplysninger er vurderet
- at bortforpagter er opfordret til at søge særskilt rådgivning omkring kontraktens indgåelse for egen regning (*hvis kunden er forpagter*).

Det bemærkes, at konsulenter i DLBR ikke må bistå en kunde, hvis der er risiko for en interessekonflikt, jf. de etiske regler i DLBR. Konsulenten kan derfor i henhold til de etiske regler ikke varetage både bortforpagters og forpagters interesser. Modparten bør opfordres til at henvende sig til egen rådgiver.

Parterne, eller den af parterne, der påtager sig ansvaret herfor, kan selv stå inde for størrelsen af arealet og for om arealet er støtteberettiget.

Bortforpagter skal kunne anvise arealet, dels på markkortet, dels ved en eventuel markkontrol.

Rigtigheden af arealangivelsen med 2 decimaler er meget vigtig. Arealet skal kunne udpeges i marken, også hvis det er en del af et større areal, der bortforpagtes til forskellig side.

Arealet skal drives for forpagters regning og risiko og den relevante del skal lovligt kunne braklægges i forpagters bedrift efter reglerne for miljøfokusarealer i henhold til reglerne om direkte arealstøtte.

Der må ikke være tvivl om at forpagter har rådighed over arealet på ansøgningsfristen, men hvis rådighed ophører inden udgangen af kalenderåret så skal forpagter sikre sig, at den ny "råder" lever op til kravene til et MFO-brak areal.

Regler om dræning er medtaget, da arealet skal være dyrkbart.

Det er i aftalen forudsat, at fornøden slåning af arealet ikke indgår i forpagtningsaftalen. Det forudsætter særskilt rådgivning og aftalegrundlag, hvis forpagter og bortforpagter ønsker at indgå aftale herom.

Forpagter kan eventuelt give elektronisk fuldmagt til en rådgivningsvirksomhed som forestår håndtering af betalingsrettighederne.

Rådgivers undersøgelser

Det kan aftales mellem kunden og rådgiver, at rådgiver skal have til opgave at foretage nærmere undersøgelser. Det kan for eksempel være indhentelse af tingbogsoplysninger.

Sikring af aftalen

Den indgåede aftale sikres først og fremmest ved, at den indgås skriftligt. Forpagtningsaftaler vil desuden i visse tilfælde kunne tinglyses. Det er dog en mulighed, at tinglysningskontoret vil afslå at tinglyse en étårig kontrakt. Det skyldes den særlige regel i tinglysningslovens § 3 om at brugsrettigheder, der ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det betyder, at en tinglyst forpagtningsaftale ikke vil kunne fortrænge en utinglyst aftale, der på et tidligere tidspunkt er indgået med en godtroende forpagter. En tinglysning eller en tingbogsoplysning sikrer dermed ikke mod, at arealet er forpagtet til anden side. En sådan utinglyst kontrakt kan opsiges inden 1. maj.

En forpagtningskontrakt kan lyses pantstiftende som sikkerhed for forpagtningskontraktens økonomiske betydning for forpagteren. Denne mulighed foreligger således næppe for etårige forpagtningskontrakter, medmindre tinglysningskontoret netop af denne årsag kan overbevises om betydningen af en tinglysning.

Alternativt kan parterne aftale sikkerhedsstillelse i form af f.eks. en bankgaranti. Det bemærkes, at der kan være en meget stor økonomisk risiko forbundet med overholdelsen af kontrakten.

Overholdelse af aftalen – også efter forpagtningsperioden

Forpagtning til MFO-brak er også speciel ved, for det første, at forpagterens drift af arealet består i at braklægningsreglerne opfyldes. For det andet er disse forpagtninger specielle ved, at bortforpagter skal respektere udtagningsreglerne efter forpagtningsperiodens udløb, hvis forpagtningsperioden slutter før udløbet af det kalenderår, hvor arealet har været anmeldt som miljøbrak.