

Etablering af landbrugsvirksomhed via forpagtning og/eller leje	Ansvarlig	MHJ
	Oprettet	28-11-2017
	Side	1 af 2
Projekt: 7428 – Ejerskifte 2020		

Notatet beskriver, hvad der kendetegner etablering af landbrugsvirksomhed via forpagtning og/eller leje, samt hvad der vigtigt at have fokus på ved konstruktionerne

I de seneste 10 år har det været svært at opnå finansiering af ejerskifte af landbrug, og især for unge førstegangskøbere har det været vanskeligt at fremskaffe de fornødne midler til køb af en landbrugsejendom. Som følge heraf har der udviklet sig forskellige modeller, som giver landmænd mulighed for at etablere en selvstændig landbrugsvirksomhed uden at eje en landbrugsejendom, eller hvor landmændene kun ejer en mindre del af den jord og de bygninger, som indgår i bedriften.

Forpagtningsmodeller

Det, der kendetegner forpagtningsmodellerne, er, at landmændene helt eller delvis har forpagtet en landbrugsejendom, hvorpå de har etableret en landbrugsvirksomhed. Som eksempler kan nævnes

- Forpagtning af hel ejendom med mulighed for at købe ejendommen ved forpagtningsaftalens udløb. Et eksempel herpå er "AP-modellen", hvor et selskab for midler, der stammer fra AP-pension, køber og bortforpagter en landbrugsejendom.
- Forpagtning af jord til samdrift med de (mindre) arealer, landmanden i forvejen ejer.
- Leje af stalde til husdyrproduktion. Et eksempel herpå er sharemilking, hvor landmanden etablerer sig i en lejet stald og samtidig indgår aftale om, at ejeren af bygningerne skal aftage husdyrgødningen og evt. skal levere grovfoder til besætningen

Fælles for de nævnte eksempler er, at landmanden har et langt mindre kapitalbehov for at kunne etablere virksomheden, end hvis virksomheden skulle etableres i forbindelse med køb af en landbrugsejendom. Landmanden kan i forpagtningsmodellerne begrænse sine investeringer til maskiner, besætning, inventar o.l.

Hvad skal man være opmærksom på?

Når man som landmand etablerer landbrugsvirksomhed via forpagtning og/eller leje, er der en række aftalemæssige forhold, man skal være opmærksom på, herunder

- Forpagtningsperioden – man bør sikre sig, at aftalen løber i en længere årrække, og at den er uopsigelig fra bortforpagters/udlejers side. Herved sikres det, at man har den fornødne tid til at etablere virksomheden.
- Ejerskifte – der skal være klare regler for, hvad der gælder, hvis den forpagtede/lejede ejendom ejerskiftes. Forpagteren skal sikres, så virksomheden kan føres videre ved ejerskifte. Hvis den nye ejer skal have mulighed for at opsiges aftalen, skal det være med et langt varsel.
- Betaling – aftalen skal indeholde klare vilkår for forpagtningsafgiftens/lejens størrelse samt en evt. regulering heraf. Er der tale om fast afgift i hele perioden, eller skal afgiften følge kapitelstaksten eller afregningsprisen på mælk og kød?
- Køberet – skal forpagter/lejer have mulighed for at købe ejendommen ved aftalens udløb? Hvis det er tilfældet, bør principperne for købesummens størrelse fastlægges allerede ved aftalens indgåelse, selv om en udnyttelse af køberetten ligger flere år ude i fremtiden

Et paradigme til forpagtningsaftale af jord er tilgængelig for abonnenter på Landbrugsinfo (se mere [her](#)), mens godkendte ejendomsrådgivere i DLBR har adgang til et paradigme for leje af driftsbygninger.

Fordele/ulemper ved forpagtningsmodeller

Der er både plusser og minusser forbundet med at etablere sin landbrugsvirksomhed hel eller delvis på forpagtede arealer eller i lejede bygninger. Først når man indgår en forpagtnings- eller lejeaftale, skal man derfor nøje veje fordelene og ulemperne op mod hinanden.

Fordelen ved at etablere sig via forpagtning er blandt andet

- Det er mindre kapitalkrævende, når man ikke skal købe en ejendom
- Der er større fleksibilitet – det er lettere at ophøre med virksomheden
- Man løber ingen risiko, hvis jord og bygninger falder i værdi

Blandt ulemper kan nævnes

- Der er ikke mulighed for at yde sikkerhed i ejendommen, som ejes af bortforpagter
- Man opnår ikke en andel i eventuelle værdistigninger på jord og bygninger
- Der er en risiko for, at forpagtnings-/lejeaftalen ikke kan forlænges ved udløb

Afsluttende bemærkninger

Hvis man finder muligheden for at etablere sig via forpagtning interessant, bør man tage kontakt til en rådgiver, som kan rådgive om det videre forløb, herunder om, hvordan en fornuftig forpagtnings-/lejeaftale skal sættes sammen.