

## Sameje – glidende generationsskifte

Et ejerskifte i "etaper" er på ingen måde en ny eller alternativ ejerform, men hvor et glidende generationsskifte tidligere oftest var mellem familiemedlemmer, så sker det i højere grad i dag mellem ikke familierelaterede personer. Uanset om det glidende generationsskifte sker til et familiemedlem eller til en person uden for familien, er det vigtigt at have fokus på, hvad der gælder for samejekonstruktioner.

### Glidende generationsskifte

Det, der kendetegner et glidende generationsskifte, er, at ejerskabet til landbrugsejendommen, overdrages etapevis over en årrække, således at den hidtidige ejer forbliver medejer i en periode. I visse tilfælde vælger ejeren at lægge ejendommen ind i et selskab, således at det glidende generationsskifte sker ved etapevis at overdrage kapitalandele til den nye ejer, men oftest sker generationsskiftet ved overdragelse af ideelle andele, således at den hidtidige og nye ejer i en periode ejer ejendommen i sameje.

### Plan for overdragelse

Man bør i forbindelse med overdragelse af den første ideelle andel af ejendommen aftale en plan for fremtidige overdragelser, herunder tidspunkt og pris. Samtidig med overdragelse af den første andel bør det ligeledes aftales, hvad der skal gælde, hvis den overtagende landmand ikke formår at skaffe kapital til fremtidige overdragelser, eller hvad der skal gælde, hvis parterne ikke formår at samarbejde.

### Særlige problemstillinger

Det forekommer, at landbrugsejendommen ejes i sameje, mens driften af landbrugsvirksomheden sker i et I/S, hvor ejerne deltager som interessenter.

En "sammenblanding" af sameje og I/S rejser nogle særlige problemstillinger i forhold til ejerskabet til aktiver, pantsætning heraf og opløsning af I/S'et. Når I/S'et står for driften af landbrugsvirksomheden, vil der ofte være et ønske om, at ejendommen ejes i sameje, men at I/S'et bliver ejer af inventar, maskiner, besætning m.m. Hvis der skal ske overdragelse af aktiver til I/S'et, er det vigtigt at få aftalt vilkårene herfor, så det er klart, om det er samejet eller I/S'et, der ejer de enkelte aktiver.

Man skal i den forbindelse være opmærksom på, at panthavere i ejendommen (ofte realkreditinstitutter og pengeinstitutter) har pant i inventar, maskiner, besætning m.m. medmindre andet er aftalt. Hvis ejerskabet over besætning og maskiner skal overgå fra de personer, som ejer ejendommen (samejet), til I/S'et, vil der som hovedregel skulle indhentes panthavernes accept heraf. Hvis man "glemmer" at få panthavernes samtykke, risikerer man, at panthaverne forlanger anden sikkerhedsstillelse, eller at de i yderste konsekvens kræver lånene indfriet.

Ved opløsning af I/S'et kan deltagerne ikke uden videre forlange, at de maskiner og den besætning, de hver især har overdraget til I/S'et, skal returneres. Det er derfor vigtigt i I/S-kontrakten at have klare vilkår for, hvad der skal gælde ved opløsning.

### Vigtigt at have aftalerne på plads

De ovenfor beskrevne problemstillinger kan i visse tilfælde vanskeliggøre et succesfuldt generationsskifte. For at undgå ubehagelige overraskelser, når der generationsskiftes ved brug af sameje og/eller I/S, kan det derfor anbefales, at der udarbejdes aftaler for såvel samejet (samejeoverenskomst) og for I/S'et (I/S-kontrakt).