

Praksis ved indgåelse af forpagtningsaftaler

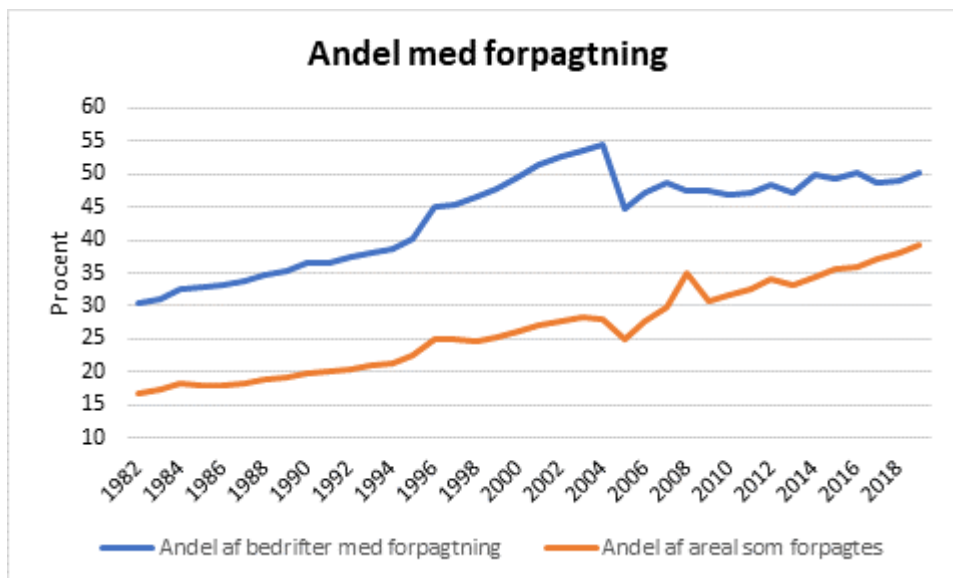
v/Ove Lund, Landbrug & Fødevarer F.m.b.A, SEGES Erhvervsøkonomi

Indhold

Baggrund	1
Risiko og jura	2
Driftsgren og afgrøder	3
Lokale forhold	4
Andre forhold	5
Prisdannelse	6
Bilag	7

Baggrund

På baggrund af at flere og flere bedrifter (50 pct.) forpagter et samlet stigende areal (40 pct.) med landbrugsjord i dansk landbrug, er det fundet formålstjenligt at fokusere på området med henblik på at støtte såvel forpagter som bortforpagter ved indgåelse af aftalerne. Stigningen i andelen af forpagtninger ses af nedenstående kurve. Knækket på kurven i 2005 skyldes en omlægning af EU's støttesystem, der bevirkede, at mange bortforpagtere hjemtog deres bortforpagtede arealer for en periode.



Figur 1 Udviklingen i andelen af forpagtninger i Danmark siden 1982

SEGES har gennemført en række interviews med landbrugskonsulenter og jurister med viden og opgaver inden for forpagtning/bortforpagtning for at få et nutidigt billede af, hvad der lægges vægt på og i hvilket omfang, når der indgås aftale om forpagtning. Respondenterne er valgt ud fra en vis geografisk og arealmæssig spredning for at få så bred en tilbagemelding som muligt. Ud over den verbale tilbagemelding er der også givet en vægtning af betydningen af de stillede spørgsmål, og det vil samlet set danne baggrund for dette notat. Notatet er delt ind i fem hovedområder.

Det er hensigten, at nærværende notat kan give inspiration til opdatering af SEGES' skabelon til brug ved indgåelse af forpagtningsaftaler samt til en opdatering til en mere brugervenlig og målrettet version af det nuværende hjælpeværktøj "Økonomi ved forpagtning".

Respondenterne har besvaret en række spørgsmål inden for kategorierne

- Risiko og jura
- Driftsgren og afgrøder
- Lokale forhold
- Andre forhold

For hvert spørgsmål er der angivet en vurdering på en skala fra 1 til 5 af, hvorvidt emnet vurderes mindre vigtigt/hyppigt (1 på skala) eller meget vigtigt/hyppigt (5 på skala).

Risiko og jura

Der er spurgt ind til, i hvilket omfang der anvendes risikodeling mellem bortforpagter og forpagter ved henholdsvis svingende udbyttepriser og udbytter. Risikodeling ved svingende priser anvendes i nogen grad, dog med en vis spredning fra næsten aldrig til næsten altid. Flere nævner, at risikodeling for år tilbage var mere anvendt, men at der i dag typisk anvendes faste priser, eventuelt med en regulering efter den årlige værdi af betalingsrettigheder. Risikodeling ved svingende udbytter anvendes stort set aldrig.

Der er enighed om, at der næsten altid medtages forpligtelser til vedligehold af veje, hegn, lagre, bygninger, pumper og lignende i forpagtningskontrakterne. Besvarelserne er ikke helt entydige i forhold til kontraktlige krav om konsekvens ved ændringer i jordressourcerne. Der stilles dog typisk krav om udtagning af jordprøver ved forpagtningens ophør, når der er tale om langvarige forpagtninger (5 år eller mere), samt ved større forpagtninger.

Der er spurgt ind til anvendelsen af kontraktlige forbehold ved ændringer i rammebetingelserne som f.eks. målrettet kvælstofregulering, CAP-reform og øvrige nationale rammebetingelser. Generelt svares der, at usikkerheden for ændringer i rammebetingelserne ikke har, eller i mindre grad har, indflydelse på længden af forpagtningsaftalerne. Usikkerhederne drøftes dog normalt, herunder i forhold til om der skal tages forbehold for ændringer i rammebetingelser i forpagtningsaftalen.

I forhold til målrettet kvælstofregulering tages der i nogen grad forbehold for, om forpagter har eller ikke har mulighed for at etablere efterafgrøder på de forpagtede arealer i udløbsåret.

Der er enighed om, at der i næsten alle aftaler tages forbehold for ændringer i årets arealstøtte og kommende ændringer som følge af ny CAP-reform. I nogle tilfælde reguleres forpagtningsafgiften hvert år, i andre tilfælde ved større ændringer i arealstøtten, f.eks. ved 10 eller 20 pct. ændringer.

Der tages helt overordnet i forpagtningskontrakterne ikke hensyn til eventuelle kommende ændringer som følge af f.eks. klimadagsordenen og eventuelt forbud mod brug af glyphosat.

I forhold til forbehold for eventuelle udpegninger af boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) er besvarelserne ikke helt entydige, da der svares lige fra "der aldrig tages hensyn" til "der altid tages hensyn". Fælles for besvarelserne er dog, at der fremadrettet skal være mere fokus på dette område ved indgåelse af forpagtninger.

Landbrugslovens §§ 27 og 28 indgår kun i mindre grad.

Driftsgren og afgrøder

Har bortforpagter viden om, at forpagteren skal bruge jord til opfyldelse af harmonikrav, svarer respondenterne, at det i enkelte tilfælde har indflydelse på den aftalte forpagtningsafgift, mens det i andre tilfælde angives, at forpagteren nok er villig til at betale mere, men at det ikke er bortforpagters viden på området, der er afgørende.

Vedrørende husdyrgødning vurderes det, at det i enkelte tilfælde har indflydelse på prisen, at forpagter kan opnå en fordel ved at anvende husdyrgødning på arealet. I andre tilfælde kan det være en fordel for bortforpagter at kunne afsætte husdyrgødning til forpagter.

I nogle tilfælde kommer prisen på forpagtninger så højt op, at husdyrproducenter i stedet for at forpagte jord vælger at afsætte gyllen til andre bedrifter, maskinstation eller biogas.

Tilstedeværelsen af biogasanlæg vurderes ikke i væsentligt omfang at presse forpagtningsafgiften op pga. spredning af restbiomasse fra anlægget ud over husdyrgødning.

Der er forskellig oplevelse af, om indførelsen af fosforloft har påvirket forpagtningsafgiften.

Til gengæld er der nogenlunde enighed om, at stor husdyrtæthed kan påvirke forpagtningsafgiften i opadgående retning.

Der er stor enighed om, at forpagtningsafgiften på jord til naturpleje og græs ligger på et andet niveau end jord til øvrige formål.

Driftsgrenen (salgsafgrøder eller grovfoder) vurderes at have en relativt stor indflydelse på forpagtningsafgiften med en ret stor spredning i standpunkterne. Det tolkes derhen, at tætheden af f.eks. kartoffelproduktion har en indflydelse, da denne produktion "slider på jorden", og jomfruelig jord kan bære en højere forpagtningsafgift.

Indtjeningen fra de dyrkede afgrøder varierer en del, og derfor er det nærliggende at antage, at den forpagter, der skal dyrke specialafgrøder, kan betale en højere forpagtningsafgift end den forpagter, der planlægger dyrkning af en ringere betalende afgrøde. Dette bekræftes delvist af undersøgelsen, dog med en stor spredning i svarene. Dette tolkes som en geografisk spredning, hvor forekomsten af specialafgrøder i lokalområdet er afgørende for prisen på forpagtningen.

Der er stillet flere spørgsmål til forhold som eksempelvis indtjeningspotentiale, afgrødevalg og forpagtningsafgift, og det vurderes generelt, at et stort indtjeningspotentiale og mulighed for dyrkning af specialafgrøder i et varieret sædskifte er med til at hæve den mulige forpagtningsafgift.

Det vurderes til gengæld ikke af så stor betydning for forpagtningsafgiften, at der er knyttet særlige krav til dokumentation og administration inden for økologisk specialproduktion og producentskifte.

Der er forskelle i vurderingen af, om der ligger en beregning til grund for fastsættelsen af forpagtningsafgiften. Det vurderes, at en del regner på indtjeningen, og at det primært er på større aftaler, hvor der er større økonomiske konsekvenser ved forpagtningerne.

Lokale forhold

Jordbonitet påvirker direkte prisen på forpagtning og indregnes i forventningen fra begge partner.

Klima er, som overordnet emne, ikke noget, der fylder meget i forhold til de seneste års vejrforhold. Vanding og dræning er omvendt vigtige parametre. Vandingsbehov er en vigtig parameter, hvor anlæg og vandingstilladelse direkte påvirker forpagtningsafgiften. Det er en mere håndgribelig parameter end klima, og der etableres også vandingsanlæg, netop fordi jordens vandingskapacitet er begrænset i forhold til den regn, der typisk kommer i dyrkningssæsonen. I områder, hvor det ikke er relevant med vanding, påvirker det ikke forpagtningsafgiften. Dræning er betydningsmæssigt vurderet på niveau med vandingsmulighederne, dog marginalt mindre betydningsfuldt. Der er forskellige måder at aftale vedligehold og evt. nye dræn på. Hvilket indregnes i forpagtningsafgiften.

Bygningsmæssige forhold er nogle gange med i forpagtningsafgiften. Der er stor spredning i, om det er inkluderet. En del forpagtninger inkluderer ikke bygninger, og andre er inkluderet i forskellig grad. Påvirkningen af forpagtningsafgiften afhænger af værdien af bygningerne. Der kan være skattemæssige forhold, der afgør, om bygninger er inkluderet, hvilket også er med til at afgøre, om det har en betydning for prisen.

Der er et lokalt prisniveau på jord og forpagtning. Områdets generelle prisniveau på forpagtninger er afgørende for prisen på forpagtning, hvilket er vurderet udelukkende til 4 og 5 på en skala fra 1 til 5 i betydning, og med et gennemsnit på 4,38. På det underliggende spørgsmål om, hvorvidt det er handelsprisen på jorden, der er "driver" for prisniveauet på forpagtninger, så er det generelt også vurderet højt med et gennemsnit på 3,44. Der er også spurgt ind til renteniveauets betydning, som er vurderet til at være af middelbetydning. Det påvirker indirekte jordprisen og forpagtningsafgiften, men det kan være svært at sætte en konkret vurdering på. På spørgsmålet om, hvorvidt de udefra givne forhold, som er nævnt ovenfor, vægter mere end de driftsøkonomiske forhold, er der stor spredning. Hele skalaen er i brug, og det ender med middel på 2,75. Der kan være en geografisk forskel.

Andre forhold

Arrondering er af middel til vigtig betydning, hvor der er kommentarer om, at det er noget, der er blevet mere udbredt at analysere på. Der er blandt andet brugt tommelfingerregler i vurderingen.

Der er spurgt, om der kan ligge andre grunde bag en forpagtning end den forretningsmæssige. Det kunne være et ønske om at være en stor bedrift med mange ha eller opnå en god jagt, hvilket der er svaret meget spredt på. Der kan ligge sådanne tanker bag, men det er meget forskelligt.

Fastholdelse af medarbejdere er for de fleste ikke en aktiv del af forpagtningsovervejselsen. Dog er der enkelte svar, hvor det er med i overvejelserne, hvilket kan have en sammenhæng med kapacitetsudnyttelse.

Hvorvidt der ligger en kalkule bag en forpagtning, afhænger af størrelsen. Det bruges generelt ikke for mindre forpagtninger, men for større forpagtninger bruges det. For nogle er det en beregning, der foretages i hovedet. Der vurderes på maskin- og arbejdsomkostninger, og forpagter føler sig generelt rimelig sikker på udbyttensniveauet. Det vurderes, at landmanden kan have en tendens til at vurdere udbytter og omkostninger for optimistisk.

Forpagtningsstørrelse er af afgørende betydning, og ved de større forpagtninger ligger der en business case bag ved.

Kemien mellem parterne betyder noget. Alle svar, undtagen et enkelt, er på 4 eller 5, og bortforpagter vurderer også på forpagters rettighed og landmandskab.

Økologi har ikke en direkte påvirkning på forpagtningsafgiften, selvom det kræver en aftaleperiode af lidt længere varighed. En enkelt svarer, at det er af betydning, de andre gør ikke. Frygten for et højere ukrudtstryk efter aftaleudløb har ikke en stor indflydelse på prisen.

Finansiering er af betydning, og forpagters bank har ofte godkendt aftalen, inden den indgås, dog afhængig af størrelsen på forpagtningen. Det sker, at banken blokerer for en forpagtning, og de større forpagtninger indgås ikke, før der foreligger en godkendelse fra banken.

Anvendelse af hjælpeværktøjet "Økonomi ved forpagtning" fra SEGES bruges sjældent.

Prisdannelse

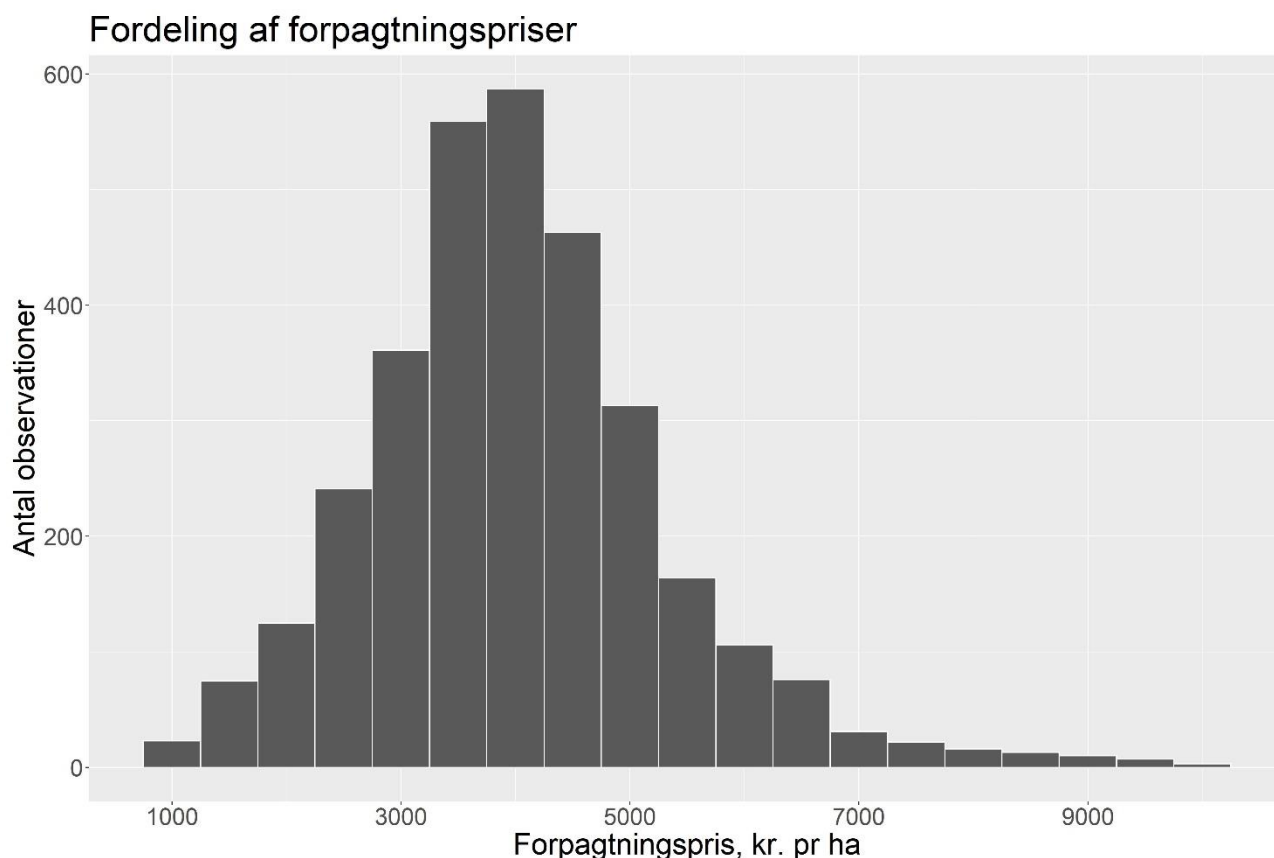
Forpagtningspriserne er afhængige af jordbonitet, landsdel og driftsform. Der har været en tendens til fald i forpagtningspriserne fra 2013 til 2017/2018 og en stigende tendens fra 2017/2018, hvor der især har været stigende priser på lerjorde, som hovedsageligt ligger i Østdanmark.

Overordnet set ligger forpagtningspriserne på lerjord JB5&6 højest, mens kategorierne for sandjord JB1&3 og JB2&4 ligger tæt på hinanden, en smule under lerjord. Priserne for sandjord holdes oppe og tæt på priserne for lerjord, fordi den hovedsageligt anvendes til husdyrbrug, der typisk giver en præmie for muligheden for at bortskaffe husdyrgødningen. Det ses også af, at planteavlsbedrifterne betaler den laveste forpagtningspris på trods af, at de primært forpagter lerjord. Ses der på forpagtningspriserne efter hektartilskud, så er det dog kvægproducenterne, der har den laveste pris. Der er dog en usikkerhed om, hvorvidt det højere hektartilskud også hører til den forpagtede jord.

Planteavlsbedrifter med specialafgrøder ligger i den høje ende af forpagtningspriserne på trods af, at det ikke er den bedste jord, der forpagtes. Til gengæld stilles der ofte større krav til sædskifte og kontraktens længde, og indtjeningspotentialer giver ofte mulighed for at betale en højere pris.

Lolland-Falster har en væsentlig højere forpagtningspris end andre landsdele, også når der justeres for jordbonitet. Der er væsentlig usikkerhed i data, da det ikke er muligt at kende de relationer, der kan være mellem forpagter og bortforpagter, eksempelvis familiemæssige relationer og skattemæssige overvejelser. Samlet set giver analysen dog et godt billede af, hvordan markedet ser ud.

Tendenserne, som beskrevet, er ud fra dataanalysen relativt klare, men der er en trods alt en betragtelig spredning i forpagtningsafgifterne. For alle de analyserede bedrifter i 2019 ses spredningen af histogrammet i figuren.



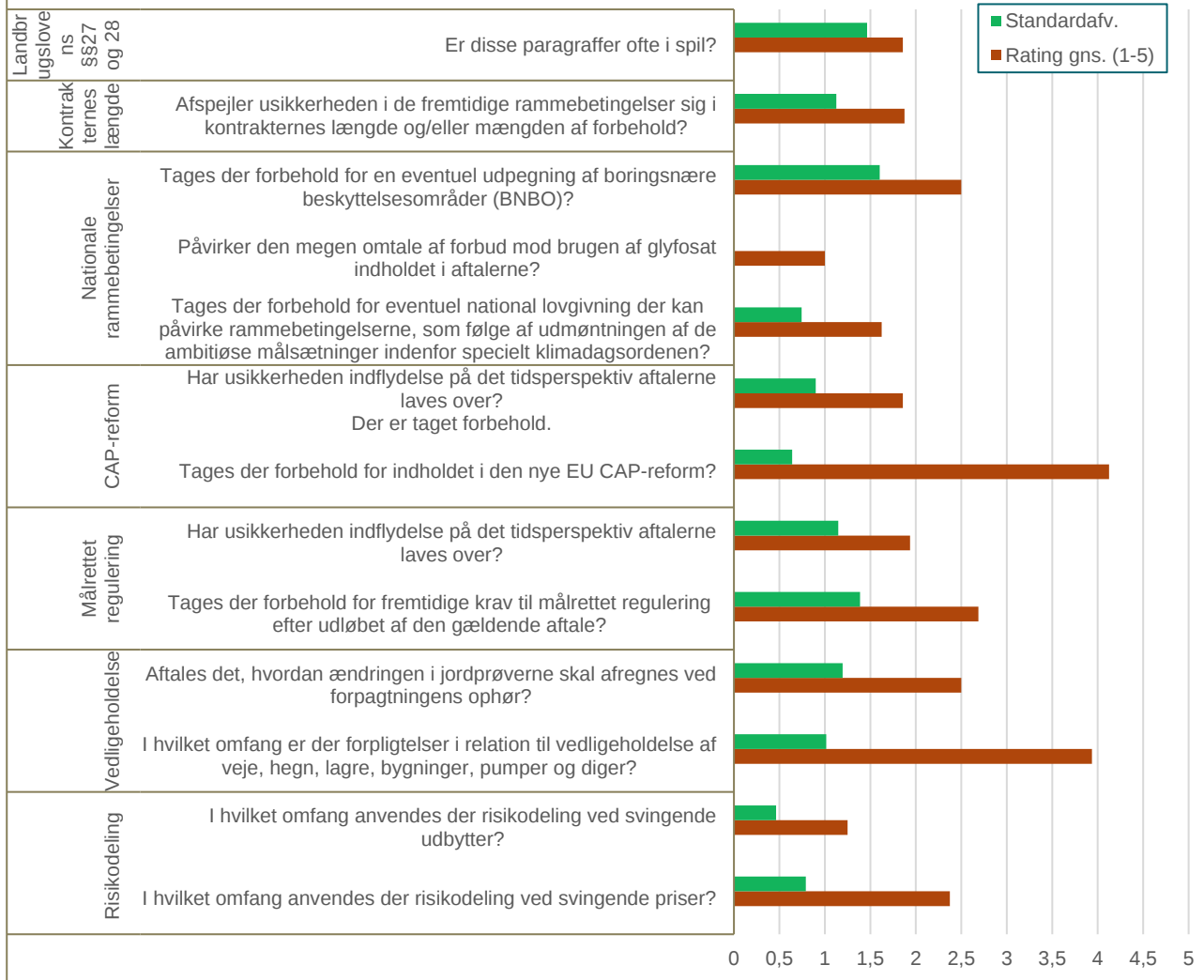
Figur 2 Fordelingen af betalte forpagtningspriser i 2019, baseret på Økonomidatabasen fra SEGES

Spredningen er relativt ligeligt fordelt. Langt den største del ligger i intervallet 2500 - 5500 kr. pr. ha. Der er få observationer i den høje ende, hvor bedrifterne fra Lolland ligger, som også er en mindre gruppe.

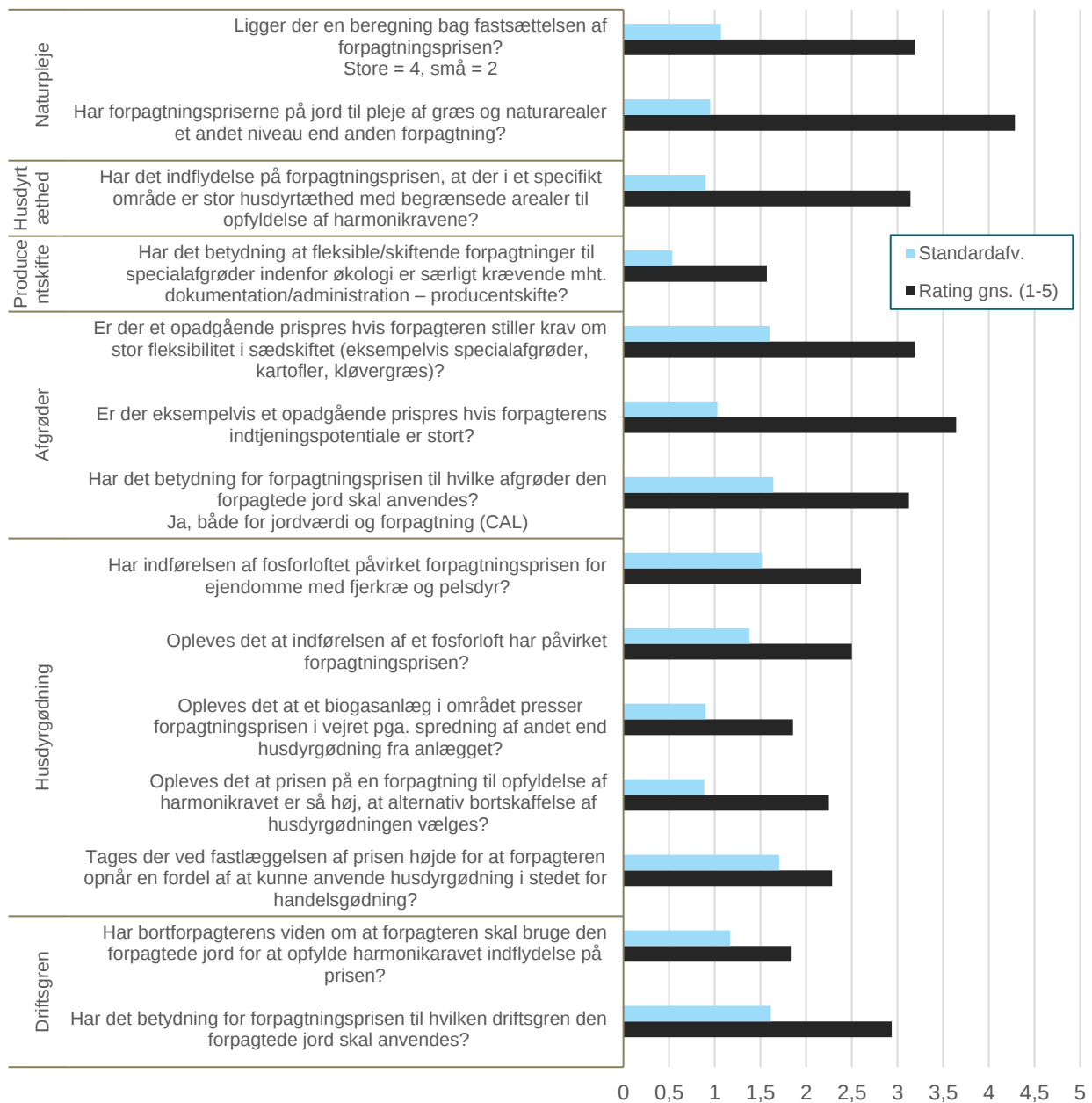
Bilag

Bilaget viser i grafisk form et koncentrat af de svar, der er givet på spørgsmålene i de gennemførte interviews. For hvert spørgsmål er der angivet en vurdering på en skala fra 1 til 5 af, hvorvidt emnet vurderes mindre vigtigt/hyppigt (1 på skala), eller meget vigtigt/hyppigt (5 på skala). Søjlerne i diagrammet viser henholdsvis den gennemsnitlige rating af spørgsmålet og standardafvigelsen som et udtryk for spredningen i de afgivne besvarelser.

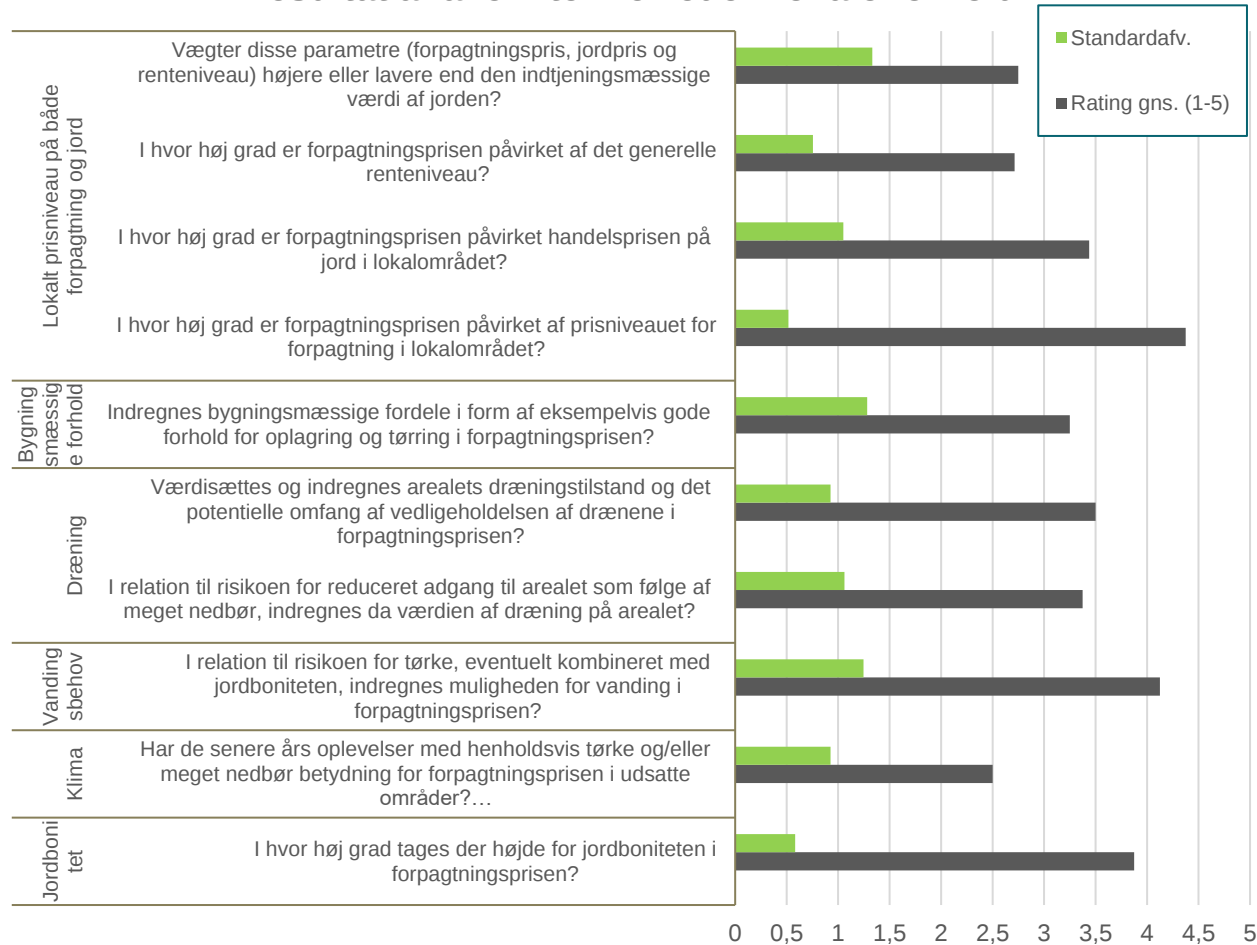
Resultat af alle interviewede - risiko og jura



Resultat af alle interviewede - driftsgren og afgrøder



Resultat af alle interviewede - lokale forhold



Resultat af alle interviewede - andre forhold

