

PETER MORTENSEN

Landbrugs forpagtning

Misligholdelse af parternes
hovedforpligtelser

GADJURA

Landbrugsforpagtning

Misligholdelse af parternes
hovedforpligtelser

Denne afhandling er af Det juridiske Fakultet ved Københavns Universitet
antaget til offentligt at forsvares for den juridiske doktorgrad.

København, d. 12. april 1999

Vagn Greve

Dekan

Forsvaret finder sted fredag, d. 18. juni 1999, kl. 13.00 præcis i
Universitetsannekset, Studiestræde 6 o.g., auditorium A

Peter Mortensen

Landbrugsforpagtning – Misligholdelse af parternes hovedforpligtelser

1. udgave / 1. oplag

© GadJura, Forlaget Thomson A/S, København 1999

ISBN 87-619-0002-8

Omslag: Axel Surland

Tryk: Narayana Press, Gylling

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Alle rettigheder forbeholdes.

Til Susanne

Forord

Til afhandlingen skal knyttes nogle få læsetekniske bemærkninger: Afhandlingens 7 kapitler er nummereret med romertal (I-VII), mens underafsnit er nummereret med arabertal (1, 1.1., 1.1.1. osv.) Hvis der i et afsnit henvises til andre underafsnit i *samme* kapitel, angives henvisningen *uden* kapitelnummer, f.eks.: Se afsnit 3.4.5. Henvises der i et afsnit til underafsnit i *andre* kapitler, *angives kapitelnummeret* først i henvisningen, f.eks.: Se afsnit IV,3.4.5. Hvis der samtidig henvises til flere afsnit i et andet kapitel, anføres kapitelnummeret kun foran den første henvisning. Således betyder: Se afsnit V,2 og 4, at der henvises til underafsnit 2 og 4, der begge findes i kapitel V.

I afhandlingen anvendes petit-afsnit fortrinsvis til at gennemgå og dokumentere "baggrundsviden", der ikke er en nødvendig forudsætning for at forstå hovedlinierne i argumentationen. Endvidere gengives større citater og referater fra litteratur og retsafgørelser samt indholdet af fremmede retsregler som hovedregel med petit. Hensigten med petit-afsnittene er ikke at prioritere stoffets væsentlighed, men at lette læseligheden.

Anvendte litteraturforkortelser er anført i en oversigt bagest i bogen.

Fremstillingen er ajourført til den 1. december 1998. Kun på enkelte punkter er materiale, der er offentliggjort herefter, omtalt i fremstillingen.

I de 9 år, som afhandlingen har været undervejs, har utallige personer og institutioner ydet en stor og uselvsk hjælp med at fremskaffe materiale, kommentere udkast, give gode råd, ideer og inspiration, læse korrektur, renskrive manuskripter etc. etc. – eller ved blot at »være der«. Uden denne hjælp, havde der ingen afhandling været! Derfor er jeg dybt taknemmelig for alle disse mange uvurderlige hjælperes indsats. At nævne alle ville føre uendeligt vidt – så derfor: Ingen nævnt – ingen glemt!

Én persons indsat fortjener dog særlig fremhævelse, selv om det i virkeligheden ikke er muligt at beskrive, hvad jeg skylder *Susanne* for hendes utrættelige, trofaste støtte og opbakning gennem hele forløbet – navnlig i den sidste oplidende fase. Hun har ydet det utrolige, til trods for de mange afsavn hun har måttet lide undervejs. Jeg vil aldrig kunne gengælde dette, men kan dog – som det absolut mindste – dedicere hende bogen.

Peter Mortensen
Helsingør, april 1999

Indholdsfortegnelse

Kapitel I: Indledning, teser og formål	15
1. Præsentation af emnet	15
2. Afhandlingens teser og formål	16
3. Teseerne underbygges.....	21
3.1. Indledning	21
3.2. Ad tese nr. 2 – Forholdet til anden præceptiv lovgivning – navnlig lejelovgivningen.....	23
3.2.1. Generelt om beskyttelsespræceptiv regulering af erhvervsforhold	23
3.2.2. Forpagtning og leje – forskelle og ligheder	26
3.2.2.1. Beboelseslejemål	27
3.2.2.2. Erhvervslejemål	30
3.2.3. Forpagterens beskyttelsesinteresse	40
3.2.3.1. Styrkeforholdet mellem ejer og forpagter.....	40
3.2.3.2. Kvalificerende omstændigheder, der kan påvirke styrkeforholdet.....	49
3.2.3.3. Forhold, der har begrundet lovgivning om forpagtning i udlandet.....	67
3.3. Ad tese nr. 2 – Partsautonomi ctr. lovregulering	72
3.3.1. Hidtidige overvejelser om forpagtningslovgivning i Danmark	72
3.3.2. Anvendelse af standardkontrakter	76
3.3.2.1. Karakteristik af de anvendte kontrakter	78
3.3.2.2. Anvendelse af kontrakterne i praksis	87
3.3.2.3. Sammenfatning: Standardkontrakternes betydning for reguleringsbehovet.....	92
3.3.3. Hvorfor fravige partsautonomien ved forpagtningsaftaler?	93
3.4. Øvrige forhold.....	100
3.5. Sammenfattende om tese nr. 2.....	107
3.6. Ad tese nr. 3 – Behov for præcisering af retsstillingen?.....	108
4. Retskilder om forpagtning	116
5. Empiriske undersøgelser	125
6. Anvendelse af fremmed ret i afhandlingen	128
6.1. Fremmed ret som retskilde	128
6.2. Geografisk afgrænsning	130

Indholdsfortegnelse

6.3. Sverige.....	133
6.4. Tyskland	137
6.5. Holland.....	140
7. Plan for fremstillingen	144
Kapitel II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet	147
1. Er »forpagtningsaftaler« et entydigt begreb?	147
2. Teoriens anvendelse af begrebet forpagtningsaftaler	148
2.1. Systematisering.....	148
2.2. Positiv afgrænsning.....	149
2.3. Negativ afgrænsning.....	157
2.4. Afgrænsning over for landbrugsloven.....	161
2.5. Sammenfatning af teorien	164
3. Forpagtning i dansk lovgivning.....	166
4. Forpagtning i domspraksis	170
5. Er der behov for at sondre mellem flere typer af forpagtning?.....	171
6. Forpagtningsbegreber i fremmed ret	181
6.1. Sverige.....	181
6.2. Holland.....	182
6.3. Tyskland	184
7. Afgrænsning af begrebet »landbrugsforpagtning«	185
7.1. Indledning og plan for fremstilling.....	185
7.2. Forskellige inddelinger af jord	186
7.3. Erhvervsmæssigt jordbrug som hovedformål	194
7.3.1. Forsvarlig jordbrugsmæssig udnyttelse – Lbl. § 7 a, stk. 1	194
7.3.2. Forsvarlig erhvervsmæssig udnyttelse – Lbl. § 7, stk. 2.....	197
7.3.3. Ret til frugtoppebørsel	202
7.3.4. Erhvervsmæssigt jordbrug som hovedformål	207
7.4. En samlet definition af aftaler om landbrugsforpagtning	208
7.5. Afgrænsning af landbrugsforpagtnings- rettigheder over for andre rettigheder.....	208
7.5.1. Indledning	208
7.5.2. Leje	208
7.5.2.1. Leje af hus eller husrum – forholdet til lejelovgivningen	208
7.5.2.2. Leje af fast ejendom, der ikke er omfattet af lejelovgivningen.....	211
7.5.2.3. Leje af løsøre.....	211
7.5.2.4. Aftaler om lån til brug	212

Indholdsfortegnelse

7.5.3. Finansiell leasing.....	214
7.5.4. Servitutter.....	217
7.5.5. Bestyreraftaler.....	218
7.5.6. Dyrkningsaftaler	220
7.5.7. Arbejdskontrakter og lønmodtagerforhold.....	221
7.5.8. Løsøre køb	224
Kapitel III: Indgåelse af forpagtningsaftaler	227
1. Forpagtningsaftalers genstand.....	227
1.1. Indledning	227
1.2. Jord og/eller bygninger	229
1.3. Løsøre.....	232
2. Forpagtningsaftalens indgåelse	233
2.1. Indledning – almindelige regler om aftalens indgåelse.....	233
2.2. Krav til aftalens form.....	235
2.2.1. Skriftlige eller mundtlige aftaler?.....	235
2.2.2. Skriftlige og mundtlige aftaler i praksis.....	242
2.2.3. Kritik af de danske regler om skriftlighed	248
2.2.4. Hvilket omfang bør skriftlighedskravet have?.....	264
2.2.5. Krav til aftalens indhold.....	269
2.2.6. Hvad bør retsfølgen af formmangler være?.....	275
2.3. Krav til aftalens varighed.....	280
2.4. Stempelpligt	287
2.5. Tinglysningspligt.....	288
2.6. Særlige krav ved indgåelsen af aftalen.....	291
2.6.1. Krav til fysiske personer som forpagtere.....	291
2.6.2. Krav til juridiske personer som forpagtere	292
Kapitel IV: Ejerens og forpagterens hovedforpligtelser	295
1. Indledning	295
2. Ejerens hovedforpligtelser.....	297
2.1. Ved lejeforholdets begyndelse.....	297
2.2. Løbende i lejeperioden.....	302
3. Forpagterens hovedforpligtelser	303
3.1. Betaling af forpagtningsafgift	303
3.2. Omsorgspligt.....	304
3.3. Pligt til at tiltræde brugen?.....	312
4. Kort om parternes biforpligtelser	317
5. Sammenfatning – de lege ferenda om parternes hovedforpligtelser	318

Indholdsfortegnelse

Kapitel V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler – Ejerens hovedforpligtelser	321
1. Indledning	321
2. Begrebsbestemmelse	323
2.1. Risikofordeling	323
2.1.1. Det almindelige risikobegreb	324
2.1.2. Risikoens overgang	331
2.1.2.1. Risikoovergang ved lejeaftalens begyndelse	333
2.1.2.2. Risikoovergang ved lejeaftalens ophør	337
2.2. Vedligeholdelse	341
2.3. Mangler	343
2.4. Forbedringer	346
3. Risikofordeling og vedligeholdelsespligt i leje- og forpagtningsforhold	351
3.1. Indledning og afgrænsning	351
3.2. Hovedregel: Ejeren bærer risikoen for hændelig undergang og forringelse	352
3.3. Undtagelse 1: Fravigelser ved lov eller på grund af forholdets natur	360
3.4. Undtagelse 2: Aftale om, at lejer bærer risikoen	383
3.5. Undtagelse 3: Umulighed	394
3.6. Undtagelse 4: Caveat emptor	397
3.7. Culpøse skader og erstatningsregler	402
3.7.1. Lejers egen culpa	402
3.7.2. Culpa udvist af folk, som lejer svarer for	403
3.8. Skade på ejers eller lejers genstande	406
3.9. Bevisspørgsmål	407
4. Almindelige regler om mangler og mangelsbeføjelser i lejeforhold	410
4.1. Mangelsbegrebet – fortsat	410
4.2. Lejerens mangelsbeføjelser	416
4.2.1. Dom til naturalopfyldelse	417
4.2.2. Godtgørelse for lejers egen udbedring af manglen	422
4.2.3. Forholdsmæssigt afslag	425
4.2.4. Ophævelsesret	431
4.2.5. Erstatning	436
4.2.5.1. Erstatning forudsætter et ansvarsgrundlag	436
4.2.5.2. Oprindelige mangler	437
4.2.5.3. Efterfølgende mangler	449

4.2.5.4. Ansvar for udlejers folk og andre, som udlejer svarer for	460
4.2.5.5. Lejers egen skyld og tabsbegrænsningspligt	463
4.2.5.6. Kort om hvad erstatningen omfatter	464
4.2.5.7. Særligt om erstatning ved hel eller delvis ekspropriation af forpagtede arealer	465
4.3. Lejers øvrige beføjelser	485
4.4. Udlejers beføjelser ved lejers misligholdelse	488
4.4.1. Dom til naturalopfyldelse	490
4.4.2. Godtgørelse for udlejers egen udbedring af manglen	492
4.4.3. Forholdsmæssigt afslag	494
4.4.4. Ophævelsesret	494
4.4.5. Erstatning	502
5. De lege ferenda om vedligeholdelsespligt	506

Kapitel VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens

hovedforpligtelse.....	511
1. Indledning	511
2. Fastlæggelse af afgiftens størrelse	512
2.1. Aftale om afgiftens størrelse	512
2.2. Intet vederlag er aftalt	515
3. Risikoregler ved betalingsmisligholdelse i tingslejerforhold.....	519
4. Forud- eller bagudbetaling af forpagtningsafgiften	521
4.1. Gældende ret og praksis.....	521
4.2. De lege ferenda om forud-/bagudbetaling	530
5. Betalingsterminer	531
6. Løbedage	535
6.1. Indledning	535
6.2. Betydningen af løbedage ved for sen betaling	536
6.3. Hvornår gælder der løbedage?	541
6.4. Aftaler om løbedage i praksis	547
6.5. De lege ferenda om løbedage	547
7. Betaling af skatter, afgifter, gebyrer mv.....	554
7.1. Indledning og afgrænsning	554
7.2. Det almindelige udgangspunkt	555
7.3. Gældende ret.....	557
7.4. Afgrænsningstvivil.....	564
7.5. Afgifter hvilende på brugen af ejendommen.....	566
7.6. Naturalforpligtelser.....	567
7.7. Ejendomsskatter mv.	568

Indholdsfortegnelse

7.8. Forpligtelser over for tredjemand påtaget af ejeren.....	571
7.8.1. Fravigelse af den udfyldende regel?.....	571
7.8.2. Afdrag og renter på lån	572
7.8.3. Forsikringer.....	573
7.9. Betaling af nye skatter og afgifter.....	576
7.10. De lege ferenda om skatter og afgifter	580
8. Afgiftsregulering og ændrede forhold i forpagtningsperioden	581
8.1. Metoder til regulering af forpagtningsafgiften	582
8.1.1. De anvendte reguleringsmetoder	582
8.1.2. Forskelle mellem beregningsmetoderne.....	585
8.1.3. Særlige problemer vedrørende kapitelstakstreguleringen.....	587
8.1.4. De lege ferenda om afgiftsregulering	589
8.2. Genforhandlingsklausuler	593
8.3. Forudsætningslæren og aftl. § 36.....	595
8.3.1. Indledning	595
8.3.2. Aftalelovens § 36.....	596
8.3.3. Forudsætningslæren	597
8.4. Sammenfattende om ændrede forhold	600
9. Momsberegning af forpagtningsafgiften.	602
10. Ejers misligholdelsesbeføjelser	604
10.1. Naturalopfyldelse.....	604
10.2. Forholdsmæssigt afslag.....	605
10.3. Hæveret	605
10.4. Erstatning.....	611
10.5. Øvrige misligholdelsesbeføjelser	612
10.6. De lege ferenda om ejers misligholdelsesbeføjelser.	614

Kapitel VII: Behov for regulering af forpagtnings- aftaler – konklusion	617
1. Indledning	617
2. Forskellige reguleringsinstrumenter	618
2.1. Begrebsbestemmelse og afgrænsning.....	618
2.2. Præceptiv eller deklaratorisk lovgivning.....	622
2.3. Standardkontrakter og almindelige betingelser	641
2.4. Sammenfatning – skematisk fremstilling.....	657
3. Sammenfatning af afhandlingens retspolitiske afsnit – behov for regulering?	660
3.1. Kontraktsindgåelsen – formkrav (afsnit III).....	660
3.1.1. Skriftlighedskrav	660
3.1.2. Forpagtningsaftalens maksimale varighed.....	664

Indholdsfortegnelse

3.1.3. Fordeling af pligt til betaling af stempelafgift	665
3.1.4. Tinglysningspligt.....	665
3.1.5. Krav til fysiske personer som forpagtere.....	666
3.2. Parternes hovedforpligtelser (afsnit IV)	667
3.2.1. Forpagterens underretnings- og handlepligt.....	667
3.2.2. Forpagterens pligt til at dyrke jorden.....	668
3.3. Vedligeholdelse og mangler (afsnit V).....	670
3.3.1. Generelt behov for ændringer.....	670
3.3.2. Ændringer i DDL's standardkontrakt.....	672
3.3.3. Forpagterens retsstilling ved ekspropriation	675
3.4. Forpagtningsafgiften (afsnit VI).....	676
3.4.1. Forpagtningsafgiftens størrelse	676
3.4.2. Forud- eller bagudbetaling af forpagtningsafgiften	677
3.4.3. Betalingsterminer	679
3.4.4. Løbedage.....	679
3.4.5. Betaling af skatter, afgifter mv.....	679
3.4.6. Afgiftsregulering og ændrede forhold.....	680
3.4.7. Genforhandlingsklausuler.....	683
3.4.8. Momsberegning.....	684
3.4.9. Ejerens misligholdelsesbeføjelser.....	684
4. Generelt om afhandlingens teser	685
English Summary	701
Appendiks 1: Kontraksundersøgelsen – checkliste.....	721
Appendiks 2: Leverandører af kontrakter til kontraksundersøgelsen	723
Litteratur	724
Litteraturforkortelser	734
Andre forkortelser	741
Lovregister	743
Domsregister	753
Stikordsregister	757

Indledning, teser og formål

1. Præsentation af emnet

Afhandlingens emne er aftaler om forpagtning¹ af landbrugsjord² – forkortet til »landbrugsforpagtning«. Afhandlingen omhandler dermed en type brugsrettigheder, som har stor praktisk betydning,³ men som i Danmark hidtil har været noget stedmoderligt behandlet både i retspraksis og retsteorien.⁴ Der er således kun offentliggjort et begrænset antal administrative afgørelser og domstolsafgørelser, der som præjudikater er egnede til at beskrive gældende ret på området.⁵

Der synes derfor at være behov for en *generel fremstilling* af gældende ret om forpagtning (af landbrugsjord). Dette var oprindelig hensigten med afhandlingen, men navnlig hensynet til fremstillingens omfang har gjort det nødvendigt at begrænse beskrivelsen. Oprindelig var det tanken at behandle både inter partes- og tredjemandsproblemer. Imidlertid er tredjemandsproblemerne i vidt omfang valgt fra. Begrundelsen herfor er – ud over afhandlingens omfang – at der er væsentlige forskelle på de interesser, som ejer og forpagter henholdsvis tredjemænd (f.eks. panthavere og kreditorer) har i en forpagtningsaftale. Mens forpagterens hovedinteresse i aftalen er et længevarende aftaleforløb uden komplikationer og i overensstemmelse med det aftalte, er hovedinteresserne for en tredjemand beskyttelse af retten mod aftaleerhververe og kreditorer samt fyldestgørelse i tilfælde af misligholdelse. Når én af afhandlingens teser, som anført nedenfor afsnit 2, er, at der er behov for indførelse af lovgivning om eller anden regulering af forpagtningsaftaler, får denne interesseforskel betydning, idet en eventuel regulering også skal varetage forskellige interesser.⁶ Endvidere eksisterer der ikke

1. Om begrebets afgrænsning, se nedenfor afsnit II.

2. Om begrebets afgrænsning, se nedenfor afsnit II,7.2.

3. Ifølge Landøkonomisk Oversigt 1998 var 24,9 pct. af det samlede dyrkede areal i 1997 bortforpagtet, og ca. 29.000 bedrifter tilforpagtede jord. Da mange bedrifter har indgået mere end én forpagtningsaftale, er antallet af aftaler et godt stykke over 30.000.

4. Om teori og lovgivning, se nedenfor afsnit II,2 og 3.

5. Om retspraksis, se nedenfor afsnit 4 om retskilder samt afsnit II,4.

6. Det bemærkes bl.a., at lovregler, der regulerer tredjemands retsstilling, som udgangspunkt er præceptive, mens reguleringen af inter partes-forholdet som regel

Kap. I: Indledning, teser og formål

samme tvivl om tredjemands retsstilling som om retsstillingen inter partes, idet de fleste tredjemandsproblemer allerede er reguleret af velkendte regler, som f.eks. TL § 1 og KL kapitel 7. Der er derfor kun et begrænset behov for (endnu) en analyse af tredjemandsproblemerne, og det er nærliggende kun at behandle inter partes-problemerne.

Men selv en generel fremstilling af retsstillingen inter partes ville omfatte så mange problemer, at omfanget ville blive uacceptabelt stort. Derfor er afhandlingen yderligere begrænset til nogle centrale hovedspørgsmål. I praksis opstår der formentlig oftest juridiske tvister, hvis forpagtningsaftalen af én eller af begge parter misligholdes i en grad, som ikke er ren bagatelagtig. Derfor fokuseres afhandlingen mod spørgsmålene om *misligholdelse af parternes hovedforpligtelser* – det vil sige ejerens pligt til at give forpagteren adgang til brugen af det forpagtede, og hvad deraf følger, samt forpagterens pligt til at betale vederlaget for brugen: Forpagtningsafgiften.⁷

Endelig behandles i et indledende kapitel (afsnit III), hvad der skal til, for at en forpagtningsaftale kommer til eksistens, herunder navnlig ved opfyldelse af formkrav og offentligretlige forskrifter. Baggrunden herfor er, at det er en forudsætning for at drøfte misligholdelse, at der overhovedet kan siges at foreligge en gyldig aftale.

For de nævnte emner søges det først klarlagt, hvad der må betegnes som gældende ret. Dette positivretlige fundament anvendes – sammen med en undersøgelse af udenlandsk lovgivning om forpagtning – som grundlag for en vurdering af forpagteres retsstilling i Danmark. Desuden vurderes det, om der er behov for at give parterne – navnlig forpagterne – en anden (bedre) retsstilling, f.eks. gennem en lovgivning om forpagtning svarende til andre (beskyttelsespræceptive) love eller gennem anden regulering, f.eks. i standardkontrakter mv.

2. Afhandlingens teser og formål

Som det fremgår flere steder – navnlig af afsnit 4 nedenfor – er det vanskeligt præcis at angive, hvad der er gældende ret om forpagtning af landbrugsjord, idet der kun eksisterer få traditionelle retskilder om denne aftaleform. Ved fastlæggelsen af gældende ret stilles man derfor grundlæggende over for valget mellem følgende to fremgangsmåder:

kun er præceptiv, hvis der er særlige beskyttelsesbehov. Se nærmere nedenfor afsnit VII,2.2.

7. Det nærmere indhold af og reglerne om hovedforpligtelserne analyseres i afsnit IV-VI.

2. Afhandlingens teser og formål

- 1) Aftaler om forpagtning af landbrugsjord opfattes som en selvstændig aftaletype (sui generis), der er reguleret af et særligt regelsæt, som ikke nødvendigvis stemmer med tilsvarende retsforhold eller almindelige regler, eller som i hvert fald ikke generelt er udledt af almindelige regler. Der fokuseres på aftalens egenart og parternes særinteresser.
- 2) Aftaler om forpagtning af landbrugsjord opfattes grundlæggende som brugsaftaler, der skal behandles efter de samme regler, som andre brugsforhold – navnlig reglerne om leje. En række almindelige regler om tingsleje gælder efter denne opfattelse tillige for forpagtningsaftaler. Der fokuseres på ligheden med andre aftaler og på konsekvens og sammenhæng i retssystemet.

Valget mellem de to metoder er det klassiske spørgsmål om eksistensen og anvendelsen af *obligationsrettens almindelige del* (valgmulighed nr. 2). Om diskussionen heraf henvises nærmere til afsnit 4. Der er ingen tvivl om, at forpagtningsaftaler vedrørende landbrugsjord grundlæggende er brugsrettigheder, og således har samme udgangspunkt som mange andre aftaler.⁸ Det er derfor nærliggende at tage udgangspunkt i valgmulighed nr. 2 og opstille følgende tese:

Tese nr. 1: På grundlag af almindelige obligationsretlige regler er det muligt at opstille en almindelig tingslejeret, som grundlæggende gælder for alle aftaler om brug mod vederlag. Disse regler kan tillige som udgangspunkt anvendes på aftaler om forpagtning af landbrugsjord – eventuelt modificeret på grund af forpagtningsaftalernes særegne natur.

Denne tese kan omskrives til følgende delformål med afhandlingen:

Formål nr. 1: At undersøge om der eksisterer nogle almindelige tingslejeretlige regler vedrørende ejerens og brugerens hovedforpligtelser og at undersøge, om disse regler – eventuelt i modificeret form – kan anvendes på aftaler om landbrugsforpagtning.

Forpagterens fortsatte landbrugsmæssige drift er i større eller mindre grad afhængig af forpagtningsaftalen, hvorfor der er en formodning for, at forpagteren er svagere stillet som kontrahent end ejeren, der normalt enten kan dyrke jorden selv eller bortforpagte til en anden, hvis aftalen bringes til ophør tidligere end oprindeligt aftalt. Som følge af forpagterens afhængighed har ejeren potentielle muligheder for at gennemtvinge urimelige kontraktsvilkår/vilkårsændringer.

8. Se uddybende nedenfor afsnit II,1.

Kap. I: Indledning, teser og formål

Da der ikke findes præceptiv lovgivning, er der således umiddelbart en formodning for, at forpagteren har behov for beskyttelse af sin retsstilling over for ejeren. Et sådant beskyttelsesbehov har i visse andre grene af formueretten medført en beskyttelsespræceptiv lovregulering – jf. nærmere oversigten nedenfor afsnit 3.2.1. Navnlig er det for en umiddelbar betragtning nærliggende at antage, at ligheden mellem aftaler om landbrugsforpagtning og lejeaftaler omfattet af lejelovgivningen – jf. nærmere nedenfor afsnit 3.2.2. – må have resulteret i en lovgivning om forpagtningsaftaler, der f.eks. svarer nogenlunde til lejelovgivningens beskyttelsesregler.

Vendes blikket til udlandet, bestyrkes denne antagelse, idet en række europæiske lande *har* vedtaget en lovgivning, der i større eller mindre grad beskytter navnlig forpagterens interesser.⁹ Disse lovregler giver typisk forpagteren en beskyttelse, der svarer til beskyttelsen af (erhvervs)lejere. I visse tilfælde er beskyttelsen af forpagtere af landbrugsjord endog stærkere end lejerbeskyttelsen.¹⁰ Som nævnt findes der imidlertid *ikke* en forpagtningslovgivning i Danmark. Inter partes-forholdet mellem ejer og forpagter er som udgangspunkt ikke lovreguleret bortset fra enkelte offentligretlige regler, jf. navnlig Lbl. §§ 11-12.

Disse momenter gør det nærliggende at opstille følgende yderligere tese:

Tese nr. 2: Forpagtere af landbrugsjord i Danmark og deres jordbrugs-mæssige erhvervsudøvelse er afhængig af forpagtningsaftalens indhold og fortsatte beståen. Forpagterne risikerer derfor at blive uforholdsmæssigt ringe stillet over for ejerne af landbrugsjorden, og de har – på grund af manglende retlig regulering – ringe muligheder for at varetage deres interesser sammenlignet med f.eks. lejere af hus og husrum i Danmark og sammenlignet med forpagtere af landbrugsjord i udlandet. Der synes derfor at være behov for en beskyttelse af forpagternes interesser. Da lejere og andre svagt stillede aftaleerhververe i Danmark og forpagtere af landbrugsjord i udlandet ofte er beskyttet ved lovgivning, er det nærliggende at antage, at beskyttelsen kan skabes ved en dansk forpagtningslovgivning eller ved at regulere indgåelsen af landbrugsforpagtningsaftaler på anden vis.¹¹

9. Dette gælder ud over Norge, Sverige, Tyskland og Holland (Nederlandene), som fortrinsvis behandles i denne afhandling, bl.a. Belgien og Frankrig. Indgåelsen af forpagtningsaftaler vedrørende landbrugsjord er ikke undergivet direkte EU-retlig regulering. Dog har navnlig reglerne om landbrugsstøtte indirekte betydning for aftalerne. Se f.eks. nedenfor afsnit IV,3.3. og VI,8.1.3.

10. Som eksempel kan nævnes de hollandske regler i PW art. 12, der sikrer forpagteren en mindste varighed på 6 henholdsvis 12 år, afhængig af om aftalen omfatter jord alene eller både jord og bygninger.

11. Se nærmere om forskellige reguleringsformer, nedenfor afsnit VII,2.

2. Afhandlingens teser og formål

Denne tese kan formuleres som følgende delformål:

Formål nr. 2: *Formålet er at vurdere, hvorvidt der er behov for – generelt eller på enkeltområder – at forbedre den retlige beskyttelse af forpagtere af landbrugsjord i Danmark. Formålet er dernæst – i det omfang der findes at være behov for ændringer af retsstillingen – at vurdere, hvordan sådanne ændringer mest hensigtsmæssigt kan gennemføres. Det skal herved vurderes, om der er behov for at gennemføre lovgivning eller anden regulering i Danmark, som regulerer inter partes-forholdet mellem ejeren og forpagteren.*

Som det fremgår nedenfor af afsnit 3.3.1. er en dansk forpagtningslovgivning flere gange blevet afvist. Imidlertid er der ikke på noget tidspunkt offentliggjort reelle analyser af parternes indbyrdes retsstilling til trods for, at sådanne undersøgelser udtrykkeligt er blevet efterlyst.¹² Et yderligere *delformål* er derfor at tilvejebringe (dele af) den manglende analyse og vurdere, om afvisningen af lovgivning fortsat er berettiget.

De nævnte vanskeligheder med at fastlægge gældende ret for forpagtningsaftaler betyder, at retsstillingen for parterne er forbundet med nogen tvivl, og det er nærliggende at tro, at parterne som følge heraf har en noget usikker retsstilling. Der er derfor også formodning for følgende:

Tese nr. 3: *Uanset om der måtte vise sig at være behov for at beskytte forpagteren som en svagere part eller ej, synes der at være et behov for at præcisere retsstillingen for at undgå konflikter mellem parterne og uforudsete kontraktsforløb. Endvidere synes en sådan præcisering at kunne sikre, at forpagtningsaftaler ikke behandles uensartet og/eller efter »systemfremmede regler«. Ud fra betragtninger om lighed og konsekvens i retssystemet er der således også en overordnet formodning for, at yderligere regulering er nødvendig.*

Dette fører til afhandlingens tredje formål:

Formål nr. 3: *At vurdere, om der er et behov for at tydeliggøre retsstillingen mellem ejeren og forpagteren af landbrugsjord.*

Som følge af de nævnte formål indeholder afhandlingen i vidt omfang en *positivretlig gennemgang* af retsstillingen for forpagtere af landbrugsjord i

12. Jf. navnlig bet. 795/1977, bilagshæfte 2, side 165.

Kap. I: Indledning, teser og formål

forhold til forskellige misligholdelsesproblemer vedrørende parternes hovedforpligtelser.

Denne fremgangsmåde er nødvendig, fordi der kun eksisterer et begrænset og spredt retskildemateriale, der belyser gældende ret. Oplysninger om gældende ret på et område skaffes traditionelt ved en undersøgelse af lovgivning, retspraksis og litteratur. Der eksisterer imidlertid kun ganske lidt materiale inden for disse tre retskilder. Hensigten med en positivretlig fremstilling er at udfylde dette beskrivelsesmæssige tomrum og skabe et grundlag for at vurdere, hvordan parterne i et forpagtningsforhold retligt er stillet – bl.a. sammenlignet med leje af boliger og erhvervslokaler og i forhold til forpagtningsaftaler i udlandet – og dermed skabe et grundlag for at afgøre, om der er behov for at ændre denne retsstilling.

I den eksisterende retspraksis og litteratur er parternes retsstilling kun behandlet sporadisk i relation til enkelte udvalgte problemstillinger. På grundlag heraf er det ikke muligt at vurdere behovet for at ændre retsstillingen, måske med undtagelse af nogle enkelte delområder, der langt fra dækker denne afhandlings problemkreds. En retspolitisk vurdering af forpagterens retsstilling forudsætter en udførlig redegørelse for og analyse af gældende ret. *Det er ikke muligt at vurdere, hvordan forpagteren og ejeren retligt er stillet, uden kendskab til de gældende regler på området.*¹³ Afhandlingens positivretlige del danner således grundlag for de retspolitiske vurderinger.

Det bemærkes, at en række lovforberedende udvalg gentagne gange har afvist en forpagtningslovgivning *uden* at foretage en udførlig positivretlig analyse (eller nogen analyse af betydning i det hele taget). Se nærmere nedenfor afsnit 3.3.1.

Desuden må en vurdering af, om der gælder nogle almindelige tingslejeretlige regler, nødvendigvis indebære en redegørelse for, hvad der er gældende ret, hvis parterne intet har aftalt. Den efterfølgende vurdering af, om de almindelige regler også gælder forpagtning af landbrugsjord er tillige en positivretlig analyse.

I analysen af gældende ret inddrages *paralleller til fremmed ret* (Sverige, Holland og Tyskland samt i et vist omfang Norge). Der foretages ikke en fuldstændig komparativ analyse, men en gennemgang af parallelle problemstillinger, der tilsigter i et vist omfang at muliggøre en sammen-

13. Sml. Lego Andersen, side 27, der ligeledes benytter en udstrakt positivretlig fremstilling på grund af manglende retskilder i øvrigt. Andenæs, Kontraktsvilkår, side 287 anfører, at »behovet for lovregulering beror i udgangspunktet på en vurdering af de eksisterende *rettsregler*.« (fremhævet i original).

3.1. Indledning

ligning mellem retsstillingen for danske og udenlandske forpagtere, og navnlig tilsigter at give *inspiration* til analysen af gældende dansk ret – på samme måde som litteratur og afgørelser uden betydende præjudikatsværdi mv. kan virke som inspiration uden nødvendigvis at have væsentligere retskildemæssig værdi – og inspiration til eventuelle ændringer af dansk ret eller grundlag for at forkaste forskellige løsningsmodeller. Afhandlingens fremmedretlige afsnit har således fortrinsvis til formål at danne grundlag for den retspolitiske vurdering. Det andet hovedformål med fremmed ret er at skabe *et bredere grundlag for fastlæggelse af almindelige formueretlige og tingslejeretlige grundsætninger*. På grund af de væsentlige ligheder mellem formueretten i de nordiske lande kan inddragelsen af navnlig svensk og norsk ret bidrage til fastlæggelsen af sådanne grundsætninger, f.eks. hvis de ikke tidligere er behandlet i dansk ret. Se nærmere om sammenhængen i nordisk formueret, nedenfor afsnit 6.2.

3. Teserne underbygges

3.1. Indledning

Selv om de i afsnit 2 anførte teser og de heraf afledte formål med afhandlingen kan synes tilstrækkeligt begrundede i de ovenfor anførte betragtninger, kan der dog også umiddelbart rettes sådanne indvendinger mod tesaernes berettigelse, at det kan forekomme tvivlsomt, om de udgør et tilstrækkeligt grundlag at bygge en videnskabelig afhandling på. Det er derfor nødvendigt at underbygge tesaerne yderligere og at diskutere det grundlag og de formodninger, som de hviler på.

Tese nr. 1 om eksistensen af almindelige tingslejeretlige regler og deres anvendelse på forpagtningsaftaler har nær sammenhæng med afhandlingens øvrige retskildemæssige spørgsmål. Denne tese drøftes derfor først yderligere nedenfor i afsnit 4 om retskilder.

Tese nr. 2 om behovet for at beskytte forpagteren som en svagere part behandles nedenfor afsnit 3.2.-3.5. Der er navnlig behov for at underbygge formodningen om, at forpagteren har et beskyttelsesbehov i forhold til ejeren.

Den opstillede formodning om et behov for lovgivning (eller anden regulering) hænger sammen med formodningen om, at forpagtere har et beskyttelsesbehov, idet navnlig præceptiv lovgivning kan give en sådan beskyttelse, og da aftalefriheden som regel kun fraviges ved lov, hvis der er et beskyttelsesbehov el. lign.

Da landbrugsforpagtning i denne afhandling defineres som en brugsret med et erhvervsmæssigt formål, jf. nærmere nedenfor afsnit II,7.4., er det

Kap. I: Indledning, teser og formål

særligt nærliggende at sammenligne forpagtningsaftaler med lejeaftaler, idet der herom gælder en i vidt omfang beskyttelsespræceptiv lovgivning. Det undersøges derfor, om baggrunden for lejelovgivningens regler er sammenlignelig med forholdene for forpagtere af landbrugsjord, herunder om (erhvervs)lejere og forpagtere af landbrugsjord har samme beskyttelsesinteresser. I det omfang reglerne og beskyttelsesinteresserne er sammenlignelige, taler det umiddelbart for, at forpagtere ligesom lejere bør beskyttes af præceptiv lovgivning. Forpagterens beskyttelsesbehov og forholdet til lejelovgivningen behandles derfor samlet nedenfor i afsnit 3.2.

Sammenlignet med lejeaftaler gør en række særlige faktiske forhold sig gældende ved forpagtning af landbrugsjord. Disse særlige forhold kan forrykke styrkeforholdet mellem ejer og bruger i forhold til lejeaftalerne. I afsnit 3.2.3.2. undersøges de faktiske forhold derfor nærmere. I sammenhæng hermed undersøges i afsnit 3.2.3.3., hvilke forhold der i udlandet har begrundet vedtagelsen af en forpagtningslovgivning. Det undersøges navnlig, om tilsvarende forhold eksisterer i Danmark i dag.

En indvending mod tese nr. 2 kan være, at der i dansk formueret er tradition for at lade parternes frie aftaler regulere et retsområde, medmindre der er særlige behov for lovindgreb. Når lovgivning om landbrugsforpagtning hidtil gentagne gange¹⁴ er blevet afvist, kræver det en nærmere begrundelse, hvorfor partsautonomien på området ifølge tese nr. 2 nu bør forlades til fordel for (lov)regulering. I afsnit 3.3. nedenfor gennemgås derfor de hidtidige begrundelser for ikke at lovgive. Desuden analyseres den regulering, som allerede forekommer i form af forskellige standardkontrakter. Hvis disse kontrakter indeholder en rimelig og ligelig regulering af parternes retsstilling, peger det i retning af, at der ikke – som formodet – er behov for yderligere regulering. På grundlag af analysen konkluderes, om der overordnet er et behov for at tilsidesætte aftalefriheden.

Tese nr. 3 om behovet for at tydeliggøre parternes retsstilling bygger som nævnt bl.a. på manglen på trykt retspraksis. Imidlertid giver netop manglen på retspraksis anledning til den umiddelbare indvending mod tesen, at der ikke kan være behov for en præcisering, når der tilsyneladende ikke opstår nogle tvister. Hvis der virkelig er retsikkerhed, burde der – antallet af forpagtningsaftaler taget i betragtning – opstå en række konflikter, hvoraf i hvert fald nogle ville blive løst ved offentligt tilgængelige afgørelser. Denne indvending mod tese nr. 3 og mulige årsager til den manglende retspraksis behandles nedenfor i afsnit 3.6.

14. Se f.eks. Tolstrup, Landbrugsejendomme, side 167, bet. 556/1970, side 20, bilagshæfte 2 til bet. 795/1977, side 164 f. og senest bet. 1152/1988, side 55-57.

3.2.1. Generelt om beskyttelsespræceptiv regulering

3.2. *Ad tese nr. 2 – Forholdet til anden præceptiv lovgivning – navnlig lejelovgivningen*

3.2.1. Generelt om beskyttelsespræceptiv regulering af erhvervsforhold

Udgangspunktet i dansk formueret er som nævnt, at inter partes-forholdet ikke reguleres af lovregler, men alene af parternes aftale. Imidlertid er der vedtaget en række lovregler, der har til formål at beskytte aftaleparter, som er særlig udsatte for udnyttelse og/eller tab, idet de anses for at være svagt eller svagere stillet i forhold til deres medkontrahenter.¹⁵ Beskyttelsen skabes på forskellig måde: I form af regler, der gør det muligt for den svagere part at træde tilbage fra en urimeligt byrdefuld aftale (f.eks. aftalelovens § 36 og dørsalgslovens § 3 og kap. 3), eller i form af præceptive regler, som den stærkere part ikke kan fravige til skade for den svagere (f.eks. visse af lejelovens og købelovens regler). Desuden ydes beskyttelsen i form af udfyldende regler, der angiver, hvilket indhold en aftale har på forskellige punkter, som parterne ikke har taget stilling til, og som giver den svagere part krav på en skriftlig aftale med det indhold, som loven foreskriver, hvis intet andet indhold kan bevises (se f.eks. lejelovens § 4). Nogle beskyttelsesregler foreskriver, at særlige betingelser skal være opfyldt, før den stærkere part kan gøre bestemte beføjelser – f.eks. misligholdelsesbeføjelser – gældende over for den svagere part (se f.eks. reglerne om misligholdelse af kreditkøbsaftaler med ejendomsforbehold i KAL §§ 29-30).

Beskyttelsesreglerne regulerer ofte forholdet mellem forbrugere og erhvervsdrivende, hvor forbrugeren i mange tilfælde opfattes som svagere stillet end den erhvervsdrivende, jf. f.eks. reglerne om forbrugerkøb i købeloven og reglerne i dørsalgsloven. Men også andre misforhold har begrundet beskyttelsesregler, f.eks. at den svagere part er så afhængig af visse ydelser el.lign., at medkontrahenten kan udnytte dette til at presse den svage part til at indgå en urimeligt byrdefuld aftale. Baggrunden for en række af lejelovens præceptive regler om beboelseslejemål er således, at lejeren er afhængig af at have et sted at bo for sig og sin familie, og at udlejere uden regulering kunne presse lejere til at acceptere urimelige vilkår – navnlig en urimelig høj leje – fordi lejere er tvunget til at bevare et sted at bo.¹⁶

15. Se f.eks. købelovens §§ 72-86 (lbkg. 28/1980 med senere ændringer) om forbrugerkøb, en række regler i lejeloven (lbkg. 165/1998 med senere ændringer), kreditaftaleloven (lov 398/1990 med senere ændringer), aftalelovens § 36 og kap. IV (lbkg. 781/1996), dørsalgsloven (lbkg. 886/1987 med senere ændringer om visse forbrugeraftaler), lov om forbrugeraftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timeshare-basis (lov 234/1997) etc. Se endvidere nedenfor afsnit VII,2.2.

16. Se nærmere LL-bet. 1935, side 7 og nedenfor afsnit 3.2.2.1.

Kap. I: Indledning, teser og formål

Beskyttelsesregler gælder også i andre forhold end mellem forbrugere og erhvervsdrivende – om end mere sjældent. Eksempelvis er erhvervslejerereguleringslovens¹⁷ regler i et vist omfang udtryk for beskyttelse af erhvervslejerens interesse i stabile eller forudsigelige lejeudgifter.

I bemærkningerne til det ikke-vedtagne forslag til lov om leje af erhvervslokaler mv., lovforslag nr. 22, 1988/89, hed det således bl.a. »Den erhvervsdrivende lejer har en klar interesse i stabile eller forudsigelige lejeudgifter. Herved reduceres den usikkerhed, hvorunder lejeren skal drive sin virksomhed, og det bliver lettere og mindre risikabelt at træffe langsigtede beslutninger. Sker der lejeforhøjelser, er det ønskeligt, at de modsvares af forbedringer i indtjeningsgrundlaget, som det f.eks. normalt er tilfældet ved generelle prisstigninger i samfundet.«¹⁸

Anderledes derimod det næsten 10 år yngre lovforslag nr. 129, 1997/98, der heller ikke blev vedtaget. Det fremgår af bemærkningerne side 15: »Det er regeringens holdning, at markedsbetingelserne for udlejning til erhvervsformål har ændret sig i retning af større jævnbyrdighed mellem parterne, og at der derfor ikke findes at være den fornødne begrundelse for at opretholde et regelsæt, der medfører en omfattende begrænsning i aftalefriheden for erhvervslejemål.« Af bet. 1331/1997, side 481 fremgår, at den ændrede situation bl.a. skyldes, at der er indtrådt en vis overkapacitet af erhvervslejemål. Se nærmere om lovforslaget nedenfor afsnit 3.2.2.2.

Erhvervslejere beskyttes også af lejelovens regler om erhvervsbeskyttelse, der bl.a. begrænser ejerens ret til opsigelse og giver lejeren krav på godtgørelse. Se nærmere herom nedenfor afsnit 3.2.2.2.

Af øvrige præceptive lovbestemmelser, der beskytter erhvervsdrivende, kan nævnes lov 234/1985 om *benzinforhandlerkontrakter*, der ifølge lovens § 6 ikke kan fraviges ved aftale. Af bemærkningerne¹⁹ fremgår, at der i branchen før lovens ikrafttræden var et betydeligt misforhold mellem leverandørens og forhandlerens position ved aftaleindgåelsen, der bl.a. skyldtes, at de få leverandører førte en praksis, der reelt ikke gav benzinforhandlerne nogle muligheder for at indgå alternative aftaler på lempeligere vilkår.

*Kreditaftaleloven*²⁰ er som udgangspunkt deklatorisk i ikke-forbruger køb, men kan ikke fraviges i køb med ejendomsforbehold, jf. § 7, stk. 2. Af bemærkningerne²¹ følger, at præceptiviteten skyldes brugen af standardaftaler. Desuden har det mulige misforhold mellem erhvervsdrivende

17. Lbkg. 648/1995 med senere ændringer.

18. Jf. FT 1988-89, tillæg A, sp. 523.

19. FT 1984-85, tillæg A, sp. 2936. Se nærmere nedenfor afsnit VII,2.2.

20. Lov 398/1990 med senere ændringer.

21. Jf. FT 1981-82, tillæg A, sp. 1667 f. Se nærmere nedenfor afsnit VII,2.2.

3.2.1. Generelt om beskyttelsespræceptiv regulering

haft betydning, herunder misforholdet mellem store og mindre erhvervsdrivende.

Øvrige regler om præceptivitet i erhvervsforhold findes bl.a. i *Handelsagentloven*,²² der omhandler den (handelsagenten), som for en anden (agenturgiveren) mod vederlag har påtaget sig for agenturgiverens regning selvstændigt og vedvarende at virke for salg eller køb af varer ved at indhente tilbud til agenturgiveren eller ved i dennes navn at indgå aftale herom, jf. lovens § 2. En handelsagent er således erhvervsdrivende.

Lovens § 22 indeholder regler om opsigelsesvarsel ved agenturaftalens ophør, og §§ 25-28 indeholder regler om handelsagentens krav på godtgørelse ved ophør af aftalen. Disse regler er præceptive, jf. § 22, stk. 2 og 3 samt § 29.

Præceptive regler for erhvervsdrivende findes også i *kommissionslovens*²³ § 45, hvorefter reglerne i lovens §§ 41, 42 og 44 om kommissionærens selvindtræde i aftalen ikke kan fraviges ved aftale. Endvidere kan nævnes lov om fragtaftaler ved international vejtransport²⁴ (*CMR-loven*), der ifølge § 1, stk. 3 er ufravigelig.

På grundlag af ovenstående kan det bl.a. konkluderes, at præceptive bestemmelser, der beskytter erhvervsdrivende, ikke er ualmindelige i dansk formueret. At forpagtere af landbrugsjord er erhvervsdrivende, udelukker derfor ikke i sig selv, at regulering af forpagtningsaftaler sker ved præceptiv lovgivning.

Det kan tillige udledes, at præceptivitet normalt benyttes, hvor der er et særligt misforhold mellem parterne eller et særligt afhængighedsforhold af den ydelse, som aftalen vedrører, jf. nærmere nedenfor afsnit VII,2.2. Det vurderes nærmere nedenfor i afsnit 3.2.3., om sådanne særlige forhold kan antages at eksistere ved landbrugsforpagtningsaftaler.

Endelig bemærkes, at regler om beskyttelse af brugere af jord har eksisteret tidligere i dansk ret. Således indeholdt fæstelovgivningen en række bestemmelser, der kan betegnes som sociale beskyttelsesregler, som hindrede og/eller begrænsede jordejernes udnyttelse af fæstebønderne.²⁵ Som nævnt sidst i afsnit 3.2.3.3. har lovgiver siden de store landboreformer arbejdet for selvejet og mod fæste-/brugsforhold. Dette førte til fæsteforholdenes – og beskyttelseslovgivningens – endelige ophør i første halvdel af 1900-tallet.

22. Lov 272/1990.

23. Lbkg. 636/1986 med senere ændringer.

24. Lbkg. 602/1986.

25. Jf. Tolstrup, side 140. Se f.eks. forordning af 8. juni 1787 om rettigheder og pligter for jordrotter og fæstebønder ved fæstegårdes til- og fratrædelse, forordning af 19. marts 1790 angående fæsterettens livsvarighed, forordning af 9. februar 1820 om tiden for fæstebrevs udstedelse og forordning af 9. marts 1838 om retsforholdet mellem jordrotter og fæstere. Alle ophævede ved lov 241/1952.

3.2.2. Forpagtning og leje – forskelle og ligheder

Lejelovgivningen²⁶ indeholder en række regler, der beskytter lejere af lokaler til bolig og erhverv. Som det mere detaljeret skal belyses nedenfor (se navnlig afsnit II,5 og 7.5.2.1.) har aftaler om forpagtning af landbrugsjord og leje af boliger og erhvervslokaler en række lighedspunkter – først og fremmest fordi begge aftaletyper vedrører brug mod vederlag. Der er således umiddelbart væsentlig flere ligheder mellem forpagtning og leje end mellem forpagtning og de øvrige kontraktsforhold, som er omtalt ovenfor i afsnit 3.2.1., og det er derfor nærliggende at undersøge, om de præceptive regler for leje kan anvendes analogt²⁷ eller som forbillede for regler om forpagtning. Derfor er reglerne om leje udskilt til særlig behandling i dette afsnit.

Lejelovgivningen omhandler generelt leje af hus og husrum, jf. LL § 1, stk. 1. Der gælder dog særlige regler for forskellige typer af hus og husrum. Den mest omfattende regulering vedrører lokaler, der anvendes som bolig for personer, og lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.²⁸ Sædvanligvis kaldes disse lejemål for beboelseslejemål henholdsvis erhvervslejemål.

Betegnelsen »erhvervslejemål« er misvisende, når den anvendes generelt om lejemål, der anvendes til andet end beboelse, idet der ikke behøver at være tale om anvendelse til erhverv. Det afgørende er alene, at der ikke er tale om beboelse.²⁹ Da forpagtere ifølge denne afhandlings definition er erhvervsdrivende, fokuseres sammenligningen mellem leje og forpagtning mod lejeaftaler, hvor lokalerne anvendes til erhvervsudøvelse. Derfor anvendes betegnelserne »erhvervslejemål« og »erhvervslejere«, selv om reglerne om disse tillige gælder leje med ikke-erhvervsmæssigt formål bortset fra beboelse.

26. Med »lejelovgivningen« menes i denne fremstilling reglerne i lejeloven, lov om lejeregulering i erhvervslokaler samt boligreguleringsloven. Sml. Lejeret 1, side 21.

27. Det fremgår af afsnit II,2.3. og 7.5.2.1., at lejelovgivningens regler ikke er *direkte* anvendelige for forpagtningsaftaler. Af sidstnævnte afsnit fremgår tillige, at der ikke *generelt* er grundlag for at anvende lejelovgivningens regler analogt på landbrugsforpagtningsaftaler. Derimod kan *enkelte* bestemmelser i lejelovgivningen i *konkrete* tilfælde være analogt anvendelige. Endvidere fremgår det mange steder af afhandlingen, at især lejeloven i vidt omfang indeholder almindelige tingslejeretlige grundsætninger, som tillige – på grund af deres karakter af baggrundsret – finder anvendelse for aftaler om landbrugsforpagtning.

28. For en udtømmende oversigt over lejelovgivningens lokalitetstyper, se Lejeret 1, side 31 ff.

29. Se nærmere Lejeret 1, side 33 f.

3.2.2.1. Beboelseslejemål

Da reglerne om beboelseslejemål og erhvervslejemål er forskellige, foretages sammenligningen med forpagtningsaftaler i forhold til begge typer lejemål.

3.2.2.1. Beboelseslejemål

Af bemærkningerne³⁰ til LL-1937, som i et vist omfang danner grundlag for de nugældende regler i lejeloven, fremgik følgende begrundelse for reguleringen:

»Samfundshensyn kræver bydende, at visse Regler i Lejeforhold maa være ufravigelige, saaledes at de ikke kan forandres ved Aftale mellem Parterne. Dette gælder saaledes Spørgsmaalet om, hvilke Retsvirkninger Misligholdelse af Udlejerens eller Lejerens Forpligtelser bør have, og flere andre Forhold Det er altfor farligt at overlade alt til Parternes Aftaler, hvilket, praktisk talt, i Reglen vil sige det samme som Kontraktsblankettens Paabud.«

Af citatet fremgår det implicit, at lejelovgivningens præceptive regler om beboelseslejemål primært er begrundet i *sociale beskyttelseshensyn*, idet lejeren er afhængig af lejeaftalen for at skaffe et sted at bo for sig og sin familie. For at sikre lejere mod ophævelse på et tilfældigt grundlag blev det bl.a. fundet nødvendigt med præceptive regler om følgerne af lejers misligholdelse og om lejers forpligtelser. Endvidere har den periodevise mangel på boliger betydet indførelse af præceptive regler – navnlig om lejefastsættelsen – for at hindre for høj leje i perioder med for få boliglejemål.³¹ Disse regler sikrer tillige lejere en stabil og nogenlunde forudsigelig udvikling i lejevilkårene.

Af tabel III,1.2(a) og (b) nedenfor fremgår det, at de fleste *forpagtningskontrakter alene vedrører et jordareal uden bygninger*. For disse mange aftaler er der *ikke væsentlige lighedspunkter med aftaler om leje af boliger*, idet forpagteren og hans familie ikke er socialt afhængige af brugsretten på samme måde som boliglejeren.

I Danmark er det i dag – bl.a. på grund af reglerne i landbrugsloven – mest almindeligt, at en jordbruger *ejer* den bygning, han bor i. Forpagtning af landbrugsejendomme i deres helhed – herunder med beboelsesbygning – forekommer forholdsvis sjældent.³² Ifølge Lbl. § 12, stk. 1, nr. 1 er det et krav ved forpagtning af en del af en landbrugsejendom, at forpagteren i

30. Jf. LL-bet. 1935, side 7 f.

31. Se således bet. 1331/1997, side 97, der endvidere påpeger, at lovgiver i perioder uden boligmangel, har forsøgt at »normalisere« forholdene ved at fjerne indførte (præceptive) reguleringer, men at dette ikke i fuldt omfang er sket.

32. Ifølge Landøkonomisk Oversigt 1998 udgjorde gårdforpagtning ca. 2 pct. af samtlige bedrifter.

Kap. I: Indledning, teser og formål

forvejen ejer en landbrugsejendom, hvorpå der i medfør af Lbl. § 7, stk. 1 skal være en beboelsesbygning. Derfor er det almindeligt, at forpagterens bolig er i forpagterens eje – ikke forpagtet. Dermed er der for forpagtere ikke den samme sociale interesse i brugsretten, som for lejere af boliger. Forpagtningsaftalens eventuelle ophør har sjældent direkte betydning for forpagterens bopæl.

Derimod består der ofte en tæt sammenhæng mellem driften af en landbrugsejendom og eksistensgrundlaget for jordbrugeren og hans familie.

Som følge af selvejer-princippet er den almindelige driftsform i Danmark stadig enkeltmandsvirksomheder og familiebruget, jf. afsnit 3.2.3.1., hvilket betyder, at jordbrugeren og familien er alene om at bære eventuelle tab ved driften med hele deres formue som indsats – i modsætning til f.eks. selskabsdrift eller andelsbrug, hvor tabsbyrden kan fordeles på flere skuldre og måske begrænses til indskudt kapital. Er der økonomiske vanskeligheder ved driften, har dette således direkte indflydelse på familiens eksistensgrundlag. Hvis ophøret af en forpagtningsaftale eller urimelige vilkårsændringer medfører økonomiske tab, kan dette meget vel også få sociale konsekvenser for familien.

Således *kan* en forpagtningsaftale have (indirekte) betydning for forpagterens sociale forhold, men denne »afhængighed« af forpagtningsaftalen har større lighed med erhvervslejerens behov for at kunne fortsætte driften af sin erhvervsvirksomhed fra de lejede lokaler på forudsigelige vilkår end med boliglejerens meget klare interesse i en bolig. *For de forpagtningsaftaler, der alene vedrører jord, er det derfor mest nærliggende at drage paralleller til reglerne om erhvervslejemål, jf. nærmere i næste afsnit.*

Af tabel III,1.2.(a) fremgår dog, at ca. 13 pct. af de forpagtningskontrakter, som kontraktsundersøgelsen omfattede, vedrørte gårdforpagtning, der omfatter en landbrugsejendom i dens helhed incl. beboelsesbygninger. Gårdforpagtere ejer mere sjældent end delforpagtere selv landbrugsjord. De og deres familier har oftest bolig på den forpagtede ejendom. Dermed har sådanne forpagtere ud over de erhvervmæssige interesser tillige nogle sociale beskyttelsesinteresser, der må antages at svare til boliglejernes interesser, som beskrevet ovenfor.

Som det fremgår nedenfor i afsnit II,2.3. og 7.5.2.1. er gårdforpagtningsaftaler normalt ikke omfattet af lejelovgivningens regler, idet udnyttelsen af jorden er aftalens væsentligste moment.³³ Selv om beskyttelsesbehovet for disse forpagtere svarer til boliglejernes, er de reelt uden præceptiv lovbeskyttelse, fordi deres lejemål er kædet sammen med det væsentligere jord-

33. Jf. Lejeret 1, side 36 og Halfdan Krag Jespersen i Formueretlige Emner, 2. udg., 1996, side 107.

3.2.2.1. Beboelseslejemål

brugserhverv. For så vidt angår aftaler om gårdforpagtning, hvor forpagteren bor på den forpagtede ejendom, kan det således konstateres, at forpagterne – i overensstemmelse med afhandlingens tese nr. 2 – er ringere stillet, end hvis de havde lejet de samme bygninger uden jorden. *Forpagterens beskyttelsesbehov, der svarer til lejerens, taler umiddelbart for, at der indføres regulering svarende til lejelovgivningens for så vidt angår gårdforpagtningsaftaler.* For disse forpagtningsaftaler bestyrker sammenhængen med beboelseslejemål således afhandlingens tese nr. 2.

Hvis en aftale om leje af hus eller husrum omhandler både en beboelseslejlighed og erhvervslokaler (eller lokaler til andet formål end beboelse), foreligger der et såkaldt »blandet lejemål«.³⁴ Lejere i sådanne lejemål er omfattet af lejelovgivningen og dens særlige beskyttelse, idet lejemålets blandede karakter alene har betydning for, hvilke regler som gælder for lejens fastsættelse, jf. erl. § 1, stk. 2 og Lejeret 1, side 36. En tilsvarende beskyttelse har forpagtere, der indgår en aftale »blandet« af erhvervsmæssig jordbrug og beboelse, ikke, idet lejelovgivningen – herunder de særlige regler om blandede lejemål – som nævnt slet ikke finder anvendelse.

Ved blandede lejemål beskytter lejelovgivningen således både lejerens sociale og erhvervsmæssige interesser. For gårdforpagteren er begge interesser derimod ubeskyttede til trods for, at forpagtningsaftalens ophør både betyder bortfald af bolig og den umiddelbare erhvervsudøvelse og dermed stiller forpagteren ganske ringe.

Ovenstående konstatering må dog ikke lede til for vidtgående konklusioner. Dels er gårdforpagtningsformen ikke særligt udbredt (ses der bort fra folkekirkens ejendomme, udgør aftalerne kun knap 8 pct. af de undersøgte kontrakter, jf. tabel III,1.2.(a)), dels er det oftest staten eller folkekirken, der bortforpagter hele ejendomme. Disse bortforpagtere vil – bl.a. på grund af offentlighedens opmærksomhed – formentlig ikke så ofte forsøge at udnytte en forpagters sociale afhængighed af aftalen som private bortforpagtere, der ikke er undergivet samme kontrol.

Den gruppe gårdforpagtningsaftaler, hvor der reelt er risiko for udnyttelse af forpagterens sociale uafhængighed af aftalen, kan derfor formentlig reduceres til aftaler, hvor bortforpagteren har erhvervet ejendommen som en investering, der skal give den højest mulige forrentning. Dette forekommer formentlig navnlig ved ejendomme ejet af selskaber, institutionelle investorer o.lign. Se nærmere om denne risiko, bet. 1152/1988, side 56 og nedenfor afsnit 3.3.1. Omfanget af sådanne ejeres bortforpagtning af hele ejendomme må i dag endnu antages at være begrænset.

34. Se nærmere herom Lejeret 1, side 34 ff.

Kap. I: Indledning, teser og formål

Sammenfattende er det således kun et begrænset antal forpagtningsaftaler, hvor tese nr. 2 om behov for regulering underbygges af et socialt beskyttelsesbehov svarende til boliglejerens beskyttelsesbehov.

3.2.2.2. Erhvervslejemål

For erhvervsvirksomheder, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, gælder – foruden de almindelige regler i lejelovgivningen med visse undtagelser – de særlige regler om *erhvervsbeskyttelse* i LL §§ 88-91. Erhvervsbeskyttelsen indebærer navnlig, at lejerens kun kan opsiges efter lejelovens bestemmelser, hvis det tillige er rimeligt ud fra en vurdering af begge partes forhold (§ 88). Såfremt opsigelse tillades, har lejerens ofte krav på erstatning for opsigelsen efter reglerne i §§ 89-91. Desuden gælder de særlige regler om lejefastsættelse i erhvervslejerreguleringsloven.

Om de i det væsentlige tilsvarende bestemmelser i lov 55/1937 om beskyttelse af erhvervsvirksomheder anførtes følgende i bemærkningerne³⁵:

»Naar en Mand gennem Aars Arbejde har skabt sig en Kundekreds i en bestemt Forretning paa et bestemt Sted, er det urimeligt, at den Værdi, der ligger heri, skal kunne overføres til andre, enten det nu er Værten selv, der vil overtage Forretningen, eller han har fundet en ny Lejer, der er villig til at give en større Leje, netop under Hensyn til, at han tillige faar en fast Kundekreds. En saadan Overtagelse af en Værdi, andre har skabt, bør ikke kunne ske gratis.

Men ogsaa i Tilfælde, hvor der ikke er Tale om, at en Efterfølger faar Gavn af den Kundekreds, der er skabt, kan den Erhvervsdrivende trænge til Beskyttelse. Hvis f. Eks. Værten vil leje ud til en helt anden Slags Forretning ... eller han vil udvide en bestaaende Forretning i en anden Branche med ... [de lejede lokaler] trænger den Erhvervsdrivende til Beskyttelse. Der tilføjes ham nemlig i disse Tilfælde et Tab, selv om der ikke samtidig overføres noget, der kunde kaldes hans Ejendom, til en anden.

Den Skade, der paa denne Maade kan tilføjes en Lejer, som driver Erhverv i lejet Lokale, er langt større end den, der kan tilføjes en almindelig Lejer. Den Erhvervsdrivende staar derfor langt svagere end den almindelige Lejer, og Chancen for, at han udnyttes, er langt større end for den almindelige Lejer.

...

Det ses ikke rettere end, at der ogsaa her i Landet er Grund til ved Lov at yde de Forretningsdrivende Beskyttelse imod Udnyttelse fra Udlejers Side og give dem Betyggelse for, at de af dem oparbejdede Værdier, der repræsenteres af deres Forretninger, ikke vilkaarlig tilintetgøres eller overføres til Fremmede. Lovudkastets Grundtanke er, at, lige saa vel som Udlejerens Ejendomsret er beskyttet, saaledes bør det ogsaa anerkendes, at den Forretningsdrivende har en virkelig Ret over de af ham skabte Værdier, og Lovgivningen bør søge at finde

35. Jf. LL-bet. 1935, side 61.

3.2.2.2. Erhvervslejemål

en Løsning af Kollisionen mellem Ejerens og Lejerens Interesser. Det er en saadant Løsning, de foreslaede Bestemmelser har søgt at give.«

Af citatet fremgår det oprindelige hovedhensyn bag erhvervsbeskyttelsesreglerne: At beskytte de værdier, som erhvervslejereren har skabt gennem oparbejdelse af en kundekreds (goodwill).

Af den gældende LL § 88, stk. 2, hvortil LL § 89, stk. 2 henviser, fremgår endvidere, at der ved fastsættelse af godtgørelsen for opsigelse i lejerens favør bl.a. skal tages hensyn til længden af det tidsrum, forretningen har været drevet i lokalerne, forretningens nettooverskud og lejerens forbedringer af lokalerne. Endvidere skal der ifølge LL § 89, stk. 2, litra a og b tages hensyn til værdiforringelse af lejerens inventar og lejerens flytteudgifter. Heraf følger, at reglerne tillige beskytter lejerens interesse i at undgå tab på de investeringer, som han har foretaget i forretningen.

Endelig må det antages, at hensigten med LL § 88, stk. 1, hvorefter opsigelse kun kan ske, hvis det er rimeligt, er at beskytte lejerens interesse i en aftale af en vis varighed.

Det skal herefter undersøges, om forpagtere af landbrugsjord har tilsvarende beskyttelsesinteresser. Der er ikke tale om fuldstændig lighed mellem erhvervslejere og landbrugsforpagtere, hvorfor såvel forskelle som ligheder må analyseres.

Forskelle mellem erhvervsleje og forpagtning:

Lejelovens erhvervsbeskyttelse fokuserer på virksomheder, »...hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning...«. Dermed angives, at hovedformålet med beskyttelsen er at sikre lejereren fortsat ret til den kundekreds/goodwill, som han oparbejder i lokalområdet. *En tilsvarende oparbejdelse og interesse i bevarelse af goodwill kendes ikke ved forpagtning af landbrugsjord.* Forpagterens produktion afsættes sjældent til en lokal kundekreds (alene), men til aftagere inden for et større geografisk område. Hvis samarbejdet med én aftager ophører, er det som regel forholdsvis uproblematisk at etablere kontakt med en anden aftager. Endvidere vil ophøret af en forpagtningsaftale sædvanligvis ikke betyde, at forpagterens aftagere vælger andre jordbrugere. Den umiddelbare konsekvens i forhold til forpagterens kundekreds er normalt »kun«, at forpagteren – uden det forpagtede areal – kun kan levere en mindre mængde til aftagerne og dermed opnår et lavere provenu.

I enkelte tilfælde kan forpagteren dog have indgået attraktive leveringskontrakter med lokale aftagervirksomheder, som ikke vil kunne fortsætte, hvis forpagteren må flytte sin bedrift til et andet område. Hvis det forpagtede areal –

Kap. I: Indledning, teser og formål

som det oftest er tilfældet – kun udgør en del af forpagterens bedrift, vil ophøret af forpagtningskontrakten imidlertid normalt ikke betyde, at forpagteren tvinges til at etablere sig i et andet område. Forpagteren vil derfor fortsat kunne benytte sig af leveringskontrakten – medmindre den har en sådan sammenhæng med det forpagtede areal, at leveringskontrakten ophører samtidig med forpagtningsretten. Dermed er ligheden med goodwill-beskyttelsen af erhvervslejere begrænset. Derimod kan forpagteren få problemer med at levere den i leveringskontrakten lovede produktionsmængde, hvis forpagtningsaftalen ophører, hvilket kan betyde aftalens misligholdelse og ophør.

De erhvervslejere, som lejeloven beskytter, har ofte baseret *hele* deres forretning og indtjeningsgrundlag på lejemålet, således at lejemålets ophør tvinger lejeren til at foretage en nyetablering³⁶ et andet sted. I modsætning hertil er de fleste forpagtere tillige ejere af jord og har ofte indgået forpagtningsaftaler med flere bortforpagtere. Derfor vil ophøret af én forpagtningsaftale normalt ikke betyde, at forpagteren er nødt til at nyetablere sig. Der vil alene blive tale om en reduktion af bedriften. En sådan reduktion kan dog – afhængig af de konkrete forhold – stille forpagteren i en meget vanskelig situation, f.eks. *hvis* det forpagtede areal udgør en væsentlig del af hans bedrift, *hvis* der er knyttet mælkekvoter eller lignende til aftalen, eller *hvis* arealet opfylder et harmonikrav, der lovliggør forpagterens husdyrproduktion. Se nærmere om sådanne særlige forhold, nedenfor afsnit 3.2.3.2.

Mere almindeligt er det formentlig, at *gårdforpagtere* alene driver den forpagtede ejendom. De vil derfor – ligesom erhvervslejere – blive tvunget til at nyetablere sig, hvis aftalen ophører, ligesom forpagtningsaftalen ofte vil være det eneste eller det væsentligste forsørgelsesgrundlag for gårdforpagtningen.

Med det kerneområde af forretninger mv., som lejelovens erhvervsbeskyttelse har, jf. note 36, *vil der ofte være væsentlig forskel på de økonomiske interesser, der er involveret ved forpagtning og ved leje*. Mens lejeloven primært omfatter mindre detailhandelsforretninger, indgås forpagtningsaftaler ofte i tilknytning til mere omfattende produktionsvirksomheder. Dermed vil forpagtningsaftalen ofte danne grundlag for langt større økonomiske investeringer end erhvervslejemålene omfattet af erhvervsbeskyttelsen. Endvidere kan forpagtning af selv ganske små arealer repræ-

36. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10142, note 697 anfører, at erhvervsbeskyttelsen »...i første række [omfatter] sådanne butikker, hvorfra konsumvarer sælges hovedsagelig til kunder, der bor i umiddelbar nærhed af butikken, f.eks. mejeriudsalg, grønthandler-, slagter- og viktualiebutikker. For sådanne butikkers vedkommende vil det normalt ligge klart, at en væsentlig del af deres kundekreds vil gå tabt ved en flytning.«

3.2.2.2. Erhvervslejemål

sentere store værdier, f.eks. hvis der medfølger en mælkekvote, eller hvis aftalen danner grundlag for store investeringer, f. eks. for at opfylde harmonikravet for en husdyrproduktion. Disse forskelle taler for, at forpagternes interesse i beskyttelse af investeringer er stærkere end erhvervslejernes tilsvarende interesse.

Ligheder mellem erhvervsleje og forpagtning:

Den umiddelbare lighed består i, at forpagteren (helt eller delvist) udøver sit landbrugserhverv på lejet (forpagtet) jord, hvorfor erhvervsudøvelsen – ligesom for erhvervslejerens – er afhængig af brugsrettens fortsatte beståen. Som nævnt ovenfor baserer forpagtere af landbrugsjord – bortset fra gårdforpagtere – dog oftest kun dele af deres bedrift på forpagtede arealer, hvorfor erhvervslejerens afhængighed af aftalen på dette punkt alt andet lige er større.

Som anført søger lejeloven at beskytte erhvervslejerens investeringer i forretningen og interessen i, at aftalen får en vis varighed. På disse punkter må der antages at være stor lighed mellem erhvervslejerens og forpagteres interesser. Hvis forpagteren foretager mere langsigtede investeringer på en forpagtet ejendom eller investeringer på egen ejendom, der er afhængig af det forpagtede areal (f.eks. udvidelse af en husdyrbesætning), har forpagteren en interesse i forpagtningsaftalens fortsatte eksistens og i at beskytte de foretagne investeringer.

Det er normalt i forpagterens interesse, at forpagtningsaftalen har så lang varighed som muligt. Ikke alle investeringer mv. kan foretages forsvarligt, hvis de er baseret på kortvarige aftaler. Længerevarende aftaler giver forpagteren større sikkerhed, bedre planlægningsmuligheder og mulighed for en bedre landbrugsmæssig udnyttelse.³⁷ Ofte er en forpagter interesseret i, at forpagtningsaftalen fortsætter udover den oprindeligt aftalte forpagtningsperiode, der i gennemsnit kun er ca. 5 år.³⁸

Det bør dog bemærkes, at den udbredte anvendelse af forpagtningsformen som strukturtilpasningsinstrument *kan* betyde, at forpagterens interesse i en langvarig aftale *ikke altid* er så stærk som angivet. Således kan forpagtningsaftalen være en overgangsordning, indtil forpagteren finder (bedre beliggende) jord, som kan købes. Forpagterens interesse i et varigt forhold afhænger således af den konkrete årsag til forpagtningen. I praksis forlænges forpagtningsaftaler dog ofte ud over den oprindeligt aftalte periode.³⁹

37. Se således også bilagshæfte 2 til bet. 795/1977, side 162 og bet. 1152/1988, side 51.

38. Kilde: Kontraktundersøgelsen, jf. nedenfor afsnit 5.

39. Kilde: Oplysninger givet af landboforeningernes konsulenter i forbindelse med foretagelsen af kontraktundersøgelsen.

Kap. I: Indledning, teser og formål

Mange forpagtere har således en interesse i længere varighed end den aftalte.

Det kan konkluderes, at erhvervslejere og forpagtere har identiske interesser i brugsrettens varighed og i at få godtgørelse for foretagne investeringer, hvis de ikke kan udnyttes efter aftalens ophør.

Ved *gårdforpagtning* bygger forpagterens interesse i varige aftaler desuden på, at ejendommen udgør bolig for forpagteren og dennes familie. For gårdforpagtere kan der således være både sociale og økonomiske beskyttelsesinteresser. Det samme kan være tilfældet for erhvervslejere, der sammen med erhvervslokalerne tillige lejer en bolig. Se om denne problemstilling ovenfor afsnit 3.2.2.1.

Sammenfattende må det konstateres, at selv om der er centrale forskelle i forpagteres og erhvervslejerens beskyttelsesinteresser, er der også sådanne væsentlige ligheder – og på visse punkter et stærkere beskyttelsesbehov for forpagtere end for lejere – at forpagtere umiddelbart synes at have mindst lige så stort behov for erhvervsbeskyttelse som lejere af lokaler.

Med denne konklusion er det bemærkelsesværdigt, at lejelovskommissionens bet. 1331/1997 lagde op til en liberalisering og deregulering af erhvervslejeaftalerne.⁴⁰ Som følge af de nævnte ligheder mellem leje og forpagtning kan det tænkes, at lejelovskommissionens overvejelser tillige peger i retning af, at forpagtningsaftaler bør forblive uregulerede.

I bet. 1331/1997, side 479 ff. anfører Lejelovskommissionens flertal bl.a. følgende: »Den gældende regulering [af erhvervsleje forhold], som er præget af mange lejerbeskyttelsesregler og en høj detaljeringsgrad, hidrører fra en tid, hvor markedet så anderledes ud, og hvor man nærmest pr. automatik opfattede de to parter – udlejer og lejer – som henholdsvis den stærke og den svage part, og hvor lejeren havde behov for særlig beskyttelse via lovgivningen. ...

[Den] omfattende regulering indebærer, at leje forhold om fast ejendom skiller sig markant ud fra andre områder inden for erhvervsforhold. For så vidt angår aftaler om køb af fast ejendom og om køb og leje af f.eks. skibe, flyvemaskiner og kostbart løsøre, herunder større maskinanlæg, er der ingen særlige begrænsninger i aftalefriheden. Det samme gælder brugen af fast ejendom for så vidt angår sådanne brugsaftaler, der falder uden for lejelovgivningen. Dette vil typisk være sammensatte kontraktsforhold, såsom forpagtning, franchising osv. For så vidt angår forpagtning af jord, der ikke er omfattet af lejelovgivningen, er der heller ingen begrænsninger i aftalefriheden. Også ved indgåelsen af sådanne aftaler kan det forekomme, at den ene part er betydeligt stærkere end den anden, og selv om de nævnte dispositioner kan være af stor økonomisk be-

40. Lejelovskommissionens forslag resulterede i fremsættelsen af lovforslag nr. 129, 1997/98, der dog ikke blev vedtaget.

3.2.2.2. Erhvervslejemål

tydning for parterne, er der som nævnt ikke den samme begrænsning i aftalefriheden her som inden for området for lejeaftaler om fast ejendom. ...

Tendensen i de senere år er på flere områder gået i retning af større enheder. Her tænkes på etableringen af butikcentre og butikskæder, fusionerne inden for banksektoren osv. Denne udvikling har bevirket, at der ikke længere er så mange »små« lejere, eller sagt med andre ord: Der er blevet større balance i styrkeforholdet mellem udlejer og lejer. Denne større jævnbyrdighed mellem parterne sammenholdt med det forhold, at opdelingen mellem udlejere og lejere ikke er entydig, idet mange lejere også er udlejere, har bevirket, at de mange regler ikke blot forekommer overflødige, men ligefrem blokerende for en sund og naturlig udvikling inden for erhvervslejeområdet. ...

Man må også anskue den gældende regulering ud fra gængse betragtninger om udbud og efterspørgsel. Er der knaphed på erhvervslokaler, er det velbegrundet at have regler, som beskytter lejeren mod f.eks. opsigelse og urimeligt høje lejeløb. I perioder, hvor der derimod er et tilstrækkeligt stort udbud af lokaler – herunder som følge af nybyggeri – er der ikke behov for så omfattende en regulering.

Situationen i dag er den, at erhvervslejemål må betragtes som et forholdsvis frit reproducerbart gode, og at der – efter en periode med meget nybyggeri og en vigende efterspørgsel efter erhvervslejemål – spredt over det meste af landet findes en vis overkapacitet af erhvervslejemål...⁴¹

På denne baggrund foreslår *Lejelovskommissionens flertal* en højere grad af aftalefrihed end tilfældet er efter de gældende regler... « (fremhævet i original).

Endvidere anføres på side 487: »I forpagtningsforhold, der ikke er omfattet af lejelovgivningens beskyttelsesregler, er der heller ikke påvist noget behov for særlige beskyttelsesregler til fordel for forpagteren.«

Hvorvidt forholdene på erhvervslejeområdet *er* som beskrevet af Lejelovskommissionens flertal, falder uden for afhandlingen at efterprøve. Men da det ovenfor er konkluderet, at forpagtere og erhvervslejere på flere væsentlige punkter har (næsten) sammenfaldende beskyttelsesinteresser, skal det vurderes, om Lejelovskommissionens konklusioner tillige kan overføres på forpagtningsforhold. Dette er navnlig nødvendigt, fordi kommissionen flere steder anfører aftalefriheden på forpagtningsområdet som direkte og indirekte argument for, at liberalisere erhvervslejeområdet.

41. Der henvises til betænkningens afsnit 9.4., der alene bygger på oplysninger indsamlet i »hovedstadsområdet«, hvor der anslås at være 6 pct. (5 pct. i Københavns Kommune) af det samlede etageareal ledigt, svarende til de seneste 4-5 års nybyggeri, jf. bet. 1331/1997, side 478. Samme sted anføres, at der fra maj 1995 til maj 1996 er sket et fald i antallet af ledige erhvervslokaler fra ca 1,3 mio. til 1 mio. kvadratmeter. Dette forekommer som et noget spinkelt grundlag for flertallets generelle konklusion om overkapacitet af erhvervslejemål »spredt over det meste af landet«.

Kap. I: Indledning, teser og formål

Uanset de nævnte fælles beskyttelsesinteresser hos forpagtere og lejere forekommer lejelovskommissionens sammenligning med forpagtning af jord ikke fuldt berettiget. Det er ganske vist korrekt, at der ikke eksisterer nogen lovgivning om forpagtning, og at der ikke officielt er påvist et beskyttelsesbehov i forhold til forpagteren. Imidlertid eftersøger betænkningen ingen nærmere forklaring på dette forhold, ud over at der er tale om erhvervs-mæssige aftaler, som normalt ikke lovreguleres i dansk ret, hvilket er korrekt.

At der ikke findes regler om forpagtning, skyldes – foruden dansk tradition omkring regulering af erhvervsforhold – først og fremmest, at der ikke har været konstateret et behov på de tidspunkter, hvor spørgsmålet har været diskuteret. De hidtidige overvejelser om behovet for en forpagtningslovgivning gennemgås i detaljer nedenfor afsnit 3.3.1. På dette sted skal det alene fremhæves, at det flere gange er blevet konkluderet, at forpagtningsformen på undersøgelsestidspunktet havde en så ringe udbredelse, at lovgivning ikke var nødvendig.⁴² Endvidere skal det nævnes, at der heller ikke er blevet ofret mange ressourcer på at vurdere behovet.⁴³

Det er således rigtigt, at der aldrig tidligere er *konstateret* et behov for forpagtningslovgivning. Imidlertid synes Lejelovskommissionens flertal ikke at have overvejet, at der – lige så vel som på erhvervslejeområdet – sker en løbende markedsudvikling for så vidt angår forpagtning af jord. For forpagtningsaftaler er udviklingen gået i retning af en markant større anvendelse af forpagtningsformen i dansk landbrug end tidligere⁴⁴ og udviklingen nærmer sig en situation, hvor der – i hvert fald i flere og flere lokalområder – er større efterspørgsel efter end udbud af jord til forpagtning og dermed *mangel på jord*, jf. nærmere nedenfor afsnit 3.2.3.2. Forpagtning af landbrugsjord har således fået langt større praktisk betydning end nogensinde tidligere i danmarkshistorien, og der eksisterer eller må forventes at opstå forhold, som forøger det eksisterende/skaber et misforhold mellem ejere og forpagtere, jf. nærmere nedenfor afsnit 3.2.3.2. Hvor Le-

42. Således fandt Tolstrup, Landbrugsejendomme, side 167 i 1958, at forpagtningsaftaler havde en så ringe udbredelse, at der ikke var behov for lovgivning, og bet. 1152/1988 konstaterede, at en eventuel øget udbredelse af gårdforpagtningsaftaler som følge af en liberalisering af reglerne om selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme kunne begrunde et behov for beskyttelse af gårdforpagtere, men ikke det daværende antal aftaler.

43. I bet. 795/1977, bilagshæfte 2, side 165 konstateredes således, at det stigende antal delforpagtningsaftaler medførte et behov for nærmere undersøgelser af parternes retsstilling. En sådan undersøgelse er – bortset fra denne afhandling – ikke siden blevet foretaget, til trods for at udbredelsen af delforpagtningsaftaler i dag er langt større end i 1977.

44. Ifølge Landøkonomisk Oversigt 1998, side 11 er den forpagtede del af det samlede dyrkede areal steget fra ca. 7 pct. i 1960'erne til 24,9 pct. i 1997.

3.2.2.2. Erhvervslejemål

jelovskommissionens flertal (bet. 1331/1997, side 481) fremhæver *overkapaciteten af erhvervslejemål*, er der derimod i et stigende antal områder *mangel på jord til forpagtning*.

Hvis den aktuelle situation på markedet for erhvervslejemål sammenlignes med situationen før i tiden på forpagtningsmarkedet, er der således givetvis nogle ligheder, der peger på, at forskellen i lovreguleringens intensitet er skæv. Sammenlignes derimod med den *aktuelle* situation for forpagtningsaftaler og med den udvikling, som – uden nye (lov)indgreb – må forventes i de nærmest kommende år, tyder flere forhold på, at der kan blive behov for en lovgivning om forpagtning, mens behovet for lovgivning om erhvervslejemål (ifølge Lejelovskommissionens flertal) er aftagende. Det forekommer derfor ikke overbevisende, når Lejelovskommissionens flertal blandt andre aftaler anfører forpagtningsaftaler som et muligt »forbillede« for erhvervsleje. Dertil er de aktuelle forhold for forskellige. Forskellene betyder også, at behovet for en liberalisering af erhvervsleje-lovgivningen ikke i sig selv kan begrunde, at forpagtningsaftaler nødvendigvis skal forblive uregulerede. Forskellene på forpagtnings- og erhvervslejemarkederne analyseres yderligere i det følgende.

I bet. 1331/1997, side 481 anføres, at erhvervslejemål er et »...forholdsvis frit reproducerbart gode...« – bl.a. i kraft af muligheden for nybyggeri. Til sammenligning er landbrugsjord et langt mere statisk gode, idet mængden af dyrkningsegnede jord grundlæggende er naturgivet. Desuden er den dyrkningsegne jord »truet« af inddragelse til andet formål – f.eks. bymæssig bebyggelse. Når først jorden *er* overgået til anden anvendelse, går den sjældent tilbage til jordbrug igen. Det må derfor antages, at udbuddet af dyrkningsegnede jord og jord til forpagtning vil være stabilt eller (mere sandsynligt) faldende. Således har det samlede dyrkede areal været faldende i mange år.⁴⁵

Der kan herved også henvises til landbrugslovens formålsbestemmelse, hvorefter loven bl.a. skal »...tilgodese, at jordanvendelsen administreres ud fra den betragtning, at landbrugsjord er en begrænset naturressource, således at forbruget af landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål ikke bliver større end nødvendigt, og således at de bedst egnede landbrugsjorder sikres...«, jf. Lbl. § 1, stk. 2, nr. 1.⁴⁶

45. Af Landøkonomisk Oversigt 1998, side 5 fremgår, at landbrugsarealet fra 1970 til 1998 gennemsnitligt er blevet reduceret med 0,4 pct. pr. år svarende til sammenlagt 300.000 ha. Jorden er primært blevet anvendt til byudvikling og rekreative formål.

46. Om landbrugslovens beskyttelse af dyrkningsjorder mod anden anvendelse end jordbrug, se bl.a. Lbl-komm II, side 143 f.

Kap. I: Indledning, teser og formål

Dog kan der i lokalområder være et så stort udbud af jord til forpagtning, at en forpagter let kan indgå en anden aftale. I sådanne områder *kan* jord til forpagtning siges at være et frit reproducerbart gode. Den øgede anvendelse af forpagtningsformen tyder dog på, at antallet af sådanne områder er faldende.

Lejelovskommissionens flertal anfører på side 480, at styrkeforholdet mellem lejer og udlejer er blevet mere balanceret, bl.a. som følge af dannelsen af større enheder. Som eksempler nævnes butikcentre, butikskæder og fusioner i banksektoren.

I dansk landbrug, kan der også konstateres en udvikling mod større enheder.⁴⁷ Denne tendens er imidlertid ikke nødvendigvis udtryk for en styrkelse af forpagternes økonomiske position. Dette skyldes navnlig, at det stadig er selvejte og familiebruget, der er dominerende i dansk landbrug – også ved de store bedrifter.⁴⁸ Mens erhvervslejerne således bliver gradvis større virksomheder (butikskæder, storbanker etc.), er landbruget stadig domineret af enkeltmandsvirksomheder. Derfor er der ikke samme entydighed i udviklingen mod stærkere forpagtere. Dog er der også momenter, som peger på at (nogle) forpagtere har fået en stærkere position, bl.a. i kraft af den erfaring, som nogle »stor-forpagtere« har fået ved indgåelsen af mange forpagtningsaftaler. Endvidere kan det hævdes, at bortforpagtere af landbrugsjord er svagere stillet end visse udlejere af erhvervslejemål, fordi også »ejersiden« i landbruget er domineret af enkeltmandsvirksomheder. Desuden er der – bl.a. på grund af landbrugslovens krav om egen drift og begrænset adgang til selskabserhvervelser – færre landbrugsejendomme end udlejningsejendomme, der alene ejes af investorer, som ønsker størst muligt afkast. Se nærmere om styrkeforholdet mellem ejer og forpagter nedenfor afsnit 3.2.3.1.

Endvidere anfører lejelovskommissionens flertal (side 480), at »...opdelingen mellem udlejere og lejere ikke er entydig, idet mange lejere også er udlejere...«. Dette må forstås således, at der i højere grad er *interessesammenfald*, når lejere også virker som udlejere, hvorfor der ikke længere er behov for en ensidig beskyttelse af lejernes interesser. Beskyttelse af lejerne kan komme lejerne selv til skade, når de optræder som udlejere. Desuden

47. Ifølge Danmarks Statistik og bet. 1351/1998, side 69 er antallet af landbrugsbedrifter med et samlet areal på 5-30 ha fra 1990 til 1996 faldet med 26,2 pct., mens antallet af landbrugsbedrifter med et samlet areal på over 100 ha i samme periode er forøget med 41,5 pct.

48. Af Landøkonomisk Oversigt 1998, side 11 fremgår f.eks., at 65 pct. af de selskabsejede landbrugsejendomme har en størrelse på under 30 ha, samt at 320 ud af 787 selskaber, der fra 1989-1998 har erhvervet landbrugsejendomme, er enkeltmandsejede.

3.2.2.2. Erhvervslejemål

bevirker lejernes erfaringer fra egne udlejninger, at de er bedre rustet til forhandlinger med en udlejer, og f.eks. bedre kan skelne urimelige vilkår fra almindelige markedsforhold.

Når de fleste forpagtere af landbrugsjord som tidligere nævnt tillige ejer dele af deres bedrift, kan det hævdes, at der også i landbruget er et sammenfald mellem ejer- og forpagterinteresser, der tyder på, at der ikke er det hævdede behov for beskyttelse af forpagterens interesser.

Det kan ikke i sig selv have betydning, at en forpagter tillige er ejer. Det, der eventuelt kan være interessant, er, om forpagteren tillige virker som *bortforpagter*,⁴⁹ idet dette kan bevirke interessesammenfald og en stærkere forhandlingsposition.

Der findes så vidt ses ikke opgørelser af, i hvilket omfang forpagtere af jord samtidig bortforpagter den jord, de selv ejer. Der er dog næppe tvivl om, at den jordbruger, der tilforpagter jord til sin bedrift, sjældent *samtidig* bortforpagter andre dele af sin bedrift. Formålet med forpagtningsaftalerne er som nævnt først og fremmest strukturtilpasning. Hvis en jordbruger bortforpagter ét areal, mister han den strukturfordel en tilforpagtning af et andet areal giver. Sædvanligvis er det mest rentabelt at drive den jord, man selv ejer, fremfor at bortforpagte den og i stedet tilforpagte anden jord.⁵⁰

Endelig skal nævnes et moment, som Lejelovskommissionen ikke omtaler. For lejere af erhvervslokaler er der som udgangspunkt ingen lovbestemmelser,⁵¹ der regulerer, hvor lejemålet skal være beliggende. Ved aftalens indgåelse kan lejer frit vælge blandt eventuelle ledige lejemål, og hvis de tilbudte vilkår ikke er rimelige, kan lejer vælge et andet område – f.eks. i en anden by. En tilsvarende frihed har en forpagter af landbrugsjord ikke, idet Lbl. § 9, stk. 1, nr. 1 fastslår, at afstanden mellem ejede og forpagtede jorder, der drives sammen, ikke må overstige 10 km fra driftlederens beboelsesbygning – dog med mulighed for dispensation indtil 25 km, jf. § 9, stk. 3, nr. 1. Landbrugsforpagteren må derfor nøjes med den jord, der udbydes inden for 10 km (eventuelt op til 25 km) vejafstand. I områder med stor efterspørgsel kan dette forstærke presset mod forpagteren.

49. Lejelovskommissionen sammenstiller heller ikke ejere og lejere, men lejere og *udlejere*.

50. I særlige tilfælde kan det dog forekomme, at en forpagter tillige bortforpagter egen jord. Dette kan være relevant, hvis et areal ikke passer ind i ejerens bedrift, og ikke uden videre kan tages i anvendelse til et nyttigt formål. Det kan da være en fordel at bortforpagte arealet (hvis det er muligt) og i stedet tilforpagte et areal, der umiddelbart kan anvendes til det ønskede formål. Situationen må anses for sjældent forekommende.

51. Med undtagelse af visse plan- og zonebestemmelser.

Kap. I: Indledning, teser og formål

Det bemærkes, at dispensation fra 10 km-grænsen kan være svær at opnå, hvis der er en særlig stærk efterspørgsel efter jord til forpagtning i området, sml. Lbl-cirk. § 35, stk. 1, nr. 1.⁵²

Endelig kan nogle forpagtere have særlige vanskeligheder med at finde jord, fordi de bor i et område med større skove, byer, vandområder eller andre arealer, der ikke kan udnyttes jordbrugsmæssigt.⁵³

Sammenfattende har forpagtere i et vist omfang samme behov for beskyttelse af investeringer og aftaler af en vis varighed, som erhvervslejere. Dog er forpagtere ikke afhængige af en lokal kundekreds/goodwill, og forpagterens fulde erhvervsudøvelse er normalt ikke baseret på én forpagtningsaftale alene. Ligheden med de regulerede lejeaftaler bestyrker afhandlingens tese nr. 2 om, at der kan være behov for yderligere beskyttelse af forpagtere af landbrugsjord. Dette er tilfældet, selv om der er igangsat initiativer til en deregulering af erhvervslejeområdet, idet erhvervsleje- og forpagtningsmarkederne som påvist ovenfor ikke umiddelbart er sammenlignelige. Tværtimod foreligger der på forpagtningsmarkedet i dag tendenser til mangelsituationer svarende til de, som i gennem tiden har begrundet lejelovgivningens præceptive regulering.

Der kan være grund til at understrege, at lighederne med erhvervsleje ikke nødvendigvis betyder, at en eventuel regulering af forpagtningsaftalerne skal ske med udgangspunkt i reglerne om erhvervsbeskyttelse. Som anført er der også forskelle mellem brugsrettighederne, der kan begrunde forskellige regler, og der er på dette sted ikke taget stilling til, om lovgivning er det bedste reguleringsinstrument. Endelig kan andre momenter – der gennemgås i de følgende afsnit – vise sig at afsvække/styrke tese nr. 2.

3.2.3. Forpagterens beskyttelsesinteresse

3.2.3.1. Styrkeforholdet mellem ejer og forpagter

Den jordbruger, der baserer sin drift på jord, som han ejer, kan givetvis forvente større sikkerhed og stabilitet i driften, end den jordbruger, der baserer sin drift (delvist) på forpagtet jord. Forpagteren, der er afhængig af

52. Se nærmere Lbl-komm II, side 344.

53. Af bemærkningerne til lovforslag nr. 55, 1997-98 (2. samling), side 6, vedrørende konsekvensændringer i bl.a. miljøbeskyttelsesloven som følge af implementering af EU's nitratdirektiv fremgår til sammenligning, at de stramminger af harmonikravene, som i de kommende år gennemføres, og som øger husdyrproducenters behov for jord til udspreddning af gødning, ventes at kunne opfyldes ved at skaffe udbringningsarealer inden for en afstand på op til 50 km. På grund af de gældende afstandsregler i Lbl. § 9 kan dette ikke ske fuldt ud ved forpagtning. Den ændring af landbrugsloven, som Fødevareministeriet i pressemeddelelse af 18/11-1998 annoncerede, vil dog – hvis den gennemgøres – betyde en forøgelse af samdriftsgrænsen fra 10 til 15 km, jf. § 1, nr. 7 i lovforslag nr. 157, 1998-99.

3.2.3.1. Styrkeforholdet mellem ejer og forpagter

brugsretten og af bortforpagterens opfyldelse af kontrakten, er således mere usikkert stillet end den, der ejer al jord selv.

At forpagterens erhvervsudøvelse er afhængig af brugsaftalen *kan* udnyttes af ejeren til at gennemtvinge urimelige vilkår, som forpagteren – netop på grund af afhængigheden – ikke kan sige nej til. Om en sådan udnyttelse reelt sker, afhænger imidlertid af, om forpagteren er i en sådan forhandlingsposition over for ejeren, at han – trods usikkerheden – kan kræve og opnå rimelige aftlevilkår, eller om han er tvunget til at acceptere ejerens krav.

Fastlæggelsen af kontraktvilkårene foregår navnlig *forud for aftalens indgåelse*. Det er derfor primært på dette tidspunkt, at styrkeforholdet mellem ejer og forpagter er interessant.

Imidlertid kan det også forekomme, at én af parterne i *forpagtningsperioden* ønsker at ændre vilkårene i forhold til det oprindeligt aftalte. Forholdet er her et andet, fordi parterne som udgangspunkt er bundet af den oprindelige aftale, og ikke skal acceptere medkontrahentens ensidige vilkårsændringer. Der kan imidlertid forekomme tilfælde, hvor navnlig ejeren efter aftalens indgåelse har en interesse i at bringe aftalen til ophør før det aftalte tidspunkt – f.eks. fordi en anden forpagter vil betale et væsentligt højere beløb for brugen af det samme areal. Når dele af forpagtningsperioden *er* forløbet, har forpagteren ofte disponeret i tiltro til aftalens fortsættelse. Et ophør i utide kan derfor få alvorlige konsekvenser for forpagteren; mere alvorlige, end forud for aftaleindgåelsen, hvor forpagteren som regel endnu ikke har indrettet sin drift på aftalen.

Endelig kan den forpagter, der har foretaget investeringer, som bygger på forpagtningsaftalen, og som ikke kan afskrives inden for den oprindeligt aftalte forpagtningsperiode, være i et særligt afhængighedsforhold ved aftalens ophør, idet hans bedrift og erhvervsudøvelse kan være meget afhængig af aftalens *forlængelse/fornyelse*.

I det følgende behandles alle tre situationer:

Styrkeforholdet ved aftalens indgåelse

Det kan være vanskeligt at måle styrkeforholdet mellem to kontrahenter og vanskeligt at afgøre, hvilke momenter som bestemmer forholdet. I det følgende koncentrerer fremstillingen først og fremmest om de momenter, som i anden formueretlig lovgivning har ansporet lovgiver til at vedtage beskyttelsespræceptive bestemmelser – bl.a.: Erhvervs- ctr. forbrugerstatus, anvendelse af ensidige standardkontrakter, en parts monopolstilling etc. Der tages desuden udgangspunkt i en »normalsituation«, hvor der ikke foreligger særlige (faktiske) forhold, som kan forrykke styrkeforholdet. Betydningen af sådanne forhold behandles særskilt nedenfor afsnit 3.2.3.2. *Normal-*

Kap. I: Indledning, teser og formål

*situationen er således en aftale mellem to erhvervsdrivende parter vedrørende jord alene – uden beboelsesbygninger og uden særlige rettigheder (mælkekvoter, leveringsrettigheder etc.) for forpagteren. Endvidere antages der at være et sædvanligt udbud af jord til forpagtning (i modsætning til en mangelsituation).*⁵⁴

Det misforhold mellem parterne, som oftest begrunder præceptiv lovgivning – at den ene part er erhvervsdrivende og den anden forbruger – *foreligger ikke* ved forpagtning af landbrugsjord, idet både ejeren og forpagteren er erhvervsdrivende. Begge parter er endvidere jordbrugere, der typisk selv driver deres ejendomme som enkeltmandsvirksomheder eller familiebrug.⁵⁵

Som følge af navnlig landbrugslovens prioritering af selvejet og enkeltmandsvirksomheder, er det mest almindelige, at såvel ejer som forpagter driver sin landbrugsvirksomhed som en enkeltmandsvirksomhed (eller som familiebrug).

Som anført i Landøkonomisk Oversigt 1998, side 11 er der kun et begrænset antal selskaber og andre juridiske personer, som ejer landbrugsjord.⁵⁶ Disse ejer mindre ejendomme og må derfor antages sjældent at bortforpagte.

Såvel forpagtere som bortforpagtere er derfor almindeligvis erhvervsdrivende med personligt ejede virksomheder. Dette betyder, at der som udgangspunkt ikke er væsentlig forskel på parternes økonomiske styrkeforhold. Dog *kan* der eksistere et vis misforhold i nogle tilfælde, hvor f.eks. et stort gods udlejer et areal til en mindre jordbrugsbedrift eller omvendt.

Selv om der ofte ved landbrugsforpagtning anvendes standardformularer, jf. nedenfor afsnit 3.3.2., er der ikke tegn på, at disse i almindelighed er ensidigt konciperet af ejeren med henblik på at udnytte forpagteren. Anvendelsen af standardkontrakter betyder således ikke generelt – som tilfældet tidligere har været med f.eks. beboelseslejemål og benzinforhandlerkontrakter, jf. ovenfor – at forpagteren stilles svagere. Se dog nærmere i de efterføl-

54. Det er vanskeligt at definere normalsituationen nærmere end disse noget »svævende« momenter. Således kan det være svært at afgøre, om det normale er, at der er mangel på jord til forpagtning eller ej. Som det fremgår nedenfor afsnit 3.2.3.2. er der i hvert fald i flere og flere lokalområder mangel, således at det bliver mere og mere »normalt«, at markedet ikke er frit.

55. Der ses bort fra de få tilfælde, hvor bortforpagteren ikke er erhvervsdrivende jordbruger. Hvis bortforpagtning f.eks. sker i forbindelse med ophørsstøtteordningen – jf. lbkg. 676/1995 – er ejeren ikke længere erhvervsdrivende jordbruger, men har været det indtil ophøret og bortforpagtningen. Det er således en betingelse for at opnå ophørsstøtte, at ansøgeren har haft jordbrug som hovederhverv de seneste 10 år, jf. lovens § 2, stk. 1, nr 2. Forpagteren er som følge af definitionen af landbrugsforpagtningsaftaler, jf. afsnit II,7.4., altid erhvervsdrivende.

56. Af Landøkonomisk Oversigt 1998, side 10 fremgår tillige, at 91 pct. af landbrugsbedrifterne i 1995 var i personligt eje.

3.2.3.1. Styrkeforholdet mellem ejer og forpagter

gende kapitler om dele af f.eks. DDL's standardkontrakt, der indebærer en urimelig fravigelse af de almindelige regler til skade for forpagteren.

Standardformularen udarbejdet af Menighedsrådsforeningen i Århus kan betegnes som ensidigt konciperet af ejersiden. Imidlertid svarer dens indhold i vidt omfang til indholdet af DDL's standardkontrakt, der ikke er ensidig, jf. nærmere nedenfor afsnit 3.3.2.1. Menighedsrådsforeningens formular har derfor heller ikke de ulemper, som ved andre ensidige formularer har ført til lovregulering.

På forpagtningsmarkedet eksisterer heller ikke monopollignende tilstande, som kendes fra andre områder. Under normale omstændigheder er der mere end én udbyder af jord i lokalområdet, således at forpagteren har mulighed for at vælge et andet areal og en anden bortforpagter, hvis én ejer stiller urimelige krav. Dog må det som nævnt ovenfor med petit, sidst i afsnit 3.2.2.2. antages, at forpagtningsmarkedet er mindre frit end f.eks. markedet for erhvervslejemål, idet landbrugslovens afstandsgrænser forhindrer, at en forpagter indgår aftaler med ejere, hvis arealer ligger længere end 10 km (ved dispensation op til 25 km) væk fra forpagterens bedrift, jf. Lbl. § 9, stk. 1, nr. 1, jf. stk. 3, nr. 1.

Formentlig bevirker landbrugslovens regler om egen drift og begrænsninger i selskabers adgang til at erhverve landbrugsjord, at landbrugsejendomme ikke er investeringsobjekter på samme måde som udlejningsejendomme med lokaler. Ejere af landbrugsejendomme har derfor ikke nødvendigvis samme hovedinteresse i størst mulig forrentning af deres investering som investorer i erhvervsjendomme i øvrigt, men mere en interesse i forsvarlig drift, dækning af egne udgifter og eventuelt et overskud i samme størrelsesorden, som hvis ejeren selv havde anvendt den bortforpagtede ejendom. Dette kan bevirke, at bortforpagtere ikke vil forsøge at »presse« lige så meget overskud ud af aftalen, som en finansiel investor ville gøre. Dette er formentlig medvirkende til, at parterne i normalsituationen er mere lige stillet end udlejere og lejere af erhvervslokaler.

Sammenlignet med lejere af boliger, jf. ovenfor afsnit 3.2.2.1., er forpagterens sociale afhængighed – dvs. som grundlag for privat bolig, erhverv mv. – af brugsretten beskeden. Dette skyldes som nævnt, at forpagteren normalt ejer den bygning, hvor han bor med sin familie.

Desuden betyder forpagterens ejendomsret til en del af bedriften, at forpagtningsaftalen normalt ikke er en *afgørende* forudsætning for at fortsætte landbrugsdriften. Derimod kan aftalen være afgørende for om en konkret driftsudvidelse eller påtænkte investeringer kan realiseres. En mistet udvidelsesmulighed betyder dog normalt ikke, at forpagteren bliver socialt rin-

Kap. I: Indledning, teser og formål

gere stillet, end han var før forhandlingerne om forpagtningsaftalen, idet han som udgangspunkt både bevarer bolig og erhvervsgrundlag, og idet han har muligheden for at vente med at foretage investeringerne til forpagtningsaftalen er indgået.

Det bemærkes, at aftalen kan være en nødvendig forudsætning for at *opretholde* en allerede realiseret driftsudvidelse. I så fald kan opnåelse af aftalen være betydningsfuld for forpagteren. Imidlertid forudsættes det i normalsituationen – om nødvendigt – at være muligt for forpagteren at indgå aftale med en anden ejer i området. Når forpagteren kan vælge at indgå en anden aftale, er han ikke afhængig af, at netop den konkrete aftale indgås.

Ejeren kan derfor sjældent ved aftalens indgåelse udnytte et socialt afhængighedsforhold hos forpagteren.

På baggrund af ovenstående er den mest nærliggende konklusion, at styrkeforholdet mellem ejere og forpagtere af landbrugsjord normalt er nogenlunde lige.

I nogle tilfælde må det endda antages, at *forpagteren er noget stærkere stillet end ejeren*. Dette er en følge af tendensen til dannelse af stadig større driftsenheder i dansk jordbrug. For at opnå stordriftsfordele, opfylde harmonikrav og andre strukturtilpasningsbehov mv. forpagter en række jordbrugere store arealer ved flere forpagtningsaftaler. Sådanne »storforpagtere« kan – hvis de personligt indgår aftalerne – opnå en indsigt i forpagtningsmarkedet og en erfaring med kontraktskoncipering, der gør dem bedre rustet til at gennemskue og afværge urimelige vilkår end andre jordbrugere. Hvis ejeren kun sjældent bortforpagter jord, må forpagteren alt andet lige siges at være i den stærkeste position. Som generelt moment bør dette dog næppe overbetones, idet indgåelse af selv mange aftaler ikke altid giver større erfaring. Eksempelvis kan der gå lang tid mellem aftalernes indgåelse, således at markedsforholdene er ændret, eller alle de konkret indgåede aftaler kan være udtryk for urimelige vilkår, uden at forpagteren er bevidst om, at det er en fravigelse af almindelige regler. Dette kan f.eks. skyldes anvendelse af samme – urimelige – standardformular ved alle aftaler.

»Storforpagtere« benytter sig formentlig oftere af sagkyndig bistand (landbrugskonsulenter, advokater mv.) ved indgåelsen af forpagtningskontrakter, fordi store investeringer ofte er afhængige af kontrakten, og fordi driften måske i det hele taget er mere »professionel« end driften af nogle mindre jordbrug. Dette behøver dog ikke altid at være tilfældet, idet nogle »storforpagtere« måske netop fravælger professionel bistand ud fra en antagelse om egen ekspertise på grund af erfaringer fra mange kontrakter.

3.2.3.1. Styrkeforholdet mellem ejer og forpagter

Den generelle bærekraft af dette moment må således også antages at være begrænset.

Derimod behøver »stor-forpagtere« ikke at være *økonomisk* stærkere end de gennemsnitlige ejere. Selv om tendensen til stordrift betyder, at flere forpagtere råder over mere og mere jord, er der som oftest – også for meget store bedrifter – tale om enkeltmandsvirksomheder. Selv om de store bedrifter ofte er udtryk for en større koncentration af kapital, betyder enkeltmandskonstruktionen, at selv meget store bedrifter ikke nødvendigvis udgør økonomisk meget stærke forpagtere. Endvidere er en af fordelene ved forpagtningsformen frem for selvejet netop, at den er mindre kapitalkrævende.⁵⁷

Styrkeforholdet i forpagtningsperioden

Når en forpagtningsaftale har været i kraft i nogen tid, er forpagteren alt andet lige mere afhængig af aftalen end ved aftalens indgåelse, idet forpagteren normalt indretter sin drift efter den indgåede aftale. Afhængig af hvilken rolle den forpagtede jord spiller for forpagterens drift, kan endog meget væsentlige investeringer være afhængige af aftalens kontraktsmæssige fortsættelse.

Ej heller i løbet af forpagtningsperioden er forpagteren lige så afhængig af brugsretten som lejereren af en bolig. Aftalens ophør i utide, vil – på grund af, at forpagteren typisk ejer en del af sin bedrift – normalt ikke betyde, at forpagterens fulde erhvervsudøvelse bringes til ophør. Dog er forpagterens sociale afhængighed af aftalen *større* i løbet af forpagtningsperioden end inden aftalens indgåelse, fordi aftalens ophør kan give økonomiske tab, der indirekte kan tvinge forpagteren til at opgive sin bolig (f.eks. på grund af konkurs og/eller tvangsauktion) og måske til at skifte erhverv.

Disse forhold *kan* af ejeren udnyttes til at presse forpagteren til at acceptere en stramning af vilkårene. Ejeren er naturligvis – ligesom forpagteren – bundet af den oprindelige forpagtningsaftale, men forpagtningsaftalen kan indeholde bestemmelser, der muliggør ensidige vilkårsændringer. Dette kan være tilfældet, hvis aftalen er opsigelig, eller hvis der er aftalt en genforhandlingsklausul,⁵⁸ og forholdene er ændret til skade for ejeren på en sådan måde, at klausulen finder anvendelse – f.eks. ved en væsentlig forhøjelse af forpagtningsafgiftsniveauet i området eller af ejerens udgifter på grund af en udefra kommende omstændighed.

Endelig kan det ikke udelukkes, at nogle ejere vælger at ophæve aftalen, selv om dette udgør kontraktsbrud. Efter omstændighederne (navnlig ved

57. Jf. bet. 795/1977, bilagshæfte 2, side 65 nederst og nedenfor afsnit 3.4..

58. Se nærmere om genforhandlingsklausuler nedenfor afsnit VI,8.2 .

Kap. I: Indledning, teser og formål

stor mangel på jord, men sjældent i normalsituationen) kan den mer-indtjening, som ejeren kan få ved at bortforpagte til en anden forpagter, være rigelig til at dække et eventuelt erstatningskrav fra den oprindelige forpagter.

Endvidere kan ejeren spekulere i en ringe udsigt til, at forpagteren vil skride til retsforfølgning. Ofte er der aftalt voldgift, men hvis ejeren nægter at efterkomme en voldgiftskendelse, er forpagteren henvist til at anlægge sag ved domstolene, hvorved der kan gå meget lang tid, før forpagteren får gennemført sit krav. Hvis forpagteren ikke umiddelbart kan forpagte erstatningsjord i området, (hvilket også kan forekomme i en normalsituation med sædvanligt udbud af jord til forpagtning, idet der kan forekomme »ventetid« før indgåelsen af en aftale), kan det – trods den uberettigede opsigelse – være økonomisk mere hensigtsmæssigt at acceptere ejerens krav om ændrede vilkår.

I øvrigt bemærkes, at det ikke kan udelukkes, at en voldgiftsret konkluderer, at ejeren bør have (delvis) medhold i sit krav om ændrede vilkår, selv om dette udgør en ensidig ændring af aftalen. Dette kan bl.a. ske, hvis parterne har benyttet DDL's standardkontrakt, der i § 11, 2. pkt. om voldgift foreskriver, at tvister skal afgøres ved voldgift, »...såfremt der i forpagtningsperioden skulle indtræffe begivenheder, som ikke kunne forudses ved kontraktens indgåelse. Dette kan fx være væsentlige ændringer i de på ejendommen hvilende byrder eller andre ekstraordinære foranstaltninger – herunder lovmæssige indgreb. I sådanne tilfælde afgør voldgiftsretten, hvilken virkning dette skal have for parterne.«

Principielt bør voldgiftsretten – medmindre andet er aftalt – anvende gældende dansk ret⁵⁹ og tage udgangspunkt i, at ensidige vilkårsændringer kun kan ske ved opsigelse mod medkontrahentens protest, jf. nærmere afsnit V,2.4. Imidlertid åbner vedtagelsen af § 11, 2. pkt. for, at voldgiftsretten foretager en mere fri bedømmelse af situationen og eventuelt tillader ensidige vilkårsændringer. Dog kræver bestemmelsens anvendelse, at de indtrådte begivenheder »ikke kunne forudses ved kontraktens indgåelse.« Hvorvidt dette er tilfældet, kan være svært at afgøre. Hvis lovgiver f.eks. strammer harmonireglerne, således at efterspørgslen efter jord stiger med deraf følgende højere forpagtningsafgifter, kan det – af ejeren – hævdes, at det højere afgiftsniveau skyldes et uforudsigeligt lovindgreb, der opfylder betingelsen for at lade voldgiftsretten tage stilling til, om afgiften for den løbende aftale skal forhøjes. Hvis synspunktet tages til følge af voldgiftsretten, kan det forekomme, at en ejer får medhold i et ensidigt krav om ændring af de aftalte vilkår. Voldgiftsretten bør dog tillige tage højde for det

59. Jf. Gomard, Voldgift i Danmark, 1979, side 44 med henvisninger.

3.2.3.1. Styrkeforholdet mellem ejer og forpagter

synspunkt, som forpagteren vil gøre gældende: Ændringer i afgiftsniveauet forekommer altid over tid og er derfor forudsigeligt ved aftalens indgåelse – også hvis det (indirekte) skyldes lovindgreb. Dermed bør ejeren selv bære risikoen for den lavere indtjening.

Hertil kan føjes nogle mere vanskeligt påviselige faktorer, der kan have betydning for forpagterens valg om at afstå fra retsafølgning. De sociale og lignende bånd i et lokalområde kan betyde, at forpagteren vil søge at undgå retstvister, fordi han i årene fremover er nødt til at samarbejde med ejeren eller på anden måde omgås denne. Tilsvarende bånd bør dog også afholde ejere fra at forsøge at gennemtvinge urimelige vilkårsændringer. Det er derfor vanskeligt generelt at afgøre momentets betydning.⁶⁰ Der henvises endvidere til bemærkningerne nedenfor i afsnit 3.6.

Selv om parterne som udgangspunkt er ligestillede, kan ændrede forhold, der gør vilkårsændringer attraktive for ejeren, således betyde, at forpagteren på grund af sin afhængighed af aftalen bliver svagt stillet over for ejeren og muligvis reelt ikke kan forhindre ejerens kontraktsbrud.

Styrkeforholdet ved aftalens ophør og behov for forlængelse:

Hvis forpagteren har foretaget investeringer, der forudsætter forpagtningsaftalens fortsatte beståen, bliver hans afhængighed af aftalen alt andet lige større, jo tættere forpagtningsperiodens ophør er forestående, hvis forpagteren fortsat har behov for jorden i forhold til foretagne investeringer eller af andre grunde. Dette skyldes, at forpagteren i så fald er afhængig af en *forlængelse/fornyelse* af aftalen. Når den oprindelige aftale udløber, er ejeren ikke længere bundet af denne, og han kan derfor frit stille krav til en eventuel ny (forlængelses)aftales vilkår, medmindre der er aftalt nærmere om forpagterens eventuelle forlængelsesret eller om godtgørelse for foretagne investeringer, hvilket ikke er almindeligt. Hvis forpagterens drift fortsat er afhængig af forpagtet jord, kan forpagteren blive presset til at acceptere urimelige vilkår. Dermed er styrkeforholdet væsentligt forrykket i forhold til situationen ved aftalens indgåelse. I »normalsituationen« forudsættes der at være andre udbydere af jord i området, men det er ikke sikkert, at for-

60. Om tilsvarende momenter i Holland, se Lopes, Pacht, side 36 i forbindelse med mundtlige aftaler, der efter hollandsk ret er ugyldige: »Hij [de pachter] kon ook goedschiks het nietige beding nakomen, zoals hij ook in het verleden de ongeoorloofd hoge pachtprijs voldeed. Dit onwettig gedrag is veelal ook wel verstandig, want buiten het recht komen ook sancties voor, sommige zelfs zeer streng! De mondelinge pachter di zich vastklampt aan de Pachtwet, zal ter plaatse niet meer om pachtland behoeven to vragen en ook in ander opzicht kan zijn sociale omgeving zich tegen hem keren.« – Et socialt pres i lokalområdet kan således afholde en forpagter fra at kræve sin lovmæssige ret.

Kap. I: Indledning, teser og formål

pagteren kan løse sine problemer ved at indgå en anden aftale. Dette kan f.eks. være umuligt eller meget omkostningskrævende, hvis forpagteren har opført bygninger eller andre indretninger på det forpagtede areal.

Det kan hævdes, at den professionelle og forudseende forpagter ikke vil bringe sig selv i en situation, hvor han er afhængig af forpagtningsaftalen ved dennes ophør. Dette kan imidlertid ikke med rimelighed anses for det generelle udgangspunkt. Årsagerne til afhængigheden ved aftalens udløb kan være mange og uforudsigelige ved aftalens indgåelse. F.eks. kan der pludselig opstå mangel på jord i området, eller det kan vise sig, at forpagteren – imod forventning – ikke kan rejse den fornødne kapital til at købe jord til erstatning for forpagtningsaftalen. Selv den mest forsigtige forpagter kan derfor komme i en situation, hvor han er afhængig af aftalens forlængelse.

Det har ikke været muligt at fremskaffe statistiske oplysninger om, hvor ofte forpagtningsaftaler forlænges ud over den oprindeligt aftalte periode. Ifølge oplysninger fra flere af de landboforeninger, som har været omfattet af kontraksundersøgelsen, er det dog meget almindeligt, at forpagtningsaftaler løber væsentligt længere end de gennemsnitligt 5 år, som oprindeligt aftales. Aftalen fortsættes blot stiltiende eller med et tillæg med ændrede vilkår aftalt skriftlig eller mundtligt. Det må derfor antages, at der i praksis ofte forekommer situationer, hvor forpagteren er afhængig af aftalens forlængelse.

Sammenfattende om styrkeforholdet i »normalsituationen«

Sammenfattende må det antages, at ejere og forpagtere af landbrugsjord som udgangspunkt er nogenlunde jævnbyrdige, samt at nogle »storforpagtere« endda kan være i den stærkeste position. Denne konklusion er *umiddelbart i strid med den fremsatte tese nr. 2*, der beskriver forpagteren, som en kontrahent, der har et beskyttelsesbehov. Denne uoverensstemmelse er dog ikke i sig selv tilstrækkelig til at afvise tesen, som for svagt funderet.

For det første kan styrkeforholdet som nævnt forrykkes i forhold til aftaletidspunktet, hvis ejeren ønsker at bringe aftalen til ophør i utide, eller hvis ejeren stiller krav ved forlængelse af aftalen, og forpagteren har foretaget investeringer, som fortsat er afhængige af forpagtningsaftalens eksistens.

For det andet bygger det angivne styrkeforhold mellem parterne på *antagelser* om parternes forhold og interesser. Om forholdet også i virkeligheden giver sig udslag i kontrakter, der stiller parterne nogenlunde lige, kan imidlertid ikke besvares på dette sted. Det kræver en nærmere analyse af gældende ret om forpagtningsaftaler og en sammenligning heraf med indholdet af de kontrakter, der indgås. Disse undersøgelser kan – selv om styrkeforholdet som udgangspunkt synes at være lige – vise, at der alligevel er

3.2.3.2. Kvalificerende omstændigheder

et misforhold. Dette hænger sammen med de ovenfor nævnte problemer med at vurdere styrkeforholdet mellem parterne og finde de momenter, der bestemmer forholdet. En endelig konklusion på, om tesen holder, kan således først gives efter en mere fyldestgørende prøvelse bl.a. af kontraktspraksis.

Dertil kommer, at de ovenstående formodninger om styrkeforholdet bygger på en »normalsituation«, hvor der ikke er taget hensyn til forskellige faktiske omstændigheder, der kan forrykke styrkeforholdet – f.eks. fordi forpagteren har særligt behov for netop den forpagtede jord. Såfremt sådanne omstændigheder foreligger, kan det forrykke styrkeforholdet væsentligt og medføre urimelige kontrakter mellem ellers ligestillede parter. I næste afsnit analyseres mulige omstændigheder, der kan medføre en sådan forrykkelse.

Ovenstående betragtninger vedrører endvidere først og fremmest forpagtere af jord alene (delforpagtere). Gårdforpagtere har generelt en svagere position end delforpagtere, på grund af deres sociale afhængighed af retten til at bo på ejendommen mv. Gårdforpagtning behandles nærmere nedenfor afsnit 3.2.3.2. som én blandt flere faktiske omstændigheder, der kan forrykke det i dette afsnit beskrevne styrkeforhold.

3.2.3.2. Kvalificerende omstændigheder, der kan påvirke styrkeforholdet

I ovenstående afsnit er ejerens og forpagterens indbyrdes styrkeforhold i en »normalsituation« analyseret. Som allerede anført kan der imidlertid foreligge en række faktiske omstændigheder, der kan forrykke dette udgangspunkt. Flere forhold forstærker således – hvis de er til stede – generelt forpagterens økonomiske og/eller sociale interesse i forpagtningsaftalen. Disse forhold kan betegnes som *kvalificerende omstændigheder*, der gør forpagterens økonomiske og/eller sociale afhængighed af forpagtningsaftalens eksistens større, og som dermed også kan forrykke styrkeforholdet mellem parterne. De fleste af disse kvalificerende omstændigheder påvirker forpagterens *økonomiske* interesser direkte, mens de kun har indirekte betydning for forpagterens *sociale* forhold. I det følgende analyseres arten og betydningen af de væsentligste kvalificerende omstændigheder nærmere.

Som nævnt er selvejprincippet grundlæggende i dansk landbrug.⁶¹ Dette betyder, at forpagtningsformen oftest anvendes som *strukturtilpasningsinstrument* og ikke som et alternativ til at købe en hel landbrugsejendom med henblik på at etablere sig som jordbruger. De fleste forpagtere er tillige ejere af en ejendom, hvorfra de opfylder landbrugslovens krav om bopæl

61. Se nærmere nedenfor afsnit 3.4.

Kap. I: Indledning, teser og formål

mv. I Danmark ses forpagtningsaftalens betydning som strukturtilpasningsinstrument bl.a. ved, at antallet af forpagtningsaftaler, der vedrører en landbrugsejendom i dens helhed (gårdforpagtning) er beskedent, og ved at hovedparten af forpagtningsaftalerne kun vedrører en del af en landbrugs-ejendom (delforpagtning).⁶²

At forpagtningsaftaler navnlig anvendes til strukturtilpasning betyder, at aftalerne ofte har en afgørende betydning for rentabiliteten i forpagterens bedrift, idet den ekstra jord, som forpagtningsaftalen inddrager i bedriften, ofte er en forudsætning for, at produktionsapparatet udnyttes optimalt eller blot er rentabelt. Desuden tilforpagtes jord ofte for at opfylde forskellige krav i lovgivningen – jf. eksemplerne straks nedenfor – således at forpagterens drift bliver ulovlig – med deraf følgende (bøde)straf eller tvungen produktionsophør – hvis forpagtningsaftalen bringes til ophør, uden at det lykkes for forpagteren at indgå en ny aftale.

Det er således i sig selv en kvalificerende omstændighed, der øger forpagterens afhængighed af forpagtningsaftalens fortsatte beståen, at *aftalen har strukturel eller anden væsentlig betydning for forpagterens bedrift*.

I det følgende skal gives nogle eksempler på forhold, der forrykker styrkeforholdet mellem parterne til skade for forpagteren. Listen er ikke udtømmende.

a) Mælkekvoter

Som et led i EF's landbrugspolitik er der ved Rfo 3950/92 indført regler om de såkaldte *mælkekvoter*. I medfør af denne ordning må en jordbruger kun producere en bestemt mængde mælk svarende til den kvote, som han har fået tildelt. Overskrides kvoten, skal jordbrugeren betale en overproduktions- eller medansvarsafgift, jf. § 26, stk. 4 i bkg. 779/1997 om tillægsafgift for mælk og mejeriprodukter. Formålet med ordningen er at hindre/begrænse overproduktionen af mælk i Fællesskabet. Disse regler betyder, at en jordbruger, som ønsker at udvide eller starte en mælkeproduktion uden at skulle betale medansvarsafgift, først må skaffe sig en (større) mælkekvote – dvs. en tilladelse til at producere en bestemt mængde afgiftsfri mælk – hos Danske Mejeriers Mælkeudvalg, jf. § 3 i bkg. 779/1997. En sådan kvote kan være svær at skaffe, fordi de eksisterende kvoter som udgangspunkt allerede er fordelt til andre landmænd.⁶³ Imidlertid kan en kvote overdrages fra én producent til en anden. Som udgangspunkt kræver overdragelse af en mælkekvote, salg eller bortforpagtning af (en del af) den tidligere producents bedrift, jf. § 4, stk. 1 i bkg. 779/1997. Midlertidig over-

62. Se nedenfor tabel III, 1.2.(a).

63. Kvoter kan dog frigøres ved en producents ophør med mælkeproduktion.

3.2.3.2 Kvalificerende omstændigheder

dragelse i forbindelse med en forpagtningsaftale er som regel den billigste og lettest tilgængelige måde, og den anvendes ofte i praksis. Når forpagtningsaftalen ophører, skal jorden og mælkekvote leveres tilbage til ejeren, jf. § 5, stk. 3, in fine i bkg. 779/1997. Af denne bestemmelse, 1. pkt. følger tillige, at forpagtningsaftaler med medfølgende mælkekvote, skal have en varighed på mindst et helt afgiftsår.⁶⁴ Imidlertid er forpagteren normalt interesseret i en længerevarende og stabil forpagtningsaftale, fordi aftalen danner fundamentet for (en del af) hans mælkeproduktion. Ophører forpagtningsaftalen, må eks-forpagteren enten – hvis han fortsætter sin mælkeproduktion – betale medansvarsafgiften (hvilket reelt ikke kan betale sig), begrænse sin bestand af mælkekvote eller forsøge at skaffe sig en anden mælkekvote, eventuelt ved en forpagtningsaftale med en højere afgift. Et uforudset ophør eller en manglende forlængelse af en forpagtningsaftale med tilknyttet mælkekvote kan således have alvorlige økonomiske konsekvenser for forpagteren, selv om det areal, som forpagtes i forbindelse med mælkekvote, normalt er af begrænset størrelse.⁶⁵ Oftest vil arealet i sig selv have meget beskedent betydning for forpagteren, når der medfølger en mælkekvote. Hvis jorden havde været det centrale, ville det – på grund af det ofte ringe areal – næppe betyde meget for forpagterens drift, hvis aftalen ophørte, men på grund af mælkekvote er betydningen af aftalen langt større.

Fra afgiftsåret 1997-98 er der etableret en såkaldt »mælkebørs«, der muliggør overdragelse af mælkekvote *uden et tilhørende jordareal*, jf. kapitel 4 og 5 i bkg. 779/1997 som ændret ved bkg. 494/1998. Denne ordning gør forpagtere noget mindre afhængige af forpagtningsaftaler med tilhørende mælkekvote, idet forpagteren alternativt kan købe en mælkekvote. Udgangspunktet er dog fortsat, at en mælkekvote skal overdrages sammen med jord, jf. § 4, stk. 1 i bkg. 779/1997, og der er fastsat begrænsninger for den kvote, der kan købes, jf. § 18 i bkg. 779/1997, som ændret ved bkg. 494/1998. Der vil derfor fortsat være en række forpagteres mælkeproduktion, der er afhængig af en eller flere forpagtningsaftaler.

Hvis en forpagtningsaftale omfatter en mælkekvote, har aftalen normalt stor økonomisk betydning for forpagteren, hvilket kan tvinge ham til at acceptere urimelige kontraktvilkår for at opretholde sin mælkeproduktion. *Forud for aftalens indgåelse* ændrer mælkekvote dog ikke styrkeforholdet, medmindre forpagteren allerede har foretaget en besætningsudvidelse, således

64. Om ordningen, se bl.a. Helge Wulff og Solveig Faurholt Pedersen, EU-ret – med særligt henblik på jordbrugets forhold, 1995, side 267 f.

65. Ifølge § 7 i bkg. 779/1997 kan der overføres indtil 10.000 kg mælkekvote pr. ha. ved forpagtning af en del af en bedrift.

Kap. I: Indledning, teser og formål

at han akut har behov for mælkekvoten. I så fald kan den ejer, der kender forpagterens behov, lettere gennemtvinge urimelige vilkår. Mest sårbar er forpagteren dog, når forpagtningsaftalen *er* indgået, og forpagteren *har* indrettet sin husdyrproduktion efter den medforpagtede mælkekvote. Et (uberettiget) ophør før det forudsatte tidspunkt eller ejerens nægtelse af at forlænge aftalen for en ny periode kan give forpagteren store tab. For at undgå dette kan forpagteren være tvunget til at acceptere ensidige vilkårsændringer eller en forlængelse/fornyelse af aftalen på urimelige vilkår.

Det kan tilføjes, at mulighederne for at finde alternative forpagtningsaftaler begrænses af, at afstanden mellem bedriften og det tilforpagtede areal ikke må overstige 10 km, jf. § 5, stk. 4 i bkg 779/1997 og Lbl. § 9, stk. 1, nr. 1.⁶⁶

Mælkekvoter medforpagtes naturligvis kun af jordbrugere, der har mælkekvæg. De nævnte afhængighedsforhold er således ikke relevante for alle forpagtere. Forpagtning af mælkekvoter forekommer dog forholdsvis ofte i praksis – og er særlig udbredt i Midt-, Vest og Sønderjylland. Således omfattede 13,2 pct. af kontraksundersøgelsens aftaler en mælkekvote. Antages der at eksistere noget mere end 30.000 forpagtningsaftaler i Danmark, svarer dette til omkring 4.000 aftaler, der omfatter mælkekvoter. Der er således en væsentlig gruppe forpagtere, hvis fortsatte mælkeproduktion afhænger af forpagtningsaftaler.

b) Præmieordninger

En jordbrugers ret til at oppebære visse former for landbrugsstøtte er afhængig af, at han råder over et bestemt areal. Et tydeligt eksempel herpå er ordningen med ydelse af præmier til tyre, stude, ammekøer og moderfår, jf. bkg. 222/1998 om ydelse af præmier til husdyr samt Rfo 805/68 om den fælles markedsordning for oksekød, som bl.a. er ændret ved Rfo 2066/92. Ifølge forordningens art. 4g, er det samlede antal dyr, der kan ydes støtte til, begrænset af en belægningsgrad. Denne beregnes som forholdet mellem antallet af storkreaturer på bedriften og det grovfoderareal, der anvendes til foder til bedriftens dyr, og angives som et bestemt antal storkreaturer pr. ha. Belægningsgraden indebærer, at producenten kan opnå støtte til et større antal kreaturer, jo større foderareal, han råder over.

Hvis en producent, der opnår præmier efter den nævnte ordning, har forpagtet (dele af) sit foderareal, er han afhængig af forpagtningsaftalen, idet han uden forpagtningsretten til foderarealet risikerer at miste sin præmie.

⁶⁶. Bekendtgørelsen henviser ikke til dispensationsbestemmelsen i Lbl. § 9, stk. 3, nr. 1, hvorfor 10 km-grænsen ikke kan udvides indtil 25 km, da bkg. 779/1997 ikke indeholder nogen hjemmel for dispensation fra 10 km-grænsen.

3.2.3.2 Kvalificerende omstændigheder

Som ved mælkekvoter er afhængigheden normalt størst *efter* aftalens indgåelse, når forpagteren har foretaget en besætningsudvidelse i tiltro til aftalen. Dog kan forpagteren også være presset ved aftalens indgåelse, hvis han allerede har flere dyr, end hans foderareal giver præmierettigheder til – f.eks. fordi en anden forpagtningsaftale er udløbet.

c) Andre særlige rettigheder for forpagteren

Foruden de nævnte bestemmelser om mælkekvoter og præmierettigheder, der alle skyldes lovgivning, kan *parternes egen aftale* indeholde særlige rettigheder mv., som kan forrykke styrkeforholdet, fordi forpagterens drift baseres helt eller delvist på rettighederne. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis ejeren har indgået attraktive kontrakter om levering af produkter fra ejendommen til bestemte aftagere – f.eks. sukkerroekontrakter. Efter omstændighederne kan ejerens rettigheder i henhold til kontrakterne transporteres til forpagteren sammen med forpagtningsaftalen. Mere almindeligt er det, at forpagteren selv indgår leveringsaftaler direkte med aftageren, således at den aftalte produktion til levering (også) baseres på dyrkning af forpagtede arealer.

Hvis forpagteren indretter sin drift på at udnytte de pågældende leveringsrettigheder, kan han lide tab, hvis aftalen bringes til ophør eller ikke forlænges.

d) Harmonikravet

Stor betydning for indgåelsen af forpagtningsaftaler har miljøreglerne om udspredding af husdyrgødning. I medfør af bkg. 877/1998 om erhvervs-mæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage mv. (husdyrgødningsbekendtgørelsen)⁶⁷ skal der være balance mellem en jordbrugers bestand af husdyr og størrelsen af ejendommens jordtilliggende. Dermed søges forhindret, at store mængder husdyrgødning bringes ud på et (for) lille areal med skadevirkninger for vandmiljøet. Der er således fastsat nærmere beregningsmåder for, hvor stort udbringningsarealet (også kaldet »harmoniareal«) skal være i forhold til antallet af dyr, jf. bekendtgørelsens § 28 og bilag 1. Hvis en jordbruger har et for lille areal i forhold til antallet af dyr, kan han vælge at indskrænke besætningen eller at udvide udbringningsarealet for at opfylde »harmonikravet«. En arealudvidelse kan ske ved køb eller forpagtning, jf. bekendtgørelsens § 28, stk. 8 og 9. Jordbrugere, der er hus-

67. Se om den tidligere gældende bkg. 1121/1992 bl.a. Peter Mortensen i JUR 1995, side 33 ff. Om den tidligere bkg. 1159/1994, se bl.a. Lbl-komm II, side 246, 252 f. og 445.

Kap. I: Indledning, teser og formål

dyrproducenter, forpagter således ofte jord for at opnå miljømæssig harmoni i deres bedrifter.

I stedet for forpagtningsaftaler kan der indgås aftaler om spredning af gødningen på en anden persons arealer, uden at husdyrproducenten i øvrigt får ret til at råde over arealerne (gylleaftaler), eller aftaler om levering til fællesanlæg eller biogasanlæg. Se herom husdyrgødningsbekendtgørelsens § 28, stk. 8. Gylleaftaler er ikke forpagtningsaftaler i denne afhandlings forstand, fordi de ikke indebærer en brugsret til jorden.

Ved forpagtning med henblik på at opfylde harmonikravet har forpagteren en stærk økonomisk interesse i længerevarende og stabile forpagtningsaftaler, fordi et ophør af aftalen kan tvinge forpagteren til at indskrænke sin husdyrbestand eller presse ham til hurtigt – og måske væsentligt dyrere – at forpagte nye udbringningsarealer.

Reglerne om harmoni i bedriften må – sammenholdt med den fortsatte vækst i bedriftsstørrelserne⁶⁸ – antages at bevirke, at der i nogle områder af landet i dag er *mangel på landbrugsjord til forpagtning (og til køb), og at denne mangel vil blive mere udbredt i de kommende år.*

Det kan – på grund af manglende officielle statistiske oplysninger – være vanskeligt at måle udbud af og efterspørgsel efter jord til forpagtning, men en opgørelse af koncentrationen af husdyr pr. hektar sammenholdt med miljøreglernes krav om det udbringningsareal pr. dyreenhed, der skal være til stede, giver oplysninger om, hvorvidt der i forskellige områder er tilstrækkelig jord til at opfylde harmonikravet. Hvis der i et område er flere (eller næsten lige så mange) dyr pr. hektar, end der ifølge harmonireglerne må være, tyder dette på, at der er mangel på jord i området. En husdyrproducent, der ikke har jord nok til at skabe harmoni i sin bedrift, vil ofte forsøge at købe eller forpagte jord, men dette må antages at være vanskeligt, når der i området som sådant (næsten) er underskud af jord i forhold til husdyrkoncentrationen.

Noget helt præcist billede giver husdyrkoncentrationen ikke, bl.a. fordi noget husdyrgødning udbringes ved hjælp af gylleaftaler uden for det undersøgte område, jf. petit-afsnittet ovenfor. Dette kan bevirke, at arealunderskuddet er mindre end husdyrkoncentrationen antyder. Omvendt råder husdyrproducenter ikke over det fulde areal i et område, idet der typisk også

68. I bet. 1351/1998 om landbrugets strukturudvikling, side 177 anføres det, at »Selv om størrelsen af landbrugsbedrifterne er vokset markant gennem de seneste årtier, er der fortsat væsentlige uudnyttede størrelsesøkonomiske fordele i det primære landbrug ... På denne baggrund forekommer det sandsynligt, at udviklingen hen imod større produktionsenheder vil fortsætte de kommende år med nogenlunde samme hastighed som hidtil.«

3.2.3.2 Kvalificerende omstændigheder

er »rene« planteavlere i området, og der indgås forpagtningsaftaler, som ikke har til formål at opfylde forpagterens harmonibehov. Dette styrker formodningen om et arealunderskud.

I rapport fra arbejdsgruppen om landbruget i planlægningen, september 1996, side 206 angives en figur, der viser husdyrtætheden i Danmark i 1994. En tilsvarende figur er gengivet nedenfor i figur I,3.2.3.2.(a).

Ifølge § 28 i husdyrgødningsbekendtgørelsen gælder der følgende maksimale grænser for udbringning af husdyrgødning:

Tabel I,3.2.3.2.(a):

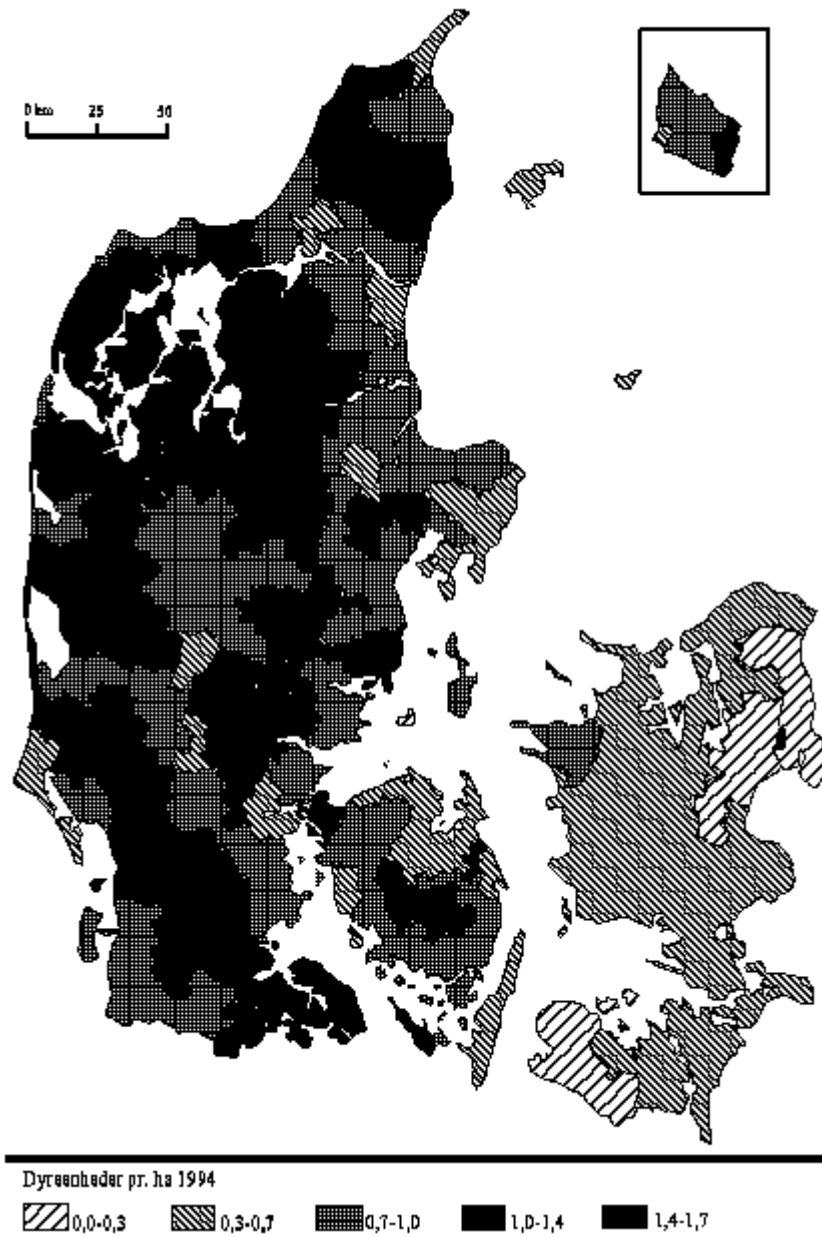
Maksimum for udbringning af husdyrgødning jf. bkg. 877/1998 § 28, stk. 1, 2 og 4. (gødning fra antal DE/ha)		
	Indtil 1/8-2002	Efter 1/8-2002
Svinebrug:	1,7	1,4
Kvægbrug:	2,1	1,7
Andre husdyrbrug:	2,0	1,4

Sammenholdes maksimum for udbringningsmængden med husdyrtætheden ifølge figur I,3.2.3.2.(a) ses det, at der i fem lokalområder (de fem helt sorte områder dækkende i alt 10 kommuner) er en sådan koncentration af husdyr, at det *kan* være vanskeligt – navnlig for svinebrug – at opfylde harmonikravet. I disse fem områder er husdyrkoncentrationen indtil 1,7 DE/ha, hvilket svarer til det gældende maksimum for svinebrug. *I disse områder er der derfor sandsynligvis mangel på jord.*⁶⁹

69. Det bemærkes, at opgørelsen af husdyrtætheden er fra 1994. Det må antages, at husdyrtætheden siden er forøget – i hvert fald for så vidt angår svin. Sml. prognosen for udviklingen i rapport fra arbejdsgruppen om landbruget i planlægningen, september 1996, side 22.

Kap. I: Indledning, teser og formål

Figur 1,3.2.3.2.(a):



3.2.3.2 Kvalificerende omstændigheder

Mere interessant er det imidlertid, at der i meget store dele af Jylland samt på dele af Fyn er en husdyrtæthed på indtil 1,4 DE/ha. Dette betyder med de nugældende maksima for harmonikravet ikke nødvendigvis, at der i disse områder *er* mangel på jord. Sammenlignes husdyrtætheden imidlertid med den stramning af udbringningsmaksimum, som er fastsat i bkg. 877/1998 frem til d. 1/8-2002, jf. tabel I,3.2.3.2.(a) – i konsekvens af stramninger i EU's nitratdirektiv – ses det, at såvel svinebrug, som »andre husdyrbrug« efter d. 1/8-2002, hvor maksimum nedsættes til 1,4 DE/ha, kan få problemer med at skaffe tilstrækkelig jord til at opfylde harmonikravet i de meget store områder, hvor husdyrtætheden allerede i 1994 var indtil 1,4 DE/ha. Samtidig ses det, at maksimum for kvægbrug efter d. 1/8-2002 nedsættes til 1,7 DE/ha. Denne grænse er som nævnt allerede i dag nået i 5 lokalområder.

Tallene peger således på, at der i ganske store områder inden for de kommende 4-5 år sandsynligvis vil blive mangel på jord til opfyldelse af harmonikravet – og dermed også mangel på jord til forpagtning samt på, at der allerede i mange områder må antages at være et begrænset udbud af jord.

Som anført kan en husdyrproducents udbringningsbehov også opfyldes ved gylleaftaler, der ikke indebærer forpagtning af jord. Hvis maksimum for dyretætheden er nået i lokalområdet, skal gyllen imidlertid transporteres uden for området til jordbrugere med ledig kapacitet. Som det fremgår af figur I,3.2.3.2.(a), vil der – navnlig i store del af Jylland – kunne blive behov for at transportere gyllen over meget store afstande, fordi maksimum også er nået i de omkringliggende kommuner. Transporter over store afstande fordyrer og vanskeliggør produktionen. Gylleaftaler kan derfor næppe løse problemet med mangel på jord til forpagtning.

Den antydede markedsudvikling støttes af arbejdsgruppen om landbruget i planlægningen, der anfører:⁷⁰ »I visse regioner er der en ringe husdyrtæthed, medens husdyrtætheden i andre regioner er tæt på det maksimale, især når det tages i betragtning, at husdyrproducenterne i praksis ikke har rådighed over hele det areal, der er egnet til udbringning af husdyrgødning ... Dertil kommer, at husdyrtætheden også inden for den enkelte region er af varierende størrelse. I nogle kommuner er husdyrtætheden af en sådan størrelse, at en reduktion i det areal, der er til rådighed for udbringning af husdyrgødning [f.eks. ved en stramning af harmonikravet], må medføre, at den animalske produktion i området nedskæres, eller at gyllen skal transporteres over store afstande.«

70. Jf. Rapport om landbruget i planlægningen, september 1996, side 21.

Kap. I: Indledning, teser og formål

Endvidere angiver⁷¹ arbejdsgruppen en oversigt over husdyrbedrifter med disharmoni – dvs. med en produktion af husdyrgødning, der overstiger, hvad der kan udbringes på egen og forpagtet jord i henhold til husdyrgødningsbekendtgørelsen. Arbejdsgruppens beregninger kan sammenfattes i følgende tabel:

Tabel I,3.2.3.2.(b)

Omfanget af bedrifter med disharmoni (arealunderskud i pct. af benyttet areal)			
Hovedstadsregionen	2,2	Ribe Amt	6,1
Vestsjællands Amt	4,3	Vejle Amt	10,7
Storstrøms Amt	2,9	Ringkøbing Amt	12,2
Bornholms Amt	7,7	Århus Amt	8,0
Fyns Amt	9,2	Viborg Amt	12,4
Sønderjyllands Amt	8,6	Nordjyllands Amt	8,9
		Hele landet	8,3

Udtrykt i hektar er arealunderskuddet på ca. 205.000 ha, hvilket med en stramning af nitratdirektivet vil stige til ca. 328.000 ha, svarende til ca. 12 pct. af det samlede dyrkede areal i 1998.⁷²

Sammenhængen mellem harmonireglerne, udbuddet af jord og forpagtningsvilkårene (navnlig afgiftens størrelse) fremgår også af bemærkningerne⁷³ til lov 478/1998 om ændring af forskellige love med henblik på justering af harmonikravene: »De forestående stramninger [af harmonikravene] vil efter omstændighederne kunne blive økonomisk mere byrdefulde, idet strukturudviklingen i dag i visse regioner gør tilpasningen til skærpede harmonikrav vanskeligere, fordi der i disse regioner allerede inden stramningerne er en høj dyretæthed. Her vil det kunne blive nødvendigt at trans-

71. Jf. Rapport om landbruget i planlægningen, september 1996, side 182.

72. Jf. rapporten, side 22. Tallene bygger på en forventning om, at stramningen af nitratdirektivet ville føre til et krav om 1,5 DE for svinebrug og 1,6 DE for kvægbrug. Som anført ovenfor bliver tallene 1,4 DE henholdsvis 1,7 DE. Den yderligere stramning for svinebrug opvejes næppe helt af lempelsen for kvægbrug, da der ventes betydelig vækst i svineproduktionen, hvorfor arealunderskuddet formentlig bliver endnu større.

73. Lovforslag nr. 55, 1997-98 (2. samling), side 8.

3.2.3.2 Kvalificerende omstændigheder

portere husdyrgødningen i større afstande, hvilket vil gøre udbringningen dyrere, eller at betale en merpris for køb eller forpagtning af jord.«⁷⁴

Sammenfattende kan det således konstateres, at harmonireglerne medvirker til at skabe et forpagtningsmarked, hvor der er behov for yderligere jord til at opfylde reglerne, dels fordi reglerne strammes i de kommende år, dels fordi der må ventes en fortsat vækst i bedrifternes størrelse. Da husdyrtætheden i store områder overstiger eller er tæt på at overstige harmonikravnene, må det antages, at der mange steder er mangel på eller et beskedent udbud af jord til forpagtning, samt at denne mangel vil blive væsentligt større i takt med stramningerne af harmonireglerne i de næste 4-5 år. Det må derfor konkluderes, at der er/er ved at udvikle sig et forpagtningsmarked med mangel på jord.

Det må dog bemærkes, at der er nogen usikkerhed forbundet med konklusionen, idet undersøgelsen ikke direkte vedrører udbud og efterspørgsel, men det formodede behov for jord. Desuden kommer udviklingen i de kommende år til at afhænge af, om stramningen af harmonireglerne suppleres af andre bestemmelser. Således vil f.eks. en stramning af det maksimalt tilladte antal dyr pr. landbrugsejendom kunne bremse væksten i bedriftsstørrelserne og dermed reducere behovet for jord.⁷⁵ På baggrund af rapporten fra arbejdsgruppen om landbruget i planlægningen, bet. 1351/1998 og bemærkningerne til lovforslag nr. 55, 1997-98 tyder den nuværende udvikling dog klart på, at der uden indgreb vil blive (en større) mangel på jord (til forpagtning).

Med et forpagtningsmarked, hvor der er mangel på jord, og hvor forpagterne har behov for jorden for at opfylde lovgivningens krav, sker der en væsentlig forrykkelse af styrkeforholdet i forhold til normalsituationen beskrevet i forrige afsnit. Balancen forrykkes til skade for forpagteren, idet han kan være tvunget til at acceptere en højere forpagtningsafgift og/eller andre byrdefulde (urimelige) vilkår, hvis han vil sikre sig retten til at bruge jorden fremfor andre forpagtere. Selv om forpagteren har erfaring med kontraktindgåelse eller benytter professionelle rådgivere og derfor kan gennemskue de afvigende vilkår, kan han alligevel ved kontraktindgåelsen være afskåret fra at forhandle sig til normale vilkår, fordi ejeren »truer« med at indgå

74. I bemærkningerne til loven, side 8 vurderes det, at udbringningsarealer i alle tilfælde kan skaffes inden for en afstand på op til 50 km, samt at udgiften ved gylletransport 50 km skønnes at være 500-1.500 kr pr. dyreenhed.

75. En begrænsning af antal dyreenheder pr. bedrift er en af de 4 alternative reguleringsmetoder, som bet. 1351/1998, side 186 ff. præsenterer. Ifølge Fødevarerministeriets pressemeddelelse af 18/11-1998 foreslås landbrugsloven ændret, således at det maksimalt tilladte antal dyreenheder pr. bedrift reduceres fra 1.500 til 750. Lovforslag herom er først fremsat i 1999 efter afhandlingens færdiggørelse, jf. lovforslag nr. 157, 1998-99. Se nærmere bemærkningerne side 15 ff.

Kap. I: Indledning, teser og formål

aftale med en anden forpagter, der er villig til at acceptere vilkårene. Med andre ord betyder mangelsituationen, at ejerne kan lade forpagterne »byde hinanden op«.

Ligeledes kan forpagteren i forpagtningsperioden blive tvunget til at acceptere en (uretmæssig) ensidig ændring af vilkårene, og ved aftalens udløb må forpagteren påregne en stramning af vilkårene, såfremt aftalen skal forlænges for endnu en periode, idet ejeren ellers vælger en anden forpagter.

Virkningerne af en mangelsituation aftager formentlig noget, hvis ejeren og forpagteren er nærtstående (familie, naboer etc.), idet der i så fald må forventes større hensyntagen – se bl.a. nedenfor afsnit 3.6.

Uanset at harmonireglerne er en af hovedårsagerne til manglen på jord, må det understreges, at det ikke kun er husdyrproducenter, der påvirkes af manglen på jord. Ganske vist har planteavlere ikke et harmonibehov, men hvis en planteavlens bedrift er beliggende i et område med mange husdyrproducenter og med mangel på jord, og planteavleren har behov for at forpagte jord, skal han på samme vilkår som husdyrproducenterne konkurrere om den udbudte jord. Dermed kan også planteavlere (og andre forpagtere) blive svagt stillet på grund af mangel på jord. Harmonibehovet får således i mangelsituationen indirekte betydning for forpagtere, der ikke selv har et sådant behov.

Som anført i afsnit 3.2.2. er det bl.a. større efterspørgsel end udbud, der har været medvirkende årsag til indførelsen af beskyttelsespræceptive bestemmelser i lejelovgivningen, og det er omvendt formodningen om et overskud af erhvervslejemål, der ligger til grund for lejelovskommissionens forslag om at liberalisere reglerne om erhvervslejemål, jf. ovenfor afsnit 3.2.2.2. Ubalance mellem udbud og efterspørgsel er således et moment, der i andre tilfælde har fået lovgiver til at gribe ind – også i erhvervsforhold. *Tendensen mod en stigende mangel på jord til forpagtning understøtter således klart tese nr. 2 om behovet for regulering.*

e) Krav om andel af egen jord

Nær sammenhæng med harmonireglerne har tillige *kravet om andel af egen jord* i Lbl. § 7, stk. 5, nr. 2, jf. bkg. 1147/1994 om husdyrhold og arealkrav for landbrugsejendomme.⁷⁶ Ifølge disse regler må der på en landbrugsejendom højst være et antal husdyr svarende til 500 dyreenheder, og – afhængig af antallet af dyreenheder – skal der på ejendommen være et areal svarende

76. Se nærmere om dette krav, Lbl-Komm II, side 251 ff.

3.2.3.2 Kvalificerende omstændigheder

til en vis procentdel af harmoniarealet beregnet efter § 28 i husdyrgødningsbekendtgørelsen, jf. § 3 i bkg. 1147/1994.⁷⁷ Af sidstnævnte bekendtgørelses § 4, stk. 1, nr. 2 følger det, at indtil 25 pct. af arealkravet kan opfyldes ved forpagtnings- eller gylleaftaler. Såfremt en husdyrproducent indgår sådanne forpagtningsaftaler, er opretholdelsen af hans besætningsstørrelse afhængig af aftalen på samme måde som den forpagter, der opfylder dele af harmonikravet ved forpagtningsaftaler. Der henvises til fremstillingen ovenfor om det pres, forpagteren kan være udsat for som følge af afhængigheden.

f) Forpagterens langsigtede investeringer

Hvis jorden ikke blot anvendes til dyrkning mv. på grundlag af det eksisterende produktionsapparat, men anvendes som grundlag for mere langsigtede investeringer – enten på det forpagtede areal eller på forpagterens egne arealer – forøges forpagterens afhængighed af aftalen – navnlig hvis afskrivningen af investeringerne ikke kan nå inden forpagtningsperiodens udløb. Et eksempel kan være, at forpagteren ønsker at opføre bygninger med henblik på en udvidelse af sin husdyrproduktion og derfor indgår en forpagtningsaftale med henblik på at skaffe det foderareal eller harmoniareal, som udvidelsen kræver. Forpagtningsaftalen har den sædvanlige varighed af ca. 5 år, mens bygningerne afskrives over væsentlig længere tid.

Det kan hævdes, at forpagteren er dumdrigtig, når han foretager væsentlige og langsigtede investeringer alene på grundlag af en forpagtningsaftale, og at der derfor ikke er grund til at beskytte ham mod, at noget går galt. Imidlertid kan forpagteren ved aftalens indgåelse have haft ganske sikre forventninger om, at aftalen kunne forlænges – f.eks. fordi den er blevet forlænget flere gange tidligere, og fordi forholdet til ejeren hidtil har været godt. Endvidere kan det tænkes, at forpagtningsaftalen er det eneste mulige grundlag for investeringen i området, f.eks. fordi der ikke er jord til salg, eller fordi forpagteren ikke har råd til at købe. Langsigtede investeringer på grundlag af en brugsret er mere usikre end på grundlag af ejendomsret, men kan ikke generelt karakteriseres som forretningsmæssigt uforsvarlige.

I disse tilfælde er det navnlig ved forhandling om aftalens forlængelse/fornyelse, at forpagteren kan komme i klemme – især, hvis forpagterens bygninger eller andre indretninger er placeret på det forpagtede areal. I så fald har forpagteren kun få muligheder for at kontrahere med andre ejere, idet de pågældende installationer sjældent uden videre kan flyttes uden tab.

77. Se henvisningen til den tidligere husdyrgødningsbekendtgørelse (bkg. 1121/1992) i § 1, stk. 3 i bkg. 1147/1994 om husdyrhold og arealkrav for landbrugsejendomme.

Kap. I: Indledning, teser og formål

Endvidere kan forpagteren være i en svag forhandlingsposition over for en anden ejer, hvis denne er klar over, at forpagteren på grund af investeringerne er nødt til at indgå en ny aftale. Forpagterens forhandlingsposition svækkes yderligere, hvis der er mangel på jord i området, men afhængigheden af fortsat at kunne udnytte foretagne investeringer betyder, at forpagteren er presset, selv om der er normalt udbud af jord til forpagtning i området.

g) Specialproduktioner

Forpagtningsaftaler anvendes til tider for at skaffe jord til at afprøve en ny (specialiseret) produktionsform – f.eks. til dyrkning af en ny type afgrøde el. lign. – ved siden af en eksisterende produktion. Når forpagtningsaftalen således udgør grundlaget for at gennemføre specialiseringen, er de foretagne investeringer i produktionen afhængige af forpagtningsaftalens beståen, og ophør af forpagtningsaftalen kan bringe investeringerne i fare.

Hvis ejeren under forhandlingerne forud for aftalens indgåelse forlanger urimelige vilkår i aftalen, vil den opmærksomme forpagter afstå fra at indgå aftalen og basere sin nye produktion på en anden forpagtningsaftale. Det værste, der kan ske, er, at projektet ikke kan gennemføres, hvis en aftale på ordentlige vilkår ikke kan indgås, men i så fald lider forpagteren normalt ingen tab af betydning.

Specialproduktionens afhængighed af aftalen kan derfor primært udgøre et problem, hvis ejeren vil fravige aftalen i perioden, og navnlig hvis specialproduktionen viser sig rentabel, således at der er behov for at fortsætte produktionen efter forpagtningsperiodens udløb.

Hvis der til produktionen er knyttet bygninger eller andre installationer, svarer situationen til den, hvor forpagteren har foretaget langsigtede investeringer. Se herom ovenfor under f).

h) Gårdforpagtningsaftaler

I det følgende skal nævnes en kvalificerende omstændighed, som først og fremmest påvirker forpagterens *sociale* afhængighed af aftalen. Det er nævnt ovenfor, at danske forpagtningsaftaler kun sjældent omfatter hele ejendommen. Ofte ejer forpagteren selv mindst én landbrugsejendom, hvorpå han bor med sin familie. Forpagtningsaftalerne giver således sjældent forpagteren en beboelsesret. Aftaler *med beboelsesret* forekommer dog i begrænset omfang,⁷⁸ og det forekommer også, at forpagteren reelt bor på den forpagtede ejendom. Hvis dette er tilfældet, betyder forpagtningsafta-

78. Dette var således tilfældet i ca. 10 pct. af de aftaler, der var omfattet af kontraktsundersøgelsen.

3.2.3.2 Kvalificerende omstændigheder

lens eventuelle ophør ikke blot bortfald eller reduktion af forpagterens økonomiske og erhvervsmæssige grundlag, men tillige bortfald af forpagterens og familiens bolig. Ophøret kan således betyde en fuldstændig omvæltning af forpagterens liv. Ved sådanne forpagtningsaftaler har forpagteren en stærk interesse i, at aftalen fortsætter, eller i hvert fald i at have et langt opsigelsesvarsel. Desuden har forpagteren behov for en social beskyttelse svarende til den, som lejeloven giver lejere af boliger.

Det bemærkes, at det væsentligste formål med forpagtningsaftaler, der giver forpagteren en bopælsret, normalt er jordens dyrkning, hvorfor lejeloven ikke finder anvendelse, jf. nærmere nedenfor afsnit II.2.3. og 7.5.2.1. Forpagteren mangler således den beskyttelse, som lejere har, selv om beskyttelsesbehovet for så vidt angår boligen for de to grupper af brugere er næsten identisk. Blot fordi brugsretten til bygningerne og til jorden er indgået ved en sammensat kontrakt, er forpagteren ikke beskyttet af lejeloven, som han ville være, for så vidt angår boligen, hvis han havde indgået én aftale om boligen og én om jorden.⁷⁹ Se tillige ovenfor afsnit 3.2.2.1.

Det kan endvidere anføres, at forpagteren er svagere stillet end en lejer af bolig, fordi ophøret af aftalen også berører forpagterens erhvervsudøvelse. Forpagteren er således heller ikke omfattet af lejelovgivningens regler om erhvervsbeskyttelse.

Det kan hævdes, at forpagteren ikke behøver beskyttelse af erhvervsudøvelsen, fordi hans landbrugsfaglige uddannelse også kan udnyttes på anden måde end ved forpagtning. Forpagteren kan f.eks. søge ansættelse hos en anden jordbruger. Denne mulighed ændrer dog ikke ved, at forpagteren kan lide væsentlige tab ved at skulle opgive en igangværende erhvervsvirksomhed – f.eks. på grund af gæld til leverandører, som ikke kan indfries som følge af forpagtningsaftalens ophør – og tab ved at være uden arbejde i en periode. Endvidere kan det anføres, at lejere, der er omfattet af lejelovgivningens erhvervsbeskyttelse, også har mulighed for at søge ansættelse i andre erhverv. Alligevel har lovgiver fundet, at de har et beskyttelsesbehov.

Gårdforpagteren er som regel ikke ved aftalens *indgåelse* svagere stillet end andre forpagtere, idet hans behov for bolig til sig og sin familie normalt kan opfyldes på flere andre måder end ved gårdforpagtningsaftalen, medmindre der er boligmangel i området. Ligeledes må det antages, at forpagteren kan opnå erhvervsindtægter på anden vis – f.eks. ved ansættelse hos en anden jordbruger. Endelig er det ikke almindeligt, at gårdforpagtere ved forpagtningsaftalens indgåelse har en landbrugsproduktion på egen ejendom, som er afhængig af gårdforpagtningsaftalens indgåelse. Afhængigheden indtræder derfor normalt først, når gårdforpagteren efter en periode har

79. Jf. Lejeret 1, side 40.

Kap. I: Indledning, teser og formål

indrettet sig efter aftalen ved at flytte ind på ejendommen og eventuelt ved at opsiges sit job andet steds for at ernære sig ved ejendommens drift etc. På dette tidspunkt er forpagteren socialt, økonomisk og erhvervsmæssigt afhængig af aftalen og sårbar over for kontraktsbrud. Dertil kommer, at forpagtningsaftalen normalt indgås tidsbestemt, hvorfor forpagteren tvinges til at genforhandle aftalen eller til at flytte efter periodens udløb. I en genforhandlingssituation står forpagteren ligeledes svagt, idet en afbrydelse af brugsforholdet kan betyde, at han skal etablere sig på ny både socialt og erhvervsmæssigt, hvilket kan udnyttes af ejeren.

Lejeaftaler vedrørende boliger (eventuelt sammen med erhvervslejemål) kan også indgås tidsbestemt, jf. LL § 80, men det almindelige er tidsubestemte aftaler, og boligretten kan tilsidesætte en tidsbegrænsning, der ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold, jf. LL § 80, stk. 3.

Endelig indeholder LL § 80, stk. 2 en regel, hvorefter et tidsbestemt lejemål fortsætter uden tidsbegrænsning, hvis lejereren med udlejers viden benytter det lejede mere end én måned efter den aftalte lejetids ophør.

Anvendelsen af tidsubegrænsede lejeaftaler, kombineret med indskrænkningerne i udlejers opsigelsesadgang, jf. LL §§ 82 og 83, bevirker, at brugsaftaler, der er omfattet af lejeloven, typisk har en væsentlig længere varighed end gårdforpagtningsaftaler. Desuden undgår lejerne genforhandlingssituationen.

Endelig bemærkes, at juridiske personer (selskaber mv., jf. Lbl. § 20 og § 21) formentlig oftere end fysiske ejere bortforpagter som gårdforpagtninger, idet jorden dermed kan bortforpagtes i større enheder og i længere tid.⁸⁰ På grund af ejerens mere investeringsmæssige interesse i landbrugsjorden i disse tilfælde, kan styrkeforholdet være yderligere forrykket. Da juridiske personer også bortforpagter andet end hele ejendomme, henvises imidlertid til den generelle drøftelse af spørgsmålet straks nedenfor.

i) Bortforpagtning ved finansielle investorer mv.

Ved Lbl-1989 fik aktie- og anpartsselskaber og andre juridiske personer udvidet adgang til at erhverve landbrugsejendomme, jf. Lbl. §§ 20 og 21. I takt med, at flere finansielle investorer som følge af disse regler erhverver landbrugsjord, vil antallet af forpagtningsaftaler med sådanne investorer som ejere stige. Dette kan muligvis betyde en forrykkelse af styrkeforholdet mellem ejere og forpagtere, dels fordi investorerne kan være økonomisk

80. De fleste af de eksisterende gårdforpagtningsaftaler er ifølge kontraktsundersøgelsen indgået med en fond eller lignende institution på ejersiden, dvs. en ejer, som først og fremmest har en investeringsmæssig interesse i ejendommen.

3.2.3.2 Kvalificerende omstændigheder

stærkere end forpagteren og måske professionelle bortforpagtere, dels fordi landbrugsjorden ofte vil være et investeringsobjekt, der skal give størst muligt afkast. Navnlig som følge af det sidstnævnte forhold kan en investor som ejer være interesseret i at overvælge en række fysiske byrder – f.eks. vedrørende vedligeholdelsen – på forpagteren, fordi investoren er nødt til at ansætte personale til at foretage vedligeholdelsesarbejde mv., mens den personlige ejer kan udføre meget af arbejdet selv. Endvidere kan ejeren være interesseret i en højere forpagtningsafgift end andre bortforpagtere af hensyn til investeringens forrentning. Der er således en risiko for, at investorerne vil »presse« mest muligt ud af aftalen.

Hvis selskabseje bliver almindeligt, kan der opstå situationer med økonomisk stærke ejere over for svagere forpagtere, der har ligheder med de forhold, der bl.a. har begrundet særlig regulering af erhvervslejemål, jf. ovenfor afsnit 3.2.2.2. Forpagterne kan derfor få samme beskyttelsesbehov som erhvervslejerne har haft.⁸¹

Omvendt kan en investor være interesseret i mere langvarige aftaler end en fysisk ejer. Hvis forpagteren er en god jordbruger, der behandler jorden ordentligt og betaler afgiften til tiden, har investorerne normalt ingen interesse i at skifte forpagteren ud, idet der er en rimelig sikkerhed for et stabilt afkast af investeringen samt en ordentlig vedligeholdelse af investeringsobjektet (landbrugsejendommen). Tværtimod vil selskabet snarere have interesse i en fortsættelse og eventuelt i forlængelse af forholdet. Dermed undgår forpagteren genforhandlingssituationen. Det kan derfor ikke entydigt konkluderes, at en forøgelse af juridiske personers bortforpagtning, medfører en generel forrykkelse af styrkeforholdet over for de forpagtere, der kontraherer med de juridiske personer.

Endelig må det bemærkes, at juridiske personers rolle som bortforpagtere i dag (endnu) er beskeden, og der er ikke umiddelbare tegn på en ændring af tendensen. Således fremgår det som nævnt af Landøkonomisk Oversigt 1998, side 11, at 65 pct. af de selskabsejede landbrugsejendomme har en størrelse på under 30 ha, samt at ca. 41 pct. af de selskaber, der fra 1989-1998 har erhvervet landbrugsejendomme, er enkeltmandsejede. Som anført i afsnit 3.2.3.1. udgøres de fleste forpagtere også af enkeltmandsvirksomheder, hvorfor der endnu ikke er grund til at tro, at juridiske personer som bortforpagtere i særligt mange tilfælde er økonomisk meget stærkere end

81. Sml. bet. 1152/1988, side 56: »Såfremt der gives institutionelle investorer og andre med interesse for langsigtede investeringer adgang til at investere i landbrugsjord, og hvis disse viser sig at have interesse heri, vil det medføre, at et større antal gårde bliver udbudt i forpagtning. Dette kunne tale for, at det offentlige gennem lovgivning yder gårdforpagtere en vis beskyttelse, når de indgår forpagtningsaftaler.«

Kap. I: Indledning, teser og formål

forpagteren. Endvidere antyder den beskedne størrelse af de selskabsejede landbrugsejendomme, at bortforpagtning kun sker i begrænset omfang.⁸²

Sammenfatning:

Hvis ét eller flere af de ovenfor beskrevne (og eventuelt tillige andre) kvalificerende momenter foreligger, forrykkes styrkeforholdet mellem ejer og forpagter til skade for forpagteren. Sammenfattende er parterne ofte ved aftalens indgåelse nogenlunde lige stillet, selv om forpagtningsaftalen har sammenhæng med »en kvalificerende omstændighed«. Kun hvis forpagteren allerede *har* disponeret i forventning om aftalens indgåelse eller i forbindelse med en tidligere – nu ophørt – forpagtningsaftale, eller hvis der er mangel på jord til forpagtning i området, er ejeren stærkt stillet forud for aftalens indgåelse. Derudover er styrkeforholdet navnlig forrykket, hvis ejeren kræver vilkårsændringer i forpagtningsperioden eller ved forhandlinger om aftalens forlængelse/fornyelse, idet forpagteren i disse tilfælde har indrettet sig efter aftalen og de kvalificerende omstændigheder.

Som det er fremgået ovenfor har de forskellige momenter forskellig betydning for styrkeforholdet, og nogle har (endnu) begrænset aktualitet – navnlig det forhold at ejeren er finansiel investor. Såfremt kun et enkelt af de nævnte momenter er til stede, er det således ikke sikkert, at det har en så væsentlig betydning for styrkeforholdet, at det ændrer forpagterens retsstilling. Imidlertid kan flere af de nævnte forhold meget vel tænkes at foreligge samtidig. I så fald øges forpagterens afhængighed.

I yderste konsekvens kan det f.eks. forekomme, at et forpagtet areal samtidig omfatter en mælkekvote, udgør foderareal som grundlag for husdyrpræmier, udgør en del af det nødvendige harmoniareal og danner grundlag for opfyldelse af kravet om egen jord i medfør af landbrugsloven. I så fald er forpagterens produktion dybt afhængig af aftalen – navnlig hvis der tillige er mangel på jord i området. Et sammenfald af så mange omstændigheder er næppe almindeligt forekommende, men det er ikke ualmindeligt, at der er sammenfald af flere af momenterne. Endvidere må det antages, at manglen på jord og behovet for at tilpasse driften i flere og flere henseender vil føre til, at forpagterne prøver at opfylde flere og flere behov ved den samme aftale. Dermed bliver forpagterne også mere sårbare.

Navnlig manglen på jord og sammenhængen med mælkekvoter, præmierettigheder og harmonibehov er efterhånden så udbredte og almindelige, at

82. Endvidere har Fødevareministeriet i pressemeddelelse af 18/11-1998 bebudet, at adgangen for selskaber til at erhverve landbrugsjord skal indskrænkes til kun at gælde enkeltmandsejede og familieejede selskaber med mulighed for kapitaltilførsel fra pensionskasser og livsforsikringselskaber. Andre selskabers erhvervelse skal kræve tilladelse. Se § 1, nr. 30 i lovforslag nr. 157, 1998-99.

3.2.3.3 Forhold, der har begrundet lovgivning i udlandet

disse forhold ikke (længere) blot kan betragtes som enkeltstående undtagelser, der kun har betydning for enkelte kontrakter. *Dermed forrykkes styrkeforholdet generelt mellem parterne i forhold til det i forrige afsnit antagne om den teoretiske normalsituation.* Der kan derfor rejses spørgsmål om, hvorvidt den dér angivne normalsituation svarer til de reelle forhold. I hvert fald må det antages, at balancen i styrkeforholdet generelt er forrykket i områder, hvor der er mange husdyrproducenter, idet der her ofte (af samme person) forpagtes mælkekvoter og harmoniarealer samt søges om husdyrpræmier. Endvidere er der i disse områder oftere mangel på jord eller i hvert fald et mindre udbud af jord til forpagtning; et udbud, der må ventes at falde yderligere. Dermed er flere af de kvalificerende omstændigheder almindeligt forekommende i disse områder, der dækker væsentlige dele af Jylland og Fyn, jf. figur I,3.2.3.2.(a) ovenfor. *Virkelighedens »normalsituation«* indebærer således, at mange forpagtere er svagere stillet end ejeren.

På grund af de kvalificerende omstændigheder bestyrkes formodningen i tese nr. 2 om, at forpagtere er svagere stillede parter, der har et beskyttelsesbehov.

3.2.3.3. Forhold, der har begrundet lovgivning om forpagtning i udlandet

Fremmed ret og dens anvendelse i afhandlingen samt årsagerne til indførelsen af lovgivning om forpagtning i andre lande behandles samlet nedenfor i afsnit 6. Som et led i underbygningen af afhandlingens tese nr. 2 om et reguleringsbehov i dansk ret er det imidlertid naturligt også i dette afsnit at inddrage fremmede lovgiveres begrundelser for at lovgive. I dette afsnit sammendrages derfor de væsentligste årsager til indførelsen af forpagtningslovgivning i Sverige, Tyskland og Holland. For øvrige oplysninger om udviklingen i disse lande og en oversigt over de væsentligste gældende regler henvises derimod til afsnit 6 nedenfor.

Af afsnit 6.3.-6.5. nedenfor fremgår, at forpagtningslovgivning er indført på meget forskellige tidspunkter i de undersøgte lande og på grundlag af forskellige forhold. Dette gør det vanskeligt at sammenligne baggrunden for de forskellige love. Dertil kommer, at lovgivningen sjældent skyldes forekomsten af ét eller nogle få faktiske forhold. Lovgivning udløses ofte af en række samvirkende omstændigheder – herunder en række politiske forhold, som kan være vanskelige at påvise. Det er derfor næppe muligt at udpege enkelte momenter som direkte årsag til vedtagelsen af lovgivning. Det er dog muligt at pege på nogle *medvirkende* faktorer. Som følge af disse vanskeligheder bør der næppe drages for vidtgående konklusioner om dansk ret på grundlag af konklusionerne om årsagerne til vedtagelse af forpagtningslovgivning i udlandet.

Kap. I: Indledning, teser og formål

På baggrund af den historiske udvikling og indholdet af de gældende udenlandske regler – se nærmere herom nedenfor afsnit 6.3.-6.5. – er det dog muligt at fremhæve nogle enkelte momenter, der synes at have haft en særlig bestemmende indflydelse på indførelsen af lovgivning eller væsentligere ændringer heraf i alle tre lande.

I alle de undersøgte lande findes bestemmelser, som overordnet har til formål at beskytte forpagteren mod negative følger af hans afhængighed af brugsretten. Det drejer sig for det første om regler, der skal beskytte forpagterens investeringer foretaget på grundlag af aftalen.

Beskyttelsen sker som regel ved to typer af regler: 1) regler, der giver forpagteren mulighed for at få økonomisk kompensation for foretagne investeringer, hvis disse endnu har økonomisk værdi ved aftalens ophør, og 2) regler, der sikrer en vis mindste-varighed af aftalen og/eller ret til at kræve aftalen forlænget.

Ad 1) Lovgivningen i de tre undersøgte lande indeholder regler, der ved aftalens ophør giver forpagteren ret til godtgørelse for forbedringer,⁸³ som han har foretaget på den forpagtede ejendom, jf. JB 9. kap. § 23, BGB § 588, stk. 2 og PW art. 31. Reglerne beskytter forpagteren mod, at ejeren bringer aftalen til ophør og overtager de af forpagteren foretagne forbedringer, uden at yde kompensation for forbedringernes værdi. Reglerne skal ses i sammenhæng med de nedenfor under ad 2) omtalte regler om forpagterens ret til forlængelse. Hvis betingelserne for forlængelse ikke er opfyldt, mister forpagteren på grund af reglerne om kompensation alligevel ikke værdien af foretagne investeringer.

Ad 2) De mest restriktive regler om varighed og forlængelse findes i Sverige og Holland. I begge lande har forpagteren et *retskrav* på at få aftalen forlænget, medmindre der foreligger væsentlig misligholdelse eller visse andre konkrete omstændigheder – jf. nærmere nedenfor afsnit 6.3. og 6.5. Endvidere foreskriver lovene en mindste varighed af aftalen (i Sverige dog kun for aftaler, der giver forpagteren ret til at bo på ejendommen). Forlængelsesretten betegnes i svensk ret som forpagterens »besittningsskydd« – dvs. beskyttelse af forpagterens interesse i fortsat besiddelse af det forpagtede areal.

Særlig interessant er reglerne i Tyskland. BGB giver ikke forpagteren en ubetinget ret til forlængelse, men en ret til forlængelse, hvis den forpagtede jord udgør forpagterens »wirtschaftliche Lebensgrundlage«, og aftalens ophør betyder en væsentlig og urimelig belastning for forpagteren eller hans

83. Om begrebet »forbedringer« og dets uklare betydning, se nedenfor afsnit V,2.4. I fremmed ret angives ofte mere eller mindre detaljeret, hvad der skal betragtes som forbedringer – se f.eks. BGB § 588.

3.2.3.3 Forhold, der har begrundet lovgivning i udlandet

familie. Der skal ligeledes tages hensyn til ejerens berettigede interesser, jf. nærmere BGB § 595, stk 1. Det interessante består i reglernes lighed med den danske lejelovs regler om erhvervsbeskyttelse, jf. nærmere ovenfor afsnit 3.2.2.2. I Tyskland har lovgiver således anset det for nødvendigt at beskytte forpagteres erhvervsudøvelse på nogenlunde samme måde, som lejeloven beskytter erhvervslejere i Danmark. Som følge af de i afsnit 3.2.2.2. nævnte ligheder mellem landbrugsforpagtning og erhvervsleje støtter reglerne i BGB således formodningen om, at forpagteren muligvis har behov for (mindst) samme beskyttelse som erhvervslejere.

Som anført i afsnit 3.2.3.2. anvendes forpagtningsaftaler i Danmark ofte som grundlag for forskellige investeringer i forpagterens bedrift; enten direkte ved at forpagteren opfører bygninger eller installationer på det forpagtede areal, eller indirekte ved at det forpagtede areal danner grundlag for investeringer på forpagterens øvrige ejendom, f.eks. som det nødvendige harmoniareal til en besætningsudvidelse. Som ligeledes beskrevet kan forpagtere – navnlig ved langsigtede investeringer, som ikke kan afskrives i løbet af forpagtningsperioden – være meget afhængig af aftalens forlængelse. I de undersøgte lande har lovgiver valgt at beskytte forpagteren mod denne afhængighed gennem lovregulering. Dette peger i retning af, at der – i hvert fald for så vidt angår beskyttelse af forpagterens investeringer – eksisterer den i tese nr. 2 omtalte formodning for et reguleringsbehov.

Det andet moment af generel betydning for vedtagelsen af lovgivning om forpagtning i udlandet er *mangel på jord*. Såvel i Holland som Tyskland har konkret mangel på jord (til forpagtning) været medvirkende årsag til indførelse af lovgivning (Holland) eller til ændringer af reglerne for bedre at beskytte forpagteren (Tyskland). I Holland har der i de seneste ca. 150 år været mangel på jord bl.a. på grund af stor befolkningstæthed, mens manglen i Tyskland har været mere periodisk.⁸⁴

Som anført ovenfor i afsnit 3.2.3.2. må der i nogle områder af Danmark antages at være mangel på jord til forpagtning på grund af den store husdyrtæthed i områderne og på grund af reglerne om husdyrproducenternes rådighed over et bestemt »harmoniareal«. Endvidere fremgår det, at der – navnlig på grund af en stramning af harmonireglerne og væksten i bedriftsstørrelserne – i de kommende år kan blive yderligere mangel på jord i ganske store områder i Jylland og på Fyn. Når mangel på jord i udlandet har ført til regulering af parternes retsstilling, støtter det således tese nr. 2 om

84. Se nærmere nedenfor afsnit 6.3. om indførelsen af Pachtschutzordnung i 1920 som følge af afgiftsstigninger og opsigelser af løbende aftaler som følge af mangel på jord.

Kap. I: Indledning, teser og formål

behov for regulering i Danmark, fordi der også her er eller må forventes at blive mangel på jord.

Endelig har behovet for *social beskyttelse* af forpagteren generelt spillet ind ved lovgivning i udlandet. Dette var navnlig tilfældet i Sverige ved indførelsen af den såkaldte »Norrlands-lov« – og senere den »sociala arrendelagstiftningen«. Disse regler havde baggrund i, at nogle selskaber opkøbte store arealer i Norrland med henblik på at drive intensivt skovbrug, hvorefter de arealer, som ikke var anvendelige for skovbruget, bortforpagtedes til de tidligere ejere. Dermed overgik mange jordbrugere fra at være ejere af egen jord til at være gårdforpagtere, der kunne opsiges og i øvrigt var afhængige af brugsrettens vilkår og ændringer heri. Norrlands-loven søgte at beskytte forpagternes bopæl og erhvervsudøvelse på ejendommen, og den forsøgte tillige at give forpagterne en økonomisk beskyttelse, bl.a. ved at indføre ret til afgiftsnedsættelse ved misvækst og til erstatning for forbedringer.⁸⁵

Sociale hensyn ligger også delvist bag reglerne i den hollandske Pachtwet. Dette fremgår bl.a. af, at gårdforpagtere ydes særlig beskyttelse, f.eks. med en længere mindste-varighed (12 år) af aftalen end for aftaler om jord alene (6 år), jf. PW art. 12.

Den ovenfor omtalte bestemmelse i BGB § 595, stk. 1, der i visse tilfælde giver forpagtere i Tyskland ret til forlængelse, varetager også visse sociale interesser, idet bl.a. betydningen af forpagtningsaftalens ophør for forpagteren og hans familie skal indgå i vurderingen.

Som anført ovenfor afsnit 3.2.3.2. kan der være særligt behov for at beskytte gårdforpagtere i Danmark, fordi styrkeforholdet er forrykket i forhold til »normalsituationen«. Fremmed ret viser, at lovgivere i flere tilfælde har fundet det nødvendigt at yde beskyttelsen gennem lovregler. På denne måde støtter fremmed ret, at der også i Danmark kan være behov for at overveje lovgivning om gårdforpagtningsaftaler.

Ligeledes viser navnlig (tidligere) svensk ret, at der kan være behov for at beskytte forpagtere, der forpagter hele eller væsentlige dele af deres drift af en ejer, som primært har investeringsmæssige eller andre ikke-jordbrugsmæssige interesser i jorden.

De udenlandske regler om social beskyttelse af forpagtere bl.a. over for investorer, der opkøber jord (med andet formål end jordbrug), kan ikke siges fuldt ud at støtte tese nr. 2 om et *generelt* reguleringsbehov for forpagtningsaftaler, idet investorers bortforpagtning og aftaler om gårdforpagtning kun har beskeden udbredelse i Danmark. Men de udenlandske regler på

85. Se nærmere om Norrlands-loven og reglerne om »sociala arrenden« i SOU 1968:57, side 86 ff. og nedenfor afsnit 6.3.

3.2.3.3 Forhold, der har begrundet lovgivning i udlandet

dette område *underbygger delvist* tese nr. 2, idet reglerne bekræfter formodningen om, at (gård-)forpagteres sociale afhængighed af aftalen og nogle investorers særlige styrke kan bringe forpagteren i et ringere styrkeforhold end »normalsituationen«, samt bekræfter at dette styrkeforhold kan være så ulige, at der er behov for at regulere aftalefriheden.

Sammenfattende kan fremmed ret ikke isoleret set siges at vise, at der er behov for en generel forpagtningslovgivning i Danmark, men forekomsten af forskellige momenter i Danmark (f.eks. mangel på jord) sammenholdt med det forhold, at de samme momenter har været (med)bestemmende for indførelsen af en regulering af forpagtningsaftaler i udlandet, støtter i nogen grad tese nr. 2 om, at der tillige er et reguleringsbehov i Danmark.

At fremmede parlamenter har vedtaget lovgivning, er dog ikke i sig selv nødvendigvis et tilstrækkeligt argument for, at der også bør lovgives i Danmark, selv om de samme momenter foreligger. Der må navnlig også tages hensyn til, hvilken praktisk betydning de pågældende momenter har i Danmark. Det er derfor ikke tilstrækkeligt alene at støtte sig til erfaringer fra udlandet. De faktiske forhold i Danmark og den gældende retsstilling for parterne må undersøges nærmere, før det kan konkluderes, om der *er* behov for regulering.

Når der som anført foreligger nogenlunde ensartede forhold i Danmark og de undersøgte lande, er det naturligt at spørge, hvorfor der ikke allerede er lovgivet i Danmark. Om baggrunden herfor henvises navnlig til afsnit 3.3.1. nedenfor, hvor de hidtidige overvejelser om en dansk forpagtningslovgivning gennemgås.

Til bemærkningerne i afsnit 3.3.1. kan føjes, at den udeblevne forpagtningslovgivning delvist kan skyldes, at skiftende danske lovgiveres opmærksomhed ikke så meget har været rettet mod beskyttelsen af brugerne som mod at reducere antallet af brugsaftaler til fordel for selvejet. Denne udvikling startede allerede ved landboreformerne sidst i 1700-tallet og kulminerede med lov 373/1919 om fæstegodsets overgang til selveje mv.⁸⁶ Bl.a. som følge af denne historiske baggrund har udbredelsen og dermed den praktiske betydning af forpagtningsaftaler i Danmark først i de senere år – navnlig i takt med den øgede udnyttelse af stordriftsfordele efter 2. verdenskrig – fået et sådant omfang, at det svarer til situationen i flere europæiske og nordiske lande i begyndelsen af 1900-tallet. Som anført har forpagtningsformens ringe udbredelse således flere gange været anført som den primære begrundelse for ikke at lovgive.

86. Se om udviklingen, Tolstrup, side 140 f. Se endvidere SOU 1968:57, side 145 og nedenfor afsnit 3.4.

3.3. Ad tese nr. 2 – Partsautonomi ctr. lovregulering

Det almindelige udgangspunkt i dansk ret er, at der er fuld aftalefrihed (partsautonomi) såvel i erhvervsforhold som i andre forhold. Partsautonomien begrænses kun, hvis der er særlige behov for det, f.eks. for at beskytte en svag part mod udnyttelse. Se nærmere ovenfor afsnit 3.2.1 om baggrunden for forskellige nyere præceptive lovbestemmelser på formue- og erhvervsrettens område.

For aftaler om forpagtning af landbrugsjord er udgangspunktet derfor også partsautonomi. Trods aftaleformens mangeårige historie er der ikke indført lovgivning – tværtimod er lovgivning gentagne gange blevet afvist. Der er derfor grund til nærmere at analysere, om – og i bekræftende fald hvorfor – der i dag skulle være grund til at fravige udgangspunktet og indføre en regulering af forpagtningsaftaler. Et naturligt udgangspunkt for denne analyse er en undersøgelse af, hvorfor lovgivning hidtil er blevet afvist som påkrævet.

3.3.1. Hidtidige overvejelser om forpagtningslovgivning i Danmark

I alle de tilfælde, hvor spørgsmålet om lovgivning på forpagtningsområdet er blevet overvejet, har besvarelsen været benægtende. For at retfærdiggøre, at spørgsmålet nu rejses på ny, må det i hvert fald sandsynliggøres, at de grunde, som tidligere er anført imod en forpagtningslovgivning, ikke længere har tilstrækkelig vægt.

I nyere tid er problemet berørt af *Flemming Tolstrup*, der i 1958 anførte⁸⁷: »Bortset fra de nævnte regler er forpagtningsaftaler stadig deklaratoriske, og i betragtning af denne brugsforms ringe udbredelse er det næppe påkrævet at lovgive yderligere på dette område...«. – Hvis man betragter de nutidige statistikker, viser det sig som nævnt, at ca. 1/4 (24,9 pct.) af det dyrkede areal i Danmark er bortforpagtet, (675.968 ha ud af 2.716.034 ha i alt, jf. Statistisk Årbog 1997 og Landøkonomisk Oversigt 1998), og at der eksisterer mere end 30.000 forpagtningsaftaler, jf. ovenfor note 3. Endvidere har anvendelsen af forpagtningsformen været stigende de seneste mange år. Som følge heraf synes det *ikke længere som et tilstrækkeligt argument for at afvise lovgivning, at forpagtningsformen har en ringe udbredelse.*

Tolstrup var da også opmærksom på, at en stigende anvendelse af forpagtningsformen kunne aktualisere lovgivningsbehovet. Han anførte⁸⁸ således, at »Sociale betragtninger kunne ganske vist anføres for at vende tilbage til den ældre fæstelovgivnings regler, især fordi forpagtningsformen synes at tage til.«

87. Tolstrup, Landbrugsejendomme, side 167.

88. Landbrugsejendomme, side 115.

3.3.1. Hidtidige overvejelser om forpagtningslovgivning

– Foruden udbredelsen, kunne der efter Tolstrups opfattelse således også være *social*e grunde til at regulere forpagtningsaftalerne.

Landbokommissionen af 1960 behandlede spørgsmålet i bet. 556/1970, side 20, hvor følgende konkluderes:

»Det har været udvalgets opfattelse, at de spørgsmål, der rejser sig mellem jordejeren og forpagteren, i almindelighed klares på en for begge parter tilfredsstillende måde på grundlag af den mellem parterne indgåede forpagtningskontrakt, og at der ikke er større behov for, at lovgivningen griber regulerende ind på dette område. Det fremhæves, at en forpagtningslovgivning vil kunne virke hæmmende på jordejerens lyst til at bortforpagte jorden, og derfor vil kunne modvirke den frie tilpasning af ejendomsstrukturene. Alt i alt har det været udvalgets opfattelse, at der kun vil være behov for en egentlig forpagtningslovgivning til beskyttelse af forpagteren og til regulering af forpagtningsforholdet i øvrigt, såfremt der sker en væsentlig liberalisering af reglerne for erhvervelse af landbrugsejendomme, hvorved selskaber og andre juridiske personer får mulighed for at erhverve landbrugsejendomme. I overensstemmelse med udvalgets indstilling angående dette spørgsmål har det derfor været udvalgets opfattelse, at der ikke bør tages skridt til tilvejebringelse af en egentlig forpagtningslovgivning, men at man må anse de nugældende bestemmelser på dette område for tilstrækkelige.«

Med henvisning til ovenstående udvalgsbetænkning udtalte *Udvalget for den fremtidige landbrugspolitik* i 1977, at »Selvom der ikke umiddelbart synes at foreligge omstændigheder, der ændrer grundlaget for denne indstilling, er der dog grund til at overveje, om der ikke i Landbrugsloven bør ske en klarlæggelse af forpagterens retsstilling i forskellige relationer ... Det må erkendes, at såvel skærpelsen af erhvervelsesbestemmelserne i 1973-loven, som det stigende antal delforpagtninger og de foreliggende oplysninger om den udbredte anvendelse af mundtlige forpagtningsaftaler har øget behovet for en klarlæggelse af forpagterens retsstilling. Arbejdsgruppen *finder*, at der er behov for en nærmere undersøgelse af disse problemer«.⁸⁹

Udvalgets anbefaling udmøntedes alene i en præcisering af Lbl. § 11, hvorefter en aftale om forpagtning af en landbrugsejendom i dens helhed – ud over det hidtidige krav om angivelse af varighed og forpagtningsafgiften – tillige skulle indeholde bestemmelser om opsigelsesfristen. En beskeden ændring set i forhold til anbefalingen!

Til disse overvejelser må *for det første* anføres, at de bygger på den daværende konkrete kontraktspraksis, og der er ikke i dag grund til at anfægte

89. Se bilagshæfte 2 til bet. 795/1977, side 165. Fremhævet i original.

Kap. I: Indledning, teser og formål

de konklusioner, som udvalgene dengang nåede til. Om konklusionen stadig bør være den samme må imidlertid vurderes på grundlag af en *ny* undersøgelse af kontraktspraksis, hvilket til dels sker i de følgende kapitler. Foretagelsen af en ny undersøgelse berettiges af det lange tidsrum, der er forløbet, samt af stigningen i antallet af forpagtningsaftaler. Desuden blev den i bet. 795/1977 anbefalede nærmere undersøgelse så vidt vides aldrig gennemført.

For det andet må det navnlig til bet. 556/1970 anføres, at reglerne om selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme ved 1989-loven *er* blevet lempet væsentligt i forhold til den dagældende 1967-lov. Den forudsætning, som udvalget opstillede, for på ny at overveje en forpagtningslovgivning er således siden blevet opfyldt. Pr. 1. januar 1998 havde i alt 787 selskaber erhvervet landbrugsejendomme.⁹⁰ Mange af disse selskaber ejer kun mindre arealer, hvorfor de formentlig sjældent bortforpagter arealer af betydning. Det kan dog konstateres, at sandsynligheden for, at et selskab optræder som bortforpagter, er væsentlig forøget i forhold til 1970. I øvrigt forekommer det ikke overbevisende, at *kun* en liberalisering af reglerne om selskabets erhvervelse af landbrugsejendomme kan begrunde en lovgivning om forpagtning. Eksempelvis må det antages, at den fremvoksende mangel på jord i dele af Danmark tillige kan skabe et behov for lovgivning.

Derimod må der antages fortsat at være nogen realitet i Landbokommisionens betænkelse ved, at en forpagtningslov kan reducere udbuddet af jord til forpagtning. Problemet kendes bl.a. fra Holland, jf. nedenfor afsnit 6.5. Betydningen af en lov for udbuddet af jord til forpagtning må imidlertid være afhængig af, hvor restriktiv loven opfattes af ejerne. Den hollandske PW er meget restriktiv set fra et ejer-synspunkt, hvorfor loven afholder mange ejere fra at bortforpagte. Der er imidlertid ikke grund til at tro, at en mere afbalanceret eventuel dansk forpagtningslov vil begrænse udbuddet af jord til forpagtning markant. Til sammenligning kan nævnes, at der fortsat udbydes mange lejligheder til beboelse og erhverv, selv om lejelovgivningen medfører en omfattende lejerbeskyttelse.⁹¹ Lovgivning *kan* således begrænse udbuddet af jord og dermed hindre en hensigtsmæssig strukturtilpasning, men effekten afhænger af, hvor restriktiv loven udformes.

For det tredje må det navnlig til bet. 795/1977 anføres, at behovet for en tydeliggørelse af parternes aftale stadig er til stede, navnlig fordi antallet af

90. Jf. Landøkonomisk Oversigt 1998, side 11. Ifølge Lbl-Komm II, side 669 var tallet 719 pr. 1. januar 1997.

91. Bet. 1331/1997, side 478 og 481 anfører endog, at der er en *vis overkapacitet* af erhvervslejemål – i hvert fald i hovedstadsområdet – til trods for lejelovgivningens præceptive regler om erhvervsbeskyttelse, som lejelovskommisionen af samme grund foreslår lempet.

3.3.1. Hittidige overvejelser om forpagtningslovgivning

forpagtningsaftaler er øget siden 1977, og fordi bet. 795/1977 aldrig resulterede i nogle regler, der reelt kunne forbedre klarheden i aftalerne. Se nærmere om dette behov nedenfor afsnit 3.6.

Senest er spørgsmålet om lovgivning blevet overvejet i 1988 af *udvalget vedrørende struktur, finansiering og ejerforhold i landbruget*.⁹² Udvalgsbetænkningen drøfter imidlertid alene spørgsmålet i relation til *gårdforpagtningsaftaler*. Herom konstaterer udvalget, at »Såfremt der gives institutionelle investorer og andre med interesse for langsigtede investeringer adgang til at investere i landbrugsjord, og hvis disse viser sig at have interesse heri, vil det medføre, at et større antal gårde bliver udbudt i forpagtning. Dette kunne tale for, at det offentlige gennem lovgivning yder gårdforpagtere en vis beskyttelse, når de indgår forpagtningsaftaler.«⁹³ – Udvalget overvejede dels en lovgivning, der direkte regulerer forholdet mellem ejer og forpagter, dels en lovgivning, som fastsætter, hvilke forhold der skal aftales, for at forpagtningsaftalen kan få gyldighed eventuelt med udgangspunkt i en standardkontrakt. På grundlag af drøftelserne konkluderede udvalget – uden nærmere begrundelse – at »...det ikke vil være hensigtsmæssigt at gennemføre en lovgivning, der direkte regulerer forholdet mellem forpagter og ejer.«⁹⁴ – Udvalget tog derimod slet ikke stilling til det alternativ til lovgivning, som det selv opstillede. Endvidere behandles forpagtning af (store) dele af landbrugsejendomme ikke. Den manglende begrundelse tyder på, at der fortrinsvis er tale om en politisk konklusion, der kun har ringe støtte i overvejelser om parternes retsstilling. Så vidt ses har udvalget heller ikke foretaget undersøgelser af aftalepraksis eller af retsstillingen for parterne i øvrigt, der kunne be- eller afkræfte behovet for regulering. Endelig er det bemærkelsesværdigt, at udvalget ikke behandlede den særlige sociale beskyttelsesinteresse, som forpagteren har ved gårdforpagtning, fordi aftalen også omfatter forpagterens private bolig, jf. nærmere ovenfor afsnit 3.2.2.1. og 3.2.3.2. under litra h.

De lempeligere regler for selskaberhvervelser, som indførtes ved Lbl-1989 på baggrund af anbefalingerne i bet. 1152/1988, har i sig selv (endnu) ikke medført et yderligere behov for lovregulering af (gård)forpagtningsaftaler, jf. ovenfor.

Generelt om de hittidige overvejelser om lovgivning kan det i øvrigt anføres, at de udvalg, som har afgivet betænkning om spørgsmålet, ikke har haft inter partes-reguleringen som deres hovedopgave. Opgaven har tværtimod bestået i en analyse af de *offentligretlige* forhold vedrørende forpagt-

92. Jf. bet. 1152/1988, side 55-57.

93. Bet. 1152/1988, side 56.

94. Bet. 1152/1988, side 57.

Kap. I: Indledning, teser og formål

ning.⁹⁵ Dette er en væsentlig del af årsagen til, at analysen af lovgivningsbehovet, som det er fremgået ovenfor, ikke har været særligt dybtgående. Dette moment må tages i betragtning, når argumentationen for ikke at lovgive skal vurderes.

Endvidere er det påfaldende, at udvalgene i flere tilfælde kun nævner et enkelt moment, der muligvis kan begrunde et lovgivningsinitiativ. Forpagtningssaftalers komplekse natur taget i betragtning forekommer dette noget snævert og unuanceret. Som anført ovenfor afsnit 3.2.3.2. må det antages, at *en række* forhold kan forrykke styrkeforholdet mellem ejeren og forpagteren – antageligt i en sådan grad, at der er behov for at overveje lovregulering.

Af ovenstående fremgår, at der ikke længere – i de tidligere fremførte begrundelser for at afvise en lovgivning om forpagtningssaftaler – er klart grundlag for at fastholde afvisningen. Tværtimod har flere af de fremførte forhold ændret sig markant. Tiden synes derfor at være moden til en revurdering, og de ændrede forhold understreger nødvendigheden heraf. Eksempelvis er betydningen af mælkekvoter, husdyrpræmier og harmonikrav ikke tidligere blevet vurderet, ligesom efterspørgslen på jord til forpagtning formentlig aldrig har været så stor i Danmark som i dag. En egentlig mangel på jord har formentlig aldrig tidligere eksisteret. Som anført kan disse momenter forrykke parternes magtbalance væsentligt, hvilket i sig selv er en god grund til at genoverveje behovet for regulering. De ældre diskussioner svækker således ikke den opstillede tese. Tværtimod understreger de ændrede faktiske forhold behovet for nye vurderinger, herunder vurderinger der – for første gang – omfatter den privatretlige retsstilling mellem ejer og forpagter.

3.3.2. Anvendelse af standardkontrakter

Af kontraktsundersøgelsen fremgår, at 42,5 pct. af de undersøgte aftaler er indgået på en standardiseret formular.

Kontraktsundersøgelsen viser, at ca. 19 pct. af kontrakterne var indgået på DDL's standardformular, mens ca. 24 pct. var indgået på andre standardiserede

95. Eksempelvis var opgaven for Udvalget for den fremtidige landbrugspolitik, jf. bet. 795/1977, side 6, »...dels at foretage en analyse af dansk landbrugs produktions- og afsætningsmønstre, herunder forudsætningerne for og konsekvenserne af en ekspansion af den animalske produktion, dels at undersøge om de gældende regler i landbrugsloven bør ændres på visse punkter.« (Fremhævelser i original). Landbrugsloven omhandlede også dengang kun en offentligretlig regulering af forpagtningssaftaler. Der var således ikke specifik anledning for udvalget til at gå i dybden med behovet for en forpagtninglovgivning, hvilket da heller ikke skete, jf. den ovennævnte anbefaling af en nærmere undersøgelse af spørgsmålet.

3.3.2. Anvendelse af standardkontrakter

formularer. Ingen af disse andre formularer havde et omfang eller en detaljeringsgrad som DDL-kontrakten. De fleste undersøgte standardformularer var udformet af den lokale landboforening og anvendes, når foreningens konsulenter yder bistand ved kontraktsindgåelsen. Nogle var selvstændigt formuleret af lokalforeningerne, men de fleste bestod blot af uddrag af DDL-kontrakten, som af nogle konsulenter er blevet betegnet som unødvendigt omfattende.

De resterende ca. 57 pct. af kontrakterne var indgået som *individuelle aftaler*, der i omfang varierede fra ca. ½ A4-side (typisk aftaler mellem to naboer eller familiemedlemmer om et græsningsareal) til ca. 40 A4-sider, der var »rekorden« for en aftale mellem en stiftelse og en privatperson som gårdforpagter. Aftalen var konciperet af stiftelsens advokat!

Parternes hyppige brug af standardkontrakter peger i retning af, at mange jordbrugere har erkendt, at der er behov for en relativt detaljeret regulering af deres aftaleforhold – om ikke ved lov, så dog i aftalen. Navnlig DDL's standardkontrakt repræsenterer – når den er udfyldt – en særdeles detaljeret regulering af forpagtningsforholdet. At så detaljerede aftaler anvendes af mange parter, peger i retning af, at der er et ønske om en grundig regulering, også af tilsyneladende ukomplicerede aftaleforhold. For så vidt peger kontraktspraksis umiddelbart på, at der *er* et reguleringsbehov.

Imidlertid rejser den udbredte anvendelse af standardkontrakter også en række spørgsmål. Navnlig er det interessant at analysere, på hvilken måde de eksisterende standardkontrakter varetager parternes interesser og eventuelt påvirker styrkeforholdet mellem ejer og forpagter. Hvis standardkontrakterne udgør en god afbalancering af parternes interesser, peger dette i retning af, at der ikke er behov for *yderligere* regulering. Omvendt kan standardkontrakter, der favoriserer den ene part, tale for indførelsen af præceptiv lovgivning, som det er sket for lejeaftaler, jf. ovenfor afsnit 3.2.2.1. I afsnit 3.3.2.1. nedenfor analyseres standardkontrakterne derfor nærmere.

Selv om mange parter anvender standardkontrakter, kan det således ikke uden videre konkluderes, at reguleringen blot kan overlades til parterne selv, fordi de allerede løser de fleste problemer i aftalen. Hvorvidt den eksisterende aftalepraksis er tilstrækkelig til at varetage de involverede interesser afhænger af, hvilket styrkeforhold standardkontrakterne er udtryk for, og det kræver en nærmere undersøgelse af retsstillingen på de forskellige konfliktområder i de følgende kapitler.

Et andet centralt spørgsmål, som kontraktsundersøgelsen giver anledning til, er, hvorfor mere end halvdelen af alle kontrahenter *fravælger* de eksisterende standardkontrakter. Svaret herpå har bl.a. betydning for, hvilken rolle standardkontrakterne spiller som reguleringsinstrument og for, om der er behov for (yderligere) regulering og/eller en ændring af standardkontrak-

Kap. I: Indledning, teser og formål

ternes nuværende udformning. Disse spørgsmål behandles nedenfor i afsnit 3.3.2.2.

Standardkontrakternes betydning for reguleringsbehovet sammenfattes i afsnit 3.3.2.3.

3.3.2.1. Karakteristik af de anvendte kontrakter

Af forrige afsnit fremgår, at knap en femtedel af alle kontrakter ifølge kontraktsundersøgelsen indgås på DDL's standardformular, samt at mange af de i øvrigt anvendte standardformularer i det væsentlige bygger på DDL's standardformular. En undersøgelse af de anvendte standardkontrakter kan derfor med rimelighed indskrænkes til en nærmere analyse af DDL-kontrakten.

Den eneste anden officielle standardkontrakt, der har en vis praktisk betydning, er så vidt ses *Menighedsrådsforeningens formular*. Indholdsmæssigt adskiller den sig ikke væsentligt fra DDL-kontrakten, til trods for at den kan hævdes at være *udarbejdet ensidigt* af ejerrepræsentanter (Menighedsrådsforeningen). At denne ensidige kontrakt ikke stiller forpagtere meget anderledes end DDL-kontrakten skyldes formentlig, at menighedsrådene er undergivet offentlighedens opmærksomhed og kontrol, og derfor vil blive udsat for kritik, hvis de behandler forpagtere urimeligt og/eller usædvanligt. På grund af de indholdsmæssige ligheder med DDL-kontrakten og den beskedne anvendelse af Menighedsrådsforeningens formular, behandles denne ikke yderligere her.

Hverken af kontraktsformularen eller af den tilhørende vejledning (Forpagtningsvejledningen) fremgår nærmere, hvordan DDL's standardformular er blevet til. Formularen er udarbejdet af De danske Landboforeningers sekretariat på Axelborg i København og formentlig godkendt af bestyrelsen⁹⁶ (se herom nedenfor). Formularens indhold har givetvis været genstand for overvejelser i sekretariatet, herunder overvejelser om parternes interesser og rettigheder, og dens indhold er givetvis inspireret af erfaringer fra lokalforeninger, advokater mv., men *der er intet, som tyder på, at formularen er et produkt af egentlige forhandlinger mellem repræsentanter for ejere hhv. forpagtere*. Dette underbygges af, at der ikke i Danmark eksisterer partsorganisationer for forpagtere/bortforpagtere, jf. nærmere nedenfor.

De Danske Landboforeninger (DDL) på Axelborg er landsorganisation for de 82 lokale og 13 regionale landboforeninger og disses medlemmer. DDL's øverste myndighed er »landsdelegeretmødet«, der holdes hvert år med delegerede valgt af de lokale foreninger. På landsdelegeretmødet væl-

96. Forpagtningsvejledningen er i hvert fald medunderskrevet af formand (og bestyrelsesmedlem) Peter Gæmelke.

3.3.2.1. Karakteristik af de anvendte kontrakter

ges bl.a. en betyrelse, der er ansvarlig for det løbende arbejde. DDL's (og de lokale foreningers) arbejde spænder vidt og dækker hele det jordbrugspolitiske spektrum. De delegerede på delegeretmødet og bestyrelsen vælges således til at varetage en række jordbrugspolitiske interesser, uden at hverken forpagteres eller bortforpagteres interesser er særligt repræsenteret.⁹⁷

Det kan derfor konstateres, at der ikke har været nogen egentlig partsrepræsentation ved standardformularens tilblivelse. I denne forstand kan DDL-formularen siges at være »partsneutral«, idet den ikke er udarbejdet for ensidigt at varetage forpagteres eller bortforpagteres interesser, men er udarbejdet af en fælles organisation, der ikke repræsenterer nogen i deres egenskab af parter i en forpagtningsaftale, men repræsenterer dem i deres generelle egenskab af jordbrugere.⁹⁸ Formularen er derimod *ikke* partsneutral i den forstand at såvel forpagteres som bortforpagteres interesser har været *repræsenteret og forhandlet*, således at kontrakten (nødvendigvis) udtrykker en afbalancering af parternes interesser og en eventuel »handel om risici« – dvs. et såkaldt »agreed document«.⁹⁹

Denne tilblivelsesmåde er interessant i forhold til afhandlingens tese nr. 2, idet det ikke umiddelbart harmonerer med tesens formodning om et reguleringsbehov, hvis parterne i vidt omfang benytter standardkontrakter, der er blevet til på en måde, så begge parter interesser er blevet varetaget lige godt. I så fald skaber standardkontrakten en afbalanceret og rimelig retsstilling, der ikke umiddelbart behøver yderligere regulering.

Umiddelbart synes det ikke at burde gøre nogen væsentlig forskel, om en standardformular bliver til ved forhandlinger mellem to forskellige organisationer, der repræsenterer hver sin part, eller udarbejdes af en fælles uvildig organisation uden direkte partsrepræsentation. Dette kan tale for, at DDL's standardkontrakt udgør en tilstrækkelig afbalanceret regulering. En forskel kan dog muligvis ligge i, at der i DDL ikke er ført egentlige partsforhandlinger om formularens indhold. Indholdet er formentlig fastlagt ud fra, hvad der gennemsnitligt – efter sekretariatets opfattelse – må anses for at være i parternes interesser eller for at være almindelige retsregler.

Da der ikke i Danmark foreligger standardformularer om forpagtning af landbrugsjord, der er udformet efter forhandlinger mellem partsorganisationer, er det umiddelbart vanskeligt at afgøre, om DDL's standardkontrakt har et andet og mere ubalanceret indhold end sådanne formularer. Imidlertid kan der peges på nogle særpræg ved DDL-kontrakten, der muligvis ikke

97. Kilde: DDL's hjemmeside på internettet d. 9/11-1998.

98. Af indledningen til Forpagtningsvejledningen, side 5 fremgår, at vejledningen er en »huskeseddel« for både ejer, forpagter og andre interesserede. Den skal således ikke særligt varetage én parts interesser.

99. Se nærmere herom nedenfor afsnit VII,2.3.

Kap. I: Indledning, teser og formål

ville være blevet resultatet af jævnbyrdige partsforhandlinger, og som under alle omstændigheder forekommer noget ejendommelige i en kontrakt, som begge parter anbefales at benytte.

I indledningen til Forpagtningsvejledningen, side 5 anføres, at vejledningen – og formentlig også standardformularen – »...er tænkt som en »huskeseddel« for både ejer, forpagter og andre interesserede.« Dette må siges at være en dækkende betegnelse, idet standardformularen omhandler de mest centrale spørgsmål i et forpagtningsforhold og således henleder parternes opmærksomhed på, at de skal forholde sig til disse spørgsmål. Karakteren af huskeseddel understreges af, at *parterne* flere steder i formularen *selv skal vælge og angive, hvad der er gældende ret om et konkret spørgsmål*. Formularens omfang taget i betragtning, indeholder den således en begrænset mængde regler, der fastslår, hvad der er gældende ret i mangel af aftale. Formularen minder først og fremmest parterne om, at de skal forholde sig til et bestemt problem. *Hvordan problemet løses*, overlades ofte til parterne selv at afgøre.

Det er naturligt og i et vist omfang nødvendigt, at parterne skal indføre individuelle oplysninger i en standardformular, og den valgte opbygning giver naturligvis DDL-kontrakten stor fleksibilitet, idet den kan anvendes af næsten alle parter i næsten enhver situation. Omvendt forekommer det sandsynligt, at forhandlinger mellem partsorganisationer med det formål at skabe en standardkontrakt/almindelige betingelser, der på rimelig måde tager højde for de eksisterende interessemodsætninger, i hvert fald på en række punkter, hvor DDL-kontrakten er tavs, ville have angivet, hvad der var gældende deklatorisk ret, for at vejlede parterne og for at forebygge strid om retsstillingen. Risikoen, for at det nævnte formål forspildes, øges nemlig i takt med antallet af problemstillinger, som parterne individuelt skal forhandle løsningen på, idet hvert enkelt forhold åbner mulighed for, at en stærk part gennemtrumfer en – for den anden part – urimelig løsning, og for at der opstår tvivl og strid om retsstillingen.

For eksempel forekommer det noget ejendommeligt, at DDL-kontraktens § 4, pkt. 3 lader parterne afgøre, hvem der skal betale ejendomsskatter, selv om det i Forpagtningsvejledningen, side 12 anføres, at det i de fleste egne af landet er almindeligt, at ejeren betaler disse, bortset fra aftaler om gårdforpagtning.¹⁰⁰ Endvidere er det påfaldende, at forskellige andre skatter og afgifter – f.eks. brugsafhængige afgifter – ikke omtales. Se også nedenfor afsnit VI,7. Ligeledes er det ejendommeligt, at DDL's standardformular,

100. Det bemærkes, at Forpagtningsvejledningen normalt kun er en del af aftalen (vedtaget), hvis dette er anført i standardformularen, hvilket kræver, at parterne selv indfører en henvisning til vejledningen, jf. nedenfor afsnit VII,2.3.

3.3.2.1. Karakteristik af de anvendte kontrakter

tillæg B overlader det til parterne at vælge, hvem der skal vedligeholde medforpagtede bygninger, uden at angive udgangspunktet for vedligeholdelsespligtens fordeling. Se nærmere om de almindelige regler om vedligeholdelsespligten, nedenfor afsnit V.

Hvis repræsentative og jævnbyrdige partsorganisationer forhandler med det formål at udforme en standardkontrakt, må det antages, at deklaratoriske regler om de nævnte spørgsmål vil blive udformet – navnlig fordi spørgsmålene ofte har praktisk betydning.

Principielt kan det måske være lige meget, om parterne selv vælger, hvad der gælder, eller om de fraviger deklaratoriske regler, der ikke passer dem. Der er dog nogle betydende forskelle.

For det første er DDL-kontraktens opbygning uhensigtsmæssig, hvis den, der udfylder kontrakten, glemmer at foretage valget mellem ejeren og forpagteren. I så fald fremgår det ikke af standardkontrakten, hvad der er gældende ret.¹⁰¹ Hvis der derimod findes et sæt deklaratoriske regler, der angiver, hvem af parterne som er forpligtet/berettiget, opstår denne situation ikke, medmindre der konkret er tvivl om, hvorvidt de deklaratoriske regler er *vedtaget* af parterne. Se om dette spørgsmål, nedenfor afsnit VII,2.3.

For det andet betyder opbygningen af DDL-kontrakten, at den mindre sagkyndige part ikke får meget vejledning i, hvad der er de almindelige regler (medmindre han læser Forpagtningsvejledningen, som gengiver nogle af – men ikke alle – de almindelige regler). Dette betyder, at anvendelsen af DDL-kontrakten har mere præg af individuel kontraktsindgåelse end andre standardformularer/almindelige betingelser, der udtrykkeligt fastlægger deklaratorisk ret, samt at en »stærk« bortforpagter, der forestår udfyldningen af formularen alene, lettere kan fravige de almindelige regler til skade for en svag/afhængig forpagter. Det er i hvert fald lettere for en mindre sagkyndig forpagter at opdage og stille spørgsmål ved en fravigelse af de almindelige regler, hvis forpagteren har et sæt almindelige regler at sammenligne med.

For det tredje skaber DDL-formularen på bl.a. de nævnte punkter unødigt usikkerhed/uvidenhed hos en mindre sagkyndig part, om hvad der er gældende ret. Når de almindelige regler ikke angives, er det op til parterne selv at vælge den for dem gunstigste retsstilling. Hvis de deklaratoriske regler er angivet – og navnlig hvis disse bygger på afbalancerede partsforhandlinger – kan den ukyndige part have større tiltro til, at den angivne regel stiller ham rimeligt.

101. Se om den fortolkningstvív, der kan følge heraf, Peter Mortensen i U 1991 B 370 ff., navnlig afsnit 3.

Kap. I: Indledning, teser og formål

Endvidere *kan* modellen uden partsrepræsentation og forhandling indebære en risiko for, at problemstillinger, der er mere eller mindre væsentlige for parterne, overses ved formuleringen af standardvilkårene. Det er alt andet lige mere sandsynligt, at partsrepræsentanter, der udelukkende skal varetage egne interesser »vender hver en sten« sammenlignet med en interesseorganisation, som foruden ejer/forpagter-interesser varetager mange jordbrugspolitiske opgaver. I hvert fald forekommer det som eksempel sandsynligt, at en formular udarbejdet af partsrepræsentanter ville have forholdt sig til fordelingen af andre skatter og afgifter end de, der hviler på ejendommen, f.eks. brugsafhængige afgifter, idet dette spørgsmål må antages af have stor praktisk (og økonomisk) betydning for parterne. DDL-kontrakten behandler imidlertid ikke disse afgifter. Se ovenfor og nærmere nedenfor afsnit VI,7.

Indholdet af konkrete bestemmelser i DDL's standardkontrakt gennemgås nærmere i de enkelte afsnit nedenfor. Til indholdet skal derfor kun knyttes enkelte bemærkninger på dette sted. Når DDL-kontrakten er udarbejdet af en organisation, som ikke specifikt repræsenterer hverken ejeren eller forpagteren, skulle man umiddelbart forvente, at den retsstilling, som kontrakten skaber, hvis den uændret lægges til grund af parterne, ikke ugrundet favoriserer den ene part. Som det vil fremgå af de følgende kapitler holder dette i vidt omfang også stik med DDL's standardkontrakt. Imidlertid indeholder kontrakten også bestemmelser, som er markante fravigelser af den retsstilling, som ville følge af almindelige tingslejeretlige regler.

Som eksempel skal her blot nævnes DDL-kontraktens § 8, stk. 2 om ejerens hævebeføjelse ved forpagterens misligholdelse. Ifølge denne bestemmelse kan ejeren hæve aftalen, hvis misligholdelsen ikke er bragt til ophør, eller der tages skridt hertil *inden 3 dage* efter, at påkrav er kommet frem. Dette er en skærpelse i forhold til de almindelige regler, hvorefter der først kan hæves *rimelig tid* efter, at påkravet er kommet frem. Se nærmere nedenfor afsnit V,4.4.4.

Endvidere kræves der ifølge DDL-kontrakten culpa udvist af forpagteren, for at ejeren kan hæve ved forpagterens misligholdelse, mens væsentlighedskravet ved ejerens misligholdelse er mindre strengt. Dette fraviger almindelige regler til skade for *ejeren*, jf. nærmere nedenfor afsnit V,4.4.4. sammenholdt med afsnit V,4.2.4.

Forhandlinger mellem partsorganisationer vil givetvis også føre til fravigelser af de almindelige regler. Imidlertid kan det for DDL-kontraktens afvigelser være vanskeligt at se, at disse er udtryk for en afvejning og afbalancering af parternes interesser. F.eks. er det vanskeligt at se ejerens rimelige interesse i at kunne hæve kun tre dage efter påkrav, uanset misligholdelsens

3.3.2.1. Karakteristik af de anvendte kontrakter

konkrete karakter, jf. petit-afsnittet ovenfor. I de almindelige regler om »rimelig frist« ligger jo i forvejen en hensyntagen (også) til ejeren, idet forpagteren ikke kan vente i det uendelige, før han tager skridt til at bringe misligholdelsen til ophør.

Urimeligheden understreges af, at der ikke i DDL-kontrakten findes en tilsvarende påkravs-regel i tilfælde af *forpagterens ophævelse* ved ejerens misligholdelse. I denne situation må den almindelige regel om »rimelig frist« derfor være gældende. Se nærmere nedenfor afsnit V,4.2.4. Det er vanskeligt at se, hvorfor ejeren bør kunne ophæve aftalen hurtigere end forpagteren. Dertil kommer, at reglen om ejerens påkrav ved forpagterens misligholdelse er uklart formuleret, således at det ikke er tydeligt, hvornår forpagteren har afværget ejerens hævebeføjelse.

Med andre ord synes DDL-kontrakten ikke (fuldt ud) at være udtryk for den »handel med risikoen«, som ofte vil være resultatet af forhandlinger mellem to organisationer, der repræsenterer hver sin part.¹⁰²

Det bemærkes i øvrigt, at der tillige kendes andre eksempler på, at en standardformular har fået et ubalanceret indhold, selv om den er udfærdiget af en fælles organisation, der repræsenterer begge kontraktsparter. Til illustration kan nævnes NL 92 – »Almindelige betingelser for leverancer af maskiner og andet mekanisk, elektrisk og elektronisk udstyr mellem Danmark, Finland, Norge og Sverige samt inden for disse lande«, der er udarbejdet af hovedindustriorganisationerne i Norden på grundlag af ECE 188.¹⁰³ Disse organisationer må antages at repræsentere både købere og sælgere af de pågældende produkter. Alligevel er NL 92 – og navnlig dens ældre forgængere – i teorien blevet betegnet som »ubalancerede og urimelige« og »ekstremt sælger-venlige«, fordi sælgerens erstatningsansvar for mangler fraskrives delvist.¹⁰⁴

Udarbejdelse af en fælles organisation er således ikke nødvendigvis nogen garanti for, at en standardformular får et afbalanceret indhold. Dette afspejles som antydet ovenfor også i et vist omfang af DDL's standardkontrakt.

De ovennævnte svagheder ved DDL's standardkontrakt antyder, at den udbredte anvendelse af kontrakten ikke nødvendigvis betyder, at både ejerens

102. Som et andet eksempel på DDL-kontraktens skævhed kan nævnes, at kontraktens § 8 om misligholdelse kun omhandler *forpagterens* misligholdelse. Bortset fra enkeltstående sætninger regulerer DDL's standardkontrakt ikke ejerens misligholdelse. I tilfælde heraf er forpagteren henvist til at kræve voldgift, jf. formularens §11.

103. United Nations Economic Commission for Europe, nr. 188, Geneve 1953.

104. Jf. Lookofsky, *Køb*, side 169 og 170 f. Se endvidere *Kbl-komm*, side 441 med yderligere henvisninger samt Erik Hørlyck, *Tilvirkningskøbet*, 1996, side 132 ff.

Kap. I: Indledning, teser og formål

og forpagterens interesser derved er varetaget på tilstrækkelig måde og afbalanceret i forhold til hinanden. Dette skyldes, dels at kontrakten indeholder nogle regler, der tilsyneladende ubegrundet favoriserer den ene part, dels at parterne i vidt omfang selv afgør retsstillingen ved deres udfyldning af formularen. Dermed er DDL-kontrakten nærmest *en mellemting mellem en individuel kontrakt og en standardkontrakt, der ikke giver samme afbalancerede retsstilling, som et »agreed document«* kan give. DDL-kontrakten må således siges at være en god huskeseddel, men den udgør på grund af de nævnte forhold ikke altid den optimale regulering. Se nærmere om DDL-kontraktens karakter i forhold til adhæsionskontrakter og »agreed documents«, nedenfor afsnit VII,2.3.

Som følge heraf kan det heller ikke generelt konkluderes, at der ikke er behov for yderligere regulering af landbrugsforpagtningsaftaler, fordi de eksisterende standardkontrakter giver en fuldt tilfredsstillende retsstilling. Ligeledes kan det konstateres, *at den udbredte anvendelse af standardkontrakter* bl.a. på grund af kontraktens indhold og opbygning *ikke taler afgørende imod afhandlingens tese nr. 2*. Der kan trods standardkontrakterne tænkes at være behov for yderligere/bedre regulering.

Endvidere støtter den usikkerhed, som DDL-kontraktens udformning kan give anledning til for den mindre sagkyndige part og ved mangelfuld udfyldning af formularen – jf. ovenfor – tillige tese nr. 3 om, at der er behov for en tydeliggørelse af parternes retsstilling. Se nærmere herom nedenfor afsnit 3.6.

Når de nævnte svagheder ved DDL-kontrakten som udgangspunkt¹⁰⁵ kan undgås ved at lade en standardkontrakt udarbejde på grundlag af forhandlinger mellem organisationer, der repræsenterer ejere hhv. forpagtere, kan det undre, at et sådant alternativ til DDL-kontrakten ikke allerede er tilvejebragt.

Ud over den nærliggende årsag, at ingen – bortset fra DDL's sekretariat – tidligere nærmere har analyseret DDL's kontrakt og derfor har været fuldt opmærksom på dens svagheder, er den mest nærliggende forklaring formentlig, at der i dag ikke eksisterer organisationer, der særligt repræsenterer ejernes og/eller forpagternes interesser. I dansk jordbrug er der tradition for at organisere sig i landboforeningerne, der som nævnt varetager alle jordbrugeres interesser også på en lang række områder ud over for-

105. Forbeholdet skyldes, at forhandlinger mellem partsorganisationer også *kan* føre til ubalancerede vilkår, hvis parterne af en eller anden grund ikke er ligestillede under forhandlingerne.

3.3.2.1. Karakteristik af de anvendte kontrakter

pagtningsaftaler. Organisationer med mere specifikke formål eksisterer stort set ikke.¹⁰⁶

At etablere partsorganisationer for ejere og forpagtere er formentlig vanskeligt, idet ingen af disse udgør homogene grupper. Der kan således være så væsentlige interesseforskelle hos f.eks. forpagtere af store og små arealer, at deres interesser i forpagtningsaftalerne måske ikke kan forenes i samme organisation. Endvidere kan der være store forskelle på årsagerne til tilforpagtning/bortforpagtning. Således har den lille hobby-jordbruger, der forpagter et beskedent areal til græsning af sine rideheste kun på nogle punkter sammenfaldende interesser med godsejeren, der forpagter væsentlige dele af sit jordtilliggende med tilhørende mælkekvoter, præmierettigheder mv.

Et andet problem kan være, at forpagtere af jord typisk også er ejere af et jordareal, hvorpå bedriftens beboelsesbygning normalt er beliggende. Som anført ovenfor i afsnit 3.2.2.2. forekommer det normalt ikke, at en forpagter af jord samtidigt optræder som bortforpagter af den jord, som han selv ejer. Der vil derfor sjældent være konkret interessesammenfald på den måde, at samme person er både forpagter og bortforpagter.

Imidlertid kan sammenfaldet af ejendomsret og brugsret betyde, at det kan være vanskeligt at sikre en egentlig partsrepræsentation af forpagtere og ejere/bortforpagtere. Eksempelvis kan det være svært generelt at repræsentere ejerinteresser i en organisation, der skal arbejde for at varetage disse interesser bedst muligt i relation til forpagtningsaftaler. Dette skyldes, at en sådan organisation alt andet lige samtidig vil modarbejde de repræsenterede ejeres interesser i på et senere tidspunkt at kunne tilforpagte jord på rimelige vilkår. Med de eksisterende strukturproblemer i dansk landbrug er det sandsynligt, at ejere, der på et givet tidspunkt bortforpagter jord, på et senere tidspunkt – men sjældent samtidigt – vil komme til at optræde som forpagtere (medmindre bortforpagtningen skyldes et ønske om at ophøre som aktiv jordbruger). Dette betyder, at det kan være vanskeligt for en jordbruger at vælge, om han vil lade sig repræsentere af en ejer- eller en forpagterorganisation.

Det kan hævdes, at det nævnte interessesammenfald i sin yderste konsekvens fører til, at der – i modsætning til det ovenfor hævdede – ikke er nogen egentlig interessemodsatning på forpagtningsområdet, fordi enhver begunstiggelse af ejerinteresser først og fremmest vil ramme ejerne selv. Set

106. Dog kan f.eks. nævnes Dansk familielandbrug (tidligere: De danske Husmandsforeninger), der repræsenterer en særlig gruppe (mindre) jordbrugeres interesser. Interessevaretagelsen vedrører dog også her en bred vifte af jordbrugspolitiske spørgsmål, og medlemmerne udgøres af mange forskellige typer jordbrugere.

Kap. I: Indledning, teser og formål

over en lang tidsperiode *er* der et interessesammenfald, fordi mange ejere på et tidspunkt også er forpagtere. Hvis en ejer gennem sin interesseorganisation kæmper for at varetage egne interesser i forpagtningsaftalerne, kan dette således ramme ham selv, den dag han skal forpagte jord og skal anvende de standardvilkår, som tilgodeser bortforpagteren.

I et kortere tidsperspektiv har det imidlertid betydning, at en forpagter normalt ikke *samtidig* bortforpagter sin egen jord, og at bortforpagtere normalt ikke samtidigt er forpagtere. Derfor *kan der være aktuelle interessekonflikter*, når forpagteren indgår en aftale med en bortforpagter. Ved aftalens indgåelse og i forpagtningsperioden har både ejeren og forpagteren umiddelbart kun »rene« ejer- og forpagterinteresser, fordi de her og nu normalt kun optræder som *enten* ejer *eller* forpagter. De har derfor hver i sær en interesse i, at den konkrete aftale bliver mest gunstig, selv om de på et senere tidspunkt – måske om mange år – kommer til at optræde »på den anden side af bordet«. Det må antages at være overordentligt sjældent – hvis overhovedet – at parterne indretter deres aktuelle aftaleindgåelse efter, hvorvidt de på et eller andet tidspunkt i stedet bliver ejer henholdsvis forpagter.

Det ovennævnte interessesammenfald betyder derfor ikke, at interessemodsatninger mellem ejer og forpagter ikke eksisterer ved aftaleindgåelsen, men det kan betyde, at det kan være svært at repræsentere parterne i organisationer, som skal arbejde mod en mere langsigtet regulering af forpagtningsaftalerne, fordi det er vanskeligt for en jordbruger at »vælge side«, når han med tiden kan komme til at være både ejer og forpagter.

Dertil kommer, at det måske kan være vanskeligt at få nogle jordbrugere til at interessere sig for repræsentation i ejer-/forpagterorganisationer, når der er tradition (og behov) for at benytte en organisation, der repræsenterer jordbrugernes samlede interesser, og som tillige har udarbejdet en anvendelig – omend ikke optimal – forpagtningskontrakt. Det kan være svært at få øje på fordelene i at sprede interesserne og kræfterne på flere organisationer.

Det kan dog ikke med sikkerhed konkluderes, at det er udelukket at organisere ejere og forpagtere. Hvorvidt det *er* muligt kræver nærmere undersøgelser, der falder uden for denne afhandlings rammer. Her konstateres alene, at sådanne organisationer – hvis de kan etableres – kan tænkes at føre til udarbejdelsen af (mere) velafbalancerede standardforpagtningskontrakter.

En forbedring af standardformularerne behøver dog ikke nødvendigvis at kræve forhandlinger mellem partsorganisationer. Den kan tillige ske ved justeringer af den gældende DDL-kontrakt udført af DDL's sekretariat eller af en uvildig gruppe sagkyndige, f.eks. udpeget af Fødevareministeren. Den

3.3.2.2. Anvendelse af kontrakterne i praksis

sidstnævnte variant kan endvidere træde i stedet for partsorganisationer, i det omfang sådanne ikke uden videre kan etableres. Se nærmere nedenfor afsnit VII,2.3.

At der ikke findes »agreed documents« om forpagtning af landbrugsjord som alternativ til DDL's standardformular, må således antages at skyldes, at der ikke eksisterer organisationer, der kan udarbejde »agreed document«, mere end at der ikke er behov for sådanne dokumenter ved siden af/i stedet for DDL-kontrakten.

Selv om man eventuelt ikke er enig i ovennævnte svage punkter ved (tilblivelsen af) DDL's standardkontrakt, og mener at kontrakten på udmærket vis regulerer parternes retsstilling, må man være opmærksom på, at noget over halvdelen af ejerne/forpagterne – ifølge kontraktsundersøgelsen – *ikke* anvender standardformularer. Uanset om DDL's standardkontrakt må anses for afbalanceret eller ej, er disse forpagteres retsstilling således ikke reguleret af kontrakten. Dermed påvirker standardkontraktens indhold og tilblivelsesmåde ikke disse mange forpagteres retsstilling, og kontrakten er ikke bestemmende for behovet for at regulere deres retsstilling. Om mulige årsager til parternes fravalg af DDL's standardkontrakt, se næste afsnit.

3.3.2.2. Anvendelse af kontrakterne i praksis

De parter, som ikke anvender afbalancerede standardkontrakter, er alt andet lige mere udsatte for aftaler med urimelige vilkår, fordi standardkontrakterne kan afværge nogle af de urimelige vilkår, som en part forsøger gennemtrumfet ved individuelle kontraktsforhandlinger. Parterne kan naturligvis også fravige de deklaratoriske bestemmelser i standardvilkårene – eventuelt efter pres fra en stærkere part – men det er sandsynligt, at en parts ensidige ønske om en fravigelse af vilkår, som er fastlagt efter grundige forhandlinger mellem brancheorganisationer, vil få medkontrahenten til at reagere med et forsøg på at fastholde standardkontraktens afbalancerede retsstilling eller at opnå kompensation for fravigelsen.

Endvidere tager en detaljeret standardkontrakt alt andet lige højde for flere mulige problemer mellem parterne end de typisk mere kortfattede individuelle aftaler, således at standardkontrakterne også fører til en mere sikker fastlæggelse af retsstillingen.

Når standardkontrakterne således tilsyneladende kan forbedre retsstillingen, er det interessant, hvorfor nogle parter fravælger denne forbedring og selv formulerer individuelle forpagtningsaftaler. Hvis alle brugte de eksisterende standardformularer (eller et nyudformet »agreed document«), var der muligvis slet ikke noget eller kun et beskedent reguleringsbehov, som ellers antydtes i tese nr. 2. I det følgende skal derfor undersøges mulige årsager til,

Kap. I: Indledning, teser og formål

at mere end halvdelen af de af kontraktsundersøgelsen omfattede aftaler ikke er indgået ved hjælp af de eksisterende standardkontrakter.

Uden en nærmere sociologisk undersøgelse af ejeres og forpagteres motiver til at fravælge standardformularerne er det kun muligt at angive *formodninger* for årsagerne til fravalg af standardformularerne. Sådanne undersøgelser falder uden for afhandlingsrammer, hvorfor der i det følgende blot skal (og kan) angives *mulige årsager* til parternes valg. Bl.a. med udgangspunkt i de i forrige afsnit anførte egenskaber ved de eksisterende standardkontrakter kan der opstilles nogle mulige grunde til, at kontrakterne ikke benyttes.

Én af årsagerne til, at nogle parter fravælger DDL's standardformular, kan angives med stor sikkerhed, idet den er anført af flere konsulenter ansat ved forskellige lokale landboforeninger. Disse konsulenter begrundede deres eget – og dermed også deres klienters – fravalg af DDL-kontrakten med, at den er *for omfattende i forhold til det kontraktsgrundlag, som er nødvendigt ved indgåelsen af en række enkle kontraktsforhold*. Et gennemsyn af kontrakten viser da også, at den indeholder bestemmelser om en række forhold, som ikke er relevante for alle parter.

Som eksempler kan nævnes kontraktens § 5 om sikkerhedsstillelse og transport, dele af § 6 – f.eks. om miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger – § 7 om mælkekvoter og præmierettigheder samt § 9, litra B om ophørsstøtte.

Det er naturligvis vigtigt, at parter, for hvem de omtalte emner er relevante, bliver opmærksomme på, at spørgsmålet bør behandles i kontrakten. Men for parter, hvor emnerne er uden relevans – f.eks. fordi der ikke medforpagtes mælkekvoter mv., eller fordi der ikke er behov for sikkerhedsstillelse – bidrager bestemmelserne i standardformularen til at gøre aftalen mere uoverskuelig.

Det er bemærkelsesværdigt, at kun bestemmelser om forpagtning af vandingsanlæg og bygninger er udskilt af DDL's standardformular som tillæg A og B, således at disse ikke behøver at indgå i kontrakten, hvis vandingsanlæg og/eller bygninger ikke er omfattet af aftalen. En række af de ovenfor nævnte emner er næsten lige så sjældent som vandingsanlæg og bygninger omfattet af en forpagtningsaftale, hvorfor disse emner med fordel også kunne have været anbragt i tillæg. Dermed kunne parterne nøjes med at anvende de relevante tillæg og på denne måde indskrænke standardformularens omfang.

Til illustration kan nævnes, at kun 21,5 pct. af kontraktsundersøgelsens parter havde indgået aftale om sikkerhedsstillelse. Dette kunne tale for, at DDL-kontraktens § 5 om sikkerhedsstillelse udskilles som et tillæg til kontrakten af hensyn til de 78,5 pct. af parterne, som ikke benytter bestemmelsen.

3.3.2.2. Anvendelse af kontrakterne i praksis

Retfærdigvis skal dog nævnes, at netop § 5, der indeholder 5 linters tekst, ikke er den bestemmelse, der bidrager mest til at gøre aftalen uoverskuelig, hvis den ikke benyttes.

Med en aftale på i alt 17 sider (og 4 siders tillæg) er det naturligt, at de kontrahenter, der kun behøver en langt simplere aftale, fravælger DDL-formularen.

Nogle af de lokale jordbrugskonsulenter har udarbejdet egne standardformularer, som i det væsentlige består af uddrag af DDL-formularen. Disse lokale standardformularer anvendes ved de forpagtningsaftaler, som konsulenterne sædvanligvis indgår i lokalområdet. Dermed er en del forpagtere, som ikke anvender DDL-kontrakten, alligevel undergivet en tilsvarende regulering.

Der er dog fortsat en del parter, der fravælger DDL-kontrakten på grund af dens omfang, *uden at benytte en anden standardformular* – f.eks. fordi de ikke rådfører sig med den lokale landboforening, eller fordi den lokale forening ikke har udarbejdet en egen standardformular – men i stedet indgår deres egen individuelle aftale. For sådanne parter medvirker DDL-kontraktens omfang og uoverskuelighed til, at standardkontrakter slet ikke benyttes.

Som anført ovenfor i afsnit 3.3.2.1. lægger DDL's standardformular op til, at parterne selv skal aftale deres retsstilling vedrørende en række spørgsmål. Dette må også antages at være en medvirkende årsag til, at nogle parter ikke anvender formularen. Når parterne skal fastlægge mere eller mindre væsentlige dele af retsstillingen selv, er skridtet til selv at opbygge *hele* aftalen ikke så langt. Dermed er det også muligt for parterne at udforme kontrakten, så den passer bedst muligt til deres behov. Skridtet til den individuelle aftale bliver desuden endnu mindre, hvis væsentlige dele af standardformularen ikke er relevante for den konkrete aftale (f.eks. fordi den ikke omfatter mælkekvoter mv.), og hvis der tillige skal foretages ændringer i de fortrykte vilkår, fordi disse konkret er uhensigtsmæssige for netop disse parter, eller fordi nogle af vilkårene er urimelige.

Som anført nedenfor i afsnit III,2.2.3. vælger nogle ejere og forpagtere at indgå en *mundtlig* forpagtningsaftale, bl.a. fordi parterne har så stor tiltro til hinanden, at de anser en skriftlig aftale som unødvendig formel, fordi »man stoler da på hinanden!« De parter, som vælger mundtlige aftaler, benytter naturligvis ikke en standardformular. Selv om nogle parter med stor tiltro til hinanden alligevel vælger at indgå en skriftlig aftale, kan opfattelsen af tiltro til medkontrahenten formentlig bevirke, at man fravælger en omfattende standardformular og i stedet affatter en (kortfattet) individuel aftale. Det kan formentlig i nogle kontraktsforhold ligefrem blive opfattet

Kap. I: Indledning, teser og formål

som tegn på mistillid, hvis en part kræver aftalen indgået på en formular på 17 sider med fortrykte vilkår.

Endelig må det antages, at nogle parter vælger at formulere individuelle aftaler, fordi de ikke er opmærksomme på eksistensen af relevante standardformularer. Uden kendskab til standardformularerne, benyttes disse naturligvis ikke. Det må dog antages, at det er relativt få jordbrugere i Danmark, der ikke kender til i hvert fald DDL's standardkontrakt. Dette er således formentlig kun en lille del af årsagen til, at standardformularerne ikke altid benyttes.

Det må antages, at der også er andre grunde end de ovenfor nævnte, som foranlediger ejere og forpagtere til at fravælge standardformularerne, og det er vanskeligt at fremhæve nogle momenter, som særlige betydende årsager til, at så mange vælger individuelle aftaler. Ofte vil det være modsatrettede årsager, der får forskellige ejere/forpagtere til at vælge henholdsvis fravælge DDL-kontrakten. Eksempelvis vælger nogle parter DDL-kontrakten, fordi den indeholder nogle – efter deres opfattelse – gode deklatoriske regler, mens andre parter fravælger kontrakten, fordi de synes, at de deklatoriske regler er u hensigtsmæssige og i vidt omfang skal fraviges.

Det er således næppe muligt, at udarbejde en frivillig standardformular, som *alle* synes er tilfredsstillende og derfor benytter den.¹⁰⁷ Fokuseres på de ovennævnte forhold, kan det dog konstateres, at de eksisterende standardformularer (i praksis DDL-formularen) i et vist omfang formentlig fravælges, fordi de på forskellige punkter ikke udgør et tilstrækkeligt anvendeligt tilbud til parterne. Såfremt en øget anvendelse af standardformularer ønskes, kan det i et vist omfang formentlig opnås ved at give disse en (mere) hensigtsmæssig og overskuelig udformning, således at der reelt er en gevinst ved at anvende formularen. Som antydnet kunne mulige forbedringer af de eksisterende formularer være en opbygning, der gør det lettere at fravælge overflødige bestemmelser, og en forøget angivelse af deklatoriske regler – gerne baseret på almindelige obligations- og tingslejeretlige regler samt på en afbalanceret afvejning af ejeres og forpagteres interesser.

Sådanne forbedringer kan opnås på flere måder, f.eks. blot ved at justere DDL's standardformular. Det kan også ske ved at tilvejebringe et nyt »agreed document« om forpagtning af landbrugsjord, idet et sådant – på baggrund af det i afsnit 3.3.2.1. anførte – må antages at kunne ændre nogle af (eller alle) de svage punkter ved DDL-kontrakten, som får nogle parter til at fravælge denne.

107. Det er således formentlig vanskeligt at få parter, der fravælger standardformularer og måske tillige fravælger skriftlige aftaler, fordi de har stor tillid til hinanden, til at anvende standardformularer, idet disse næsten per automatik har et – efter parternes opfattelse – unødigt officielt præg, der signalerer mistillid.

3.3.2.2. Anvendelse af kontrakterne i praksis

Det bør dog bemærkes, at der på dette sted endnu ikke er tilstrækkeligt grundlag for at konkludere, om en øget anvendelse af standardkontrakter er ønskelig/nødvendig. Dette kan først konstateres efter undersøgelsen i de følgende kapitler af, om gældende ret skaber behov for øget regulering.

Med de fordele ved standardkontrakter, som er omtalt ovenfor og nærmere nedenfor i afsnit VII,2.3. kan det synes nærliggende generelt at konkludere, at retsstillingen for forpagtere (og ejere), der anvender individuelle aftaler, er ringere end for parter, der anvender afbalancerede standardkontrakter.

Det er imidlertid ikke muligt at generalisere på denne måde. Parter, der vælger individuelle aftaler, behøver ikke at være ringere stillet end andre. Hvorvidt de er det, afhænger naturligvis af indholdet af den individuelle aftale (og af indholdet og tilblivelsesproceduren af den standardformular, der sammenlignes med). Hvis parterne ved aftalens indgåelse er ligestillede, uden at nogle af de ovenfor i afsnit 3.2.3.2. omtalte kvalificerende omstændigheder foreligger, vil en individuel aftale normalt give en lige så afbalanceret retsstilling, som et »agreed document«.

Dog må det alt andet lige antages, at der er en større *sandsynlighed* for, at individuelle aftaler indeholder urimelige vilkår, end aftaler udformet på afbalancerede standardformularer. Hvis der i forholdet mellem en ejer og en forpagter foreligger ét eller flere af de i afsnit 3.2.3.2. kvalificerende momenter, der kan forrykke styrkeforholdet mellem parterne, er der alt andet lige større risiko for, at den stærkere part udnytter misforholdet ved indgåelsen af en individuel aftale, end hvis de samme parter anvender en standardformular, udformet af ligeværdige partsrepræsentanter. Dette må i hvert fald antages at være tilfældet, hvor den ene part kun er noget stærkere end den anden. I så fald vil den svagere part normalt kræve en forklaring på medkontrahentens fravigelse af standardformulærens i øvrigt afbalancerede vilkår, hvilket – når styrkeforholdet ikke er stærkt forrykket – ofte vil føre til opretholdelse af standardvilkåret eller måske (delvis) kompensation til den svagere part. Hvis styrkeforholdet er væsentligt forrykket, og det ikke er muligt for den svage part at indgå aftale med en anden medkontrahent, må det dog antages, at den stærke part alligevel kan gennemtvinge de urimelige vilkår. Det må således understreges, at standardaftaler ikke er nogen *garanti* mod urimelige vilkår, fordi vilkårene altid kan fraviges.

Uden standardvilkår at sammenligne med – og uden særligt mange øvrige informationer om de almindelige regler på forpagtningsområdet – vil det være lettere for en stærk part at indflette og skjule urimelige vilkår i en individuel aftale eller i en ensidigt konciperet standardformular, der kan få et særligt »autoriseret præg«. Det vil i hvert fald være sværere for en mindre sagkyndig part at opdage urimelighederne, før vilkårene får praktisk aktua-

Kap. I: Indledning, teser og formål

litet efter aftalens indgåelse. Den eksisterende standardformular fra DDL giver naturligvis en svagere part et vist sammenligningsgrundlag, men bl.a. fordi kontrakten på flere punkter ikke angiver de deklatoriske regler, og fordi nogle af formularens bestemmelser fraviger almindelige grundsætninger til skade for forpagteren, er dette sammenligningsgrundlag ikke optimalt.

Hvis en standardkontrakt er almindeligt udbredt, vil det også være sværere for en part at opnå accept af et individuelt, ensidigt konciperet kontraktsudkast, idet et sådant udkast burde vække medkontrahentens mistanke om en mulig bagtanke med ikke at benytte standardkontrakten. Uden et tilsvarende sammenligningsgrundlag, kan det ensidige kontraktsudkast umiddelbart forekomme gennemarbejdet og rimeligt, hvorfor medkontrahenten lettere accepterer dette.

Endvidere må det antages, at det af landbrugskonsulenterne udtrykte ønske om at indgå mere enkle aftaler end den omfattende DDL-kontrakt kan medføre en risiko for, at kontraktsvilkår af væsentlig betydning for én eller begge part(er) ikke kommer med i den individuelle aftale. Man kan sige, at prisen for at undgå en uoverskuelig og omfattende standardaftale kan være en mangelfuld individuel aftale. Dermed kan der i forpagtningsperioden opstå usikkerhed om væsentlige spørgsmål – f.eks. pligten til at udbedre væsentligere forringelser af forpagtede bygninger – som ejeren måske kan udnytte, fordi forpagteren er afhængig af aftalens fortsættelse og ikke vil løbe risikoen for, at ejeren hæver aftalen, hvis det viser sig, at usikkerheden om retsstillingen falder ud til ejerens fordel.

Sammenfattende vil en afbalanceret standardkontrakt således kunne afværge nogle urimelige aftaler, hvorfor parter med individuelle aftaler alt andet lige er udsat for en større risiko for urimelige vilkår. Hvorvidt individuelle aftaler *er* urimelige, afhænger imidlertid af deres *konkrete* indhold og forholdene ved aftalens indgåelse og forløb, herunder tilstedeværelsen af de omtalte kvalificerende omstændigheder. At så mange forpagtningsaftaler indgås ved individuelle aftaler er derfor ikke ensbetydende med, at forpagtere omfattes af sådanne aftaler nødvendigvis altid er ringere stillet end andre forpagtere og har behov for beskyttelsespræceptiv lovgivning.

3.3.2.3. Sammenfatning: Standardkontrakternes betydning for reguleringsbehovet

Sammenfattes afsnit 3.3.2.1. og 3.3.2.2. kan det konstateres, at selv om standardformularer anvendes ved næsten halvdelen af de indgåede forpagtningsaftaler, så betyder dette *isoleret set* ikke, at parternes retsstilling *dermed* altid er rimelig og ikke behøver (yderligere) regulering.

3.3.3. Hvorfor fravige partsautonomien ved forpagtningsaftaler?

Dette skyldes *for det første*, at de mest anvendte standardkontrakter (DDL-kontrakten og uddrag heraf) ikke udgør den optimale regulering af retsstillingen, sammenlignet med hvad der kunne blive resultatet af et »agreed document« udarbejdet af jævnbyrdige partsrepræsentanter og/eller uvildige eksperter, jf. nærmere ovenfor afsnit 3.3.2.1.

For det andet har det betydning, at noget over halvdelen af de indgåede forpagtningsaftaler er konciperet uden brug af standardformularer. Dette betyder ikke, at alle disse parter benytter urimelige aftaler, der stiller den ene part urimeligt ringe. Det betyder blot, at der mellem disse individuelle aftaler er større sandsynlighed for, at urimelige vilkår findes, end hvis alle aftaler var indgået ved hjælp af »agreed documents«. Dermed er der et område, hvor det potentielt *kan* være nødvendigt/ønskeligt at regulere parternes retsstilling yderligere – f.eks. ved standardkontrakter, jf. nærmere ovenfor afsnit 3.3.2.2.

Samlet kan det således konstateres, at den udbredte anvendelse af standardkontrakter ikke i sig selv undergraver tese nr. 2's formodning om, at der kan eksistere et yderligere reguleringsbehov. Tværtimod er der behov for at analysere den aktuelle retsstilling i henhold til eksisterende (individuelle og standardiserede) forpagtningsaftaler.

3.3.3. Hvorfor fravige partsautonomien ved forpagtningsaftaler?

Ovenfor i afsnit 3.2.3.1. er det anført, at ejere og forpagtere af landbrugsjord som udgangspunkt er nogenlunde ligestillede, men at styrkeforholdet – som anført i afsnit 3.2.3.2. – kan være forrykket til fordel for ejeren, hvis forskellige kvalificerende omstændigheder foreligger. Dette kunne umiddelbart synes at tale for, at der ikke er noget behov for på forpagtningsområdet at fravige partsautonomien ved lov, idet parterne som udgangspunkt er nogenlunde ligestillede, og idet forekomsten af særlige omstændigheder, der konkret medfører en aftales urimelighed for forpagteren, ikke behøver at stille forpagteren ringe, fordi han – ligesom alle andre kontraktsparter – blot kan påberåbe sig aftalerettens almindelige ugyldighedsregler – herunder navnlig aftl. § 36.

Det kan hævdes, at dette synspunkt yderligere støttes af, at det ovenfor i afsnit 3.3.2.1. er konstateret, at der sædvanligvis ikke anvendes ensidige standardforpagtningskontrakter. Dette kunne tyde på, at eventuelle spørgsmål om urimelige vilkår opstår tilfældigt i forhold til enkelte konkrete kontrakter samt enkelte vilkår og derfor lettest løses med generalklausulen i aftl. § 36.

Lejelovskommissionens flertal anførte i bet. 1331/1997, side 486 ff. tillige aftl. § 36 som et led i argumentationen for, at en ophævelse af lovgivningens regler

Kap. I: Indledning, teser og formål

om beskyttelse af erhvervslejere ikke ville stille lejerne urimeligt ringe. Bl.a. anførte flertallet: »...at der nu lægges op til at udelade en række lejerbeskyttelsesregler, indebærer ikke, at lejerne overlades til en retstilstand uden beskyttelse mod udnyttelse fra udlejernes side. Sådant udnyttelse kan vedrøre forholdene omkring aftalens tilblivelse, aftalens indhold og særlige omstændigheder, der indtræder efter aftalens indgåelse, og som indebærer, at aftalen bliver langt mere byrdefuld for lejeren, end det kunne påregnes ved aftalens indgåelse. For lejerforhold gælder nemlig de samme beskyttelsesregler i aftaleloven og i den almindelige aftaleret, som gælder for alle andre typer af aftaler. Særligt skal fremhæves aftalelovens § 36 ...

[side 487:] Det er imidlertid tankevækkende, at der tilsyneladende ikke findes nogen retspraksis, hvor aftalelovens § 36 er påberåbt af lejeren med henblik på at blive fritaget for den pågældende [belastende] uopsigelighed. Endnu mindre findes der tilfælde, hvor domstolene har afvist at anvende aftalelovens § 36 i en situation som den foreliggende.

I forpagtningsforhold ... er der heller ikke påvist noget behov for særlige beskyttelsesregler til fordel for forpagteren. Heller ikke her er der påvist tilfælde, hvor domstolene har afvist en påstand om aftaleklausulers ugyldighed efter aftalelovens § 36. [side 488:] Det forhold skyldes ikke den omstændighed – således som det undertiden gøres gældende – at aftalelovens § 36 ikke er anvendelig i erhvervsforhold.«

Den manglende anvendelse af § 36 i erhvervslejerforhold begrundes flertallet derefter med, at lejerne har kunnet påberåbe sig andre reguleringsbestemmelser i lejelovgivningen, og derfor ikke har haft behov for at anvende § 36. Hvis særbestemmelserne i lejelovgivningen ophæves, vil lejeren – efter Lejelovskommissionens flertals opfattelse – i stedet kunne påberåbe sig afl. § 36.

Lejelovskommissionens *mindretal* fandt derimod (side 488 f.), »...at flertallets henvisning til, at aftalelovens § 36 som den eneste ugyldighedsgrund skal kunne påberåbes, må forventes ikke at finde anvendelse i det praktiske retsliv, når henses til den tilbagetrukne tilværelse, som generalklausulen i aftalelovens § 36 har ført, jf. retspraksis siden bestemmelsen blev indført.«

Det er givetvis rigtigt, når det af flertallet anføres, at afl. § 36 også gælder i erhvervsforhold.¹⁰⁸ Dog kan der være grund til at fremhæve – hvilket Lejelovskommissionens flertal undlader – at afl. § 36 først og fremmest blev indført for at beskytte forbrugere, samt at domstolene er mere tilbageholdende med at anvende bestemmelsen i erhvervsforhold end i forbrugerforhold.¹⁰⁹ Dette udelukker ikke, at afl. § 36 anvendes i erhvervsforhold, men

108. Jf. nedenfor afsnit VI,8.3.2. og bl.a. Aftl-komm, side 193, Aftaler og mellem-mænd, side 237 f., Lookofsky, Køb, side 172, Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 324 og Gomard, Alm. kontraktsret, side 186.

109. Dette er den almindelige opfattelse i den juridiske teori. Se således Aftaler og mellem-mænd, side 237 ved og i note 189 og Aftl-komm, side 193, der begge anfører flere eksempler på, at § 36 er blevet afvist med henvisning til forholdets professionelle karakter. Se endvidere Lookofsky, Køb, side 171 f. og Jørgen

3.3.3. Hvorfor fravige partsautonomien ved forpagtningsaftaler?

det kan betyde, at en erhvervsmæssig part (f.eks. en erhvervslejer) lettere kan få medhold, hvis hans krav følger af en præceptiv særregel (i lejeloven), der klart omfatter det konkrete forhold, end hvis kravet støttes på aftl. § 36, som domstolene er tilbageholdende med at anvende i erhvervsforhold.¹¹⁰

Til flertallets konstatering af, at der ikke er påvist noget behov for særlige beskyttelsesregler til fordel for forpagtere, bemærkes, at dette beskyttelsesbehov ikke hidtil har været gjort til genstand for nærmere undersøgelser, samt at forpagtningsformen først i de senere år har fået en udbredelse, der med rimelighed gør en sådan undersøgelse berettiget. Der henvises i øvrigt til afsnit 3.3.1. ovenfor om de hidtidige overvejelser om indførelse af en forpagtningslovgivning, hvor der argumenteres for, at de hidtidige begrundelser for at afvise lovgivning ikke længere har tilstrækkelig vægt.

Endelig nævner Lejelovskommissionens flertal, at der ikke ved forpagtning er påvist tilfælde, hvor domstolene har afvist at anvende aftl. § 36. Dette er korrekt, men flertallet kunne også have anført, at der ikke er tilfælde, hvor domstolene *har* anvendt § 36 på forpagtningsaftaler. Den manglende domspraksis har næppe noget med betydningen af § 36 at gøre, men skyldes andre forhold, der bevirker, at domstolene kun afgør få tvister om forpagtning. Se nærmere om disse forhold nedenfor afsnit 3.6. Den manglende praksis viser derfor ikke noget entydigt om anvendelsen af aftl. § 36 på forpagtningsaftaler, og det kan derfor ikke på grundlag heraf konkluderes, om aftl. § 36 udgør en fuldt ud tilstrækkelig regulering på forpagtningsområdet.

Uanset om man i øvrigt er enig med lejelovskommissionens flertal eller ej, kan det konstateres, at flertallets forslag om at anvende aftl. § 36 af Boligministeriet blev udmøntet på en noget ejendommelig måde i (det ikke vedtagne) lovforslag nr. 129, 1997-98. Formentlig for at imødekomme mindretallets betænkeligheder var der i lovforslaget indsat en § 8, der skulle give mulighed for at tilside-sætte urimelige aftaler. I bemærkningerne (lovforslag nr. 129, side 23) anførtes

Nørgaard i Dansk privatret, 10. udg., 1997, side 76. Gomard, Alm. kontraktret, side 186, hævder endog, at § 36 kun »i ekstraordinære tilfælde« anvendes på kommercielle kontrakter. Se tillige Preben Bang Henriksen og Stephan Muurholm, Erhvervslejeretten, 1997, side 3: »Der skal *særdeles graverende omstændigheder* til, før domstolene vil regulere eller ændre en sådan forpagtningskontrakts regler, hvilket i givet fald vil ske i medfør af bestemmelsen i Aftalelovens § 36...« (fremhævet her). Se også nedenfor afsnit VI.8.3.2.

110. Det er formentlig denne betænkelighed som Lejelovskommissionens mindretal udtrykker ved henvisningen til »...den tilbagetrukne tilværelse«, som § 36 har ført. Det kan naturligvis diskuteres, om det er rimeligt ved særregler at yde erhvervslejeren særlig beskyttelse i de tilfælde, hvor han ikke ville kunne få den efter aftl. § 36. Besvarelsen af dette spørgsmål falder uden for afhandlingen.

Kap. I: Indledning, teser og formål

bl.a.: »Formålet med bestemmelsen [§ 8] er, at den ligesom aftalelovens § 36 skal have karakter af en generalklausul, som kan anvendes i tilfælde af urimelige aftaler, men som i modsætning til aftalelovens § 36, der finder anvendelse generelt i aftaleforhold, alene skal finde anvendelse på lejeforhold, der er omfattet af erhvervslejeloven. *Det er hensigten, at området for anvendelsen af § 8 skal være det samme som området for anvendelsen af aftalelovens § 36.*« (fremhævet her).

Det er vanskeligt at se, hvad meningen med bestemmelsen er, når den skal have samme anvendelsesområde som § 36. Kan man så ikke bare anvende § 36 i stedet for »kopi-bestemmelsen«? Det anføres ganske vist samme sted i bemærkningerne, at »§ 8 foreslås indsat direkte i erhvervslejeloven for *via en mere synlig placering* at tilkendegive, at det er hensigten at give parterne beskyttelse mod urimelige aftaler og aftalevilkår.« (fremhævet her), men det noget overraskende fænomen, at en regels placering i den ene eller den anden lov i sig selv skulle have betydning for reglens retsvirkning, begrundes ikke. Såfremt anvendeligheden af aftl. § 36 ønskedes tydeliggjort, kunne det være sket ved – i særloven – at indsætte en bestemmelse om, at »aftl. § 36 finder tilsvarende anvendelse« el.lign.

Endvidere er indførelsen af en bestemmelse som den nævnte i strid med hensigten bag aftl. § 36, der afløste en række mere specialiserede generalklausuler.¹¹¹

I det følgende drøftes, om der for så vidt angår landbrugsforpagtningsaftaler kan være grund til at overveje lovregulering, eller om aftl. § 36 må antages at være tilstrækkelig.

Hvorvidt et konkret retsområde bør reguleres af særlige (beskyttelses)regler eller blot af aftalerettens almindelige ugyldighedsregler – herunder aftl. § 36 – er først og fremmest et politisk valg. Principielt er der intet til hinder for, at lade aftl. § 36 løse stridigheder om rimeligheden af aftalevilkår på *alle* områder. Eksempelvis kunne lejelovens regler om beboelseslejemål og købelovens regler om forbrugerkøb ophæves, og det kunne i stedet overlades til domstolene konkret af afgøre, om en lejeaftale eller en forbrugerkøbsaftale kan tilsidesættes efter aftl. § 36, fordi den er urimelig.

Det kan derfor være vanskeligt at begrunde, hvorfor lovgiver i nogle tilfælde vælger en særlig lovgivning, mens man i andre tilfælde lader partsautonomien være udgangspunktet, censureret af de almindelige aftaleretlige ugyldighedsregler. I den sidste ende er det mest et spørgsmål om politikernes smag, om de vælger den ene eller den anden model.

I det følgende skal der dog påpeges nogle momenter, som taler for, at der *kan* være grund til *at overveje* en særlig lovgivning om forpagtning i stedet for aftl. § 36. *Det skal dog understreges, at der ikke på dette sted tages*

111. Jf. Aftl-komm, side 186.

3.3.3. Hvorfor fravige partsautonomien ved forpagtningsaftaler?

stilling til om en sådan lovgivning er påkrævet eller om andre reguleringsinstrumenter bør anvendes. I dette afsnit argumenteres alene for, at landbrugsforpagtningsaftaler udgør en sådan særlig aftaletype med sådanne særlige forhold for parterne, at man ikke bare uovervejnet kan blive stående ved udgangspunktet om aftalefrihed og eventuel efterfølgende anvendelse af afl. § 36, men nærmere må vurdere, om dette udgangspunkt giver en tilfredsstillende retsstilling for parterne. Formålet med argumentationen i dette afsnit er således – som allerede nævnt – at begrunde, hvorfor der er mening i at undersøge tese nr. 2 om et muligt behov for særlig regulering af landbrugsforpagtningsaftaler. Først i afhandlingens kapitel VII – efter en analyse af parternes retsstilling i relation til deres hovedforpligtelser – kan der tages/bliver der taget stilling til, om lovgivning er den nødvendige/mest hensigtsmæssige regulering. I det omfang konklusionen bliver benægtende – f.eks. fordi »agreed documents« er en bedre reguleringsform – kan man sige, at aftalefriheden bør opretholdes med mulighed for rimelighedscensur i medfør af afl. § 36.

Når lovgiver i flere tilfælde – også efter vedtagelsen af afl. § 36 – har valgt at fastsætte særlige lovregler for nogle kontraktstyper, må det antages – ud over rent politiske motiver – at skyldes, at der er visse forskelle på afl. § 36 og særreglerne.

At der fastsættes særlige lovregler, der skal beskytte en kontrahent, kan skyldes, at det ikke kun er urimelige vilkår, som lovgiver vil yde beskyttelse mod. Som et eksempel hentet fra brugsrettighedsområdet kan nævnes brugers (lejerers/forpagteres) interesse i at kunne få aftalen forlænget efter udløbet af den oprindeligt aftalte kontraktperiode og interessen i at undgå opsigelse f.eks. på grund af foretagne investeringer, der kræver brugsrettens fortsatte beståen. En aftale om en bestemt varighed af et brugsforhold eller en aftale om, at ejeren kan opsiges med et nærmere bestemt opsigelsesvarsel, er helt almindelige og vil i mange tilfælde ikke kunne opfattes som urimelig, heller ikke selv om den konkret giver en forpagter problemer f.eks. i forhold til foretagne langsigtede investeringer foretaget efter aftalens indgåelse. Vilkårene kan derfor heller ikke tilsidesættes i medfør af afl. § 36. Derimod er det – hvis lovgiver finder det ønskeligt – muligt at beskytte brugeren mod opsigelse ved at fastsætte særlige regler herom – f.eks. om, at opsigelse kun gyldigt kan ske i nogle nærmere fastsatte tilfælde, sml. LL §§ 82 og 83 – og/eller give brugeren ret til forlængelse af aftalen – sml. reglerne herom for forpagtningsaftaler i den svenske Jordabalk, jf. nedenfor afsnit 6.3. Særregler giver således mulighed for en videregående beskyttelse af en kontrahent end den gældende afl. § 36 giver, fordi sidstnævnte kun omhandler urimelighed/strid med redelig handlemåde.

Kap. I: Indledning, teser og formål

Hvis der vedtages lovregler om beskyttelse af en kontrahent mod andet end urimelige vilkår, kan det tillige være hensigtsmæssigt at medtage bestemmelser om urimelige vilkår i særloven, selv om disse forhold under alle omstændigheder er omfattet af aftl. § 36. Dermed samles regler om et bestemt kontraktsforhold på ét sted, og det kan nærmere præciseres, hvilke forhold der i hvert fald er urimelige – i modsætning til aftl. § 36, der giver et større skønsmæssigt spillerum for domstolene end en detaljeret særregel. Se nærmere herom straks nedenfor.

En anden grund til at indføre særregler i stedet for aftl. § 36 kan være, at der på et konkret retsområde i almindelighed er et sådant misforhold mellem parterne, at det må forventes, at der er eller vil blive indgået en række aftaler med urimelige vilkår, som sandsynligvis kan tilsidesættes efter aftl. § 36. Lovgiver kan i så fald vælge at lade parterne påberåbe sig aftl. § 36, men der kan også være fordele forbundet med i stedet at vedtage en særskilt regulering.

Hvor det er domstolene, der i deres praksis fastlægger grænserne for, hvad der er urimeligt i forhold til aftl. § 36, har lovgiver mulighed for i særregler at fastlægge rammerne (og måske detaljerne) for domstolenes skøn over, hvad der er rimeligt. I særregler kan det således nærmere angives, hvilke aftalevilkår og eventuelt andre forhold vedrørende den specielle kontraktstype, som skal anses for urimelige/ugyldige. Med andre ord kan lovgiver fastlægge rammerne for domstolenes skøn over rimeligheden. Dermed kan indholdet af aftalerne *med det samme* styres af lovgiver, uden at skulle afvente, at der udvikler sig en praksis efter aftl. § 36 på det pågældende område, hvilket kan tage lang tid, hvis parterne af den ene eller anden grund ikke påberåber sig bestemmelsen.¹¹² Dette kan f.eks. være en fordel, hvis der kan ventes mange urimelige aftaler, der kan ventes at have stor samfundsmæssig/økonomisk betydning.

Da aftl. § 36 er generel, kan den ikke antages at have nogen *styrende effekt på parternes fastsættelse af kontraktindholdet* – måske bortset fra, at nogle parter vil søge at undgå de mest åbenbare urimeligheder for at undgå ugyldighed efter § 36. Derimod kan særlige lovregler om en bestemt kontraktstype påvirke parterne, idet det må antages, at en del parter vil afstå fra at vedtage vilkår, som er i klar strid med et udtrykkeligt forbud i en præceptiv lovbestemmelse, idet sådanne vilkår åbenbart kan tilsidesættes. Det må derfor antages, at lovregler, der mere detaljeret fastlægger, hvornår konkrete vilkår for en aftaletype er urimelige, kan påvirke aftaleindgåelsen i

112. Til illustration kan nævnes, at aftl. § 36 siden dens vedtagelse endnu ikke har haft nogen betydning for så vidt angår aftaler om forpagtning af landbrugsjord.

3.3.3. Hvorfor fravige partsautonomien ved forpagtningsaftaler?

den af lovgiver ønskede retning. Om lovreglers indflydelse på aftaleindgåelsen, se nærmere nedenfor afsnit VII,2.2.

For kontraktsparterne kan særregler betyde *større sikkerhed med hensyn til udfaldet af en eventuel retssag*. Afgørelsen af, om en aftale er urimelig, jf. afl. § 36, er skønsmæssig og beror på en samlet vurdering af aftalens indhold og de konkrete forhold før og efter aftalens indgåelse. Der er derfor ikke altid sikkerhed for, at en part vil få noget ud af at påberåbe sig § 36 over for et konkret aftalevilkår. Mere sikkert er resultatet derimod, hvis det i en præceptiv lovbestemmelse udtrykkeligt er anført, at netop sådanne aftalevilkår ikke er gyldige.¹¹³ Jo mere detaljeret særreglerne er, desto større sikkerhed er der typisk for udfaldet af en sag, idet et aftalevilkår lettere fanges af særreglernes finmaskede net end af skønseudøvelsen efter afl. § 36.

Såvel den større sikkerhed om udfaldet af en eventuel retssag som den generelle påvirkning af aftaleindgåelsen må endelig antages at have en *procesbesparende* virkning, idet antallet af retssager må antages at falde, hvis parterne kan forudse resultatet og forsøger at undgå strid med lovbestemmelser.

Af det ovenfor anførte fremgår, at der *kan* være saglige (og politiske) grunde til at lave særregler til at supplere eller træde i stedet for afl. § 36. Som nævnt skal det ikke her afgøres, om dette *er* tilfældet for så vidt angår landbrugsforpagtningsaftaler. Det skal her alene konstateres, at der som anført ovenfor i afsnit 3.2.3.2. i praksis forekommer forskellige kvalificerende omstændigheder, som kan stille forpagteren ringe over for ejeren, samt at flere af disse forhold (bl.a. manglen på jord, harmonireglerne samt medforpagtning af mælkekvoter og præmierettigheder) er så almindeligt forekommende, at det ikke ville være unaturligt at lave en særskilt regulering af disse forhold i stedet for alene at anvende afl. § 36. Der er ikke længere kun tale om begunstiggelse af ejernes interesser i enkelte tilfælde eller på enkelte punkter, som er det almindelige (men ikke det eneste) anvendelsesområde for afl. § 36. Der er tale om en mere generel forrykkelse af styrkeforholdet, som kan tale for, at en mere præcis styring af aftalevilkårene end den, der følger af afl. § 36, måske kunne være hensigtsmæssig. Endvidere kan navnlig manglen på jord muligvis føre til, at der bliver et behov for regulering af andet end urimelige vilkår. F.eks. kan der blive be-

113. Specifikke særregler giver naturligvis heller ikke fuld sikkerhed for, at vilkåret kan tilsidesættes. Bl.a. kan der være fortolkningstvív, om et kontraktvilkår er omfattet af den særlige lovbestemmelse. Men hvis det antages, at der ikke er tvív om indholdet af et aftalevilkår, er udfaldet af en sag alt andet lige mere sikkert med særreglen end efter afl. § 36, hvis der ikke foreligger praksis efter § 36 om denne type aftalevilkår.

Kap. I: Indledning, teser og formål

hov for at regulere forpagtningsaftalens mindste varighed mv., som aflt. § 36 ikke regulerer. Det synes derfor ikke – trods grundprincippet om aftalefrihed og aflt. § 36 – åbenbart overflødigt at følge afhandlingens tese nr. 2 og overveje behovet for en (lov)regulering af forpagtningsaftaler.

Desuden kan parternes tilbageholdenhed med at forelægge stridigheder for domstolene – jf. nærmere nedenfor afsnit 3.6. – tale for at lade særregler om forpagtning udgøre reguleringen i stedet for aflt. § 36, idet særreglerne som nævnt må antages at have en vis effekt på formuleringen af aftalevilkårene, uanset om særreglerne i øvrigt påberåbes for en domstol eller ej.

Endvidere viser forekomsten af de nævnte kvalificerende omstændigheder, at der muligvis *kan* være behov for en lovregulering af forpagtningsaftaler, uanset at der er tale om erhvervsforhold, selv om sådanne forhold som oftest alene er undergivet partsautonomien.

3.4. Øvrige forhold

Hvorvidt der bør ske en yderligere regulering af indgåelsen af landbrugsforpagtningsaftaler afhænger tillige af forskellige andre forhold. Navnlig har det betydning, hvilken interesse samfundet (staten/det offentlige) har i at fremme eller begrænse anvendelsen af forpagtning i dansk landbrug. Såfremt forpagtningsformen ønskes fremmet, er det nærliggende, at det gøres (mere) attraktivt at forpagte frem for f.eks. at eje jord. Dette kan gøres på mange måder – f.eks. ved at give forpagtere særlige økonomiske støttemuligheder. En anden mulighed er, at det offentlige – f.eks. ved lovgivning eller udarbejdelse af standardvilkår – forsøger at styrke aftaleindgåelsen ved at (gen)skabe tillid til forpagtning som grundlag for (dele af) en jordbrugsbedrift f.eks. ved at forebygge indgåelsen af urimelige forpagtningsaftaler, der kan skade forpagteren, og/eller ved at forebygge, at aftalerne bringes til ophør tidligere end aftalt.

Betydning i denne sammenhæng har navnlig forholdet mellem selvejet og forpagtning som grundlag for dansk landbrug.

Et grundlæggende princip i de seneste mere end 200 års danske landbrugspolitik er *selvejer-princippet*, hvorefter landbrugsjorden ejes af den jordbruger, som dyrker jorden, og hvorefter ejendomsretten til jorden søges spredt på mange ejere. Princippet har rødder tilbage til landboreformerne omkring stavnsbåndets ophævelse (1788), der startede en udvikling, hvor ejendomsretten til jorden overgik fra et begrænset antal godsejere til de bønder, som hidtil havde dyrket jorden som fæstebønder (lejere/forpagtere).¹¹⁴

114. Jf. forordning af 13/5-1769 om selvejerbønder og forordning af 6/5-1769 om forbud mod at drive bondejord under hovedgårdsjord samt forordning af 6/6-

3.4. Øvrige forhold

Selvejer-princippet afspejler sig i den gældende landbrugslov, bl.a. i regler om erhvervelse af maksimalt tre landbrugsejendomme (Lbl. § 16, stk. 3), begrænsninger i selskabers ret til at erhverve landbrugsejendomme (Lbl. §§ 20 og 21) og regler om opretholdelse af landbrugsejendomme som selvstændige brug forsynet med beboelsesbygninger, hvorfra jorderne drives af beboerne (Lbl. § 7, stk. 1).

At selvejer-princippet har overlevet skiftende politiske flertal i så mange år, skyldes, at det er en væsentlig samfundsmæssig interesse i et landbrugsland at tilgodese og værne om den besiddelsesform (eje, forpagtning etc.), som skaber det bedst mulige grundlag for en rationel udnyttelse af landbrugsarealet.

Diskussionen om selvejets henholdsvis forpagtningsaftalers fordele og ulemper har været ført i mange år.¹¹⁵ Blandt *selvejets fordele* fremhæves bl.a., at det giver ejeren en sikkerhed for en vedvarende drift, og derfor et incitament til at vise større omhu ved jordens vedligeholdelse og dyrkning end ved den mere usikre forpagtningsform. Endvidere er der den psykologiske fordel, at selvejeren er sikker på, at hans anstrengelser ved arbejdet med ejendommen kommer – om ikke ham selv så dog – hans familie og arvinger til gode. Med nyere tids terminologi kan det siges, at selvejet muliggør aldersomsparing i egen virksomhed.¹¹⁶

En anden psykologisk og driftsmæssig fordel for selvejeren er, at han selv træffer alle beslutninger vedrørende driften. Dette giver selvejeren en social og økonomisk sikkerhed samt en kontinuitet, som inspirerer til og muliggør en langsigtet planlægning. Langsigtede investeringer lettes også for selvejeren, fordi der er gode kreditmuligheder ved pantsætning af ejendommen.

Selvejets øvrige samfundsmæssige og jordbrugspolitiske fordele kan sammenfattes således:¹¹⁷

1769 om bondejorders opretholdelse. Se endvidere Jeppesen & Willeberg, side 37 og 85 f.

115. Allerede forordning af 13/5-1769 om selvejerbønder anførte således, at fæstebøndernes erhvervelse af ejendomsret til jorden »...eragtes at være til Landets almindelige Beste da det ikke vel kan feile, at jo Jorden maa over Hovedet blive bedre behandlet, naar den, som dyrker den, veed og er forvisset om, at den Tid, Flid og Kræfter, han anvender paa Gaardens og Grundens forbedring, kommer ham selv og hans Børn og Arvinger efter ham til Nytte end naar han, i den henseende, lever i Uvished;« Se også bilagshæfte 2 til bet. 795/1977, side 67 og P. De Haan, *Pachtrecht – commentaar op wet en jurisprudentie*, 1969, side 6.

116. Jf. bet. 1152/1988 side 40.

117. Jf. bilagshæfte 2 til bet. 795/1977, side 63 ne.

Kap. I: Indledning, teser og formål

- »- Selvejet sikrer en spredning af ejendomsretten til landets jord,
- selvejet begunstiger en bedriftsstruktur med et relativt stort antal brug og bidrager derved til en spredning af befolkningen og den erhvervs-mæssige aktivitet over hele landet,
- selvejet er en væsentlig faktor til sikring af landbrugernes sociale status.«

Af *ulemper ved selveje* anføres bl.a., at start af en bedrift baseret på selveje er mere kapitalkrævende end forpagtning. Selvejerformen er derfor mindre hensigtsmæssig for – navnlig yngre – kapitalsvage jordbrugere. På grund af kapitalbehovet ved køb giver selvejet (erhvervelse) også ringere muligheder for strukturtilpasning end forpagtning. Behov for mindre stykker jord i en kortere periode er desuden vanskeligere at opfylde på en hensigtsmæssig måde ved køb.

Endvidere er selvejet mere konjunkturfølsomt end forpagtning, idet ejeren selv bærer den fulde byrde af en konjunkturedgang. Til gengæld får ejeren alene fordelene af et konjunkturopsving. De fleste forpagtningsaftaler er derimod konjunkturreguleret efter kapitalstaksten. Se nærmere nedenfor afsnit VI,8.1.

Forpagtningsformens fordele svarer næsten til selvejets ulemper. Forpagtning er velegnet til strukturtilpasning, fordi mindre kapital kræves, og der er ikke risiko for tab på grund af faldende ejendomspriser. Kapitalsvage landmænd har på grund af det generelt lavere kapitalbehov bedre muligheder for at etablere sig ved forpagtningsaftaler.

Endelig er forpagtningsaftaler normalt mindre konjunkturfølsomme, fordi forpagtningsafgiften ofte er konjunkturbestemt. I stedet er det ejeren af jorden, som rammes af eventuelle konjunkturfald, idet de faste rente- og afdragsudgifter normalt ikke påvirkes i nedadgående retning af lavere kornpriser.

Blandt *ulemperne* ved forpagtning er, at forpagteren normalt kun kan foretage en kortsigtet planlægning af driften, fordi han ikke kan være sikker på, at forpagtningsaftalen – der ofte kun løber nogle år – bliver forlænget ved udløb. Af samme grund er forpagterens muligheder for at foretage langsigtede investeringer begrænsede og/eller risikable.¹¹⁸ Desuden udgør en forpagtningsaftale et ringe kreditgrundlag, idet långivere ikke kan få direkte sikkerhed i den forpagtede ejendom. Dermed vanskeliggøres nye investeringer i bedriften. Dertil kommer, at den psykologiske fordel mangler, idet forpagterens arbejde og investeringer på det forpagtede areal ikke kommer

118. Se nærmere ovenfor bl.a. afsnit 3.2.3.2. under litra f.

3.4. Øvrige forhold

familie og arvinger til gode på lang sigt, men derimod tilfalder jordejeren, medmindre der – undtagelsesvis – er aftalt godtgørelse for forbedringer.

Der kan tillige opstå problemer på grund af interessekonflikter mellem parterne, og der er risiko for, at forpagteren driver rovdrift på det forpagtede areal i den sidste del af forpagtningsperioden – hvis han ikke har udsigt til forlængelse – fordi han da ikke har en langsigtet interesse i en ordentlig vedligeholdelse, men alene en kortsigtet interesse i at opnå det størst mulige udbytte.¹¹⁹

Fordele og ulemper kan samles i nedenstående skema, der viser, at selveje og forpagtning i vidt omfang er hinandens modsætninger:

Fordele og ulemper ved selveje og forpagtning		
Egenskab	Selveje	Forpagtning
1) Sikkerhed for vedvarende drift	ja	nej
2) Psykologisk fordel: Arbejdet kommer jordbrugeren eller hans familie til gode	ja	nej
3) Jordbrugeren træffer selv alle beslutninger vedrørende driften	ja	nej – men dog stor selvstændighed
4) Gode muligheder og sikkerhed for langsigtede investeringer	ja	nej
5) Godt redskab til opstart af ny eller udvidelse af eksisterende bedrift med begrænset kapital	nej	ja
6) Velegnet som strukturtilpasningsinstrument	nej	ja
7) Følsom for konjunktursvingninger	ja	nej

Landbrugsjord er i Danmark en begrænset naturressource, som af forsyningsmæssige, erhvervmæssige, miljømæssige, landskabsmæssige og andre grunde fortrinsvis sikres anvendt jordbrugsmæssigt. I det omfang forpagtningsaftaler fremmer en sådan rationel udnyttelse, går samfundets interesser i retning af en styrkelse af forpagtningsformen, mens det modsatte er tilfældet, hvis forpagtningsformen begrænser mulighederne for en rationel drift.

119. Om fordele og ulemper ved forpagtning og selveje, se endvidere bilagshæfte 2 til bet. 795/1977, side 63-67, bet. 873/1979 side 26 ff. og bet. 1152/1988 side 50 ff.

Kap. I: Indledning, teser og formål

Den ressourcemæssige interesse fremgår af landbrugslovens formålsbestemmelse i § 1. Lovens formål er således bl.a. at værne dyrkningsjorderne (§ 1, stk. 1, nr. 1) og at sikre en forsvarlig udnyttelse af de jordbrugsmæssige arealressourcer (§ 1, stk. 1, nr. 2). Desuden skal loven tilgodese, at jordanvendelsen administreres ud fra den betragtning, at landbrugsjord er en begrænset naturressource, således at udnyttelsen af de bedst egnede landbrugsjorder sikres, jf. Lbl. § 1, stk. 2, nr. 1.¹²⁰

I øvrigt kan henvises til målsætningerne for EU's landbrugspolitik i Romtraktatens art. 39, hvoraf følgende formål bl.a. fremgår: »...at forøge landbrugsproduktiviteten ved fremme af den tekniske udvikling, ved rationalisering af landbrugsproduktionen og ved den bedst mulige anvendelse af produktionsfaktorerne, især arbejdskraften...«

Selvejer-princippet danner sammen med målet om en hensigtsmæssig ressource-udnyttelse grundlag for en række bestemmelser i landbrugslovens kapitel V om adgangen til at erhverve adkomst til landbrugsejendomme.¹²¹

Sammenlignes betingelserne for forpagtning i Lbl. § 11, stk. 1 og § 12, stk. 1, nr. 1, jf. § 11 med betingelserne for erhvervelse af landbrugsejendomme i Lbl. § 16, stk. 1 og 2, ses det, at reglerne om forpagtning er afstemt med erhvervsreglerne. Dette skyldes lovgivers ønske om at begrænse mulighederne for at omgå erhvervsreglerne ved langvarige forpagtningsaftaler.¹²²

Selvejer-princippet og kravet om egen drift ligger også bag reglerne i Lbl. § 9 om samdrift. Reglerne begrænser mulighederne for lovligt at drive flere landbrugsejendomme eller dele heraf sammen, hvad enten der er tale om egne eller forpagtede ejendomme. Begrænsningen sker dels gennem en afstandsgrænse på 10 km mellem ejendommene, dels gennem en antalsbegrænsning på 5 ejendomme.¹²³ Reglerne har til hensigt at forhindre, at driften af landbrugsjorden koncentrerer sig på få hænder, og de modvirker – ligesom bopælskravet (jf. bl.a. Lbl. § 16, stk. 1, nr. 4) – fjerneje. Disse regler påvirker også indirekte indgåelsen af forpagtningsaftaler, idet det følger af Lbl. § 9, stk. 2 og § 11, stk. 1, nr. 4 og 5 samt Lbl. § 12, stk. 1, nr. 1, at den forpagter, der i forvejen ejer eller forpagter en landbrugsejendom, skal opfylde betingelserne for samdrift i Lbl. § 9, stk. 1. Afstands- og antalsbegrænsningerne begrænser således i et vist omfang indgåelsen af forpagtningsaftaler.

120. Om formålsbestemmelsen, se Lbl-komm II, side 134 ff.

121. Se bl.a. Lbl-komm II, side 50 og 56.

122. Jf. Lbl-komm II, side 367.

123. En af de 5 ejendomme kan dog erstattes af en pulje med et ubestemt antal ejendomme, hvis samlede areal ikke overstiger 30 ha, jf. Lbl. § 9, stk. 1, nr. 2, 2. pkt.

3.4. Øvrige forhold

Selvejer-princippet fører indirekte til visse begrænsninger i anvendelsen af forpagtning, idet en fuldstændig frigivelse af forpagtningsformen kan »undergrave« selvejersystemet. Langvarige forpagtningsaftaler kan således skabe driftsvilkår, der svarer til selveje. Hvis sådanne aftaler kan indgås frit, kan selvejer-princippet ikke opretholdes. Selvejer-princippet dominans skaber derfor en samfundsmæssig interesse i, at anvendelsen af forpagtningsformen i et vist omfang *begrænses*.

Selv om Lbl. §§ 11 og 12 som anført i et vist omfang begrænser indgåelsen af forpagtningsaftaler, *udelukker landbrugsloven langtfra anvendelsen af forpagtningsformen*. Der eksisterer nemlig tillige en klar samfundsmæssig interesse i, at forpagtning finder sted, bl.a. fordi forpagtningsaftaler udgør et godt strukturtilpasningsinstrument sammenlignet med køb af jord. En rationel udnyttelse af naturressourcerne forudsætter, at jordbrugerne i et vist omfang med kort varsel har adgang til at råde over ekstra jord til (midlertidige) produktionsudvidelser (stordriftsfordele), opfyldelse af miljøkrav, tilpasning til produktionsapparatets størrelse o.lign. Skal jorden købes, kræver bedriftudvidelsen større mængder kapital. Derimod er det mindre kapitalkrævende at forpagte, idet afgiften erlægges løbende og ofte er afhængig af udbyttet.¹²⁴

Disse forhold – navnlig stordriftsfordelene – har ført til, at mange bedrifter har fået et øget behov for jord, dvs. for at udvide bedriftens jordtiliggende. Dette behov opfyldes primært gennem tilforpagtning.

Da tilforpagtning muliggør øget produktivitet og ofte er en forudsætning for fuldt ud at udnytte de investeringer, der er foretaget i landbrugsmaskiner mv., er der en samfundsmæssig interesse i at styrke (eller i hvert fald i ikke yderligere at hindre) jordbrugernes muligheder for at kunne tilforpagte jord. Ifølge Lbl. § 1, stk. 1, nr. 3 er et af målene med landbrugsloven at sikre en hensigtsmæssig udvikling af jordbrugserhvervene og en forbedret konkurrenceevne. Dette forudsætter bl.a., at jordbrugerne sikres et vist udbud af jord til forpagtning.

Et andet strukturtilpasningsproblem eksisterer i forhold til yngre jordbrugeres etablering for første gang. Som ved fremskaffelse af ekstra jord, er det kapitalkrævende, såfremt en yngre jordbruger skal starte sin bedrift gennem erhvervelse af en landbrugsejendom. Dette kræver optagelse af lån, der påfører jordbrugeren en rentebyrde. Forpagtning af landbrugsjord udgør et alternativ til etablering ved erhvervelse, idet forpagteren ikke behøver at rejse en større kapital ved erhvervelsen.

124. I bet. 1152/1988, side 16 anføres også: »Forpagtning har vist sig som et smidigt middel til at foretage midlertidige tilpasninger i bedriftsstrukturen.«

Kap. I: Indledning, teser og formål

De færreste jordbrugere starter dog med at forpagte en landbrugsejendom i dens helhed (gårdforpagtning). Derimod erhverves en mindre ejendom, mens det nødvendige ekstra jordtilliggende forpagtes.

I stedet for renteudgifter skal forpagteren naturligvis betale forpagtningsafgift, men denne er ofte konjunkturafhængig og hovedparten betales ofte bagud, jf. nedenfor afsnit VI,4.1.

Samfundsmæssigt er der en interesse i, at landbrugserhvervet videreføres og dermed i, at *nye jordbrugere har rimelige muligheder for at etablere sig i erhvervet*. Mulighederne herfor kan fremmes ved at lempe adgangen til forpagtning, men det er også muligt – med fokus på selvejer-princippet – at lette adgangen til *erhvervelse* af jord. Dette er sket ved lov 397/1995 om statsgaranti og ydelsestilskud ved lån til yngre jordbrugere. Der er derimod (endnu) *ikke* fra lovgivers side taget særlige initiativer til at lempe yngre jordbrugeres adgang til *forpagte* jord.

Der er, som det fremgår, både samfundsmæssige interesser i at begrænse og i at fremme anvendelsen af forpagtning, hvorfor den overordnede interesse synes at måtte være at finde en balance, hvorved der sikres et tilstrækkeligt udbud af jord til forpagtning – først og fremmest til opfyldning af strukturtilpasningsbehov – men ikke et sådant udbud, at selvejer-princippet trues væsentligt.¹²⁵

Prioriteringen af selvejet på den angivne måde er formentlig en medvirkende årsag til, at lovgivningsinitiativer og nærmere analyser af retsstillingen om forpagtning hidtil er blevet afvist. Den eksisterende usikkerhed om gældende ret har formentlig været medvirkende til at begrænse antallet af forpagtningsaftaler. En tydeliggørelse af retsstillingen og eventuelt regler, der beskytter forpagteren ville gøre forpagtningsformen mere attraktiv.

125. Det bemærkes, at prioriteringen af selvejer-princippet ikke nødvendigvis altid vil være så høj, som tilfældet er i dag. Det er således ikke usandsynligt, at der vil ske en yderligere opblødning af princippet i fremtiden. Denne tendens er allerede startet, idet Lbl-1989 lempede adgangen for aktie- og anpartsselskaber til at erhverve landbrugsjord, jf. Lbl. § 20. Da der gælder en regel om egen drift i 8 år fra erhvervelsen, jf. § 4, stk. 2 i bkg. 779/1994 om uddannelseskraft og bopælskrav mv., kan de første selskaber allerede i dag bortforpagte jord. Der er dog stadig tale om et begrænset antal selskaber, jf. bemærkningerne til Lbl-1994, FT. 1993-94, tillæg A, sp. 5955, Lbl-Komm II, side 669 og Landøkonomisk Oversigt 1998, side 11. Imidlertid vil den nærmeste fremtid næppe vise en yderligere fravigelse af selvejerprincippet, idet Fødevareministeriet i en pressemeddelelse af 18/11-1998 har bebudet at adgangen til, at selskaber kan erhverve landbrugsejendomme, skal begrænses til enkeltmands- og familieselskaber eventuelt med kapitaltilførsel fra pensionskasser eller livsforsikrings-selskaber. Med andre investorer skal erhvervelsen fremover kræve tilladelse. Se § 1, nr. 30 i lovforslag nr. 157, 1998-99.

3.5. *Sammenfattende om tese nr. 2*

Uanset at lovgiver fortsat prioriterer selvejet højere end forpagtning, har forpagtningsformen i dag fået en sådan udbredelse og økonomisk betydning for dansk landbrug, at lovgiver ikke længere blot kan forbigå forpagtningsformen, hvis det viser sig, at der er behov for lovregulering af parternes retsstilling. Hvis der *er* et generelt reguleringsbehov, og dette ikke opfyldes, kan det have langt større økonomiske skadevirkninger for jordbruget end forpagtningsformens vækst på bekostning af selveje. Den hidtidige prioritering af selvejet udelukker derfor ikke i sig selv lovregulering, hvis der i øvrigt er behov for en sådan regulering.

3.5. *Sammenfattende om tese nr. 2*

Som anført i afsnit 3.2.2.2. er der væsentlige ligheder mellem forpagtning og erhvervslejemål. Selv om der i bet. 1331/1997 foreslås en liberalisering af reglerne om erhvervslejemål, der beskytter lejereren, synes dette – til trods for lighederne mellem de to brugsforhold – ikke at være tilstrækkeligt til på forhånd at afvise, at der er behov for at beskytte forpagtere af landbrugsjord. I afsnit 3.2.2.2. argumenteres således for, at der er væsentlige forskelle på markedssituationen på erhvervsleje- henholdsvis forpagtningsmarkedet. Navnlig er der – ifølge Lejelovskommissionen – ved at være et overskud af erhvervslejemål, mens der er ved at udvikle sig mangel på jord til forpagtning i stadig større områder.

I afsnit 3.2.3. overvejes behovet for at beskytte forpagteren mod en stærkere ejer. Det konstateres – i afsnit 3.2.3.1. – at styrkeforholdet mellem parterne som udgangspunkt er nogenlunde lige, men at udgangspunktet må fraviges for en række forpagtningsaftaler, hvor der foreligger nogle særlige kvalificerende omstændigheder (medforpagtning af mælkekvoter, mangel på jord etc.), der forrykker styrkeforholdet til skade for forpagteren, jf. afsnit 3.2.3.2. Nogle af de kvalificerende bestemmelser har endvidere været medvirkende årsag til vedtagelsen af lovgivning om forpagtning i udlandet, jf. afsnit 3.2.3.3.

I afsnit 3.3. vurderes, om der er tilstrækkeligt grundlag for at overveje en fravigelse af det grundlæggende princip om aftalefrihed ved en eventuel lovgivning om forpagtning. I afsnit 3.3.1. gennemgås de hidtidige overvejelser i Danmark om en forpagtningslovgivning, der alle har afvist en sådan lovgivning. Det konkluderes, at de hidtil fremførte argumenter ikke længere med tilstrækkelig vægt taler imod en ny undersøgelse af lovgivningsbehovet.

Dernæst undersøges om den udbredte anvendelse af standardkontrakter giver en så god regulering, at yderligere regulering er overflødig. Det konstateres (afsnit 3.3.2.1), at de anvendte standardkontrakter udgør gode »huskesedler«, men at de ikke giver den optimale regulering, hvorfor der

Kap. I: Indledning, teser og formål

stadig kan være et reguleringsbehov. Desuden konstateres (afsnit 3.3.2.2.), at mere end halvdelen af alle aftaler indgås ved individuelt formulerede aftaler, hvor der alt andet lige er en større risiko for urimelige vilkår end ved anvendelsen af »agreed documents«. Også for disse aftaler kan der være behov for regulering.

Endelig vurderes det i afsnit 3.3.3., at det ikke i sig selv udelukker, at der indføres særlige lovregler om urimelige vilkår i forpagtningsaftaler, at aftaler om forpagtning af landbrugsjord er erhvervsmæssige aftaler, der sædvanligvis er undergivet aftalefrihed i dansk ret eventuelt med rimeligheds-censur efter aftl. § 36. Der henvises bl.a. til, at forekomsten af flere af de kvalificerende omstændigheder, der kan forårsage urimelige vilkår, er ved at være så almindelige, at det ikke ville være unaturligt at vedtage en særlov fremfor at anvende aftl. § 36, samt til at der også kan være behov for at beskytte forpagteren mod andet end de urimelige vilkår, som aftl. § 36 regulerer. Endvidere kan særregler – i modsætning til aftl. § 36 – påvirke indholdet af fremtidige forpagtningsaftaler.

Sammenfattende kan det på grundlag af de ovenstående afsnit konkluderes, at de mest åbenbare argumenter imod tese nr. 2 ikke har en sådan vægt, at tesens holdbarhed på forhånd er tvivlsom. Der synes med andre ord at være et sådant grundlag for tesen og en sådan sandsynlighed for dens rigtighed, at den kan bære en nærmere undersøgelse.

3.6. Ad tese nr. 3 – Behov for præcisering af retsstillingen?

Afhandlingens tredje tese opstiller en formodning for, at der er behov for at præcisere retsstillingen mellem ejere og forpagtere, dels for at undgå konflikter og uforudsete kontraktsforløb mellem ejere og forpagtere, dels for at sikre, at forpagtningsaftalerne ikke – ved domstolene, voldgiftsretter eller i øvrigt – behandles efter »systemfremmede« regler.

Heraf fremgår, at behovet for præcisering af gældende ret kan tænkes at forekomme på to niveauer: 1) *Inter partes* mellem ejer og forpagter, hvor retsstillingen kan være uklar på grund af indholdet af en konkret aftale eller på grund af en manglende aftale og 2) *Retssystematisk*, hvor der kan være usikkerhed om, hvilke regler der skal anvendes for forpagtningsaftaler og tvivl om, hvorvidt ensartede aftaler behandles på samme måde.

Ad 1) Behov for præcisering inter partes

Af afsnit 4 nedenfor fremgår, at der kun findes få retskilder på forpagtningsområdet – herunder få domstolsafgørelser. Dette synes umiddelbart at harmonere dårligt med en formodning om, at der er behov for at præcisere retsstillingen. Hvis der reelt er tvivl om, hvilke regler der gælder for forpagtningsaftaler, og hvis parternes aftaler ikke altid er fyldestgørende

3.6. Ad tese nr. 3 – Behov for præcisering af retsstillingen?

og/eller klare, burde dette – i betragtning af antallet af forpagtningsaftaler og disses økonomiske betydning for parterne – føre til en række tvister, der bl.a. ville resultere i domstolsafgørelser. Det kan således synes nærliggende at slutte fra de tilsyneladende manglende afgørelser til, at der ikke er behov for at præcisere retstilstanden.

Der er dog *ingen tvivl om, at tvister i et vist omfang forekommer*. Således er der trykte domstolsafgørelser.¹²⁶ Desuden betyder det forhold, at mange forpagtningsaftaler – bl.a. DDL's standardformular § 11 – indeholder en klausul om, at tvister af enhver art løses ved voldgift, at en del reelle tvister løses, uden at hverken sagernes eksistens eller resultat offentliggøres. Som anført nedenfor i afsnit 4 har det ikke været muligt at tilvejebringe pålidelige oplysninger om omfanget af voldgiftspraksis, men flere landboforeninger har oplyst, at der er tale om et begrænset antal sager, samt at mindre uoverensstemmelser afgøres ved uformelle tilkendegivelser om, hvordan udfaldet af voldgiftssagen bliver. Dermed bliver en række tvister løst på en uformel måde, der er vanskelig at registrere, men *tvisterne eksisterer*.

På grund af – navnlig landboforeningernes – hemmeligholdelse af *voldgiftsafgørelser* og anvendelsen af uformelle tilkendegivelser, må det antages, at det synlige (offentliggjorte) antal tvister om forpagtning er betydeligt mindre end det reelle antal. Endvidere vedrører mange tvister om forpagtningsaftaler alene de almindelige regler om aftalefortolkning – typisk fordi tvisten skyldes en uklar aftale. Dette må antages at bevirke, at mange domstolsafgørelser om forpagtning ikke er interessante at offentliggøre i f.eks. UfR, fordi de vedrører retsregler, som i forvejen er indgående belyst ved andre afgørelser. Derfor må det antages, at også antallet af *domstolsafgørelser* om forpagtning er højere end det, der fremgår af UfR. Navnlig må det antages, at der ved landets byretter samlet afsiges en del domme om forpagtning.

Men uanset disse forhold, er det påfaldende, at der ikke er et mere omfattende retskildegrundlag. Med mange økonomisk betydningsfulde aftaler burde flere tvister »slå igennem« og fremgå af domssamlinger mv., hvis der hersker væsentlig tvivl om parternes retsstilling.

De tilsyneladende manglende afgørelser af tvister om forpagtning kan i et vist omfang forklares ved *parternes tilbageholdenhed med at anlægge sag* såvel ved domstolene som ved voldgift.

Der kan være flere årsager til, at en ejer eller forpagter, der mener, at medkontrahenten misligholder aftalen, afstår fra at føre sag. For det første kan det tænkes, at netop *usikkerheden omkring retsstillingen i sig selv kan*

126. Også fra nyere tid, jf. f.eks. U 1992.232 V.

Kap. I: Indledning, teser og formål

afholde parterne fra at føre sag, idet sagens udfald dermed ikke er særlig sikkert.

Hvis der f.eks. ikke er truffet aftale om, hvem der skal vedligeholde forpagtede bygninger (f.eks. på grund af, at koncipisten har glemt at krydse af i DDL's standardformular), fremgår det ikke umiddelbart, hvilken retsstilling parterne skal forvente. Der henvises nærmere til afsnit V, hvoraf det fremgår, at der hverken er litteratur eller retspraksis, der tydeligt angiver, hvem der i mangel af aftalen har vedligeholdelsespligten. For den forpagter, der mener, at ejeren forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan det derfor være tvivlsomt, om han vil få medhold ved en retssag, eller om han blot vil blive påført yderligere tab i form af sagsomkostninger, fordi (voldgifts)retten (i strid med de almindelige regler, jf. afsnit V) finder, at vedligeholdelsen påhviler forpagteren.

Som anført anvendes forpagtningsaftaler ofte som strukturtilpasningsinstrument og er derfor ofte et vigtigt fundament for (dele af) forpagterens bedrift. Dette betyder, at forpagteren – afhængig af den konkrete anvendelse af de forpagtede arealer – kan være meget afhængig af, at forpagtningsaftalen fortsat forløber nogenlunde problemfrit og ikke bringes til ophør. Denne afhængighed/interesse i et gnidningsfrit forløb *kan* betyde, at forpagteren afstår fra at retsforfølge ejerens misligholdelse. Ofte resulterer en forpagters påtale over for ejeren af sidstnævntes misligholdelse i, at ejeren tillige gør gældende, at *forpagteren* har misligholdt aftalen – bl.a. fordi der kan være tvivl om, hvem der har hvilke rettigheder/pligter, eller fordi ejeren ønsker at fremkalde aftalens ophør, hvis den ikke længere har et hensigtsmæssigt indhold for ejeren. Hvis forholdet mellem parterne er anspændt, kan en påstand om misligholdelse resultere i, at ejeren straks – berettiget eller uberettiget – hæver aftalen eller på anden måde søger at hindre forpagterens fortsatte udnyttelse af det forpagtede.

Hvis forpagteren er afhængig af de forpagtede arealer for at opretholde sin drift – og navnlig hvis det i lokalområdet er vanskeligt at skaffe en tilsvarende forpagtningsaftale – kan det være økonomisk hensigtsmæssigt, at forpagteren undlader at påtale misligholdelsen/føre sag og i stedet accepterer ejerens kontraktsbrud. Dette kan navnlig være tilfældet, hvis ejerens misligholdelse kun har mindre indflydelse på forpagterens drift. Eksempelvis kan det være hensigtsmæssigt for forpagteren selv at foretage et mindre vedligeholdelsesarbejde, selv om ejeren er forpligtet hertil ifølge de almindelige regler.

Heri ligger formentlig noget af årsagen til de få domstolsafgørelser og den udbredte anvendelse af voldgiftsklausuler. Hvis en forpagters drift er afhængig af forpagtningsaftalen, kan det sjældent betale sig at føre langvarige retssager ved domstolene om mindre misligholdelser (som muligvis

3.6. Ad tese nr. 3 – Behov for præcisering af retsstillingen?

viser sig ikke at være misligholdelse) med risiko for at forringe forholdet til ejeren. Det er ofte økonomisk mere rentabelt at bære tabet ved misligholdelsen. En sag ved domstolene vil ofte være så langvarig, at forpagtningsperioden udløber, inden sagen er afgjort. Det er almindeligt, at forpagtningsaftaler forlænges for endnu en periode, men hvis forpagteren for tiden fører sag mod ejeren, er chancen for en forlængelse ringe.

Det er således vigtigt for den forpagter, der står over for ejerens misligholdelse, at afgøre om det kan betale sig at leve med misligholdelsen og bevare et godt forhold til ejeren, eller om forpagteren skal tage retlige skridt. Navnlig, hvis der er udsigt til en forlængelse af forpagtningsperioden, og forpagteren har brug for det forpagtede, *kan* det være hensigtsmæssigt, at forpagteren ignorerer misligholdelsen. Det samme gælder, hvis misligholdelsen på anden måde opvejes af mulige fordele.

Endvidere kan familiemæssige, kollegiale og/eller sociale bånd mellem ejer og forpagter betyde, at en part afstår fra at fremtvinge en retlig afgørelse på en tvist om forpagtningsaftalens forståelse. Der henvises nærmere til det nedenfor afsnit III,2.2.3. under ad 2 anførte vedrørende spørgsmålet, om mundtlige aftaler giver anledning til tvister. Som anført dér, kan det være uhensigtsmæssigt at føre rets- eller voldgiftssager mod personer i lokalområdet eller i familien, som man fremover måske forsat er tvunget til at samarbejde med.

Hvis parterne – som antydnet ovenfor – vælger selv at løse eventuelle problemer med en uklar aftale uden at få en retlig afgørelse, kan det hævdes, at der ikke reelt er noget problem med usikkerhed om retsstillingen. Imidlertid påfører misligholdelsen typisk forpagteren (eller ejeren) tab i et eller andet omfang. At vedkommende vælger at indregne dette som et driftstab ændrer ikke ved, at der er tale om kontraktsbrud. Endvidere øger en parts accept af medkontrahentens misligholdelse alt andet lige risikoen for, at der senere i forpagtningsperioden opstår yderligere gnidninger mellem parterne. Det er blot et spørgsmål om, hvornår vedkommende ikke vil acceptere større tab på grund af medkontrahentens samlede/vedvarende misligholdelse.

Desuden kan forpagterens eventuelle afhængighed af aftalen tvinge ham til at acceptere en lang række kontraktsbrud fra ejerens side. I det omfang en tydeliggørelse af retsstillingen kan være med til at forebygge dette, bør retsstillingen præciseres, selv om der ikke foreligger retsafgørelser.

Mere tydelige forpagtningsaftaler mv. kan naturligvis ikke fuldt ud hindre misligholdelse, men det vil ofte være omkring de tvivlsomme vilkår, at en part (efter medkontrahentens opfattelse) gør sig skyldig i misligholdelse, idet der her er større spillerum for, hvad parterne hver i sær opfatter som kontraktsstridigt/kontraktsmæssigt. En præcisering af retsstillingen vil for-

Kap. I: Indledning, teser og formål

mindske denne fortolkningstvív og vil gøre det lettere at vurdere det sandsynlige udfald af et sagsanlæg. Desuden kan parterne lettere gennemskue rimeligheden og konsekvenserne af kontraktvilkårene *inden* aftalens indgåelse, når det let kan fastslås, hvad der er de almindelige regler.

Sammenfattende kan det konkluderes, at den beskedne offentligt tilgængelige retspraksis grundlæggende viser, at behovet for præcisering af retsstillingen inter partes muligvis er noget mindre, end tese nr. 3 antyder. På den anden side viser ovenstående, at der kan tænkes forskellige årsager til den tilsyneladende manglende praksis, og at den eneste årsag ikke nødvendigvis er, at der slet ikke opstår tvister mellem parterne. Det kan således også forekomme, at parterne undlader at føre sag om eksisterende tvister. Derfor synes den manglende retspraksis ikke i sig selv at være tilstrækkelig til *på forhånd* at afvise, at der er behov for at præcisere retsstillingen.

Før tesen eventuelt kan afvises, må det undersøges, om der reelt forekommer tvív om parternes retsstilling i kontraktpraksis f.eks. gennem uklare bestemmelser eller manglende stillingtagen til væsentlige spørgsmål. Endvidere må det undersøges, om disse forhold fører til tvister, eller om de uklare/manglende kontraktbestemmelser vil føre til en klart urimelig retsstilling for én af parterne, hvis vedkommende – af en eller anden årsag – ikke forsøger at få bestemmelserne ændret/tilsidesat ved en retssag (eller på anden måde). Hvis et eller flere af disse forhold foreligger, viser de manglende domstols- og voldgiftsafgørelser netop, at der *er* grund til at overveje retsstillingen for landbrugsforpagtningsaftaler nærmere, idet der i så fald eksisterer nogle mekanismer på forpagtningsområdet, som afholder parterne fra at forfølge misligholdelse, og som fastholder de samme parter på aftaler med urimelige vilkår. En tydeliggørelse af retstilstanden kan næppe alene forebygge de nævnte forhold, men tydelige regler mindsker tvíven og risikoen for misligholdelse. Endvidere gør tydelige regler det lettere for en part at forudse udfaldet af en retssag og dermed lettere at afgøre, om det kan betale sig at anlægge sagen.

Kan sådanne forhold omvendt ikke påvises, må den del af tese nr. 3, der vedrører retsstillingen inter partes, forkastes. Hvorvidt tesen bør antages eller forkastes kan imidlertid først endeligt afgøres efter den nærmere undersøgelse af gældende ret og kontraktpraksis, som foretages i de følgende kapitler.

Til sammenligning kan anføres lejelovsudvalgets bemærkninger i LL-bet 1935, side 7:

»Ved siden af de ufravigelige Bestemmelser bør Loven indeholde saadanne Regler, som efter almindelig Retsbevidsthed maa fastslaas som de for Lejeforholdet *normale* Regler. Selv om Reglerne *kan* fraviges, hvis Parterne er enige

3.6. Ad tese nr. 3 – Behov for præcisering af retsstillingen?

derom, har deres Optagelse i en Lov dog den store Betydning, at de slaar fast, hvad der efter den herskende Opfattelse i Samfundet og navnlig i de nærmest interesserede Kredse bør være gældende Ret i normale Tilfælde. For alle Parter, og ikke mindst for Lejerne, er denne Betragtning af Vigtighed. Som Forholdene er nu, er det yderst vanskeligt, for ikke at sige umuligt, for Lægfolk at komme til Klarhed over, hvad der er gældende dansk Ret i Lejeforhold. Det er et fuldt berettiget Krav, at der bør være en Lov, hvori de normale Hovedregler er slaaet fast.« (Fremhævet i original).

Lejelovsudvalget mente således, at en tydeliggørelse af de almindelige regler var vigtig for den ikke-sagkyndige lejer, selv om reglerne var fravigelige. Noget tilsvarende kan være tilfældet for forpagtere af landbrugsjord. Der kan herved henvises til den ovenfor i afsnit 3.3.2.1. omtalte usikkerhed, som DDL-kontrakten giver anledning til, fordi den ikke angiver de deklaratoriske regler, men overlader valget af retsstillingen til parterne, når de udfylder formularen. Denne udformning af den mest benyttede standardkontrakt støtter, at der er (et vist) behov for en tydeliggørelse af retsstillingen.

Det skal dog præciseres, at klarhed over retsstillingen ikke nødvendigvis – som foreslået af lejelovsudvalget – behøver at blive skabt ved deklaratorisk lovgivning, jf. nærmere bl.a. nedenfor under ad 2).

Ad 2) Behov for præcisering af retssystematiske grunde

De få tilgængelige retskilder om forpagtning af landbrugsjord betyder bl.a., at jurister, der skal forholde sig til en forpagtningsaftale, stilles over for det klassiske spørgsmål, når man konfronteres med en fremmedartet aftaletype, som ikke er behandlet i lærebøger, domspraksis mv.: Hvilke regler gælder for den pågældende aftale? Som anført ovenfor i afsnit 2 vedrørende tese nr. 1 og uddybet nedenfor i afsnit 4 er dette bl.a. et spørgsmål om, hvorvidt forpagtningsaftalen betragtes som en aftale *sui generis*, eller om forpagtningsaftalen anses som en lejeaftale og behandles efter de lejeretlige regler justeret som følge af forholdets natur.

Dette valg – og tillige den efterfølgende fastlæggelse af indholdet af det valgte regelsæt (f.eks. indholdet af de almindelige lejeretlige regler) – vanskeliggøres, når der kun findes få retskilder, og der opstår risiko for, at to forskellige jurister behandler den samme aftale efter forskellige regler. Sat på spidsen kan det således forekomme, at en forpagtningsaftale vil blive fortolket forskelligt af byretten i København og af byretten i Næstved.

Denne risiko, for at samme aftale behandles forskelligt og eventuelt behandles efter regler, der er helt fremmede for den pågældende aftaletype, vil naturligvis altid foreligge – også ved mere velkendte aftaletyper – men risikoen kan mindskes betydeligt, hvis der eksisterer almindelige retskilder, der

Kap. I: Indledning, teser og formål

på en enkel måde gør det muligt at konstatere, hvad der er gældende ret. Hvis der f.eks. eksisterede en deklatorisk lov om landbrugsforpagtningsaftaler med sædvanlige forarbejder, var det mere sandsynligt, at byretsdommerne i København og i Næstved ville behandle den samme aftale ens i forhold til denne lov.

Det kan hævdes, at de få eksisterende retsafgørelser i sig selv taler imod, at forpagtningsaftaler behandles forskelligt i forskellige sammenhænge. Dertil må imidlertid siges, at forskelsbehandlingen ikke nødvendigvis kun finder sted på »afgørelsesniveau«. Den kan f.eks. finde sted på rådgivningsniveauet, ved at to advokater rådgiver den samme part forskelligt om retsstillingen. Den kan også finde sted ved udarbejdelsen af standardformularer, der kan få et indhold, som afviger fra de almindelige regler.¹²⁷ Det kan også tænkes, at forskellighederne kommer til udtryk i den juridiske litteratur. Se f.eks. nedenfor afsnit II,2 om forskellige forfatteres forskelligartede opfattelse af forpagtningsbegrebet. Dette betyder, at der meget vel kan ske en uensartet juridisk behandling af forpagtningsaftaler, selv om dette ikke fremgår af retspraksis. Det kan dog være vanskeligt at påvise forskelsbehandlingen på de forskellige niveauer – f.eks. kan det være svært at dokumentere advokaters eller konsulenters forskellige rådgivning.

Eksistensen af en ikke offentlig tilgængelig voldgiftspraksis tyder dog i sig selv på, at der er en rimelig stor sandsynlighed for, at der sker en vis grad af forskelsbehandling. Hemmeligholdelsen af voldgiftsafgørelserne betyder, at én voldgiftsret ikke kan bruge andre voldgiftsretters afgørelser som præjudikater. Den enkelte voldgiftsdommer har ofte kun egne sager at bygge på. Dette kan betyde, at en bestemt voldgiftsdommer konsekvent praktiserer sin egen opfattelse af gældende ret, der måske afviger markant fra mange andre voldgiftsdommeres og fra almindelige obligationsretlige grundsætninger. Uden et sammenligningsgrundlag – i form af voldgiftskendelser, lovgivning, domspraksis, litteratur etc. – er det svært at opnå en rimelig grad af retsenhed.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne om betydningen af almindelige tingslejeretlige regler nedenfor i afsnit 4. Heraf fremgår bl.a., at afhandlingens formål også er at blive gældende ret på linie med anden retsvidenskabelig litteratur. Såfremt dette mål nås, vil afhandlingen også bidrage til at præcisere retsstillingen.

En anden indvending kan være, at der foruden landbrugsforpagtningsaftaler også findes andre erhvervsmæssige kontraktstyper, hvor der tillige hersker uklarhed om retstilstanden, men hvor dette ikke har resulteret i en præciserende regulering af aftaleforholdet. F.eks. finder der ikke vedrøren-

127. Se til illustration omtalen af DDL's standardkontakt ovenfor afsnit 3.3.2.1.

3.6. Ad tese nr. 3 – Behov for præcisering af retsstillingen?

de bygge- og anlægskontrakter og leasingkontrakter *offentlig* regulering i form af lovgivning, selv om der kan være tvivl om retsstillingen inter partes. Hertil bemærkes, at tydeliggørelsen af reglerne om forpagtningsaftaler ikke nødvendigvis behøver at ske ved lovgivning. Andre oplagte muligheder er udarbejdelsen af nye eller præcisering af de eksisterende standardkontrakter. Hvilken regulering, der må anses for mest hensigtsmæssig for landbrugsforpagtningsaftaler, drøftes nærmere nedenfor afsnit VII, idet det her blot bemærkes, at lovgivning efter omstændighederne *kan* tænkes at være hensigtsmæssig for landbrugsforpagtningsaftaler, selv om der ikke har vist sig behov for lovgivning om andre erhvervsmæssige aftaler.

Endvidere bemærkes, at der ofte for de praktisk mest betydende erhvervsmæssige kontrakter (der ikke er undergivet offentlig regulering) er udarbejdet almindelige betingelser eller standardkontrakter, der medvirker til at præcisere retsstillingen – se f.eks. AB 92 vedrørende bygge- og anlægskontrakter og ABL 95 vedrørende leasing. Den eksisterende private regulering af landbrugsforpagtningsaftaler adskiller sig således ikke fra den regulering, som er almindelig i erhvervsforhold, men der kan være behov for at forbedre de eksisterende regler. Således er f.eks. AB 92 langt mere detaljeret og gengiver i højere grad de deklaratoriske regler end DDL's standardforpagtningskontrakt.

At en række andre erhvervsmæssige aftaleforhold ikke er undergivet lovregulering bevirker således ikke nødvendigvis, at der ikke kan være behov for en præciserende (offentlig eller privatretlig) regulering af landbrugsforpagtningsaftaler. Det fjerner derfor heller ikke i sig selv formodningen for et reguleringsbehov, som er udtrykt i afhandlingens tese nr. 3.

Endelig bemærkes, at en tydeliggørelse af retsstillingen foretaget af retssystematiske grunde tillige smitter af på retsstillingen inter partes. Den vil sikre parterne, dels en bedre og mere ensartet rådgivning, dels en mere forudsigelig retsstilling, idet det må antages, at lovgivning eller et andet udbredt regelsæt vil smitte af på retsanvendelsen både ved domstolene og voldgiftsretterne. Det må antages, at nogle tilfælde af misligholdelse og nogle unødvendige sagsanlæg derved kan undgås, fordi det for både ejere og forpagtere bliver mere tydeligt, hvilket udfald en eventuel sag vil få, og om en bestemt adfærd er misligholdelse.

Sammenfattende kan det således konstateres, at der både af hensyn til retsstillingen inter partes og af hensyn til konsekvensen i retsanvendelsen *kan* være et behov for at præcisere, hvad der er gældende ret om forpagtning. Eksistensen af dette behov synes i hvert fald at have en sådan sandsynlighed for sig, at tese nr. 3 er værd at ofre nærmere undersøgelser på.

4. Retskilder om forpagtning

Retskilderne opdeles traditionelt i lovgivning, præjudikater, sædvaner og forholdets natur.¹²⁸ Da retskilderne i nyere teori angives som en generel betegnelse for reglerne for korrekt retsdogmatisk beskrivelse, som afgrænset ved retskildelæren,¹²⁹ finder disse retskilder også anvendelse i forhold til aftaler om forpagtning af landbrugsjord. I det følgende beskrives, hvilke retskilder som har dannet grundlag for afhandlingens retsdogmatiske fremstilling.

Lovgivningen om forpagtningsaftaler vedrørende landbrugsjord er som nævnt begrænset og vedrører næsten udelukkende offentligretlige hensyn, mens parternes indbyrdes forhold ikke reguleres.¹³⁰ Lovgivning har derfor kun begrænset betydning som retskilde, når der – som i denne afhandling – fokuseres på inter partes-forholdet. Kun i det omfang offentligretlig regulering er af betydning for parternes indbyrdes retsforhold, er lovgivningen en relevant retskilde. Lovgivning kan dog have en indirekte betydning, idet analogislutninger fra nærtliggende områder – navnlig lejelovgivningen – kan bidrage til at klarlægge retsstillingen inter partes også for forpagtningsaftaler.

Det bemærkes, at det meget omfattende EU-retlige regelkompleks, der regulerer EU's landbrugspolitik, *ikke* regulerer inter partes forholdet ved forpagtning af landbrugsjord. *EU-retlige regler har derfor kun begrænset og indirekte betydning for de fleste af de i afhandlingen behandlede problemstillinger.* EU-retlige retskilder har af samme grund begrænset betydning for fremstillingen. Dog har navnlig EU's landbrugsstøtteordninger indflydelse på parternes aftaler og på disses økonomiske betydning for parterne. I det omfang EU-støtteordningerne har indflydelse på parternes retsstilling, behandles de naturligvis.

128. Opdelingen er ikke udtømmende, jf. Preben Stuer Lauridsen, *Om ret og retsvidenskab*, 1992, side 105, og den er ikke udtryk for et retskildernes hierarki. Retskilderne er ligestillede, jf. Preben Stuer Lauridsen, *Retslæren*, 1977, side 357 ff. og Mogens Heide-Jørgensen, *Den kommunale interesse*, 1993, side 20. Opdelingen varetager fremstillingstekniske og pædagogiske hensyn, jf. Preben Stuer Lauridsen, *Om ret og retsvidenskab*, 1992, side 105. Se tillige Henrik Zahle i Suum Cuique, 1991, side 51, der påpeger, at retskilderne i praksis dog til tider opfattes som hierakiske: »Den retlige pyramide er imidlertid ikke blot et pædagogisk hjælpemiddel, som udtrykker forenklede struktureringer af det ellers uoverskuelige sæt af juridiske regler, men afspejler retsopfattelser, som stadig er dominerende.«

129. Jf. Preben Stuer Lauridsen, *Om ret og retsvidenskab*, 1992, side 105 samt i *Retslæren*, 1977, side 348 og 349.

130. Se nærmere nedenfor afsnit II,3.

4. Retskilder om forpagtning

Domstolsafgørelser vedrørende aftaler om forpagtning af landbrugsjord forekommer kun i begrænset omfang.¹³¹ De eksisterende dommes præjudikatsværdi er endvidere ofte begrænset, fordi de vedrører aftaler indgået for mange år siden, hvor de landbrugsmæssige driftsformer var langt mindre intensive end i dag. Dengang var (fortsat) rådighed over forpagtet jord ikke i samme grad et nødvendigt økonomisk fundament for forpagteren, som det er tilfældet i dag, hvor de fleste jordbrugeres drift i større eller mindre grad er afhængig af en række støtte- og godkendelsesordninger, der knytter sig til bedriftens areal, og hvor forpagtningsaftaler ligger til grund for udnyttelsen af en række stordriftsfordele.¹³²

Af de til brug for afhandlingen undersøgte¹³³ forpagtningskontrakter fremgår det, at ejer og forpagter ofte aftaler, at uenighed om aftalens forståelse eller andre tvivlsspørgsmål vedrørende forpagtningsaftalen skal afgøres ved *voldgift*.¹³⁴ Voldgiftskendelser er en retskilde på linie med de fire ovenfor nævnte.¹³⁵ Sådanne kendelser må derfor medtages i en retsdogmatisk fremstilling om forpagtningsaftaler, hvis fremstillingen skal opfylde retskildelærens metodekrav.¹³⁶

I forbindelse med foretagelsen af kontraktsundersøgelsen, er der rettet henvendelse til en række landboforeninger, med henblik på at få nærmere oplysninger om voldgiftspraksis. Dette har imidlertid ikke muliggjort indsamling af et anvendeligt materiale. Sammenfattende har meldingen fra landboforeningerne været, at antallet af voldgiftssager er begrænset, og landboforeningerne har været tilbageholdende med at udlevere eksisterende kendelser, bl.a. med den begrundelse, at sagerne var vanskeligt tilgængelige, fordi de var spredt rundt i arkiverne uden adgang til at søge specifikt efter sager med voldgiftsafgørelser. Endvidere har nogle landboforeninger tilkendegivet, at det ofte forekommer, at mindre uoverensstemmelser ikke afgøres ved en skriftlig kendelse, men ved mere uformelle tilkendegivelser

131. Om domspraksis, se nedenfor afsnit II.4.

132. Af støtteordninger kan navnlig nævnes hektarstøtten. Også overførsel af mælkekvoter er kædet sammen med rådighed over areal. Af godkendelsesordninger kan nævnes miljølovgivningens krav om harmoni mellem ejendommens husdyrbestand og jordtilliggende til udspreddning af husdyrgødning, jf. husdyrgødningsbekendtgørelsen, bkg. 877/1998 kap. 10.

133. Om kontraktsundersøgelsen, se nedenfor afsnit 5.

134. Kontraktsundersøgelsen viste, at 59 pct. af de undersøgte aftaler indeholdt en eller anden form for voldgiftsklausul. Se som eksempel på en sådan klausul § 11 i DDL's standardkontrakt.

135. Jf. Preben Stuer Lauridsen, *Om ret og retsvidenskab*, 1992, side 105.

136. Jf. Preben Stuer Lauridsen, *Om ret og retsvidenskab*, 1992, side 110: »Som grundlag for den retsdogmatiske fremstilling inden for de retsområder, hvor voldgift er dominerende eller fremherskende, er kendelserne uundværlige.«

Kap. I: Indledning, teser og formål

om, hvordan udfaldet af voldgiften vil blive. Dette resulterer ofte i en slags frivillige forlig mellem parterne, der ikke nødvendigvis får skriftlig form.

Hvorvidt oplysningen om det begrænsede antal voldgiftskendelser er en dækkende beskrivelse af de reelle forhold, har det ikke været muligt at verificere. Landboforeningerne har ingen interesse i at give urigtige oplysninger. Derimod har de en klar interesse i at værne om oplysninger om deres klienters private forhold. Det må herved erindres, at en af de væsentligste fordele ved anvendelse af voldgift i stedet for domstolene er, at sagens eksistens og afgørelse ikke offentliggøres.¹³⁷ Landboforeningerne ville naturligvis bidrage til at bryde dette princip, hvis afgørelserne offentliggøres, og det kan i sidste ende skade jordbrugernes tillid til foreningernes konsulenter som medlemmer af kommende voldgiftsretter. Det er derfor naturligt, hvis landboforeningerne er tilbageholdende med at udlevere oplysninger om voldgiftspraksis.¹³⁸ Omvendt offentliggøres voldgiftsavgørelser på *andre* områder, hvor det endda – på grund af sagernes specielle karakter og mediernes bevågenhed – er lettere at identificere parterne. Som eksempel kan nævnes KFE 1996.15 og KFE 1996.28, der begge vedrørte brobygningsentreprise vedrørende en højbro. På det pågældende tidspunkt var der ingen tvivl om, hvilken højbro sagerne vedrørte.

Da landboforeningerne må antages at have en overordnet interesse i, at retsstillingen om forpagtningsaftaler tydeliggøres, således at bl.a. arbejdet med kontraktskoncipering lettes, var det imidlertid ud fra et overordnet retssikkerhedshensyn hensigtsmæssigt, hvis foreningerne og andre, der jævnligt beskæftiger sig med voldgift, i større grad arbejdede for en offentliggørelse af voldgiftsavgørelserne i anonymiseret form.

I forhold til afhandlingen giver den manglende voldgiftspraksis det problem, at der er en risiko for, at en relevant retskilde ikke inddrages i fremstillingen. Betydningen heraf er vanskelig at vurdere, når omfanget af kildematerialet og den praktiske betydning heraf ikke med sikkerhed er kendt. Efter landboforeningernes udsagn at dømme, er der tale om en retskilde med begrænset betydning, idet antallet af afgørelser angives som lille. Be-

137. Blandt andre fordele er, at afgørelse træffes af personer, som parterne selv har valgt, og som har særlig indsigt i forholdene, der er til bedømmelse. Endvidere medfører bl.a. den manglende mulighed for appel af voldgiftskendelsen en hurtigere sagsbehandling. Se Forpagtningsvejledningen, side 28. Om baggrunden for valg af voldgift, se Bernhard Gomard, *Voldgift i Danmark*, 1979, side 9 ff. og Bernt Hjejle, *Voldgift*, 1987, side 11 ff.

138. Det er svært at frigøre sig fra tanken om, at oplysningerne om, at antallet af sager er begrænset, og at disse er svært tilgængelige i arkiverne, ofte har været en pæn »undskyldning« for ikke at fremlægge materiale, som opfattes som fortroligt. Voldgiftspraksis *kan* således være mere omfattende end anført. Dette er dog alene baseret på en mistanke og kan hverken be- eller afkræftes.

4. Retskilder om forpagtning

tydningen af voldgiftsavgørelser som præjudikat begrænses også noget af manglen på offentliggørelse, idet det må formodes, at tilbageholdenheden med udleveringen omfatter alle, der anmoder herom. Dette betyder, at resultatet af kendelserne som hovedregel kun kendes af de voldgiftsmænd (og parterne), som har været involveret i den konkrete sag. Dette betyder, at en anden voldgiftsret ikke nødvendigvis har kendskab til tidligere kendelser om lignende spørgsmål afsagt af andre voldgiftsretter. Dog vil der hos erfarne voldgiftsmænd blive oparbejdet en vis erfaring om tidligere sager, om ikke på tryk, så dog i hukommelsen. Dette er dog langt fra en lige så sikker opsamling af retskilder som en offentliggørelse af trykte voldgiftskendelser.

På baggrund heraf synes det mindre væsentligt, at voldgiftskendelserne ikke har kunnet inddrages i denne afhandlings konklusioner. På den anden side set må afhandlingens konklusioner tages med det forbehold, at der *kan* eksistere en ikke-tilgængelig praksis, med et andet indhold.

Det bemærkes endvidere, at afhandlingens konklusioner bygger på tilgængeligt retskildemateriale – navnlig litteratur og domme. At der eventuelt eksisterer en voldgiftspraksis af et andet indhold *fjerner ikke materialets værdi som retskilde*. På områder, hvor retsstillingen er veldokumenteret med offentliggjorte kilder, må det antages, at ikke-offentliggjorte – måske enkeltstående – voldgiftsavgørelser har en beskedent retskildeværdi.

Administrative afgørelser, der vedrører parternes indbyrdes retsstilling, *findes ikke*, idet de administrerende myndigheder (Fødevareministeriet og de regionale jordbrugskommissioner) ikke har til opgave at regulere og kontrollere parternes privatretlige stilling. Disse myndigheder kontrollerer alene overholdelsen af offentligretlige forskrifter om forpagtning, navnlig Lbl. §§ 11 og 12. De administrative afgørelser, som vedrører forpagtning af landbrugsjord, omhandler således næsten udelukkende fortolkningen af Lbl. §§ 11 og 12.¹³⁹ Administrativ praksis har derfor i det væsentlige ingen værdi som retskilde vedrørende forpagterens og ejerens retsstilling inter partes.

Af det foreliggende materiale om forpagtningsaftaler vedrørende landbrugsjord er det vanskeligt at udlede, hvorvidt der i forbindelse med disse aftaler eksisterer *retssædvaner* eller *kutymen*. På andre områder end forpagtning afspejles sådanne sædvaner ofte i domme og voldgiftskendelser, idet (voldgifts)dommeren som begrundelse for sin afgørelse henviser til en sædvane. Som følge af den begrænsede domspraksis og manglende voldgiftskendelser, kan der imidlertid ikke herigennem konstateres nogle sædvaner af betydning.

139. Om nyere administrativ praksis om Lbl. §§ 11 og 12, se kommentarerne hertil i Lbl-Komm II, side 366 ff. og 391 ff.

Kap. I: Indledning, teser og formål

På baggrund af kontraktsundersøgelsen¹⁴⁰ er det måske muligt i et begrænset omfang at udlede visse kutymer. Dette er formentlig tilfældet for så vidt angår det almindelige forbud mod fremforpagtning. Desuden kan det formentlig også udledes, at den udfyldende regel er bagudbetaling, hvis intet er aftalt, jf. nedenfor afsnit VI,4.1. Det kan dog lige så vel hævdes, at disse regler blot er almindelige tingslejeretlige regler, der ikke skyldes sædvaner. Nogen væsentlig betydning synes sædvaner/kutymer ikke at have på området.¹⁴¹

Som nævnt anvendes DDL's standardforpagtningskontrakt ifølge kontraktsundersøgelsen i omkring 19 pct. af alle indgåede forpagtningsaftaler og i ca. 42 pct. af aftalerne indgået mellem privatpersoner. Som følge af denne praktiske betydning kan der generelt spørges, om indholdet af standardkontrakten udgør retssædvaner eller kutmer eller på anden måde udgør en retskilde.

Som følge af de ovenfor i afsnit 3.3.2.1. nævnte forhold, kan det formentlig konstateres, at DDL's standardkontrakt kun i begrænset omfang indeholder fortrykte beskrivelser af retssædvaner vedrørende forpagtning af landbrugsjord, idet kontrakten kun i begrænset omfang er normerende. Normen fastlægges først, når parterne udfylder formularen. Dog findes der forskellige udsagn i kontrakten, som kan betegnes som retssædvaner eller almindelige (lejeretlige) grundsætninger. Dette gælder f.eks. forbudet mod fremforpagtning, jf. formularens § 1, in fine.¹⁴²

Endvidere viser det forhold, at omkring 81 pct. af ejerne/forpagterne (58 pct. blandt privatpersoner) vælger et andet aftalegrundlag end standardformularen, at denne ikke opfattes som et særligt autoriseret eller bindende regelsæt.

Menighedsrådsforeningens standardformular er i det væsentlige opbygget på samme måde som DDL's standardformular, hvorfor de ovennævnte betragtninger også gælder denne. Dog indeholder Menighedsrådsforeningens kontrakt – bl.a. i et standardtillæg – nogle mere udførlige beskrivelser af gældende ret i mangel af aftale. Også heri findes formentlig visse retssædvaner – bl.a. forbudet mod fremforpagtning.

Den begrænsede forekomst af retskilderne lovgivning, præjudikater og sædvaner gør retskilden *forholdets natur* central i afhandlingen.

140. Se herom nedenfor afsnit 5.

141. Om sædvaner med hensyn til fravigelse af det almindelige udgangspunkt, hvorefter ejeren har vedligeholdelsespligt, se nedenfor afsnit V,3.4.

142. Hvorvidt kontraktens bestemmelser om vedligeholdelsespligt og misligholdelse udgør retssædvaner analyseres nedenfor i afsnit V,3.4.

4. Retskilder om forpagtning

Forholdets natur tager bl.a. hensyn til »...sådanne værdipræmisser som den juridiske skolede retsfølelse, kulturtraditionen, almindelige retsgrundsætninger, gængse handleforestillinger, hensyn til konsekvens og harmoni i retssystemet, formålsbetragtninger, konkret billighed og retfærdighed, reale overvejelser om reglens sociale virkninger; kort sagt påvisning ved andre retskilder end de fuldt og delvist objektiverede af grunde til, at én løsning må foretrækkes for andre. Forholdets natur gør retsanvendelse til en teleologisk og pragmatisk virksomhed. For så vidt er *forholdets natur den vigtigste retskilde*. ... Det centrale i forholdets natur er som i al juridisk metode, at *stille spørgsmål* ved et foreliggende eller tænkt resultat, kort udtrykt i et: Hvad skal det nytte.«¹⁴³

Retskildeproblemerne kan beskrives med følgende eksempel:

En forpagtningsaftale er indgået for en 5-årig periode. Efter tre år er ejendommens bygninger på grund af almindelig slid og ælde forringet i en sådan grad, at det påvirker forpagterens drift. Forpagteren retter derfor henvendelse til ejeren, der nægter at betale reparationerne. Ved aftalens udløb efter 5 år er bygningerne yderligere forringet, som følge af almindelig slid og ælde, og ejeren kræver på dette tidspunkt, at forpagteren betaler erstatning for ejendommens nedsatte værdi. Forpagtningskontrakten indeholder intet om vedligeholdelse af ejendommen eller betaling for reparationer, der skyldes almindeligt slid og ælde.

Udgangspunktet for at løse parternes konflikter er en fortolkning af aftalen, der imidlertid intet svar giver. Hvis der ikke findes lovgivning, domme eller relevant litteratur om fordeling af udgifter i forbindelse med almindelig slid og ælde ved landbrugsforpagtningsaftaler, må problemet løses ud fra forholdets natur. I denne situation har *almindelige retsgrundsætninger* – in casu almindelige regler om risikofordelingen i vedvarende kontraktsforhold¹⁴⁴ – en central betydning.

Når afhandlingen fokuserer på inter partes-forholdet, betyder manglen på lovgivning og andre retskilder, at de almindelige obligationsretlige regler (baggrundsretten) får en *central betydning* for udfyldningen af parternes aftale. *Udgangspunktet for løsning af parternes retlige problemer bliver derfor de almindelige regler for vedvarende kontraktsforhold*. Disse regler må danne grundlag for udviklingen af en »baggrundsret« om tingsleje – dvs. et sæt almindelige tingslejeretlige regler, der som udgangspunkt (også) finder anvendelse på landbrugsforpagtningsaftaler. Det må dog undersøges,

143. Mogens Heide-Jørgensen, Den kommunale interesse, 1993, side 20. Fremhævet i original.

144. Se nærmere om spørgsmålet, nedenfor afsnit V.

Kap. I: Indledning, teser og formål

om der er særlige forhold (forholdets natur) ved landbrugsforpagtningsaftaler, som begrundet fravigelse af de almindelige regler. I det omfang, der ikke er sådanne særlige forhold, kan de almindelige regler uden videre lægges til grund. I modsat fald må der udledes en særregel for forpagtningsaftaler, som bygger på de almindelige regler justeret efter bl.a. parternes interesser.¹⁴⁵

Med andre ord kan aftaler om forpagtning af landbrugsjord være et eksempel på, at der er behov for – eller at det i hvert fald er hensigtsmæssigt at have – en »obligationsrettens almindelige del«. I det omfang, der ikke er lovregler, aftaler eller praksis, er udgangspunktet for at fastlægge retsstillingen, de retsgrundsætninger om inter partes-forholdet i vedvarende kontraktforhold, som indeholdes i obligationsrettens almindelige del.¹⁴⁶

Hvorvidt det er hensigtsmæssigt/nødvendigt at arbejde med en almindelig del af obligationsretten er omstridt.¹⁴⁷ Striden synes fortrinsvis, at have vedrørt spørgsmål om metode og fremstillingsteknik (pædagogik) mere end spørgs-

145. Der gøres således brug af en deduktiv metode i afhandlingen, idet der sluttes fra de almindelige regler til, hvad der gælder for aftaler om landbrugsforpagtning.

146. Se Bernhard Gomard, Tillæg til Obligationsretten i en nøddeskal 1. og 3. hæfte, side 13, note 12: »Valget står mellem at få den begrænsede vejledning, en almindelig del kan give, eller at stå på helt bar bund i de talrige tilfælde, hvor en kontraktstype hverken er reguleret i en lov eller beskrevet i en (moderne og udførlig) monografi.« Se også Lejeret 2, side 16 om leje af hus og husrum: »I vedvarende kontraktforhold, hvortil bl.a. lejeaftalen hører ... har reglerne i den almindelige obligationsret en særlig fremtrædende rolle. Herfra kan nævnes bl.a. følgende problemkomplekser: rigtig opfyldelse, misligholdelsesvirkninger, erstatningsberegning, fordringshavermora, overførelse af rettigheder og forpligtelser, modregning, efterbetaling og tilbagebetaling (condictio indebiti). Størstedelen af de foran omtalte regelkomplekser kan spille ind på snart sagt alle tidspunkter af lejeforholdets forløb og i alle dets forskellige relationer (lejeforhøjelse og lejebetaling, opsigelse, vedligeholdelsesproblemer, varme-regnskab, flytteopgør etc.).« (fremhævet i original). – Dette kan direkte overføres på forpagtningsaftaler.

147. *Fortalere for en almindelig del*, er bl.a. Ussing, Alm. del, side 9, Carl Jacob Arnholm i TfR 1973.141-146, samme i Privatrett III, 2. udg., 1974, side 2-3, Bengtsson i TfR 1975.98 ff., Svante Bergström i TfR 1977.705-711, Bernhard Gomard, Introduktion til obligationsretten, 1979, side 83-86 samt Viggo Hagstrøm i Knophs Oversigt over Norges Rett, 11. udg. ved Kåre Lilleholt, 1998, side 302 f. *Kritiske er derimod* A. Vinding Kruse i TfR 1967.19-24, Knut Rodhe i SvJT 1971.184-186, samme i Lärobok i obligationsrätt, 6. udg., 1986, side 15-23 og i Obligationsrätt, 1956, side 2., Ole Steen-Olsen i Jussens Venner 1973.105-131 og Erling Selvig i Knophs oversigt over Norges rett, 10. udg. ved Birger Stuevold Lassen, side 687-692. – Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 46 f. og Lookofsky, Køb, side 14 ff. opretholder sondringen, men angiver, at denne ikke er skarp, samt at ingredienser fra begge fortolkningsmetoder ofte anvendes i praksis.

4. Retskilder om forpagtning

målet om eksistensen af almindelige regler. De fleste forfattere¹⁴⁸ synes således at kunne tilslutte sig, at der gælder *visse* generelle regler, uanset at der ikke i nordisk formueret eksisterer en lovbestemt almindelige del svarende til f.eks. BGB eller BW. Uenigheden drejer sig navnlig om, hvorvidt disse almindelige regler har et sådant omfang og en sådan universel gyldighed (dvs. vedrører så mange forskellige aftaletyper), at det berettiger til en særskilt fremstilling, eller om de i stedet bør behandles sammen med en gennemgang af de enkelte kontraktstyper (speciel del).

Diskussionen er vigtig i forhold til spørgsmålet om *tilegnelsen* af de obligationsretlige regler, idet der er væsentlig forskel på, om man tilegner sig viden ved at studere et stort antal enkeltregler og kontraktstyper, eller om man starter med nogle generelle (almindelige) regler, og derefter studerer de enkelte kontraktstyper.¹⁴⁹ Ved *problemløsning* er diskussionen imidlertid mindre interessant, idet begge muligheder er anvendelige, og valget mere afhænger af problemløserens temperament, samt af kvaliteten af den tilgængelige litteratur af såvel almindelig som speciel karakter. Ofte vil begge metoder blive anvendt i kombination, idet de eksisterende almindelige fremstillinger ikke altid giver tilstrækkeligt svar på et givet spørgsmål, hvorfor man i stedet må undersøge reglerne for lignende kontraktstyper og herud fra forsøge at udlede regler for det behandlede problem eller isoleret undersøge den nye kontraktstype ud fra forholdets natur.¹⁵⁰ Se dog straks nedenfor om risikoen ved at vurdere en ny kontraktstype helt isoleret.

De almindelige obligationsretlige regler kan siges at udgøre »fikspunkter« for nye og ukendte kontraktstyper, forstået på den måde, at den nye kontraktstype på forskellige punkter kan knyttes til det eksisterende retssystem ved at anvende de almindelige regler også på den nye kontrakt. Der skal dog naturligvis tages behørigt hensyn til den nye kontrakttypes eventuelle særegenheder. Dermed undgås, at behandlingen i retspraksis af nye kontraktstyper udvikler sig på en sådan måde, at disse aftaler bliver *systemfremmede*, fordi usædvanlige regler lægges til grund af retsanvenderne. Dette er risikoen, hvis udgangspunktet – i stedet for i de almindelige regler – tages i de specielle regler for en aftalstype, der umiddelbart synes at have ligheder med den undersøgte, ukendte aftale. Denne fremgangsmåde indebærer en risiko for, at specialregler, der skyldes én aftaletypes særegne ka-

148. Se bl.a. Anders Vinding Kruse i TfR 1967.20 f. og Knut Rodhe i SvJT 1971.185 øverst, der ellers begge er kritiske over for en almindelig del. Som eksempel kan nævnes regler om opsigelse og ophævelse af kontraktsforhold.

149. Om betydningen heraf, se f.eks. Anders Vinding Kruse i TfR, 1967, side 22, Ussing, Alm. del, side 9 og Svante Bergström i TfR 1977.708 f.

150. Se også Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 46 f., der opretholder sondringen mellem almindelig og speciel del, men som med rette påpeger, at grænsen er flydende gennem tiden, samt at en vekselvirkning mellem de to metoder ofte vil ske i praktisk retsanvendelse.

Kap. I: Indledning, teser og formål

rakter »eksporteres« til en anden aftaetype, der ikke har samme særlige karakteristika. Hvis dette sker, kan retsdannelsen medføre overraskende resultater for parterne, og deres interesser kan på væsentlige punkter blive tilsidesat med tab til følge. Endvidere risikeres det, at aftaler, som grundlæggende er ensartede, behandles efter forskellige regler, hvorved sammenhæng og konsekvens i retssystemet trues,¹⁵¹ og aftaleparternes benævnelse af aftalen mv. kan blive afgørende mere end aftalens reelle indhold.¹⁵² Tages der derimod udgangspunkt i de generelle, almindelige regler, kobles den nye aftaetype til velkendte begreber, som parterne kender, og en vurdering af forholdets natur sikrer, at der også tages hensyn til særlige forhold.

For at undgå de ovennævnte risici *anvender afhandlingen følgende systematik*: Udgangspunktet tages i almindelige obligationsretlige regler, i det omfang sådanne kan udledes af teori og retspraksis. Der fokuseres særligt på almindelige regler om tingsleje, idet forpagtningsforhold grundlæggende er brugs-/lejerettigheder, jf. bl.a. nedenfor afsnit II,1. Når retsreglerne for tingsleje er fastlagt, vurderes det, om de samme regler kan antages at gælde for aftaler om forpagtning af landbrugsjord, eller om reglerne må modificeres på grund af forpagtningsaftalernes særlige natur. På denne måde kobles forpagtningsaftalerne til almindelige obligationsretlige regler, og der argumenteres kun for afvigende regler, hvis dette kan begrundes i forholdets natur.

Ved at følge denne systematik og undersøge, om det giver hensigtsmæssige resultater, analyseres det, om afhandlingens tese nr. 1 – der antager, at en almindelig tingslejeret eksisterer og kan danne grundlag for reguleringen af forpagtningsaftaler – holder.

Kritikere af »almindelig del« vil også kritisere denne fremgangsmåde. Imidlertid har teorien om en almindelig del en sådan tilslutning i den juridiske litteratur, at den ikke på forhånd kan afvises som uanvendelig. Kun gennem systematisk anvendelse af teorien, kan det afgøres, om den – i hvert fald på forpagtningsområdet – er anvendelig, fordi den fører til hensigtsmæssige resultater.

På baggrund af ovenstående er *afhandlingens formål* også *at blive gældende ret*, for så vidt at der forsøges udledt de særregler, som gælder for aftaler om landbrugsforpagtning, og som ikke følger af andre retskilder. Det er således ambitionen, at afhandlingen på linie med anden retsvidenskabelig litteratur kan tjene som retskilde til løsning af forpagtningsretlige problemer og derved være med til at sikre, at landbrugsforpagtningsaftalerne ikke bliver systemfremmede.

151. Jf. Lookofsky, *Køb*, side 17.

152. Benævnelsen er *ikke* afgørende, jf. bl.a. *Lejeret 1*, side 44 f.

5. Empiriske undersøgelser

Hensigten med afhandlingen er som nævnt primært at *fokusere på retstillingen mellem ejeren og forpagteren*. Da dette retsforhold i alt væsentligt er ulovreguleret, er partsautonomien afgørende. For at få en viden om, hvad parterne indgår aftale om, og hvordan aftalerne på forskellige punkter formuleres, har det været nødvendigt at opnå et vist kendskab til kontraktspraksis. Formålet med en undersøgelse af kontraktspraksis har navnlig været at finde frem til, hvilke problemer parterne behandler i deres aftaler, og hvilke som normalt udelades bl.a. med henblik på at lokalisere, hvor et eventuelt reguleringsbehov måtte være, og om der på bestemte punkter er behov for at præcisere retsstillingen.

Som grundlag for undersøgelsen udarbejdedes – bl.a. med udgangspunkt i DDL's standardkontrakt og efter samtale med forskellige landboforeningers konsulenter – en »check-liste« indeholdende en række mulige tvivlsspørgsmål, således at det for alle gennemgåede kontrakters vedkommende kunne markeres, hvilke problemer parterne havde valgt at behandle, og i hovedtræk hvordan problemerne var søgt løst. Den anvendte check-liste er optrykt i appendiks 1.

Dernæst forestod tilvejebringelsen af et antal kontrakter til undersøgelse. Kontrakterne fremskaffedes i første omgang ved kontakt til en række lokale landboforeninger, idet det viste sig, at disse i vidt omfang medvirker ved udarbejdelsen af forpagtningskontrakter som et led i deres almindelige rådgivningsvirksomhed. Oprindeligt blev et stort antal landboforeninger, som geografisk dækkede stort set hele landet, kontaktet. Som følge af antallet af positive tilbagemeldinger var det imidlertid nødvendigt at indskrænke indsamlingen en del.¹⁵³

De landboforeninger, som ønskede at deltage i undersøgelsen, blev herefter kontaktet med henblik på en gennemgang af de forpagtningskontrakter, som foreningen havde medvirket ved indgåelsen af, og som på undersøgelsestidspunktet var gældende ifølge deres oprindelige indhold.¹⁵⁴ Til

153. Den endelige undersøgelse kom til at omfatte landboforeninger i Holstebro, Pjedsted, Svendborg, Rudkøbing, Ringe, Stege, Odense, Ringkøbing, Løgumkloster, Videbæk og Åbenrå. For en fuldstændig fortegnelse over landboforeninger og øvrige leverandører af kontrakter, se appendiks 2.

154. Der blev således ikke taget hensyn til eventuelle efterfølgende ændringer af aftalerne, medmindre sådanne fremgik tydeligt af skriftlige tillæg mv., som befandt sig hos landboforeningen. Enkelte aftaler var dog ifølge deres indhold udløbet kortere tid før undersøgelsen blev foretaget. Det viste sig endvidere, at landboforeningerne var i besiddelse af en række kontrakter, som foreningen ikke selv direkte havde medvirket ved udformningen af. Disse kontrakter blev tillige inddraget i undersøgelsen.

Kap. I: Indledning, teser og formål

undersøgelsen udvalgte *alle* kontrakter, som var gældende, og som på undersøgelsestidspunktet befandt sig hos de medvirkende landboforeninger.

De således udvalgte kontrakter blev derefter gennemlæst, og hver kontrakts indhold blev overført til en til kontrakten svarende »check-liste«, som omtalt ovenfor. Efterfølgende blev oplysningerne fra alle »check-listerne« indlagt i en database, som har dannet grundlag for de i afhandlingen givne tabeller.

Undersøgelserne viste, at de kontrakter, som blev indgået med landboforeningernes bistand, næsten udelukkende var kontrakter mellem to privatpersoner, mens aftaler med ikke-private ejere (f.eks. staten) sjældent forekom. For at forebygge denne ensidighed var det derfor nødvendigt at udvide undersøgelsen til at omfatte en række andre væsentlige ejer-kategorier: Kommuner, Folkekirken, Staten samt en fællesgruppe bestående af stiftelser, fonde, selskaber og lignende institutioner. For at undgå at disse kontrakter skulle komme til at udgøre et for stort antal i forhold til kontrakterne mellem privatpersoner, indskrænkedes undersøgelsen til nogle udvalgte kommuner og amter på Sydsjælland og i Jylland, til en præstegårdskonsulent ved Århus samt til 3 statsinstitutioner.¹⁵⁵ Det har ikke været muligt at fremskaffe oplysninger om den virkelige fordeling af bortforpagtere på de nævnte ejer-kategorier, hvorfor det ikke har kunnet afgøres, om fordelingen af de undersøgte kontakter på dette punkt er statistisk repræsentativ. Den usikkerhed, som følger heraf, er der i et vist omfang søgt kompenseret for i afhandlingen ved – på relevante steder – at udskille kontrakter fra en bestemt ejer-kategori, hvis disse kontrakter indeholder en – i forhold til de øvrige kontrakter – særegen bestemmelse. Se f.eks. nedenfor tabel VI,4.1.(a).

Undersøgelsen – der i afhandlingen betegnes »kontraktsundersøgelsen« – blev udført i sidste halvdel af 1990 og omfattede i alt 772 forpagtningskontrakter, der fordelte sig på følgende ejer-kategorier:

155. En fuldstændig liste over de udvalgte ejere fremgår af appendiks 2. En tilsvarende opdeling i forskellige forpagter-kategorier er ikke foretaget, fordi langt de fleste forpagtere er privatpersoner, og fordi det er meget vanskeligt at finde frem til de relativt få kontrakter, hvor forpagteren er et selskab, staten en kommune eller lignende. Af de undersøgte kontrakter, har kun enkelte forpagtere ikke været privatpersoner.

5. Empiriske undersøgelser

Ejer	Antal	Pct.
Staten	178	23
Kommune	109	14
Fonde mv.	22	3
Privatperson ikke i familie med forpagteren	294	38
Privatperson i familie med forpagteren	54	7
Folkekirken	115	15
I alt	772	100

Af de mere end 30.000 gældende forpagtningskontrakter, som eksisterer i Danmark, udgør undersøgelsen kun ca. 2,5 pct. Det kan derfor kritiseres, at undersøgelsen ikke omfatter et tilstrækkeligt omfattende udsnit af de eksisterende kontrakter, til at slutte noget mere generelt om kontraktspraksis. Endvidere kan det ud fra et rent statistisk standpunkt kritiseres, at den geografiske spredning og fordelingen på forskellige kategorier af ejere (samt eventuelt andre faktorer) ikke nødvendigvis giver et repræsentativt billede af kontraktspraksis, idet udvælgelsen er sket uden hensyntagen til statistiske regler, men primært ud fra, hvem der ønskede at medvirke, og således at i praksis almindeligt forekommende ejer-kategorier i et vist omfang var med i undersøgelsen. Det kan hævdes, at udvalget ikke i statistisk forstand er tilfældigt.

Hensigten med kontraktsundersøgelsen er imidlertid ikke at bruge dens resultater som en nøjagtig statistisk indikation af, hvordan forholdene er for Danmark som helhed. Som anført er formålet med undersøgelsen først og fremmest at give *et indtryk* af, hvilke spørgsmål parterne behandler i kontrakterne. Uanset de statistiske problemer giver undersøgelsen alene i kraft af antallet af undersøgte kontrakter et rimeligt indtryk af, hvilke problemer der behandles eller udelades. Dermed har undersøgelsen bl.a. kunnet danne en del af grundlaget for den systematiske inddeling af afhandlingen i problemområder.¹⁵⁶

Kontraktsundersøgelsen har således opfyldt den helt grundlæggende funktion, at påpege nogle mulige problemområder på et i øvrigt meget lidt opdyrket retsområde. Som en foreløbig systematisering og analyse af dette område synes kontraktsundersøgelsen tilstrækkelig, selv om den ikke er fuldt statistisk korrekt.

156. Derimod kan der ikke på baggrund af undersøgelsen med sikkerhed konkluderes noget om samtlige danske forpagtningskontraktens udformning. På visse punkter er undersøgelsens resultater dog så entydige, at der formentlig ikke er større betænkeligheder ved at drage videregående konklusioner.

Kap. I: Indledning, teser og formål

Endvidere giver kontraktsundersøgelsen en *antydning* af, hvordan en større mængde ejere og forpagtere handler, og den *antyder karakteristiske træk ved kontraktspraksis*. Det er ikke sikkert, at alle eller blot hovedparten af alle danske ejere/forpagtere handler på samme måde, som undersøgelsen antyder, men det forhold, at kontraktsundersøgelsen afslører et konkret problem i et væsentligt antal kontrakter, viser dog, at der eksisterer et problem, som formentlig berører en del ejere/forpagtere.¹⁵⁷ Alene problemets eksistens berettiger dermed dets nærmere behandling, selv om det statistisk set måske ikke er det hyppigst forekommende problem.

6. Anvendelse af fremmed ret i afhandlingen

6.1. Fremmed ret som retskilde

Om komparativ retsvidenskabelig metode er det anført, at »The basic principle for the student of foreign legal systems is to avoid *all* limitations and restraints. ... [T]he comparatist must treat as a source of law *whatever* moulds or affects the living law in his chosen system, whatever the lawyers there would treat as a source of law...« (Fremhævet her).¹⁵⁸ Det er desuden anført, at »Der Stoff des Nachdenkens über die Probleme des Rechts muß das Recht der *gesamten* Erde sein, *vergangen*es und *heutiges*, der Zusammenhang des Rechts mit Boden, Klima und Rasse, mit geschichtlichen Schicksalen der Völker – Krieg, Revolution, Staaten gründung, Unterjochung –, mit religiösen und ethischen Vorstellungen; Ehrgeiz und schöpferischer Kraft von Einzelpersonen; Bedürfnis von Gütererzeugung und Verbrauch; Interesse von Schichten, Parteien, Klassen. Es wirken Geistesströmungen aller Art – denn nicht bloß Feudalismus, Liberalismus, Sozialismus erzeugen jeder ein anderes Recht – und die Folgerichtigkeit eingeschlagener Rechtsbahnen, und nicht zuletzt die Suche nach einem staatlichen und rechtlicher Gestaltung.«¹⁵⁹ (Fremhævet her).

En så omfattende analyse er umulig at foretage inden for denne fremstillings rammer og af en enkelt person. Den er i det hele taget umulig at foretage, idet samfundsvilkårene hele tiden forandrer sig, således at de faktiske forhold har ændret sig i forhold til beskrivelsen, inden denne er tilende-

157. Med tanke på den store økonomiske betydning, som mange forpagtningsaftaler har for parterne, synes alene det forhold, at kontraktsundersøgelsen viser, at op mod 800 forpagtere i hvert fald på undersøgelsestidspunktet havde et konkret problem, at berettige til en mere udførlig behandling af problemet.

158. Zweigert & Kötz, side 32 samt Zweigert & Kötz II, side 34.

159. Ernst Rabel, *Aufgabe und Notwendigkeit*, side 5. (Oversat til engelsk i Zweigert & Kötz, side 32).

6.1. Fremmed ret som retskilde

bragt, hvorfor beskrivelsen altid vil afvige fra de aktuelle faktiske forhold.¹⁶⁰

Studier af fremmed ret er dog ikke af den grund irrelevante. Relevans foreligger bl.a., når studierne har til formål at tilvejebringe viden om, hvordan andre lande har løst problemer, der endnu ikke har fundet en (hensigtsmæssig) dansk løsning.¹⁶¹

Studier af fremmed ret kan således benyttes til at hente *inspiration* og nye ideer uden at foretage en direkte inkorporering af fremmede regler. Hvis det findes velbegrunder at indføre en ny retsregel i dansk ret, og ideen hertil er opstået ved studier af fremmed ret, gør det ikke reglen mindre velbegrunder ud fra et nationalt dansk synspunkt, at den pågældende regel rent faktisk ikke er gældende ret i det undersøgte fremmede retssystem eller ikke viser sig at fungere tilfredsstillende i det fremmede system. Det kan vel hævdes, at fremmed ret dermed er misforstået eller utilstrækkeligt undersøgt, men den pågældende opfattelse har tjent som inspiration på linie med alle de andre overvejelser, en retsdogmatiker og en retspolitikker i mangel af andre klare retskilder må gøre sig (forholdets natur), og har ført til en (forhåbentlig) velbegrunder konklusion for så vidt angår dansk ret. Dette kan ikke være illegitimt, når det ikke hævdes, at gældende fremmed ret skildres. Kan det med anvendelse af sædvanlig videnskabelig (juridisk) metode, sammenhængende og udtømmende argumentation begrundes, at en regel er hensigtsmæssig i dansk ret, kan det ikke være afgørende, om det

160. Dette er også anerkendt af Ernst Rabel, *Aufgabe und Notwendigkeit*, side 5: »Tausendfältig schillert und zittert unter Sonne und Wind das Recht jedes entwickelten Volkes. Alle diese vibrierenden Körper zusammen bilden ein noch von *niemandem* mit Anschauung erfaßtes Ganzes.« (Fremhævet her). Se også Preben Stuer Lauridsen, *Om ret og retsvidenskab*, 1992, side 128 f. om den »hermeneutiske cirkel«, hvorefter juristen altid er en bestanddel af den virkelighed, han skal fortolke, og befinder sig i en konstant vekselvirkning med virkeligheden. Beskrivelsen påvirker det beskrevne, og det beskrevne påvirker beskrivelsen.

161. Se allerede Ørsted, *Håndbog 1*, side 466 ff.: »Overalt kan fremmede Loves Studium i mange Henseender være gavnligt for Den, der vil erhverve sig en fuldkommen Indsigt i vor gjeldende Ret. De gjøre ham ikke blot opmærksom paa Retsopgaver, som ikke hidtil hos os ere opkastede, og hvilke han opfordres til at løse; men de bringe ham og ofte til yderligere at overtænke hidtil antagne Sætninger, som findes i en saa paafaldende Strid med hvad fremmede Love anordne, at man derved anlediges til nærmere Undersøgelse. De afgivne og, *hvor der spørges om Noget, som ei er bestemt ved noget udtrykkeligt Lovbud, men hvor der maa ses paa, hvad der i sig er det Rette og Fornuftsmæssige*, en Auctoritet, der, især hvor der findes en mærkelig Samstemmighed og hvor Noget har gjeldt gennem alle Tider og altsaa har staaet Erfaringens Prøve, maa være af største Vigtighed.« (Fremhævet her).

Kap. I: Indledning, teser og formål

tilbundsgående er undersøgt, hvorvidt reglen anvendes i udlandet, eller om den dér medfører tilfredsstillende resultater.

I afhandlingen anvendes fremmed ret således som ét blandt mange del-elementer af retskildens forholdets natur, jf. nærmere ovenfor afsnit 4.

Når fremmed ret anvendes som inspiration, kan en fremstilling af fremmed ret ved hjælp af »länderbericht«-metoden – dvs. parallelle fremstillinger af alle de undersøgte landes retssystemer – synes nærliggende. Anvendelsen af denne metode betyder imidlertid, at fremstillingen af dansk og fremmed ret kan blive to blokke uden sammenhæng. For at undgå en sådan opsplitning er fremstillingen af fremmed ret fordelt efter de forskellige problemstillinger i dansk ret, som afhandlingen behandler, og afhandlingen indeholder ikke en samlet fremstilling af reglerne i de undersøgte lande. Dog gives i afsnit 6.3.-6.5. en kort oversigt over de væsentligste regler i de tre lande. Om de forskellige landes definition af forpagtningsbegrebet, se nærmere nedenfor afsnit II,6.1.-6.3.

6.2. Geografisk afgrænsning

Som grundlag for undersøgelsen af fremmed ret er først og fremmest udvalgt lande, som har *vedtaget lovgivning*, der (bl.a.) regulerer forholdet mellem ejeren og forpagteren. Dette skyldes afhandlingens delformål vedrørende undersøgelse af behovet for regulering af inter partes-forholdet. Da der ikke er lovgivningstradition på området i Danmark, er det nærliggende at søge inspiration i lande, hvor der er en sådan tradition.

Det næste udvælgelseskriterie har været lande, som Danmark traditionelt sammenligner sig med såvel juridisk som landbrugsmæssigt. Juridisk er udvalgt en repræsentant for den nordiske (skandinaviske) retstradition og en repræsentant for den germanske tradition.¹⁶²

En repræsentant for common law-traditionen er *valgt fra* af hensyn til afhandlingens omfang og af hensyn til ønsket om bl.a. at vurdere *lovgivning* på området. Desuden adskiller common law sig betydeligt mere fra dansk ret end f.eks. den germanske tradition (civil law).¹⁶³

Udvælgelsen efter dette kriterie skyldes afhandlingens delformål: At finde en tingslejerrettens almindelige del. Indholdet af en sådan almindelig del kan være vanskelig at finde alene ved hjælp af dansk ret.

162. Om disse traditioner, se bl.a. Zweigert & Kötz, side 286 ff. og 138 ff. samt Zweigert & Kötz II, side 270 ff. og 130 ff.

163. Se bl.a. Ditlev Tamm i Danish Law in a European Perspective, 1996, side 35, Zweigert & Kötz, side 295 samt Zweigert & Kötz II, side 279.

6.2. Geografisk afgrænsning

Fremmed ret kan imidlertid bidrage – navnlig fra lande, hvis formueretlige regler ligger tæt på de danske, f.eks. de nordiske lande.

Som repræsentant for den nordiske tradition er primært valgt *Sverige*, dels fordi lovgivningen om forpagtning dér er veludviklet på grundlag af mange års erfaringer, dels fordi Sverige formentlig landbrugsmæssigt er det af de nordiske lande, som har størst lighed med Danmark. Endvidere inddrages *norsk ret* – navnlig de obligationsretlige regler – i vidt omfang. En væsentlig grund til (og fordel ved) at sammenligne dansk ret med svensk og norsk ret er, at der er betydelige ligheder mellem de formueretlige regler i disse lande og i Danmark. Dette skyldes bl.a. ældre tiders politiske samhörighed, navnlig mellem Danmark og Norge, der havde fælles konge indtil 1814, og det fælles lovgivningssamarbejde i Norden siden omkring år 1900 – et samarbejde, der gennem 1900-tallet bl.a. har ført til næsten identiske købelove, aftalelove og gældslovene.¹⁶⁴ Den juridiske samhörighed mellem landene er så stor – i hvert fald på det formueretlige område – at det sædvanligvis uden videre er muligt at anvende teori og praksis fra de andre nordiske lande.

På særømråder – som f.eks. forpagtning af landbrugsjord – kan der imidlertid tillige være væsentlige forskelle. For så vidt angår de særlige svenske og norske regler om forpagtning, kan disse – selv om de ikke er direkte anvendelige – tjene som inspiration til udfyldning af »tomrummet« i dansk ret, mens de almindelige formueretlige regler generelt kan inddrages som støtte for gældende ret i Danmark. Det sidstnævnte er navnlig tilfældet for så vidt angår fremstillingen af almindelige obligationsretlige og tingslejeretlige regler. Som følge af den særligt nære sammenhæng mellem de nordiske landes retstradition, har navnlig sammenligningen med norsk og svensk ret betydning i afhandlingen.

Som repræsentant for den germanske tradition er udvalgt *Tyskland*. Dette skyldes primært, at studierne af svensk og hollandsk ret (se om Holland straks nedenfor) viste, at begge landes lovgivning repræsenterer en kraftig præceptiv beskyttelse af forpagteren. For at undgå en for ensidig inspiration fra præceptive beskyttelsesregler valgtes tillige Tyskland, som har en lovgivning, der som udgangspunkt er deklatorisk, og som ikke på samme markante måde som de øvrige lande beskytter forpagteren.

164. Om sammenhængen mellem retsforholdene i de nordiske lande, se bl.a. Ditlev Tamm i *Danish Law in a European Perspective*, 1996, side 33 ff., Zweigert & Kötz, side 287 ff. og Zweigert & Kötz II, side 271 ff. Om klassificeringen af skandinavisk retstradition i forhold til civil law og common law, se bl.a. Bernhard Gomard i *Scandinavian Studies in Law*, 1961, side 29 ff., og hertil Jacob W.F. Sundberg i *Scandinavian Studies in Law*, 1969, side 181 ff.

Kap. I: Indledning, teser og formål

Dansk ret har ikke samme ligheder med tysk som med nordisk ret. Dette skyldes, at dansk ret kun i begrænset omfang er præget af romerretten, samt at formueretten i Danmark ikke er systematiseret på samme måde som i tysk ret med en samlet lovbog (BGB).¹⁶⁵ Gennem tiderne har tysk ret dog inspireret danske jurister på forskellige områder,¹⁶⁶ således at nogle ligheder eksisterer.

Forskellene synes dog ikke at udelukke en sammenligning af dansk og tysk ret på den i afsnit 6.1. angivne måde. Der synes ikke at være noget til hinder for, at den germanske tradition kan tjene som inspiration til dansk ret, selv om der er forskelle i de grundlæggende systemer. Netop på forpagtningsområdet synes BGB's lempeligere regler at udgøre et interessant alternativ til de stærkt forpagterbeskyttende regler i svensk og hollandsk ret, som umiddelbart virker fremmede i dansk ret, hvor partsautonomien er fremherskende, jf. bl.a. ovenfor afsnit 3.3.

Endelig er *Holland valgt som et alternativ til lande med skandinavisk retstradition*, navnlig af de samme grunde som udvælgelsen af Sverige: Lang lovgivningstradition og et landbrug, der på mange måder svarer til det danske.

Det er umiddelbart vanskeligt at indplacere hollandsk ret i de traditionelle juridiske »familier«. Udgangspunktet var Code Civil, som BW i vidt omfang bygger på, men efter vedtagelsen af NBW er det måske mere rigtigt at hævde, at hollandsk ret har udviklet sin egen stil.¹⁶⁷ Dette udelukker dog ikke, at hollandsk ret kan give inspiration til dansk ret, ligesom tysk ret, jf. ovenfor.

I afsnit 6.3.-6.5. gives en kortfattet indføring i reglerne om forpagtning af landbrugsjord i Sverige, Tyskland og Holland. En mere detaljeret gennemgang af fremmed ret på enkelte områder findes i afhandlingens enkelte afsnit.

165. Se således Ditlev Tamm i *Danish Law in a European Perspective*, 1996, side 35, hvor det desuden anføres, at en »allgemeiner Teil« er ukendt i nordisk ret. Dette er rigtigt for så vidt, at *lovgivningen* ikke indeholder en almindelig del. Derimod spiller en utrykt almindelig del en væsentlig rolle i dansk (og nordisk) formueret. Se således ovenfor afsnit 4.

166. Se Ditlev Tamm i *Danish Law in a European Perspective*, 1996, side 33, Zweigert & Kötz, side 288 samt Zweigert & Kötz II, side 272.

167. Se Zweigert & Kötz, side 104 f. og Zweigert & Kötz II, side 100 f.

6.3. Sverige

Regler om brugsret til jord har været kendt i Sverige i århundreder.¹⁶⁸ Imidlertid introduceredes forpagtningsbegrebet (jordbruksarrende) i en form svarende til den, der kendes i dag, først i lovgivningen ved Nyttjanderättslagen (NJRL) af 14. juni 1907. Loven, der erstattede Jordabalken fra 1734, havde to hovedformål:

- 1) At forebygge vanrøgt af landbrugsejendomme for at forbedre landbrugs-erhvervet både kvantitativt og kvalitativt og
- 2) at yde forpagteren en vis beskyttelse mod den sociale og økonomiske overlegenhed ved kontraktsforhandlingerne, som aftalefriheden efter lovgivers opfattelse gav ejeren.¹⁶⁹

Formål nr. 1 blev bl.a. forsøgt realiseret ved deklaratoriske regler om jordens og bygningernes vedligeholdelse og ret til godtgørelse for forpagteren for visse udførte investeringer i ejendommen, f.eks. dræning af jorden.

Det andet formål førte til vedtagelsen af nogle præceptive regler, som navnlig skulle beskytte forpagteren. Det drejede sig bl.a. om regler, hvorefter ejerens forbehold om at kunne opsige aftalen før forpagtningsperiodens udløb var ugyldigt. Herefter kunne aftalen kun bringes til ophør, hvis de særlige hævegrunde, som var nævnt i loven, forelå. Dermed forstærkedes forpagterens »besittningsskydd«.¹⁷⁰

Det sociale beskyttelsesformål blev for alvor inddraget i lovgivningen ved lov af 25. juni 1909 om »arrende av en viss jord å landet inom Norrland och Dalarna« (Norrlands-loven). Lovens baggrund var, at en række selskaber opkøbte store jordarealer i Norrland for at udnytte skovbruget. Erhvervelsen omfattede også i vidt omfang landbrugsjord, der imidlertid sjældent havde investorenes interesse, hvorfor jorden bortforpagtedes. En lang række tidligere selvejerbønder blev derved forpagtere af den jord, de før havde ejet.

Norrlands-loven havde til hensigt at beskytte forpagternes sociale forhold i området. Den gjaldt som udgangspunkt kun jord ejet af selskaber og investeringsforeninger.

Blandt lovens hovedpunkter var:

- Krav om skriftlig aftale, hvis indhold i mangel af ejerens vilje til at underskrive kontrakt kunne fastlægges ved dom.

168. Se om ældre tid, SOU 1968:57, side 76-84 med henvisninger.

169. Jf. SOU 1968:57, side 85.

170. Se SOU 1968:57, side 85 f.

Kap. I: Indledning, teser og formål

- Mindste varighed for aftalen på 15 år.
- Ret for forpagteren til afgiftsnedsættelse ved misvækst.
- Ret for forpagteren til at sætte en anden i sit sted efter 5 år.
- Særlige regler om vedligeholdelse af bygninger.
- Udvidet ret for forpagteren til økonomisk kompensation for forbedringer.¹⁷¹

I perioden frem til 1943 udvidedes det geografiske gyldighedsområde for Norrlands-loven flere gange (1912 og 1927), og behovet for en landsdækkende lovgivning med sociale beskyttelsesregler blev løbende diskuteret.¹⁷² Dette mundede d. 22. december 1943 ud i en mere gennemgribende reform, hvorved Norrlands-loven bl.a. ophævedes. De nye regler bestod af dele af Norrlands-loven, dele af den gamle NJRL og nogle nye principper.¹⁷³

Blandt de væsentligere *nyheder* var, at mindstevarigheden blev nedsat til 5 år, men med automatisk ret til forlængelse (optionsret) for forpagteren.

Desuden inddeltes aftalerne i »sociala arrenden« og andre aftaler. De sociale aftaler, i hvilke ejeren typisk havde en særlig stærk stilling, var underlagt en række særligt beskyttende regler, svarende til reglerne i Norrlands-loven. Bl.a. gjaldt der væsentligt strengere regler for ejerens vedligeholdelsespligt vedrørende jord og bygninger.¹⁷⁴ »Sociala arrenden« var først og fremmest aftaler, hvor ejeren ikke tilhørte »den egentliga bondebefolkning«¹⁷⁵ – dvs. selskaber, stiftelser, foreninger o.lign.

Den næste store reform skete med vedtagelsen af den nye Jordabalk i 1970. Heri foretoges en ny inddeling af forpagtningsrettighederne,¹⁷⁶ og reglerne om jordbruksarrende blev gjort ensartede for alle jordejere, bl.a. ved ophævelse af reglerne om sociala arrenden.

Baggrunden for ændringerne var mange forskellige forhold. Ud over ønsket om en generel forenkling og systematisering af reglerne spillede bl.a. ønsket om at forbedre mulighederne for at opnå stordriftsfordele ved tilforpagtning en rolle.¹⁷⁷ Til dette formål var det nødvendigt at øge udbuddet af jord til forpagtning, idet der var sket et fald i anvendelsen af forpagtningsformen efter 1943-loven.¹⁷⁸

171. Om Norrlands-loven se SOU 1968:57, side 86-89.

172. Se SOU 1968:57, side 89-94.

173. Se om 1943-loven: SOU 1938:38 og SOU 1968:57, side 94-100.

174. Se Bengtson & Victorin, side 23.

175. Jf. SOU 1968:57, side 95.

176. Se nedenfor figur II,6.1. (a).

177. Se SOU 1968:57, side 105, 132 f., 150 og 455-457.

178. Se SOU 1968:57, side 130 ff.

For at bremse jordejernes tilbageholdenhed med bortforpagtning blev lovreglerne lempet, og større dele af den økonomiske fordeling af byrderne i forpagtningsperioden blev overladt til parternes frie aftale. Omvendt fandtes det nødvendigt at værne yderligere om forpagterens »besittningsskydd«.¹⁷⁹

En række mindre ændringer af forpagtningsreglerne i Jordabalken (JB) er foretaget siden 1970.¹⁸⁰

Svensk ret indeholder i Jordabalken detaljerede regler om forpagtning i lovens kap. 7-9. Kap. 7 indeholder regler, der gælder for alle typer brugsrettigheder mv. (nyttjanderätt), kap. 8 vedrører forpagtning i almindelighed (arrende) og kap. 9 vedrører reglerne om forpagtning af landbrugsjord (jordbruksarrende).

Reglerne om forpagtning i Jordabalken er alle beskyttelsespræceptive i forhold til forpagteren, jf. JB 8. kap. § 2, men visse regler kan fraviges med arrendenämndens godkendelse, jf. JB 9. kap. § 2, stk. 3.

Ud over de nævnte fravigelsesspørgsmål er der intet krav om offentlig godkendelse eller lignende af aftalen. Derfor kan bl.a. forpagtningsafgiften fastsættes frit af parterne.¹⁸¹

Forpagtningsaftaler skal i Sverige indgås *skriftligt og indeholde alle aftalte vilkår*, jf. JB 8. kap. § 3. Såfremt der indgås en mundtlig aftale, kan forpagteren, hvis han har påbegyndt forpagtningen, påberåbe sig aftalens *ugyldighed* og kræve erstatning for det tab, som han lider ved, at forpagtningsaftalen ikke bliver til noget. Der er tale om et krav på *positiv* opfyldelsesinteresse. Det er dog en forudsætning, at forpagteren ikke selv er skyld i, at der ikke blev indgået en skriftlig aftale. Se nærmere nedenfor afsnit III,2.2.2.

Forpagtningsaftaler skal ifølge JB 9. kap., § 2, stk. 1 indgås på *bestemt tid*. Hvis intet tidsrum er aftalt, gælder aftalen for 5 år. Der gælder ingen minimumsperiode, medmindre forpagteren har ret til at bo på ejendommen. Da skal aftalen vare mindst 5 år, jf. JB 9. kap. § 2, stk. 2. Forpagtningsaftaler er maksimalt bindende for 25 år. Om forpagtningsaftalers varighed, se nedenfor afsnit III,2.3.

Ifølge JB 9. kap. § 15 skal forpagteren *passé og vedligeholde ejendommen forsvarligt*. Den almindelige vedligeholdelse påhviler forpagteren, herunder også mindre omfattende *brandskader* på bygninger, når disse ikke kræver ombygning eller nyopførelse, jf. JB 9. kap. § 19. Modsætningsvis skal andre ska-

179. Se SOU 1968:57, side 154.

180. Se SOU 1978:36 om Jordbruksarrendatorns besittningsskydd m.m., SOU 1981:80 om regler om investeringar i arrendejordbruket m.m. og SOU 1986:52 om friköp vid historiskt arrende samt – om samme emne – SOU 1991:85.

181. Ved strid om forlængelse af en forpagtningsaftale, hvor parterne ikke kan blive enige om den fremtidige forpagtningsafgift, fastsættes denne dog skønsomt af arrendenämnden, jf. JB 9. kap. § 9.

Kap. I: Indledning, teser og formål

der og reparationer, der er påkrævet på grund af almindeligt slid og ælde, udbedres for ejerens regning. Om vedligeholdelsespligten, se nedenfor afsnit V.

I tilfælde af, at bygninger, drænanlæg el.lign. uden forpagterens skyld skades i et sådant omfang, at ombygning eller nyopførelse er nødvendig, skal arbejdet bekostes af ejeren, jf. JB 9. kap. § 18, stk. 1. Hvis ejeren ikke inden rimelig tid foretager de nødvendige reparationer, kan forpagteren lade arbejdet udføre for ejerens regning, jf. JB 9. kap. § 18, stk. 2. Forpagteren kan i stedet vælge at opsigte aftalen, medmindre manglen er uvæsentlig, og forpagteren har ret til forholdsmæssig nedsættelse af forpagtningsafgiften i den periode, hvor ejendommen er forringet. Nærmere regler om erstatnings- og afgiftsberegning findes i JB 9. kap. §§ 20-22. Arrendenämnden afgør, om ejeren er forpligtet til at udføre reparationerne og dermed, om forpagteren kan lade arbejdet udføre for ejerens regning, jf. JB 9. kap. § 18, stk. 2.

Forpagteren kan udføre *forbedringer* af ejendommen. Hvorvidt han får kompensation herfor af ejeren afgøres ved en *syns- og skønsforretning*. Når en forpagtningsaftale ophører, skal der foretages afregning på grundlag af synsforretninger udført ved forpagtningsforholdets begyndelse og ophør, jf. JB 9. kap. § 23. Ved afregningen sammenholdes de to synsrapporter, og forpagteren har ret til kompensation for de forbedringer, som han har tilført ejendommen i forpagtningsperioden. Omvendt er forpagteren forpligtet til at betale erstatning for eventuelle forringelser, der ikke skyldes almindelig slid og ælde.

JB 9. kap. §§ 24-28 indeholder detaljerede regler om foretagelse af synsforretninger, herunder en parts adgang til at anfægte et foretaget syn.

JB 9. kap. § 3 indeholder en regel, hvorefter forpagtningsaftaler af længere varighed end ét år *automatisk fortsætter* for en ny forpagtningsperiode, hvis aftalen ikke opsiges. Den nye forpagtningsperiode har samme varighed som den tidligere, dog maksimalt 5 år.

Hvis ejeren eller forpagteren ønsker at bringe aftalen til ophør eller ønsker fortsættelse på ændrede vilkår, må vedkommende opsigte aftalen senest ét år før periodens udløb, hvis aftalen varer mindst 5 år, og ellers senest 8 måneder før periodens udløb.

Hvis en af parterne ønsker aftalen fortsat på ændrede vilkår, men parterne ikke kan enes om de nye vilkår, fastlægges disse af arrendenämnden, herunder forpagtningsafgiftens rimelige størrelse i forhold til bl.a. ejendommens værdi og afkastningsevne, jf. JB 9. kap. §§ 9 og 10.

Opsiger ejeren aftalen for at bringe den til ophør, har forpagteren som udgangspunkt alligevel *krav på forlængelse*, medmindre særlige omstændigheder foreligger, eller aftalens varighed er mindre end ét år, jf. JB 9. kap. § 8. Forlængelse udelukkes navnlig, hvis forpagteren har misligholdt sine forpligtelser som forpagter, f.eks. ved at vanrøgte ejendommen eller misligholde vilkår i forpagtningsaftalen, jf. JB 8. kap. § 23 og 9. kap. § 8, stk. 1, nr. 1 og 2. Ejeren skal bevise, at misligholdelse foreligger.

Forlængelse er også udelukket, hvis ejeren sandsynliggør, at han selv, hans ægtefælle eller børn skal anvende ejendommen, eller hvis ejendommen skal anvendes til at skabe en mere hensigtsmæssig ejendomsstruktur, jf. JB 9. kap. §

6.4. Tyskland

8, stk. 1, nr. 3 og 4. Forlængelse kan dog trods de nævnte forhold alligevel ske, hvis ophøret ville være urimeligt over for forpagteren.

Endelig kan forlængelse ikke ske, hvis ejeren sandsynliggør, at ejendommen ifølge lokalplan skal anvendes til andet formål, eller at ejendommen i øvrigt skal anvendes til andet end landbrug, og aftalens ophør ikke er urimelig over for forpagteren, jf. JB 9. kap. § 8, stk. 1, nr. 5 og 6.

Arrendenämnden mægler i konflikter om forpagtningsaftalers forståelse og træffer afgørelse i sager om forlængelse og vilkårsfastlæggelse for sådanne forlængelser, jf. JB 8. kap. § 30. Arrendenämndens afgørelser kan indbringes for fastighetsdomstolen, jf. JB 8. kap. § 31. Parterne kan også indgå aftale om løsning af konflikter ved voldgift, jf. JB 8. kap. § 28. Arrendenämnden kan da, hvis parterne har aftalt det, fungere som voldgiftsret.

6.4. Tyskland

De tyske regler om forpagtning har befundet sig i BGB siden dennes ikrafttræden d. 1/1-1900.¹⁸²

Reglerne har altid haft deres eget afsnit, men med talrige henvisninger til reglerne om leje. Reglerne bestod næsten uændret indtil vedtagelsen af Gesetz zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts (LPachtNOG) d. 8/11-1985.¹⁸³

Denne uforanderlighed afspejlede dog ikke de faktiske forhold på forpagtningsmarkedet.¹⁸⁴ Den retlige udvikling skete i stedet uden for BGB.

Navnlig efter 1. verdenskrig opstod der et behov for at yde forpagtere en særlig beskyttelse. Dette skyldtes en kraftig stigning i efterspørgslen på jord til forpagtning, som langt oversteg udbuddet, hvilket resulterede i voldsomme stigninger i afgifterne og opsigelse af mange løbende kontrakter med lave afgifter. For at imødegå denne udvikling udstedtes d. 9/6-1920 en Pachtschutzordnung, der bemyndigede de enkelte Länder til at vedtage egne beskyttelsesregler, hvilket de fleste gjorde.¹⁸⁵

Det var hensigten, at »der Pachtschutzordnung« skulle være midlertidig. Den blev imidlertid forlænget og justeret talrige gange og blev – på grund af at reglerne var blevet stadigt mere uoverskuelige – afløst af en fælles Reichpachtschutzordnung af 30/7-1941.¹⁸⁶

Fra 1937 gjaldt en offentlig godkendelsesordning for (visse) forpagtningskontrakter. I 1940'erne mistede denne sin praktiske betydning. I prak-

182. Der ses bort fra den periode fra 2. verdenskrigs afslutning til genforeningen, hvor BGB ikke var gældende i DDR.

183. Jf. Faßbender, Einl, Rn 4.

184. Jf. Staudinger, Vorbem Zu § 581, Rn 5.

185. Jf. nærmere Staudinger, Vorbem Zu § 581, Rn 11-12. Det fører for vidt på dette sted at redegøre nærmere for indholdet af reglerne i de enkelte Länder. Reglerne har i dag kun historisk interesse.

186. Jf. Staudinger, Vorbem Zu § 581, Rn 13-14.

Kap. I: Indledning, teser og formål

sis blev kun få kontrakter sendt til godkendelse, hvilket bevirkede, at reglerne, der skulle beskytte forpagterne, mistede deres virkning på grund af manglende indgriben mod omgåelse og overtrædelser.

Denne praksis blev afspejlet i Gesetz über landwirtschaftliche Pachtwesen (LPG), der pr. 25/6-1952 afløste »der Reichpachtenschutzordnung«. Den offentlige kontrol og forpagterbeskyttelsen blev her nedtonet.¹⁸⁷

Gennem 1960'erne og 70'erne pågik mange drøftelser om en ændring af forpagtningsreglerne. Drøftelserne mandede til sidst ud i vedtagelsen af LPachtNOG af 8/11-1985.

Baggrunden for LPachtNOG var den kraftige strukturudvikling, der skete efter 2. verdenskrig, som følge af mekaniseringen af landbruget og overgangen fra låneintensive til kapitalintensive driftsformer, og som medførte en øget anvendelse af forpagtningsaftaler. Lovændringen skulle forbedre forpagternes muligheder for at benytte sig af moderne driftsformer.¹⁸⁸

Blandt de væsentligste nyskabelser var:

- Ændrede regler om medforpagtet inventar med henblik på at forbedre forpagterens kreditmuligheder.
- Nye regler om syn og skøn ved aftalens indgåelse og ophør.
- Lempeligere regler om forpagterens muligheder for at ændre udnyttelsen af den forpagtede ejendom.
- Forlængelse af opsigelsesvarslet for aftaler indgået på ubestemt tid.

LPachtNOG samlede alle regler om forpagtning i BGB §§ 581-597. Dog findes reglerne om offentlig kontrol stadig udenfor BGB, i Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (LPachtVG) af 8/11-1985.

BGB §§ 581-584 vedrører forpagtningsaftaler i almindelighed, mens §§ 585-597 vedrører forpagtning af landbrugsjord (Landpacht).

Forpagtningskontrakter skal i Tyskland anmeldes til *godkendelse* hos Landwirtschaftsbehörde, jf. LPachtVG § 2. Der foretages en prøvelse af kontrakten, som navnlig har til hensigt at vurdere, om den medfører en uhensigtsmæssig ejendomsstruktur, f.eks. ved at flere naturligt sammenhængende arealer bortforpagtes hver for sig til forskellige forpagtere og/eller forskellige formål. Endvidere kontrolleres det, om forpagtningsafgiften står i rimeligt forhold til det udbytte, som forpagteren ved sædvanlig drift kan forventes at opnå af ejendommen, jf. LPachtVG § 4. Der er ikke fastsat et generelt niveau for afgiften. Den enkelte kontrakt vurderes konkret. Kontraktens øvrige vilkår prøves ikke.

187. Jf. Staudinger, Vorbem Zu § 581, Rn 15.

188. Faßbender, Einl, Rn 9, 15 og 18.

6.4. Tyskland

Hvis Landwirtschaftsbehörde finder, at kontrakten ikke kan godkendes, skal parterne inden en nærmere bestemt frist enten ophæve aftalen eller ændre den på nærmere tilkendegivet måde. Gør parterne ikke det, anses aftalen efter fristens udløb for ophævet, jf. LPachtVG § 7. Parterne kan dog inden fristens udløb vælge at indbringe afgørelsen for Landwirtschaftsgericht.

BGB indeholder ingen særlige krav til forpagtningsaftalers form eller varighed. Dog følger det af BGB § 585a, at aftaler indgået for længere tid end to år skal være skriftlige. Efterleves dette formkrav ikke, anses aftalen for indgået på ubestemt tid. Dette har navnlig betydning for længden af opsigelsesvarslet. Aftaler indgået på bestemt tid kan opsiges med et halvt års varsel, mens aftaler indgået på ubestemt tid skal opsiges senest tredje hverdag i et forpagtningsår til fratræden tidligst ved udgangen af det næste forpagtningsår, jf. BGB § 594a, stk. 1. Opsigelsesfristen er således næsten to år. Derved tilskyndes navnlig ejeren til at indgå en skriftlig aftale. Se nærmere nedenfor afsnit III,2.2.2.

Ejeren er forpligtet til at stille ejendommen til rådighed for forpagteren i kontraktsmæssig stand, og han skal gennem hele forpagtningsperioden sørge for, at ejendommen holdes i denne stand, jf. BGB § 586. Heri indfortolkes også en forpligtelse for ejeren til at udføre *mere omfattende reparationer*, f.eks. nyopførelse af bygninger efter brand mv.

Forpagteren skal udføre al *sædvanlig vedligeholdelse* af jord, bygninger og tekniske anlæg mv., og han skal udnytte ejendommen på ordentlig landbrugsmæssig måde.

Forpagteren er berettiget til at foretage *forbedringer* af ejendommen, forudsat at disse er nødvendige for forpagterens drift og rimelige ud fra en hensyntagen til ejerens berettigede interesser, jf. BGB § 588, stk. 2. Ejeren skal i rimeligt omfang yde kompensation for forbedringerne. Såfremt forbedringerne muliggør, at forpagteren kan opnå højere udbytte af ejendommen, kan ejeren – eventuelt med Landwirtschaftsgerichts medvirken – kræve forpagtningsafgiften forhøjet, jf. BGB § 588, stk. 3 og 4.

Ved forpagtningsaftalens ophør kan forpagteren fjerne genstande, som han har anbragt på ejendommen. Har forpagteren en berettiget interesse i borttagelsen, kan ejeren kun modsætte sig denne, hvis ejeren betaler godtgørelse, jf. BGB § 591a.

Forpagtningsaftaler indgået på bestemt tid ophører som udgangspunkt efter periodens udløb. Aftaler indgået for mindst tre år bliver *automatisk forlænget* på ubestemt tid, medmindre den ene part modsætter sig dette, jf. BGB § 594.

Hvis ejeren modsætter sig den automatiske forlængelse eller i løbet af forpagtningsperioden opsiges aftalen, kan forpagteren *kræve aftalen fortsat*, hvis der er tale om gårdforpagtning, og ejendommen udgør forpagterens økonomiske livsgrundlag, eller hvis der er tale om delforpagtning, og arealet er nødvendigt, for at forpagteren kan opretholde sit økonomiske livsgrundlag. Desuden er det en betingelse for forlængelsen, at aftalens ophør betyder en væsentlig og urimelig belastning for forpagteren eller dennes familie, og der skal tages hensyn til ejerens berettigede interesser i ophøret, jf. BGB § 595. Fortsættelse er under alle omstændigheder udelukket, hvis én af de i BGB § 595, stk. 3, nr. 1-4 nævnte betingelser er opfyldt. Bl.a. er forlængelse udelukket, hvis forpagteren

Kap. I: Indledning, teser og formål

selv har opsagt aftalen, eller hvis ejeren skal udnytte ejendommen til eget brug eller til opfyldelse af særlige formål fastlagt ved lov eller af offentlig myndighed.

Konflikter om forpagtningsaftaler kan indbringes for Landwirtschaftsgericht, hvis afgørelser kan indbringes for Landesgerichtshof og eventuelt for Bundesgerichtshof.

6.5. Holland

I 1838 blev der, i den hollandske Burgerlijk Wetboek (BW-1838) – i afsnittet om leje – indsat regler om forpagtning (art. 1624-1636), der på dette tidspunkt kun havde begrænset praktisk betydning.¹⁸⁹ I øvrigt gjaldt reglerne om leje.

BW-1838 fastlagde to principper af afgørende betydning for navnlig forpagtere af jord:

- 1) *Ejendomsrettens ukrænkelighed*. Ejendomsretten var den fremherskende rettilighed, der var overordentlig stærk i forhold til f.eks. brugsrettigheder, f.eks. ved overdragelse af en ejendom.
- 2) *Aftalefrihed*. Princippet om aftalefrihed indebar, at ejeren af jorden kunne udnytte en eventuel gunstig forhandlingsposition over for forpagteren, næsten uden indgreb fra lovgiver.¹⁹⁰

Der var i slutningen af 1800-tallet (og er fortsat) mangel på landbrugsjord i Holland – bl.a. på grund af stor befolkningstæthed – hvilket bevirkede et misforhold mellem udbud af og efterspørgsel efter jord såvel til køb som til forpagtning. Derfor var jordejerne med de nævnte principper i en gunstig magtposition, mens forpagterne var svagt stillet.

Dertil kom, at forpagterens eksistens som jordbruger var afhængig af hans fortsatte rådighed over jorden og af rimelige forpagtningsafgifter.¹⁹¹

Trods presset mod forpagterne, der forøgedes under en landbrugskrise i 1880'erne, skulle der en verdenskrig – efter flere kommissionsudredninger i 1906 og 1919 – og en ny landbrugskrise til, før lovgiver i 1930'erne greb ind.

Ved lov af 31/5-1937 udskiltes reglerne om forpagtning fra BW til en særskilt Pachtwet (PW-1937).

Lovens formål var først og fremmest at yde forpagteren privatretlig beskyttelse, mens den stort set ikke indeholdt bestemmelser af mere overordnet landbrugspolitisk eller offentligretlig karakter.¹⁹²

189. Jf. de Haan, side 1.

190. Jf. de Haan, side 2.

191. Se de Haan, side 1 f.

Hovedpunkter i PW-1937 var:

- Skriftlighedskrav sanktioneret med ugyldighed.
- Prøvelse af kontraktens indhold ved »de Pachtkamer«.
- Aftaler blev – når intet andet var aftalt – anset for indgået på ubestemt tid med opsigelsesvarsel på 18 måneder.
- Ret for ejer og forpagter til at kræve afgiften ændret ved uforudsete ændrede omstændigheder, f.eks. naturkatastrofer (remissierecht).
- Ret til godtgørelse til forpagteren for forbedringer af ejendommen i forpagtningsperioden (melioratierecht).

Selv om PW-1937 indebar forbedringer af forpagterens retsstilling, viste loven sig snart utilstrækkelig på visse punkter. Dette samt udbruddet af 2. verdenskrig – bl.a. med mangel på fødevarer til følge – førte til en ophævelse af PW-1937 allerede i 1941. I stedet vedtoges »het Pachtbesluit« af 12/11-1941 (PB-1941), der dels forsøgte at udbedre de privatretlige mangler ved PW-1937, dels indeholdt en række offentligretlige regler, bl.a. med henblik på at sikre fødevarerforsyningen under krigen.¹⁹³

PB-1941 indebar bl.a. følgende nyskabelser:

- Opretholdelse af skriftlighedskrav, men ingen ugyldighed. I stedet ret til at kræve skriftlig fastlæggelse af det mundtligt aftalte.
- Forøget offentlig prøvelse af aftalerne, herunder af afgiften og af aftalens landbrugsmæssige betydning samt adgang for den prøvende myndighed til at ændre aftalens indhold med bindende virkning for parterne.
- Krav om afgiftens fastsættelse som en pengeydelse.
- Tidsbegrænset varighed, men med mulighed for forlængelse.

Efter krigen opstod der på ny et behov for at ændre forpagtningslovgivningen. Dels var PB-1941 på grund af den tyske besættelse aldrig blevet godkendt af et hollandsk parlament, dels var der behov for en mindre ensidig fokusering på forpagterens interesser. Desuden var der behov for at reorganisere det offentlige prøvelsessystem med nye processuelle regler og myndigheder.

Endelig skabte den teknologiske udvikling behov for en indsats med henblik på at forbedre strukturen i landbruget, idet mange landbrugsejendomme

192. Se de Haan, side 2 f. og 10 ff.

193. Se de Haan, side 13 ff.

Kap. I: Indledning, teser og formål

var i dårlig vedligeholdelsesmæssig stand og med spredte arealer, der vanskeliggjorde en effektiv udnyttelse af moderne maskiner.¹⁹⁴

Efter grundige kommissionsarbejder vedtoges en ny Pachtwet d. 23/1-1958 (PW). Loven er kun ændret på enkelte punkter siden 1958.

Central i PW er *godkendelsesordningen*, jf. PW art. 2, stk. 2 og art. 5. Alle forpagtningsaftaler skal forelægges det lokale Grondkamer til godkendelse. Grondkamer foretager en prøvelse af forpagtningsaftalen, vurderer dens overensstemmelse med almene landbrugsmæssige principper og vurderer navnlig størrelsen af forpagtningsafgiften. Der er i Holland centralt fastsat maksimale forpagtningsafgifter for alle aftaler. De generelle maksimumafgifter fremgår af Pachtnormenbesluit, der indeholder et detaljeret beregningsgrundlag, som bl.a. tager højde for forskelle i jordernes bonitet. Pachtnormenbesluit kan fraviges regionalt af Grondkamer.

Grondkamer prøver således, om en konkret forpagtningsafgift overskrider grænserne i Pachtnormenbesluit eller de regionale maksimumafgifter.

PW anvender et princip om en slags »omkostningsbestemt« afgift, således at ejeren kan kræve afgiften forhøjet, hvis de faste udgifter, der påhviler ham, er blevet væsentligt højere, eller hvis han har udført forbedringer af ejendommen, jf. PW artt. 17-18. Omvendt kan forpagteren kræve afgiften nedsat, hvis udbyttet af ejendommen på grund af usædvanlige omstændigheder er væsentligt mindre end sædvanligt (PW art. 16).

Hvis Grondkamer finder, at en kontrakt indeholder ulovlige bestemmelser, ophæves eller ændres disse, således at kontrakten som helhed bliver lovlig. Parterne kan påklage afgørelsen til Centrale Grondkamer, men er bundet af aftalen med det ændrede indhold, såfremt de ikke får medhold.

Der gælder et krav om skriftlighed for alle nye aftaler, ændringer og ophævelser, jf. PW art. 2. Mundtlige aftaler er ikke ugyldige, men begge parter kan altid kræve, at indholdet af en mundtlig aftale fastlægges skriftligt af Pachtkamer.

PW art. 12 indeholder regler om *forpagtningsaftalers varighed*. Aftaler, der vedrører en landejendom i dens helhed inklusiv beboelsesbygning, som må benyttes af forpagteren, skal minimum vare 12 år. Andre aftaler skal minimum vare 6 år. Længere varighed kan frit aftales, mens kortere varighed kun kan aftales med Grondkammers godkendelse.

I PW artt. 20-28 findes regler om, hvordan ejeren skal stille det forpagtede til rådighed for forpagteren, og om hvordan ejeren hhv. forpagteren skal *vedligeholde* ejendommen i forpagtningsperioden. Hovedreglen er, at ejeren ved forpagtningsaftalens start skal stille ejendommen til rådighed for forpagteren i god og kontraktmæssig stand, jf. PW art. 20. Løbende i forpagtningsperioden skal ejeren (lade) udføre og bekoste alle nødvendige reparationer, der fortsat kan sikre ejendommens gode stand, jf. PW art. 26. Dog skal forpagteren ifølge sædvane bekoste almindelige og dagligdags (»geringe en dagelijkse, welke

194. Se de Haan, side 2-3 og 18 f.

volgens het plaatselijk gebruik ten laste van de pachter komen») reparationer samt reparation af skader, som forpagteren selv forvolder, jf. PW art. 28.

Ejeren er desuden forpligtet til at genopføre bygninger, som ødelægges ved brand eller storm, jf. PW art. 29. Grondkamer kan dog dispensere fra denne forpligtelse, navnlig hvis bygningen havde en sådan beskaffenhed, at den ikke kunne forsikres mod brand- og/eller stormskade, samt hvis genopførelsen ikke er driftsmæssig forsvarlig.

Forpagteren er forpligtet til at behandle ejendommen forsvarligt som en »bonus pater-forpagter«, jf. PW art. 25: »als en goed pachter te gebruiken«. Såfremt ejeren ikke (rettidigt) udfører reparationer/genopbygning, som han er forpligtet til efter PW, kan forpagteren lade arbejdet udføre for ejerens regning. Loven indeholder retningslinier for fastlæggelsen af de maksimale udgifter, som forpagteren på denne måde kan pålægge ejeren, jf. PW art. 26.

De mest bemærkelsesværdige regler i PW findes i art. 36-48, hvorefter forpagtningsaftaler ved udløbet af en forpagtningsperiode som udgangspunkt *automatisk* bliver *forlænget* for en ny 6-årig periode, jf. PW art. 36. Kun hvis én af parterne tidligst tre år og senest ét år før periodens ophør opsiges aftalen, kan der blive tale om ophør. Hvis forpagteren ønsker forlængelse, har han ret hertil, medmindre ejeren har særlige grunde til, at han ønsker ophør, eller forpagteren er fyldt 65 år og ikke har børn over 15 år, der kan og vil overtage driften, jf. PW art. 38a.

Ejeren kan som støtte for aftalens ophør navnlig påberåbe sig, at forpagteren ikke i den indeværende periode har drevet ejendommen forsvarligt, jf. PW art. 39. Han kan desuden påberåbe sig, at han selv skal bruge ejendommen til et ikke-landbrugsmæssigt formål af almennyttig karakter, jf. PW art. 40: »in overeenstemming met het algemeen belang« eller at han selv, hans ægtefælle, hans slægtninge i ret op- eller nedstigende linie eller et plejebarn skal bruge ejendommen landbrugsmæssigt, jf. PW art. 41.

Pachtkamer foretager en skønsmæssig vurdering af, om en opsagt aftale skal ophøre eller forlænges. I vurderingen kan bl.a. indgå en afvejning af, hvem af parterne som økonomisk og socialt bliver hårdest belastet af, at aftalen ophører hhv. forlænges, jf. PW art. 43. Hvis aftalen bringes til ophør, skal ejeren efter omstændighederne betale erstatning til forpagteren, jf. PW art. 44.

Desuden kan Pachtkamer mod ejerens protest tillade, at forpagteren sætter en anden forpagter i sit sted eller overlader dele af brugen til en medforpagter, jf. PW artt. 49 og 49a. Egentlig forpagterskifte kan dog kun ske til fordel for forpagterens ægtefælle, slægtninge i ret op- eller nedstigende linie eller plejebørn.

Konflikter omkring forståelsen af PW eller forpagtningsaftalens bestemmelser forelægges Pachtkamer, der er en særlig sagkyndig afdeling af byretten (Kantongerecht). Pachtkamers afgørelse kan indbringes for Gerechtshof te Arnhem, jf. PW art. 132.

7. Plan for fremstillingen

Som antydnet ovenfor – og som det fremgår af afsnit II,1 nedenfor – er forpagtningsaftaler ikke et entydigt begreb i dansk ret. Før de nærmere regler om denne aftaletype behandles, er det derfor nødvendigt at forsøge at definere begrebet nærmere. Dette sker i *afsnit II* på grundlag af en gennemgang af litteratur, lovgivning og retspraksis. Der opstilles en definition af, hvad der forstås ved »landbrugsforpagtningsaftaler« i denne afhandling. Definitionen gælder ikke nødvendigvis i enhver henseende. Den har primært til formål at afgrænse området for afhandlingen.

En forudsætning for at drøfte misligholdelse af en forpagtningsaftale og virkningerne heraf er, at der er indgået en aftale om forpagtning. Derfor undersøges i *afsnit III* forskellige regler om indgåelsen af forpagtningsaftaler. Udgangspunktet er dansk aftalerets almindelige: Der hersker formfrihed. Imidlertid foreskriver Lbl. § 11, stk. 3, at aftaler vedrørende forpagtning af en landbrugsejendom i dens helhed skal formuleres skriftligt. Et tilsvarende krav gælder ikke ved forpagtning af en del af en landbrugsejendom. I kapitlet fokuseres primært på skriftlighedskravet, dets begrundelse og hensigtsmæssighed.

De næste tre kapitler omhandler afhandlingens hovedproblemer: Misligholdelse af ejerens og forpagterens hovedforpligtelser.

Sondringen mellem hoved- og biforpligtelser er ikke skarp, hvorfor fremstillingen i *afsnit IV* indledes med at fastlægge, hvilke forpligtelser der behandles. Fremstillingen afgrænses til ejerens pligt til at overlade brugen af det forpagtede til forpagteren i forpagtningsperioden samt til forpagterens pligt til at betale vederlag for brugen. Hovedindholdet af disse pligter gennemgås kort.

Derefter undersøges virkningerne af, at parterne misligholder deres hovedforpligtelser. Som følge af lighederne mellem forpagtning og leje og som følge af, at lejelovgivningen i vidt omfang indeholder almindelige formueretlige regler, tages der udgangspunkt i de almindelige regler om misligholdelse af tingslejeaftaler.

I *afsnit V* behandles *ejerens* hovedforpligtelse, der primært består i at give forpagteren adgang til brugen, samt i en vedligeholdelsespligt. Omfanget af pligten samt virkningerne af ejerens misligholdelse analyseres – herunder navnlig hvilke misligholdelsesbeføjelser forpagteren har. Det vurderes, om de almindelige tingslejeretlige regler finder anvendelse for forpagtningsaftaler, eller om disse må fraviges på grund af forholdets natur. I afsnittet behandles tillige regler om risiko og forbedringer.

I *afsnit VI* behandles *forpagterens* hovedforpligtelse. Det undersøges, hvordan forpagtningsafgiften erlægges rettidigt, og hvilke beløb forpagteren

7. Plan for fremstillingen

skal betale – herunder navnlig om forpagteren ud over den aftalte afgift er forpligtet til at betale andet, f.eks. ejendomsskatter, vandafgifter etc. Desuden vurderes parternes muligheder for ensidigt at ændre den aftalte forpagtningsafgift, hvis uforudsete omstændigheder bevirker, at aftalen bliver urimeligt byrdefuld for en af parterne, men medkontrahenten modsætter sig en ændring af aftalevilkårene.

Afhandlingen sammenfattes i afsnit VII. De forskellige delkonklusioner opsummeres, og der foretages en analyse af, hvilken retsstilling forpagteren har, og om der er behov for ændringer heri. Desuden undersøges det, hvilke reguleringsmuligheder som er relevante.

Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

1. Er »forpagtningsaftaler« et entydigt begreb?

Emnet for afhandlingen er som nævnt forpagtningsaftaler. Den analyse af retsstillingen for ejer og forpagter samt vurderingen af behovet for en regulering af aftaleindgåelsen, som skal foretages nedenfor, forudsætter, at det er klarlagt, hvilken type aftaler der menes, når der skrives om forpagtningsaftaler. Hensigten med dette afsnit er – ud fra almindelige juridiske begreber – at definere og afgrænse, hvilken aftaletype afhandlingen omhandler.

Ordet forpagtning leder normalt ikke juristers tanker hen på en bestemt nærmere defineret aftaletype.¹ De fleste anvender umiddelbart betegnelsen om en bestemt type *brugs- eller lejerrettighed*. Der er således i teorien generel enighed om, at *en forpagtningsaftale indebærer en brugsrettighed for den berettigede*.²

Se således også U 1931.575 V modsætningsvis. Dommen fastslog, at en aftale, hvorefter en jordbruger forpligtede sig til at tilså sin mark med byg og senere høste og tærskle byggen, som skulle udleveres til en købmand mod betaling af en »forpagtningsafgift«, ikke var et forpagtningsforhold, idet købmanden ikke havde brugsret over det tilsåede areal.

Konstateringen, at en forpagtningsaftale er en brugsret, bidrager imidlertid ikke meget til en nærmere afgrænsning, idet brugsretsbegrebet omfatter

-
1. Se f.eks. Lejeret 1, side 48: »Begrebet »forpagtning« har ingen fast juridisk betydning.«
 2. Jf. f.eks. Ørsted, Formularbog, side 99 f., Matzen, Forelæsninger, side 371, Borup, Landboret, side 196, Gram, Landboret, side 118, Lassen, spec. del, side 43, Kinch & Tolstrup, side 359, Ussing, Enkelte kontrakter, side 4, Hindenburgs Formularbog, side 386, R. Koch Nielsen i J 1960.128, Tolstrup, side 171, Wulff I, side 188, Wulff II, side 281, Wulff, Tillæg, side 61, Jørgensen & Wulff, side 69, Erik Hørlyck i U 1990 B 52, Lbl-komm, side 187, Lbl-komm II, side 368 f., Lejeret 1, side 48 samt Helge Wulff i Juridisk Formularbog, side 383.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

mange forskellige aftaletyper, f.eks. leje af fast ejendom og løsøre samt lån til brug.³ Det må afklares, *hvilken type* brugsrettighed forpagtningsaftalen er. Er begrebet et synonym for en af de mere velkendte – og tildels mere veldefinerede og -afgrænsede – brugsrettigheder (som f.eks. leje af hus og husrum), eller er det en selvstændig kategori af brugsrettigheder med egne særlige kendetegn?

Udgangspunktet for en definition er en undersøgelse af, hvilket indhold forpagtningsbegrebet gives i den juridiske litteratur (afsnit 2), hvordan forpagtningsbegrebet anvendes i lovgivningen (afsnit 3), samt hvordan domspraksis har afgrænset/anvendt begrebet (afsnit 4). Ved hjælp af disse retskilder undersøges det, om forpagtningsbegrebet er et entydigt begreb i dansk ret (afsnit 5) og på grundlag heraf samt med inspiration fra fremmed ret (afsnit 6) udledes en definition og afgrænsning af de forpagtningsaftaler, som er afhandlingens genstand (afsnit 7).

2. Teoriens anvendelse af begrebet forpagtningsaftaler

2.1. Systematisering

En række forfattere har mere eller mindre udførligt forsøgt at definere og afgrænse forpagtningsbegrebet. Dette er sket i flere forskellige sammenhænge – f.eks. i forhold til landbrugslovgivningen, benzinforhandlerkontrakter, lejeloven etc. – hvorfor definitionerne er forskellige og med varierende materielt indhold. Det er derfor vanskeligt at give en enkel og sammenhængende beskrivelse af, hvad der kunne betegnes som »et teoretisk forpagtningsbegreb«. Overordnet kan de forskellige teorier dog i hvert fald opdeles i to hovedgrupper: 1) Forfattere, der forsøger at definere og afgrænse forpagtningsbegrebet *positivt*: – Hvad er forpagtning? (afsnit 2.2.) – og 2) Forfattere, der definerer og afgrænser *negativt* eller *residualt*: De brugsaftaler, der ikke falder under velkendte begreber som f.eks. leje af hus og husrum, er forpagtningsaftaler (afsnit 2.3.). Herudover må der arbejdes med endnu en gruppe: 3) Forfattere, der forsøger at afgrænse forpagtningsbegrebet i forhold til reglerne om forpagtning af landbrugs-ejendomme i Lbl. §§ 11 og 12. Betegnelserne positiv eller negativ afgrænsning passer kun delvist på disse forfattere. De forsøger ikke generelt – men kun i forhold til landbrugslovens regler – positivt at definere, hvilke aftaler der er forpagtningsaftaler, og de afgrænser ikke negativt, idet de – som det

3. Om brugsretsbegrebet, se f.eks., Praktisk Aftaleret, side 585 f., Lassen, spec. del, side 1 ff., Ussing, Enkelte kontrakter, side 1 ff., Lejeret 1, side 18 ff. og Halfdan Krag Jespersen i T:BB 1998.28 f.

2.2. Positiv afgrænsning

fremgår nedenfor afsnit 2.4. – konkluderer, at alle brugsrettigheder som udgangspunkt er omfattet af Lbl. §§ 11 og 12.

2.2. Positiv afgrænsning

Af forfattere, der har forsøgt at afgrænse forpagtningsbegrebet *positivt* skal navnlig nævnes *Anders Sandøe Ørsted* og *R. Koch Nielsen*.

Ørsted gav allerede i første halvdel af 1800-tallet en definition af forpagtningsbegrebet, der indeholder en række kendetegn, som genfindes hos mange senere forfattere. Der er derfor grund til at se nærmere på *Ørsteds* opfattelse. Han skrev bl.a.:⁴

»Det er vistnok, saavel efter den legale som efter den conventionelle Talebrug, et Særkjende, hvorved Forpagtnings-Contracter skjælnes fra andre Leiecontracter, at de gaae ud paa Gjenstande, som afkaste Frugter og Indtægter, medens simpel Leie kun sigter til personlig Brug og Benyttelse. ... At en Eiendom bruges til Næringsbrug og Erhverv, gjør dog ikke Benævnelsen Forpagtning anvendelig, naar det ikke er af Eiendommen selv, Indtægterne søges, eller og en vis Erhvervsgreen overdrages tilligemed Eiendommen som hørende til samme. ... Skarpe Grændser mellem Forpagtning og simpel Leie gives der iøvrigt ikke; med Hensyn til adskillige af de nævnte Gjenstande bruges begge Ord i Flæng; men det bliver dog ligefuldt vist, at det er paa Eiendommens Bestemmelse til blot Brug og Benyttelse eller til Erhverv, at de forskellige Benævnelser grunde sig. Kun forsaavidt det stundom ikke er fremtrædende, om Contracten har Mere af det ene eller af det andet Formaal, eller hvor det ikke saa meget ligger i Eiendommens egen Beskaffenhed eller Contractens Natur og Indhold, som i den Brug, Leieren tilfældigviis gjør af Tingen (f. Ex. at han igjen bortleier nogle af de ham til Beboelse overladte Værelser), at Contracten har Erhverv til Gjenstand, bliver Ordet Forpagtning ikke gjerne brugt. Leie er desuden det generelle Udtryk, som Man ikke feiler i at bruge, ogsaa hvor Contracten kan henføres til Forpagtning. Det Hele løber for Resten kun ud paa en forskjellig Benævnelse; thi der knytter sig ingen anden Retsvirkning til det ene end til det andet Navn, hvorimod vel Gjenstandenes Forskjellighed (F. Ex. mellem Jord og Bopæl) tildeels foranlediger forskjellige juridiske Følger.«⁵

4. *Ørsted*, Håndbog 5, side 522 f.

5. En delvist til *Ørsteds* svarende afgrænsning findes hos *Hurtigkarl*, side 351 f.: »Til Leiecontracter kan ogsaa henføres de saa kaldede Forpagtningscontracter ... [der] ere saadanne Contracter, hvorved, paa en vis i dem bestemt Tid, der overdrages Ret til at oppebære Frugterne eller nyde visse Indkomster af Andres især urørlige Ting, imod derfor at svare de ved Contracterne fastsatte Afgifter til Tingenes Eiere.« *Hurtigkarl* fremhæver således retten til at oppebære frugter eller nyde indkomster af en bestemt genstand, som særkendet for forpagtningsaftalen i modsætning til simpel leje.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

Ørsted anvender en terminologi, hvor lejekontrakten (brugsretten) er det overordnede begreb, der kan opdeles i bl.a. simpel leje og forpagtningsaftaler. Afgørende, for hvilken kategori en aftale hører under, er, hvilken ret forpagteren/lejereren opnår. En ret til personlig brug og benyttelse (i modsætning til erhvervsmæssig («næringsbrug«)) er ifølge Ørsted en *lejeret*. En ret over en genstand, der afkaster »frugter og indtægter«, er derimod en *forpagtningsret*, hvis forpagteren opnår frugterne eller indtægterne af selve genstanden. Forpagtning forudsætter således ifølge Ørsted, *dels* at der er stiftet ret over en genstand, der kan afkaste frugter og indtægter, og *dels* at den berettigede (forpagteren) ved sin brug (retmæssigt) oppebærer (nogle af) *genstandens* frugter. Hvis forpagteren i forbindelse med sin brug af den pågældende genstand oppebærer indtægter, som skyldes *andet* end genstandens evne til at afkaste frugter, er der – ifølge Ørsted – ikke tale om forpagtning. Ifølge Ørsteds terminologi er der således ikke tale om forpagtning af en ejendom, hvis der sammen med brugen af denne overdrages en erhvervsvirksomhed – f.eks. en restauration – og det er driften af denne virksomhed, der afkaster frugter.⁶

Ørsted fremhævede, at grænsen mellem leje og forpagtning er uskarp. Vejledende i tvivlstilfælde – mente han – var *aftalens hovedformål*: Erhvervsmæssig udnyttelse eller personlig brug for den berettigede. Kan et hovedformål ikke udledes, anbefalede Ørsted at anvende ordet »leje«.

Endelig fremhævede Ørsted, at uanset hvilken betegnelse der anvendes om en aftale, er aftalens retsvirkninger de samme. Dette er stadig et almindeligt gældende princip: Parternes benævnelse er ikke afgørende for en aftales retsvirkning.⁷ Derimod kan forskelle i de *genstande*, der opnås

6. Ifølge nyere lejeretlig litteratur skal en sådan aftale betragtes som forpagtning – dvs. som faldende uden for lejeloven – hvis aftalens væsentligste momenter er andet end brugen af de lokaler, hvori restaurationen er beliggende, jf. bl.a. H. Krag Jespersen i Karnov, side 10084, note 4 og nedenfor afsnit 2.3. Hvorvidt overladelse af restaurationsdrift i forhold til lejeloven er forpagtning, afhænger af de konkrete omstændigheder. Ofte vil der være tale om leje, jf. U 1954.592, U 1962.702 V og U 1977.748 V, men brugsretten til restaurationslokaler med privatbolig og en kiosk i en zoologisk have faldt i U 1954.326 H efter en konkret vurdering udenfor lejeloven.

7. Se således også Lejeret 1, side 44, Krag Jespersen i Karnov, side 10084, note 4, samme i T:BB 1998.28 (alle steder i forhold til lejelovgivningens præceptive bestemmelser), Grubbe, Erhvervslejeloven, side 28, og f.eks. U 1977.748 V, hvor en aftale, der var betegnet »forpagtningskontrakt« blev anset for omfattet af lejelovens regler. Parternes valg af betegnelse kan dog efter omstændighederne være af betydning ved *fortolkningen* af aftalen, jf. f.eks. Lejeret 1, side 45 og Mortensen, Tinglysning, side 113 om tinglysning af endeligt eller betinget skøde. Se endvidere f.eks. U 1960.749 B.

2.2. Positiv afgrænsning

brugsret til, ifølge Ørsted begrunde forskellige juridiske følger, jf. nærmere nedenfor afsnit 5.

R. Koch Nielsen⁸ angiver som en af få forfattere i nyere tid en generel positiv definition:

»...området for forpagtningsaftaler må siges at være snævrere end området for brugsaftaler, idet forpagtningsbegrebet, således som det hidtil er blevet forstået af navnlig domstolene, kun kan anvendes, hvor brugen sker i erhvervsøjemed. Man kan derfor begrebsmæssigt ikke »forpagte« en ejendom, der alene skal anvendes til beboelse for forpagtningstageren, og man kan heller ikke »forpagte« en bil, der alene skal anvendes til privatkørsel.⁹ ... Sker overladelsen til anvendelse i erhvervsøjemed, men *uden vederlag*, må det antages, at forholdet falder udenfor forpagtningsbegrebet. Sammenfattende må man herefter som en fastlæggelse af i hvert fald det centrale i begrebet forpagtning kunne sige: forpagtning foreligger typisk i det omfang, hvori der sker en hel eller delvis faktisk overladelse af en fast ejendom eller en del af en sådan, derunder alene dens frugter, eller en eller flere løsøregenstande til benyttelse i erhvervsøjemed og mod vederlag, der som regel forfalder periodisk.« (fremhævet i original).

Ifølge Koch Nielsen må forpagtningsbegrebet begrænses til brugsaftaler, der overlader brugen af en genstand til *erhvervsmæssig* udnyttelse mod vederlag. Overladelse til rent personlig/privat brug samt overladelse uden vederlag er ikke forpagtning, men andre typer af brugsrettigheder.¹⁰ Koch Nielsen definerer ikke nærmere, hvad han forstår ved »erhvervsmæssig«.

8. I JUR 1960.128 f

9. Der anføres dog ingen afgørelser, der illustrerer denne forståelse. De side 136-138 refererede afgørelser lægger ikke særlig vægt på det erhvervsmæssige. Således anfører Koch Nielsen selv side 137, at »Afgørelsen er hver gang truffet efter en helhedsvurdering af aftalen og virksomheden.« Der er heller ikke i tiden efter Koch Nielsens artikel offentliggjort afgørelser, der lægger til grund, at forpagtningsbegrebet kun kan anvendes ved aftaler med erhverv for øje – jf. nedenfor om afgrænsningen til lejelovgivningen og f.eks. U 1960.696 Ø om brugsret til et gartneri, hvor der blev lagt vægt på jordarealets størrelse og værdi i forhold til de af aftalen omfattede husrum. Når Koch Nielsen således fremhæver, at det ikke er muligt at forpagte en ejendom, der alene skal anvendes til beboelse, skyldes dette ifølge domstolene ikke, at aftalen ikke vedrører erhvervsmæssig udnyttelse, men at en sådan aftale har brugen af hus eller husrum som hovedmoment, og derfor er en lejeaftale, der er omfattet af lejelovgivningen. Se nærmere nedenfor afsnit 2.3.

10. Dette svarer til Ørsteds opfattelse, der dog er mindre kategorisk. Således nævner Ørsted ikke udtrykkeligt, at forpagtning forudsætter vederlag. Dette ligger dog formentlig implicit i, at Ørsted betegner forpagtningskontrakter som en særlig type *lejekontrakter*.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

Koch Nielsens definition er ikke begrænset til bestemte objekter. Forpagtningsbegrebet anføres at kunne anvendes om brug af såvel fast ejendom som løsøre,¹¹ samt hvor brugsretten udelukkende vedrører ejendommens frugter.¹²

Om afgrænsningen mellem forpagtnings- og lejeaftaler særlig i forhold til lejelovgivningens regler fremhæver Koch Nielsen¹³ især, at: »...jo nøjere og mere specificerede bestemmelser kontrakten indeholder om selve driften af den vedkommende virksomhed, jo mere nærmer forholdet sig forpagtning. Dette må betragtes som et udslag af ejerforholdet til virksomheden. *Er der tale om en forpagtningsaftale, er det forpagtningsgiveren, der ejer virksomheden, og er der blot tale om leje af lokaler, er det lejerens, der ejer den fra lokalerne drevne virksomhed.*« (Fremhævet her). Det fremhævede afgrænsningskriterie er i overensstemmelse med Koch Nielsens generelle definition, hvorefter der kun er tale om forpagtning, når en genstand overlades til brug i erhvervsøjemed. Hvis lokaler blot overlades til lejerens brug, og lejerens selv etablerer erhvervsvirksomhed heri, er der ikke tale om, at lokalerne gives i brug i erhvervsøjemed. Det er derimod tilfældet, hvis ejeren af lokalerne og en deri værende virksomhed giver begge i brug til forpagteren.¹⁴

Ifølge Ørsteds terminologi, jf. ovenfor, er det en forudsætning for at anvende forpagtningsbegrebet, at forpagteren oppebærer sine indtægter af selve ejendommen. Oppebæres indtægterne af en sammen med ejendommen overladt erhvervsvirksomhed, er der ikke tale om forpagtning, hvis indtægterne ikke oppebæres af ejendommen, men alene af erhvervsvirksomheden. Forskellen i opfattelsen skyldes formentlig, at forpagtning af landbrugsjord var den almindelige forpagtningstype på Ørsteds tid. Det centrale ved disse forpagtningsaftaler er netop, at det er de frugter/afgrøder, der udvindes af jorden – dvs. af selve ejendommen – som giver forpagteren indtægter.

11. Som eksempel herpå anføres U 1954.517. Afgørelsen er mere udførligt refereret i C. Ove Christensen, *Den Faste Voldgiftsrets kendelser*, 1952, side 17 ff. (sag nr. 4479). Ørsted synes heller ikke at afvise forpagtning af løsøre. Ganske vist omtaler han primært »ejendommen«, men han nævner dog også generelt *genstande*, som afkaster frugter.

12. Som eksempel på forpagtningsaftaler, der alene omfatter en ejendoms frugter, anfører Koch Nielsen visse former for jagt- og fiskerirettigheder. Se således også Hindenburgs Formularbog, 1956, side 386. Det bemærkes, at jagt- og fiskerirettigheder traditionelt betragtes som *servitutter*, jf. Illum, *Tingsret*, side 521, note 7, samme i *Servitutter*, 1943, side 265 f., Asbjørn Grathe i Knud Illum, *Tinglysning*, 7. udg., 1994, side 69 med (berettiget) kritik af U 1938.447 H og Jens Ewald, *Dansk Servitutret*, 1992, side 19 og 20 forudsætningsvis.

13. JUR 1960.137 f.

14. Se kritik af dette afgrænsningsmoment nedenfor afsnit 2.3. ved note 41.

2.2. Positiv afgrænsning

At indtægterne oppebæres af ejendommen eller en sammen med ejendommen overladt erhvervsvirksomhed kan næppe i dag antages at være afgørende for, om der er tale om leje eller forpagtning. Således kan det hævdes, at overladelse af brugen af en ejendom, hvori brugeren selv etablerer en virksomhed, er erhvervsmæssig anvendelse. I hvert fald er det mere nærliggende at tale om erhverv end om f.eks. beboelse. Dog kan det ikke udelukkes, at der på nogle punkter må antages at gælde forskellige regler for aftaler, hvor indtægterne direkte skyldes ejendommens udnyttelse, og aftaler, hvor indtægterne skyldes andet, f.eks. en erhvervsvirksomhed i bygningen. Begrundelsen for en sådan forskellig behandling kan måske bl.a. søges i, at en ejendom, der skal afkaste frugter – og kunne vedblive hermed – ofte kræver en ganske særlig pasning (f.eks. gødning af jorden og varieret sædskifte) til forskel fra bygningen, der blot benyttes til at huse en erhvervsvirksomhed, hvilket måske kan have betydning for parternes forpligtelser. Se nærmere herom nedenfor afsnit 5.

I *Hindenburs Formularbog*¹⁵ står: »Når ejeren af en ting imod vederlag overlader den til en anden til brug og benyttelse, således at brugeren får ret til at oppebære tingens frugter og indtægter, kaldes det *forpagtning*, navnlig når denne frugtnydelse er det væsentlige for brugeren. Genstanden er som oftest jordejendomme eller andre faste ejendomme ... Dog tales der også om forpagtning, når kun tingens frugter af en vis beskaffenhed tillægges brugeren, såsom når en jagtret eller fiskeret overdrages.« Her fremhæves således også brugerens (forpagterens) ret til at oppebære frugterne af genstanden, samt at dette er hovedformålet for en forpagtningsaftale.¹⁶ Endvidere nævnes betydningen af vederlag, samt at der kan ske overladelse af frugterne alene, sml. Koch Nielsens definition ovenfor.

*Helge Wulff*¹⁷ skriver, at »Hvis en person ved aftale stifter en brugsret over sine ejendele til fordel for en andenmand, betegnes forholdet som »leje«, hvis der ydes vederlag for brugen, og som »lån til brug«, hvis der ikke ydes vederlag herfor. Får brugeren ret til at benytte det lejede til erhverv og således oppebære frugterne, benyttes ofte udtrykket »forpagtning«.« Retten til at benytte genstanden erhvervsmæssigt og oppebære frugterne herved er i Wulffs terminologi momenter, der peger mod

15. Side 386.

16. Tilsyneladende er definitionen identisk med Ørstedes for så vidt, at det skal være frugterne af den forpagtede genstand, der oppebæres, men ikke f.eks. af en samtidig overladt erhvervsvirksomhed.

17. Wulff, Tillæg, side 61. Se også Wulff I, side 188, Wulff II, side 281 og Jørgensen & Wulff, side 69. Wulff anfører endvidere i *Juridisk Formularbog*, side 383, at »Ved forpagtning forstås en brugsret til en fast ejendom, hvor der ydes vederlag for brugen, og brugeren har adgang til at oppebære frugter og indtægter af ejendommen.«

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

forpagtning. Dette er i fuld overensstemmelse med de ovenfor behandlede opfattelser fremsat af Ørsted og Koch Nielsen.

*Niels Grubbe*¹⁸ anfører, at »*Forpagtning* kan *defineres* som en aftale, hvorefter bortforpagteren mod et periodisk forfaldent vederlag overlader forpagteren ret og pligt til at fortsætte driften af en bortforpagteren tilhørende virksomhed.« – Udover et periodisk forfaldende vederlag fremhæver Niels Grubbe, at genstanden for forpagtningen er en bortforpagteren tilhørende *virksomhed*. Det må dog anses forudsat, at brugsretten ikke blot omfatter virksomheden, men tillige de lokaler/bygninger mv., som virksomheden er beliggende i.¹⁹ At Grubbe fokuserer på overladelsen af en virksomhed mere end på overladelsen af en ejendom eller andet skyldes formentlig, at forfatteren behandler definitionen i forhold til erhvervslejelovens regler. Se nærmere om denne opfattelse, nedenfor afsnit 2.3.

Preben Bang Henriksen og *Stephan Muurholm*²⁰ anfører, at »Ved forpagtning forstås overladelse af brugen af en fast ejendom med hertil knyttet erhvervsvirksomhed til drift mod betaling af vederlag.« Således fremhæves et erhvervsmæssigt moment samt vederlaget.

Udover de nævnte forfattere anvender en række andre forfattere forpagtningsbegrebet uden nærmere at definere dets indhold. De forudsætter blot udtrykkeligt eller stiltiende, at der er tale om en (særlig type) brugsrettighed. Som eksempler på sådanne fremstillinger kan navnlig nævnes:

*L. C. Borup*²¹ afgrænser en række brugsforhold fra hinanden efter deres hovedobjekter og varighed: »Er Gjenstanden saaledes et egentligt Agerbrug, kaldes Lejeforholdet med en almindelig Benævnelse Forpagtning, idet man da atter skjelner mellem de frie Forpagtninger, Livsfæste, Arvefæste og de lange eller tvungne Forpagtninger efter Frdn. 15de Juni 1792.« Endvidere nævner Borup følgende inddeling: »Er Gjenstanden et Hus, kaldes Forholdet i Almindelighed Leje ... Er Hovedgjenstanden endelig en Besætning, kaldes Forholdet Hollænderi- eller Mejeriforpagtning.« – Borup gør ikke rede for den materielle betydning af inddelingen udover, hvad der følger af, at der for nogle kategorier tidligere fandtes særlige lovregler. Reglerne om fæste og de lange forpagtninger er ophævet, jf. navnlig lov 373/1919 om fæstegodsets overgang til selveje mv., lov 106/1925 om landbrugsejendomme § 8, stk. 2 og lov 36/1872 § 6. Se også lov 241/1952 § 12, stk. 2 og 3. Der er derfor ikke længere grund til at inddele forpagtningsaftaler efter deres varighed, som følge af disse regler.

18. Grubbe, Erhvervslejeloven, side 29.

19. Se således Grubbe, Erhvervslejeloven, side 29 nederst.

20. Preben Bang Henriksen og Stephan Muurholm, Erhvervslejeretten, 1998, side 3.

21. Borup, Landboret, side 196.

2.2. Positiv afgrænsning

*Henning Matzen*²² anfører bl.a. følgende to kategorier af brugsrettigheder: »1) Leje af Huse eller Dele af saadanne i Kjøbstæderne og på Landet ... 2) Forpagtning af ikke fæstepligtigt Jordegods, saasom Hovedgaardsjorder, Kjøbstadsjorder, Embedsjorder og saadanne Bondegaardsjorder, som ere blevne befriede for Fæstetvang ... Gjenstanden for brugsretten vil her foruden Jorden som oftest tillige være rørlige Ting, saa som Besætning og Inventarium. Ved den saa kaldte Hollænderi- eller Mejeriforpagtning i dens forhen sædvanlige skikkelse var endog Hovedgjenstanden for samme, nemlig Kvægbesætningen, en rørlig Ting.« – Matzen anfører ingen juridisk begrundelse for at foretage sondringen. En del af sondringen støttes dog på de af Borup nævnte – nu ophævede – lovregler, jf. ovenfor.

*Herman Gram*²³ anfører: »Er Hovedgjenstanden for et Brugsforhold *Jorden*, kaldes Brugsforholdet, selv om det tillige omfatter de fornødne bygninger m.v., i Almindelighed *Forpagtning* i videre Forstand ... Er Hovedgjenstanden for et Brugsforhold et *Hus* eller andre *Bygninger*, kaldes Brugsforholdet i Reglen *Leje*«. (Fremhævelser i original). Sondringen bygger således på aftalens genstand: Jord eller bygninger – men den juridiske betydning af genstandenes forskellighed analyseres ikke.

*Julius Lassen*²⁴ fastslår blot, at der »...søndres imellem Forpagtning og Leje, uden at denne Sondring dog har nogen Skarphed; fortrinsvis anvendes Betegnelsen Forpagtning paa Leje af større Arealer.« – Lassen tillægger således arealstørrelsen betydning for, hvilken type aftale der er tale om. Dette må anses for en meget vanskelig sondring, der hverken er praktisk eller teoretisk brugbar.

*Kinch og Tolstrup*²⁵ anfører: »Er Hovedgenstanden for et Brugsforhold *Jorden*, kaldes Brugsforholdet, selv om det tillige omfatter de fornødne Bygninger m.v. i Almindelighed *Forpagtning*. Er Hovedgenstanden for et Brugsforhold et *Hus* eller andre *Bygninger*, kaldes Brugsforholdet i Reglen *Leje*, og denne Betegnelse anvendes ogsaa hyppigst om Brugsforhold om smaa ubebyggede Jordstykker. Er Hovedgenstanden for et Brugsforhold endelig en *Besætning*, kaldes Brugsforholdet *Hollænderi-* eller *Mejeriforpagtning*.« – Også disse forfattere lægger vægt på brugsforholdets hovedobjekt, idet 1. pkt. og halvdelen af 2. pkt. er identisk med Herman Grams tekst, jf. ovenfor. Derudover uddyber de ikke definitionen, men anfører blot yderligere side 361: »Hovedgenstanden for Forpagtningen er det til Ejendommen hørende Jordtilliggende, men i Reglen medfølger under Forpagtningen de fornødne Beboelses- og Avlsbygninger og det fornødne Inventar, jævnlig ogsaa den fornødne Besætning.« – Kinch og Tolstrups fremstilling vedrører landbrugets retsforhold, hvorfor definitionen primært er rettet mod brugsforhold vedrørende jord.

De forfattere, der omtales i dette petitaafsnit gengiver mere den historisk betingede sprogbrug, end de forsøger at opstille en juridisk sondring. Inkonsekvensen i sprogbruken illustreres af, at »leje« anvendes ved små ubebyggede

22. Matzen, Forelæsninger, side 371.

23. Gram, Landboret, side 118.

24. Lassen, Spec. del, side 43.

25. Kinch & Tolstrup, side 359.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

jordstykker, mens hovedgenstanden for forpagtning (ligeledes) er det til ejendommen hørende jordtilliggende. Der sondres efter objektet, men således at arealstørrelsen tilsyneladende har betydning. Sml. ovenfor om Julius Lassen med kritik af arealet som afgrænsningsmoment.

Ussing²⁶ anfører, at »I tysk og schweizisk Ret sonder Lovgivningen mellem »Miete« og »Pacht«. ... En tilsvarende sontring mellem Leje og Forpagtning giver dansk Lovgivning ikke Grundlag for... Det har større Betydning at sondre mellem *Leje af fast Ejendom* og anden Leje.« (fremhævet i original). Ifølge Ussing er aftalens genstand således afgørende for sontringen. Senere²⁷ anføres desuden: »Naar Landejendomme gives i Brug, er det nu det almindelige, at de bortforpagtes paa bestemt Aaremaal eller paa Opsigelse.« – Ussing forudsætter således, at forpagtningsaftaler er brugsrettigheder.

Niels Gesner²⁸ anfører dels, at »En forpagtningaftale er en *gensidigt bebyrdende retshandel, der består i, at en ejer overlader brugen af sin virksomhed m.v. til en anden mod et periodisk vederlag.*« (Fremhævet i original), dels at »En forpagtningsaftale om en landbrugsejendom er en gensidigt forpligtende kontrakt, der består i, at ejeren overlader brugsretten til en anden mod et nærmere aftalt periodisk vederlag.«

I kommentaren til stempeloven²⁹ anføres, at »Forpagtning kan kort beskrives som overladelse typisk af en fast ejendom med en dertil knyttet erhvervs- virksomhed til drift mod et, normalt periodisk forfaldende, vederlag. ... Som det fremgår af [stempelovens] § 46, er det imidlertid ikke afgørende, om der er tale om leje eller forpagtning, idet begge kontraktstyper i stempelmæssig henseende behandles ens.«

Til de ovennævnte forfattere, der *udelukkende* anvender *arten af brugsforholdets genstand* som afgrænsningskriterie, bemærkes, at det i juridisk forstand ikke giver megen mening eller vejledning at inddele brugsaftalerne på denne måde. F.eks. er det uden juridisk relevans at sondre mellem leje af hhv. 2- og 3-værelses beboelseslejligheder. Hver forfatter har naturligvis frihed til at vælge sin terminologi, men overflødige opdelinger af sammenhørende begreber bør undgås. Det afgørende for, om en sontring er nødvendig i juridisk forstand, må være, om der gælder *forskellige regler* for de forskellige aftaletyper, der inddeles i,³⁰ samt at der er så store afvigelser

26. Ussing, Enkelte Kontrakter, side 4.

27. Ussing, Enkelte Kontrakter, side 42.

28. Håndbog i ejendomshandel, 5. udg., 1990, side 514 og 901. Se identisk Jytte Holm-Larsen, Ejendomshandel – en håndbog, 1997, side 286 og 346.

29. Stmpl-komm, side 261.

30. Dette er f.eks. tilfældet for så vidt angår lejemål vedrørende enkeltværelser og andre lejemål, jf. f.eks. LL § 82, litra a og Lejeret 1, side 32 f. Det giver derfor i visse henseender juridisk mening at sondre mellem enkeltværelser og andre lejemål, men ikke mellem 2- og 3-værelses lejligheder, idet reglerne herom er identiske. Om forskellige lejeretlige lokalitetstyper og den juridiske betydning heraf, se Lejeret 1, side 31-37.

2.3. Negativ afgrænsning

mellem de forskellige regler, at sondringen er praktisk at arbejde med. I juridisk sammenhæng er det derfor ikke tilstrækkeligt at undersøge, om en rettighed har forskellige objekter. Det må tillige vurderes, *om objekternes forskellighed* (eller lovgivning) *begrunder anvendelsen af forskellige regler*, hvilket naturligvis kan være tilfældet. Se nærmere nedenfor afsnit 5.

Af samme grund er det juridisk irrelevant, om en rettighed berører en større eller mindre del af et areal, medmindre der gælder forskellige regler for forskellige størrelser. At kalde brugsret til mindre arealer leje og brugsret til større arealer forpagtning, bibringer intet nyt, så længe der gælder samme regler for alle arealstørrelser.³¹

2.3. Negativ afgrænsning

I nyere litteratur anvendes ofte en *negativ* eller *residual* afgrænsning af forpagtningsbegrebet. Dette skyldes navnlig de præceptive regler i lejelovgivningen,³² der gør det nødvendigt at afgrænse, hvorvidt en brugsrettighed er omfattet af reglerne eller ej.³³ Det er i nyere litteratur almindeligt at anvende en negativ afgrænsning, hvorefter *en forpagtningsskifte er en aftale, der ikke er omfattet af lejelovgivningens regler*. I forhold til spørgsmålet, om en aftale er omfattet af lejelovgivningen eller ej, er der da heller ikke behov for en nærmere positiv afgrænsning, idet der lejeretligt kan ses bort fra de (forpagtningsskift) aftaler, som ikke er omfattet af (de præceptive) lovregler. For disse aftaler er der som udgangspunkt aftalefrihed.

Halfdan Krag Jespersen anfører,³⁴ at »Begrebet »forpagtning« har ingen fast juridisk betydning. Som det vil være fremgået ... anvendes begrebet – på grund af den herskende aftalefrihed – i praksis om en lang række forskelligartede brugsforhold. ... En positiv afgrænsning af begrebet forekommer derfor ørkesløs. Den er tillige unødvendig, da der ikke findes (præceptive) lovbestemmelser, som tvinger til en sådan definition. ... Af de foran nævnte grunde forekommer det derfor mest hensigtsmæssigt at definere begrebet forpagtning negativt, nemlig på den måde, at det sigter på *brugsaftaler med erhvervsrettet sigte, der ikke er omfattet af lejelovgivningen*. Dette vil i hvert fald ske i denne fremstilling, men det må

31. Derimod er det f.eks. ikke i enhver henseende uden betydning, om der overdrages *ejendomsret* til en fysisk del af en fast ejendom eller til hele denne. Forskellen skyldes imidlertid bl.a. udstykningslovens krav om udstykningstilladelse og ikke forskelle i erhververens ret. Der anvendes derfor ikke forskellige betegnelser for de to typer overdragelse af ejendomsret; begge dele er køb.

32. Med »lejelovgivningen« menes i denne fremstilling, reglerne i lejeloven, lov om lejeregulering i erhvervslokaler samt boligreguleringsloven. Sml. Lejeret 1, side 21.

33. Jf. f.eks. Lejeret 1, side 37, note 29.

34. Lejeret 1, side 48, og samme i Formueretlige Emner, 2. udg. 1996, side 107.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

fremhæves, at der udelukkende er tale om et fremstillingsmæssigt hjælpebegreb. Der er (derfor) ingen grund til at begrænse begrebet til brug, der er knyttet til fast ejendom.« (Fremhævelser i original).³⁵

På baggrund af den i øvrigt i afsnit 2 gennemgåede teori er det rigtigt, som Krag Jespersen gør det, at konkludere, at forpagtningsbegrebet ikke har en fast juridisk betydning. På den anden side synes de fleste forfattere dog at være enige om en række momenter, der kendetegner forpagtningsaftalen, hvorfor det trods alt forekommer for vidtgående at betegne en positiv afgrænsning som »ørkesløs« og »unødvendig«. I forhold til lejelovgivningen – og det er da også i forhold hertil Krag Jespersen argumenterer – er det givetvis rigtigt, men det er ikke nødvendigvis tilfældet i andre relationer, jf. nedenfor afsnit 5.

Endvidere er det rigtigt, når Krag Jespersen anfører,³⁶ at »Der er ... ikke knyttet særlige retsvirkninger til betegnelsen forpagtning...«. – Dette følger naturligt af, at forpagtningsbegrebet ikke er knyttet til en nærmere afgrænset rettighedstype.

Bemærkelsesværdigt er det, at Krag Jespersen fremhæver, at forpagtningsbegrebet anvendes på brugsaftaler med *erhvervsmæssigt* sigte, som falder uden for lejeloven. Der må herfra kunne sluttes modsat, at brugsaftaler *uden* erhvervsmæssigt sigte ikke efter Krag Jespersens opfattelse er forpagtningsaftaler. Forfatteren tilslutter sig således tilsyneladende den almindelige opfattelse i teorien, at forpagtningsaftaler er brugsrettigheder, der sigter på brugerens erhvervsmæssige udnyttelse.³⁷ Dette stemmer overens med det forpagtningsbegreb, som anvendes i denne afhandling, jf. nedenfor afsnit 7.3. Det bemærkelsesværdige består i, at det i forhold til en negativ afgrænsning af forpagtningsbegrebet over for rettigheder omfattet af lejelovgivningen ikke er nødvendigt at lægge vægt på, om en aftale, der falder uden for lejelovgivningen, har erhvervsmæssigt sigte eller ej. Når en aftale falder uden for lejelovgivningens regler, gælder disse regler naturligvis ikke, uanset om formålet med aftalen er erhverv eller noget andet. Med den valgte formulering indfører Krag Jespersen reelt en sondring mellem forskellige aftaler, der falder uden for lejelovgivningen, hvilket lejeretligt set ikke er relevant.³⁸

35. Se tilsvarende Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10084, note 4: »Begrebet *forpagtning* kan benyttes som en praktisk betegnelse på brugsforhold, som ikke er omfattet af ...[Lejeloven]« (Fremhævet i original).

36. I sin kommentar til lejeloven i Karnov, side 10084, note 4.

37. Se f.eks. ovenfor om Ørsted, Koch Nielsen m.fl.

38. Det bemærkes, at Krag Jespersen da heller ikke – hverken i Formueretlige Emner, 2. udg., 1996, side 107 eller i sin kommentar til lejeloven i Karnov, side 10084, note 4 – fordrer et erhvervsmæssigt sigte. Se citat fra Karnov ovenfor i note 35.

2.3. Negativ afgrænsning

Som afgrænsningsmoment mellem aftaler omfattet af lejelovgivningen og andre aftaler, herunder forpagtningsaftaler, anfører Krag Jespersen³⁹: »Når en aftale om *leje af hus eller husrum* (»lokaliteter«) ved *samme kontraktsforhold* er sammensat med *aftaler af anden art*, anvendes derimod en *helhedsbedømmelse* af kontraktsforholdet på den måde, at såfremt *kontraktsforholdets væsentligste moment er brugen af lokaliteter*, antages retsforholdet i *sin helhed* at falde ind under lejelovgivningen.« (Fremhævelser i original).

En tilsvarende afgrænsning anføres af Kallehauge og Blom:⁴⁰

»Forpagtning kan kort bestemmes som overladelse af en fast ejendom med hertil knyttet erhvervsvirksomhed til drift mod et, normalt periodisk forfaldende, vederlag. ... Afgørende for, om et kontraktsforhold opfattes som forpagtning eller ej, er efter praksis, om de væsentlige rettigheder og pligter i kontraktsforholdet er så stærkt afvigende fra rettigheder og pligter i almindelige lejemål, at man kan sige, at de falder uden for det sædvanlige i et leje forhold, eller sagt med andre ord, om en væsentlig del af de momenter, der bestemmer vederlagets størrelse, er uden betydning for lejeværdien af den faste ejendom, der indgår i forpagtningen. I denne forbindelse betragtes forpagtningsforholdet som en helhed, hvilket vil sige, at selv den del deraf, der vedrører leje af fast ejendom, ikke behandles efter lejeloven.«

Der kan tillige henvises til Grubbe, Erhvervslejeloven, side 28 og 29: »Om et retsforhold skal anses som leje eller forpagtning beror på en konkret analyse af den enkelte kontrakt, hvor en helhedsvurdering bliver udslagsgivende... Hvis *kontraktens hovedelement* er overladelse af brugsret til lokaler, og hvis vederlaget også hovedsageligt betales herfor, må kontrakten i dens helhed anses som en lejekontrakt, uanset at den også omfatter en række andre elementer, hvis disse blot er bydelser.« (Fremhævet i original).

Mindre klar er meningen, når Niels Grubbe, side 30 anfører: »Den principielle forskel imellem erhvervsleje og forpagtning består i, *hvem der ejer den erhvervsvirksomhed, som drives fra lokalerne*. Udlejeren stiller kun lokalerne eller eventuelt hele den faste ejendom til lejerens disposition. Den erhvervsvirksomhed, som drives fra lokalerne, tilhører lejerens... Erhvervslejerens bestemmer selv sin driftsform og investerer ud over personligt arbejde også i hele driftskapitalen og ejer i reglen også driftsinventar og materiel. Når man forpagter en virksomhed, vedbliver bortforpagteren derimod med at være ejer af denne.

39. Lejeret 1, side 37. Se samme i Karnov, side 10084, note 4 og i Formueretlige Emner, 2. udg., 1996, side 107. En tilsvarende sondring findes hos Preben Bang Henriksen og Stephan Muurholm, Erhvervslejeretten, 1998, side 5.

40. LL-komm I, side 19. Formuleringen er en noget anden, men der er næppe nogen realitetsforskel, jf. Lejeret 1, side 37, note 30. Se også Erik Hørlyck i U 1990 B 52. Se tilsvarende Anne Louise Husen, Boliglovene, 2. rev. udg., 1995, side 12: »Hvis det væsentlige i aftalen er at drive landbruget, at sælge bortforpagterens varer, eller at drive en restaurant, som bortforpagteren har oparbejdet, vil aftalen i sin helhed falde uden for LL.«

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

Forpagteren får kun ret til at fortsætte driften af en allerede eksisterende erhvervsvirksomhed, der drives i og fra lokalerne ...« (fremhævet i original).⁴¹

Det er ikke klart, hvilket formål afgrænsningen skal tjene. I forhold til lejelovgivningen – som Grubbe skriver om – er det interessante, om en given aftale er omfattet af lovgivningen eller ej. Når Grubbe anfører, at »Den principielle forskel...« er, hvem der ejer den pågældende erhvervsvirksomhed, må dette forstås således, at forfatteren mener, at en brugsaftale om nødvendigt kan klassificeres enten som leje eller forpagtning *alene* ved at undersøge, hvem der ejer virksomheden.⁴² At en afgrænsning altid skulle kunne foretages alene på dette grundlag, synes dog ikke sandsynligt. En ret til at fortsætte driften af ejerens erhvervsvirksomhed i og fra ejerens lokaler må nødvendigvis forudsætte en brugsret til lokalerne.⁴³ Dermed er der tale om leje af hus eller husrum, hvorfor aftalen som udgangspunkt er omfattet af lejelovgivningen, og dermed en lejeaftale. Kun hvis det kan fastslås, at noget andet end brugen af lokalerne er aftalens væsentligste moment, falder aftalen udenfor lejelovgivningen og er en forpagtningsaftale. Det forekommer ikke rigtigt, generelt at hævde, at driften af ejerens erhvervsvirksomhed er det væsentligste moment, når aftalen også omfatter brugen af ejendommen, og dette element ikke kan adskilles fra erhvervsvirksomhedens drift.⁴⁴

Endvidere har Grubbes kriterium den svaghed, at det konkret kan være vanskeligt at afgøre, hvem der reelt ejer den pågældende virksomhed. Det fremgår ikke altid klart, om der er tale om overdragelse af en virksomhed. Således kan det være vanskeligt at vurdere, om der i en aftale om pligt til at forhandle ejerens produkter fra lokaliteterne reelt ligger en overdragelse af ejerens erhvervsvirksomhed.⁴⁵ Ligeledes kan en aftale om overtagelse af good-will give anledning til tvivl.⁴⁶

41. Også Koch Nielsen, JUR 1960.138, anvender dette kriterie: »Er der tale om en forpagtningsaftale, er det forpagtningsgiveren, der ejer virksomheden, og er der blot tale om leje af lokaler, er det lejerens, der ejer den fra lokalerne drevne virksomhed.« Se tillige Bent Nielsen, Lejeloven – kommenteret udgave, 1970, side 14.

42. Ellers burde et andet ord end »principielle« have været anvendt.

43. Sml. Halfdan Krag Jespersen i T:BB 1998.29 om leasing.

44. Det bemærkes endvidere at lejerens *formål* med lejemålet (drift af egen eller af ejerens erhvervsvirksomhed) er uden betydning for om aftalen er omfattet af lejeloven, jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10084, note 4 samt LL § 1, stk. 1.

45. Se f.eks. U 1970.451/2 H. Se også om benzinforhandlerkontrakter, bl.a. U 1938.377 Ø og U 1941.140 H (uden for lejeloven) og U 1958.479 H (inden for lejeloven).

46. Overtagelse af good-will taler for, at lejerens har erhvervet en erhvervsvirksomhed fra sin forgænger, hvilket taler for, at lejeloven skal anvendes, jf. Grubbe, Erhvervslejeloven, side 30, R. Koch-Nielsen i Juridisk Formularbog, 1971, side 332 og Niels Gesner, Håndbog i ejendomshandel, 5. udg., 1990, side 901. I flere tilfælde har betaling for good-will imidlertid ikke ført til, at lejeloven var anvendelig, se f.eks. U 1940.140 H og U 1949.297 H.

2.4. Afgrænsning over for landbrugsloven

At ejerens erhvervsvirksomhed er omfattet af aftalen *har* dog i retspraksis haft relevans for vurdering af aftalen,⁴⁷ og det kan også forekomme, at en aftale må karakteriseres som forpagtning, fordi aftalens væsentligste moment er driften af en erhvervsvirksomhed – ikke brugen af hus eller husrum. Der er imidlertid ikke i retspraksis belæg for, at dette moment er det *afgørende*. Overtager lejer f.eks. driften af ejerens iskiosk på 15 m² med en minimal omsætning sammen med brugsretten til resten af ejendommen, der foruden iskiosken indeholder en beboelseslejlighed på 200 m², hvor lejereren flytter ind med sin familie, må der alt andet lige være tale om leje (det væsentligste moment), selv om driften af ejerens virksomhed overtages.

Niels Gangsted-Rasmussen, Erhvervslejemål, 3. udg., 1992, side 22 anfører, at »Afgørende for at domstolene har tilsidesat forpagtningsaftaler har formetlig også været, at »forpagtningsafgiften« indebar en »leje«, som lå væsentligt over det, tilsvarende erhvervslejemål – typisk restaurationer – betalte.«

Det kan ikke udelukkes, at forholdet spiller ind ved domstolenes afgørelse, men *afgørende* er det næppe. Før det vurderes, om en afgift/leje er for høj, må det afklares, om der er tale om leje eller noget andet (forpagtning). Hvis der er tale om leje, kan lejen eventuelt reguleres efter lejelovgivningens regler. Er der derimod tale om forpagtning, kan parterne frit aftale afgiftens størrelse, og denne kan ikke ændres, blot fordi den er højere end for et tilsvarende erhvervslejemål, medmindre aftl. § 36 er anvendelig eller en regulering er aftalt. Afgiftens/lejens størrelse er sekundær i forhold til spørgsmålet om aftalens væsentligste moment.

2.4. Afgrænsning over for landbrugsloven

I dette afsnit behandles de forfattere, som definerer forpagtningsbegrebet i forhold til reglerne om forpagtning af landbrugsejendomme i Lbl. §§ 11 og 12.

På dette sted gennemgås alene teoriens opfattelse. Nedenfor afsnit 3 foretages en nærmere analyse af landbrugslovens forpagtningsbegreb. Dog er et par foreløbige bemærkninger om landbrugslovens systematik nødvendige.

Landbrugslovens udgangspunkt er, at forpagtning af en landbrugsejendom eller en del heraf alene kan ske uden tilladelse fra den stedlige jordbrugskommission, hvis betingelserne i Lbl. § 11, stk. 1 og 2 eller § 12, stk. 1 er opfyldt. Aftaler, der ikke opfylder betingelserne, kræver kun tilladelse, hvis der er tale om forpagtningsaftaler i landbrugslovens forstand. Det er derfor nødvendigt at sondre mellem forpagtningsaftaler og andre aftaler.⁴⁸

47. Jf. U 1977.748 V, der dog fandt, at en »forpagtningskontrakt« vedrørende en restaurant var omfattet af lejeloven.

48. At en aftale falder uden for Lbl. §§ 11 eller 12 betyder, at der ikke kræves tilladelse efter *disse* bestemmelser til aftalens indgåelse. Dette udelukker imidlertid ikke, at aftalen kan være omfattet af andre (af landbrugslovens) bestemmel-

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

Af Lbl-cirk. § 38, stk. 2 fremgår, at der ved sondringen mellem forpagtningsforhold omfattet af Lbl. §§ 11 og 12 og andre aftaler skal »...lægges vægt på for hvis regning og risiko driften foregår, og hvem der afgør, hvorledes jorderne skal drives.« Af Lbl-cirk. § 38, stk. 1, in fine fremgår endvidere, at ved forpagtningsaftaler sker driften for forpagterens (i modsætning til ejerens) regning og risiko.

*Flemming Tolstrup*⁴⁹ anfører, at »Man taler i almindelighed om forpagtning, når formålet med en brugsaftale er at lade brugeren udnytte en virksomhed mod et på forhånd aftalt vederlag til ejeren. Den økonomiske risiko er altså brugerens Man taler om bestyrerforhold, når ejeren antager en anden til for sin regning og mod et aftalt vederlag at forestå ejerens virksomhed helt eller delvis. Man taler om leje, når brugsaftalen fortrinsvis går ud på, at brugeren kan benytte ejerens ting uden adgang til eller mulighed for at nyde frugter af tingen; men sprogbrugen er ikke fast.« – Tolstrup fremhæver således overladelsen af *udnyttelsesretten til en virksomhed, brugerens økonomiske risiko* og brugerens *ret til frugterne* af den pågældende genstand som momenter, der kendetegner forpagtningsaftaler til forskel fra bl.a. bestyrerforhold og lejeaftaler. Tolstrup gør endvidere opmærksom på, at sprogbrugen på landbrugsområdet er særpræget, idet man her hyppigt taler om »...leje, hvis brugsforholdet alene omfatter jorder, medens forpagtning forudsætter, at brugsforholdet tillige omfatter bygninger.«⁵⁰

Som det fremgår af Lbl-cirk. § 38 og fremhæves af Tolstrup, er navnlig spørgsmålet om hvem, der bærer den økonomiske risiko for driften afgørende i forhold til landbrugsloven. Hvis den økonomiske risiko påhviler brugeren, taler det for forpagtning. Hvis risikoen påhviler ejeren, taler det imod forpagtning, og der kan f.eks. være tale om et bestyrerforhold, hvor »brugeren« bestyrer ejendommen for ejerens regning og risiko.

ser. Eksempelvis kan en bestyreraftale være i strid med landbrugslovens regler, hvis bestyreren ikke opfylder bopælskravet, jf. Lbl. § 7, stk. 4, jf. § 18 b. Se Lbl-komm II, side 269 f.

49. Tolstrup, side 171. Det bemærkes, at Tolstrups fremstilling er skrevet i tilknytning til landbrugsloven fra 1967 (lov 114/1967). I denne lov fandtes reglerne om forpagtning i §§ 10 og 11. Udgangspunktet for forpagtning af dele af en landbrugsejendom (§ 11) var dengang det samme som nu, at tilladelse var nødvendig, medmindre aftalen faldt ind under de i § 11, stk. 1, nr. 1-3 nævnte tilfælde. Sondringen var derfor også dengang nødvendig. Derimod var der frihed til at forpagte hele landbrugsejendomme (§ 10), hvilket blot skulle ske ved skriftlig kontrakt, der indeholdt bestemmelser om varighed og afgift.

50. Endelig nævner Tolstrup, side 174, at forpagtning af besætning eller mælkeydelse betegnes hollænderi- eller mejeriforpagtning.

2.4. Afgrænsning over for landbrugsloven

Den økonomiske risiko tillægges også betydning af *Helge Wulff*, der anfører:⁵¹

»Landmænd kan indbyrdes træffe aftale om mange forskellige former for samarbejde og fællesskaber ... Dette har i princippet intet med forpagtning at gøre. Et samvirke mellem ejere af landbrugsejendomme kan imidlertid antage en sådan karakter, at *driften ikke fuldt ud foretages på de enkelte ejeres regning og risiko*, men således at fællesskabet bærer den økonomiske risiko for et dårligt driftsresultat. *I så fald må forholdet i landbrugsloven sidestilles med forpagtning og samdrift...*« (Fremhævet her).

Afgørende for, om et konkret fællesskab er omfattet af landbrugslovens forpagtningsregler, er således ifølge Wulff, for hvis regning og risiko driften foregår.

I *Lbl-komm*, side 187 anføres:

»Ved forpagtning forstås en brugsret over fast ejendom, der giver brugeren en ret til at udnytte ejendommen erhvervsmæssigt og herved oppebære udbyttet af ejendommen. Landbrugsloven anvender også udtrykkene »leje« og »udleje«, hvorved i almindelighed forstås en brugsret, for hvilken brugeren yder vederlag. Forpagtning er således en form for lejeforhold. I landbruget benyttes udtrykket »leje« ofte, når der er tale om brugsret til bygninger alene eller til særskilte jordlodder alene. ... Landbrugsloven gør ingen forskel på »forpagtning« og »leje« ...«.

Lbl-komm fremhæver således også den erhvervsmæssige oppebørsel af udbytte (frugter) som kendetegn for forpagtningsaftalen. Dernæst understreges det, at landbrugsloven ikke behandler leje og forpagtning forskelligt, og at både leje og forpagtning anvendes i Lbl. § 12 for at tydeliggøre, at alle brugsrettigheder er omfattet af bestemmelsen. Til denne begrebsbestemmelse føjer Lbl-komm, side 187 endvidere, at: »I landbruget benyttes udtrykket »leje« ofte, når der er tale om brugsret til bygninger alene eller til særskilte jordlodder alene...«.

*Lbl-komm II*⁵² giver følgende definition:

»I sædvanlig juridisk sprogbrug forstås ved forpagtning en brugsret over en (del af en) landbrugsejendom, der giver brugeren ret til at udnytte ejendommen og derved oppebære udbyttet af ejendommens drift mod at afholde driftsudgifterne. Driften sker således for forpagterens regning og risiko. ... lbl. §§ 11 og 12 ...omhandler aftaleforhold, hvor ejeren mod fast vederlag giver en anden ret til

51. Se Wulff I, side 282 og tilsvarende Jørgensen & Wulff, side 70.

52. Side 368 f.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

at udnytte ejendommen eller en del af den erhvervsmæssigt og herved opnå de indtægter, som det forpagtede afkaster. ...Landbrugsloven stiller ikke krav om, at der ydes vederlag for brugen, men dette er oftest tilfældet. Aftaler om lån til brug *uden* vederlag *kan* være forpagtningsaftaler i forhold til lbl. §§ 11 og 12.

...

At forpagteren opnår ret til at udnytte ejendommen *erhvervsmæssigt* må ses i sammenhæng med reglerne i lbl. § 7, stk. 2, hvorefter en landbrugsejendom skal drives på forsvarlig måde, og § 7 a, stk. 1, hvorefter jorderne til en landbrugsejendom skal udnyttes på forsvarlig jordbrugsmæssig måde. Disse krav til driften af en landbrugsejendom er formuleret generelt og gælder derfor såvel for ejere som for forpagtere. Det er således disse regler i landbrugsloven, der fastsætter rammerne for forpagterens erhvervsmæssige drift. Forpagteren skal ligesom ejeren drive ejendommen på forsvarlig måde og jorderne på forsvarlig jordbrugsmæssig måde. Hvis forpagterens drift ikke opfylder reglerne i lbl. § 7, stk. 1, og § 7 a, stk. 1, kræver driften tilladelse efter § 7, stk. 6, hhv. § 7 a, stk. 4, uanset at aftalen ikke strider mod lbl. § 11 (eller § 12). Begrebet »erhvervsmæssigt« sigter således mod karakteren af driften, *ikke* mod aftalens karakter af forpagtningsaftale.« (fremhævelser i original).

Det fremhæves navnlig her, at en brugsaftale principielt kan være en forpagtningsaftale omfattet af Lbl. §§ 11 eller 12, selv om den ikke er forbundet med en ret til erhvervsmæssig udnyttelse for brugeren. Imidlertid kan brugerens udnyttelse af en sådan aftale være i strid med *andre* af landbrugslovens bestemmelser, navnlig § 7 a, stk. 1.

2.5. Sammenfatning af teorien

Teorien om forpagtningsaftaler i dansk ret kan på baggrund af afsnit 2.2.-2.4. inddeles i tre hoveddefinitioner: 1) Generelle definitioner, 2) Afgrænsning i forhold til lejelovgivningen og 3) Afgrænsning i forhold til landbrugsloven. Afgrænsningen af forpagtningsaftaler kan naturligvis også være interessant i andre sammenhænge,⁵³ men så vidt ses, er afgrænsningen i sådanne henseender ikke behandlet i litteraturen.⁵⁴ Dansk teori giver således forskellige definitioner i forskellige sammenhænge. *Der gælder ikke et entydigt fastlagt forpagtningsbegreb i dansk ret.*

Nogle hovedlinier i afgrænsningen skal som konklusion trækkes frem her.

53. Se f.eks. nedenfor afsnit 3.

54. Som et eksempel kan nævnes afgrænsningen af begrebet forpagtningskontrakter i § 3 a i lov om benzinforhandlerkontrakter. Erik Hørlyck omtaler disse kontrakter i U 1990 B 49-52. Forfatteren giver imidlertid ikke et bud på en selvstændig afgrænsning for disse aftaler, men anvender den traditionelle afgrænsning, der også anvendes i forhold til lejelovgivningen, se U 1990 B 52.

2.5. Sammenfatning af teorien

På baggrund af de ovenfor (afsnit 2.2.) refererede forfattere, der giver en mere eller mindre udførlig *positiv* definition af forpagtningsbegrebet, kan begrebet ifølge teorien siges at indeholde i hvert fald følgende momenter:

- 1) Der er tale om en brugsrettighed.
- 2) Objektet (ejendommen etc.) for forpagtningsaftalen afkaster frugter eller muliggør oppebørsel af indtægter. Ifølge flere forfattere kan en forpagtningsaftale omfatte både fast ejendom og løsøre, men de fleste anfører dog, at genstanden almindeligvis er fast ejendom.
- 3) Forpagteren har ret til at oppebære frugterne/indtægterne. Visse forfattere anvender ikke begrebet frugter, men anfører derimod, at forpagtningsaftaler kendetegnes ved, at forpagteren har ret til erhvervmæssig (i modsætning til privat) udnyttelse af det forpagtede og ret til at oppebære indtægterne (frugterne) heraf. Der er ikke enighed om, hvorvidt indtægterne skal flyde direkte af den forpagtede genstand, eller om der tillige er tale om forpagtning, når forpagteren driver egen erhvervsvirksomhed i lejede lokaler.
Endvidere fremhæver nogle forfattere følgende særlige momenter:
- 4) Forpagtning forudsætter, at der ydes (periodisk) vederlag for brugen.
- 5) Forpagtning kan anvendes som betegnelse for aftaler, der alene vedrører retten til frugterne (f.eks. jagt og fiskeri).

Hvis afgrænsningen alene foretages i forhold til *lejelovgivningen*, synes de i afsnit 2.3. nævnte forfattere generelt at tilslutte sig følgende *negative* afgrænsning: Forpagtningsaftaler er brugsrettigheder, som ikke er omfattet af de præceptive regler i lejelovgivningen. Hvorvidt dette er tilfældet, afgøres ved at vurdere, hvad der er aftalens hovedmoment. Hvis hovedmomentet er leje af hus eller husrum, er der ikke tale om forpagtning, men om en lejeaftale, der i dens helhed er omfattet af de præceptive regler. I vurderingen af hovedmomentet kan bl.a. indgå, hvem der ejer den erhvervsvirksomhed, som drives fra de pågældende lokaliteter, men dette er næppe i sig selv et tilstrækkeligt afgrænsningsmoment, selv om nogle forfattere fremfører det som sådant.

Aftalen behandles som en helhed, således at også den del af aftalen, som vedrører leje af lokaliteter falder uden for lejeloven, hvis aftalens hovedmoment er andet end leje af hus eller husrum.

Foretages afgrænsningen alene *i forhold til reglerne i Lbl. §§ 11 og 12*, er det afgørende ifølge de i afsnit 2.4. nævnte forfattere – ud over at der er tale om en brugsret med ret for brugeren til at udnytte ejendommen erhvervmæssigt og oppebære udbyttet herved – for hvis regning og risiko driften foregår, og hvem der har bestemmende indflydelse på driften.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

Hvem, der har bestemmende indflydelse på driften, kan også i andre sammenhænge have betydning for aftalens karakter. Det kan f.eks. indgå som et moment i vurderingen af, om en aftale er omfattet af lejelovgivningen eller ej. Derimod synes den økonomiske risiko ikke at være tillagt betydning i andre sammenhænge end ved aftaler vedrørende landbrugsjord. Det synes dog ikke udelukket, at driftsrisikoen tillige kan have betydning ved væsentlighedsvurderingen i forhold til lejelovgivningen.

Det kan herefter konstateres, *at der ikke af dansk, juridisk litteratur kan udledes et entydigt forpagtningsbegreb. Begrebet anvendes forskelligt i forskellige sammenhænge.*

3. Forpagtning i dansk lovgivning

En søgning i Retsinformation foretaget september 1998 efter ord, der begynder med »forpagt...«, gav som resultat 313 forekomster i retsforskrifter, der var gældende på dette tidspunkt. Dette er – lovgivningens omfang taget i betragtning – en begrænset anvendelse.

En nærmere analyse af forekomsterne viser, at forpagtningsbegrebet ikke defineres i nogen af de analyserede retsforskrifter. I langt de fleste tilfælde anvendes begreber som »forpagter«, »forpagtningskontrakt«, »forpagtningsafgift« etc., uden at det af lovteksten fremgår, hvad der forstås ved forpagtning. Begrebet anvendes således af lovgiver, som om der var tale om en velkendt retlig standard, hvortil der kan henvises, uden at en nærmere definition er nødvendig. At en sådan standard ikke findes i dansk ret fremgår af gennemgangen af teori, lovgivning og praksis i afsnit 2-4. Se navnlig ovenfor afsnit 2.

I visse tilfælde anføres det dog også, at grænserne for forpagtningsbegrebet ikke er skarp. Som eksempel herpå kan nævnes lov om benzinhandlerkontrakter.⁵⁵ Det oprindelige lovforslag indeholdt et § 4, stk. 1, hvorefter forpagtningskontrakter om et anlæg for motorbrændstoffer skulle være omfattet af lejelovens regler.⁵⁶ Af bemærkningerne fremgik det, at »Det er i retspraksis uklart, hvornår lejelovens regler om erhvervslejemål gælder for et sådant forhold...«. Bestemmelsen udgik under folketingsbehandlingen.⁵⁷ I 1989 indsattes en ny § 3a, hvis 3. stk. giver forpagteren af benzinstationer en mulighed for at opnå erstatning, svarende til LL § 89 om erhvervsbeskyttelse. I bemærkningerne hertil anføres igen, at »Det må ...

55. Lov 234/1985.

56. Se FT 1984-85, tillæg A, sp. 2924 og 2935.

57. Jf. FT 1984-85, tillæg B, sp. 1706 f.

3. Forpagtning i dansk lovgivning

holdes for øje, at grænsen mellem forpagtningsforhold og erhvervslejemål er uskarp...«.⁵⁸

Endvidere anvendes begrebet ofte som et led i en opremsning af en bestemt type rettigheder eller berettigede, f.eks. »leje- og forpagtningsaftaler« eller »ejere, lejere, forpagter el.lign.« I de fleste af disse tilfælde er det nærliggende at antage, at lovgiver alene har anvendt betegnelsen forpagtning for at hindre, at en aftale falder uden for lovens område som følge af, at den ud fra en mere eller mindre spidsfindig fortolkning må anses som en forpagtningaftale, der ikke er omfattet af lovreglen, hvis denne alene anvender begrebet »leje«.

Forpagtningsbegrebet anvendes således ofte i lovgivningen alene til at tilkendegive, at alle typer brugsrettigheder (eventuelt mod vederlag), hvad enten de konkret må betegnes som leje, forpagtning eller noget andet, er omfattet af en konkret bestemmelse. Se som tydeligt eksempel her på nedenfor om Lbl. § 12.

Forpagtningsbegrebet anvendes også i visse tilfælde, hvor det i lovgivningen skal præciseres, at såvel lejere som andre brugere af en fast ejendom har en konkret ret eller er forpligtet i en bestemt henseende. At begrebet »forpagter« anvendes i disse tilfælde i stedet for »bruger« eller »lejer« er formentlig ofte begrundet i traditionens langvarige og ensartede – men ikke nødvendigvis særligt oplysende – sprogbrug. Således anvendes forpagtningsbegrebet ofte som betegnelse for brugsrettigheder i jordlovgivningen.⁵⁹

I enkelte tilfælde findes der dog i forarbejder og/eller administrative forskrifter fortolkningsbidrag, som kan anvendes til at indkredse, hvilke typer aftaler en konkret lovbestemmelse sigter til, når den omhandler forpagtningaftaler. Se f.eks. Lbl. §§ 11 og 12, der analyseres nærmere straks nedenfor.

Formentlig er lov om landbrugsejendomme den lov, der indeholder flest forekomster af ord begyndende med »forpagt...«. Da afhandlingen fortrinsvis omhandler aftaler om forpagtning af landbrugsjord, der i de fleste tilfælde er omfattet af landbrugsloven,⁶⁰ og da loven i §§ 11 og 12 indeholder nogle af de eneste lovregler, der direkte regulerer indgåelsen af forpagtningaftaler, skal afgrænsningen af forpagtningsbegrebet i landbrugsloven analyseres nærmere på dette sted.

Som allerede anført indeholder landbrugsloven ingen udtrykkelig definition af, hvad denne forstår ved forpagtning. Derimod indeholder

58. Jf. FT 1988-89, tillæg A, sp. 5446.

59. Se f.eks. lov om læhegn og læplantning (lbkg. 17/1996) § 24, stk. 3.

60. Se om begrebet »landbrugsjord« nedenfor afsnit 7.2.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

lovens §§ 11 og 12 så vidt ses de i dansk ret eneste bestemmelser, der *regulerer indgåelsen* af forpagtningsaftaler. I betragtning af, at reglerne indebærer en offentligretlig regulering,⁶¹ og dermed er ufravigelige, er det i lyset af forpagtningsbegrebets i øvrigt diffuse karakter bemærkelsesværdigt, at loven ikke nærmere definerer, hvilke aftaler/personer §§ 11 og 12 omfatter.

Af forarbejder og såvel nugældende som tidligere cirkulærer om landbrugsloven kan en del imidlertid udledes om lovens forpagtningsbegreb.

Lbl. § 11 vedrører efter sin ordlyd alene »forpagtning«, Lbl. § 12, stk. 1, 1. led vedrører »forpagtning eller leje«, § 12, stk. 1, nr. 1 og 2 vedrører »forpagtningsforholdet« og § 12, stk. 1, nr. 3-5 vedrører »lejeforholdet«. Dette kan give indtryk af, at landbrugsloven sonderer materielt mellem leje og forpagtning. Af Lbl-cirk. § 38, stk. 1 fremgår det imidlertid, at dette *ikke* er tilfældet, idet Lbl. §§ 11 og 12 begge omhandler aftaleforhold, hvor ejeren giver en anden ret til at udnytte ejendommen eller en del af den. Selv om ordlyden er forskellig, vedrører §§ 11 og 12 således de samme brugsaftaler, bortset fra at genstanden enten er en hel eller en del af en landbrugsejendom.⁶²

De fleste fortolkningsmomenter vedrørende landbrugslovens forpagtningsbegreb findes i Lbl-cirk. § 38, stk. 1, hvorefter Lbl. §§ 11 og 12 »...omhandler aftaleforhold, hvor ejeren mod et fast vederlag giver en anden ret til at udnytte ejendommen eller en del af den erhvervsmæssigt og herved opnå de indtægter, som det forpagtede afkaster. Driften sker således for forpagterens regning og risiko.« – Hertil føjes i Lbl-cirk. § 38, stk. 2, at »Ved afgørelse af, om der er tale om et forpagtningsforhold, eller om der er tale om andre aftaleformer ... skal der lægges vægt på, *for hvis regning og risiko driften foregår, og hvem der afgør, hvorledes jorderne skal drives.*« (Fremhævet her).

61. Den offentligretlig regulering består i, at bestemmelserne stiller visse krav til forpagterens uddannelse mv. i forhold til forskellige forpagtningsobjekter. Derimod reguleres indholdet af aftalen stort set ikke. Det kræves blot i Lbl. § 11, stk. 3, at en forpagtningsaftale vedrørende en landbrugsejendom i dens helhed skal være skriftlig og indeholde bestemmelser om varighed, opsigelsesfrist og forpagtningsafgift. Om det nærmere indhold af Lbl. §§ 11 og 12, se Lbl-komm II, side 366 ff. og 391 ff.

62. Se således også mere eksplicit tidligere gældende Lbl-cirk-1980, pkt. 13.1.1.: »I landbrugslovens § 12 anvendes begreberne forpagtning, bortforpagtning, leje og udleje af en del af en landbrugsejendom. Bestemmelserne i landbrugsloven forudsætter dog ingen juridisk sondring mellem disse begreber.« Den i landbrugsloven anvendte sprogbred er ikke hensigtsmæssig. En bedre formulering kunne f.eks. være: »enhver brugsret«.

3. Forpagtning i dansk lovgivning

I forhold til landbrugsloven er det afgørende for, om der er tale om en brugsret (leje eller forpagtning) til landbrugsjord, således, hvilken indflydelse ejeren af jorden har på driften, og hvilket økonomisk engagement ejeren har i driften. Hvis ejeren suverænt bestemmer, hvordan jorderne skal drives og selv bærer indtægter og udgifter af driften, er der ikke tale om forpagtning. Er det derimod en tredjemand, der bestemmer driften og bærer indtægter og udgifter, *kan* aftalen være en forpagtningsaftale.⁶³ Disse afgrænsningsmomenter anvendes *ikke* til at holde forpagtningsaftaler adskilt fra andre brugsrettigheder. Landbrugsloven opererer som nævnt ikke med en sådan adskillelse. Derimod anvendes momenterne som afgrænsning i forhold til en mangfoldighed af andre aftaletyper, som har ligheder med brugsrettigheder – f.eks. aftaler om anvendelse af maskinstation, pasningsaftaler, bestyreraftaler og dyrkningskontrakter – men som ikke er omfattet af Lbl. §§ 11 og 12.⁶⁴

Som anført i Lbl-komm II, side 369 (citeret ovenfor afsnit 2.4.) giver en forpagtningsaftale brugeren ret til at udnytte ejendommen erhvervmæssigt. En sådan ret for forpagteren er dog *ikke en betingelse* for, at der kan være tale om en forpagtningsaftale omfattet af Lbl. §§ 11 eller 12. Også en brugsret uden ret til erhvervmæssig udnyttelse kan være omfattet af bestemmelserne. Brugers udnyttelse af en sådan aftale vedrørende en landbrugsejendom kan derimod være i strid med Lbl. § 7.

Af Lbl-cirk. § 38, stk. 1 synes at fremgå, at forpagtningsaftaler i landbrugslovens forstand er aftaler mod fast vederlag. Et ufravigeligt krav herom kan dog næppe indfortolkes i lovteksten. Såvel aftaler uden vederlag som aftaler mod varierende/reguleret vederlag må anses for omfattet, idet hensigten med bestemmelserne netop er, at *alle* brugsrettigheder skal være omfattet. En restriktiv håndhævelse af det krav, der udtrykkes i Lbl-cirk. § 38, stk. 1 ville muliggøre omgåelse af Lbl. §§ 11 og 12.

I Lbl-cirk. § 38, stk. 3 anføres som yderligere afgrænsningsmoment mellem brugsrettigheder og servitutrettigheder, om »ejeren har forbeholdt sig den egentlige jordbrugsmæssige udnyttelse af arealet«. Er dette tilfældet, er der ikke tale om en brugsret omfattet af Lbl. §§ 11 eller 12, men om en servitut. Om den nærmere forståelse af dette afgrænsningsmoment, se Lbl-komm II, side 397 ff.

Dansk lovgivning indeholder, som det fremgår af ovenstående, således ingen almindelig definition af forpagtningsbegrebet.

63. Jf. Lbl-komm II, side 369.

64. Om den nærmere afgrænsning af Lbl. §§ 11 og 12 i forhold til forskellige aftaletyper, se Lbl-komm II, side 369 ff. og 400 ff.

4. Forpagtning i domspraksis

En gennemgang af Ugeskrift for Retsvæsen, Vestre Landsretstidende, Højesteretstidende og Juristens Domssamling fra omkring år 1900⁶⁵ til i dag viser, at der er trykt mellem 200 og 250 afgørelser, der vedrører spørgsmål omkring forpagtningsaftaler. Dette isoleret set betydelige antal afgørelser giver imidlertid ikke grundlag for at konkludere, at retspraksis har fastlagt et entydigt, overordnet forpagtningsbegreb i dansk ret. Langt de fleste af de nævnte afgørelser vedrører spørgsmål om, hvordan forskellige konkrete bestemmelser i forpagtningsaftaler skal fortolkes eller udfyldes, f.eks. om udstrækningen af en forkøbsret til ejendommen eller om parternes forpligtelser ved aftalens ophør. Disse afgørelser indeholder meget sjældent overvejelser om, hvilken aftaletype der fortolkes/udfyldes. Domstolene tager blot udgangspunkt i det aftalegrundlag, som parterne har etableret og forelagt domstolene.

En række af de trykte afgørelser vedrører dog spørgsmålet, om en konkret brugsaftale er omfattet af lejelovgivningen eller ej.⁶⁶ Disse afgørelser indeholder naturligvis en nærmere vurdering af aftalernes karakter, men vurderingen er afgrænset til, om aftalerne har et sådant indhold, at de er omfattet af lejelovgivningen. Ud over disse afgørelser er der så vidt ses ingen trykte afgørelser, som omhandler definitionen af forpagtningsaftaler som særlig aftaletype.

Konklusionen må derfor blive, at der af retspraksis alene på lejelovgivningens område kan udledes en negativ afgrænsning svarende til den ovenfor i afsnit 2.3. beskrevne, hvorefter forpagtningsaftaler er brugsaftaler, der falder uden for lejelovgivningen, fordi aftalens væsentligste moment er noget andet end leje af hus og husrum.

Endvidere kan der i et vist omfang af domspraksis udledes forskellige almindelige regler om brugs- og lejeaftaler, som må antages også at være gældende for forpagtningsaftaler – eventuelt med visse modifikationer.

65. Juristens Domssamling og Vestre Landsretstidende går dog ikke tilbage til århundredeskiftet.

66. Se eksempler herpå ovenfor afsnit 2.3. Der er endvidere trykt nogle afgørelser om en tilsvarende afgrænsning i forhold til den tidligere konkurslov (lov 51/1872) § 33, nr. 2 a, om fortrinsvis fyldestgørelse af lejekrav, jf. f.eks. U 1971.236 SH og U 1960.1096 Ø. I disse afgørelser synes der at være lagt vægt på det samme som ved afgørelsen af, om en aftale er omfattet af lejelovgivningen eller ej, dvs. aftalens væsentligste momenter.

5. Er der behov for at sondre mellem flere typer af forpagtning?

5. Er der behov for at sondre mellem flere typer af forpagtning?

Gennemgangen i afsnit 2-4 ovenfor viser, at begrebet forpagtningsaftaler i dansk⁶⁷ ret hverken i teori, lovgivning eller domspraksis anvendes som betegnelse for en entydigt bestemt type brugsret.

I forhold til denne afhandling er en vis opdeling af forpagtningsaftalerne imidlertid nødvendig af flere grunde. For det første er det nødvendigt at begrænse afhandlingens omfang. En behandling af alle de brugsaftaler, der falder uden for lejelovgivningen eller som i en eller anden sammenhæng betegnes som forpagtning, ville ganske enkelt føre for vidt. Dette hænger desuden sammen med, at gældende ret om brugsaftaler uden for lejeloven (tingsleje) kun er meget sparsomt beskrevet. At kortlægge og vurdere gældende ret de lege ferenda, er derfor ikke muligt inden for et rimeligt sidetal, når mange problemstillinger skal behandles fra grunden. Det er derfor nødvendigt at udvælge en bestemt gruppe aftaler til analyse. Fremstillingstekniske hensyn gør det således nødvendigt at foretage en opdeling.

Opdelingen foretages dog ikke alene af hensyn til sidetallet i afhandlingen eller af hensyn til fremstillingsteknikken. Det har også væsentlig betydning, at opdelingen er *juridisk* velbegrundet, hvilket er tilfældet, hvis der gælder *forskellige retsregler for de kategorier af aftaler, som forpagtningsaftalerne opdeles i*. Er reglerne derimod identiske, er det såvel juridisk som fremstillingsteknisk mere vildledende end afklarende, at foretage en opdeling. Det må derfor vurderes, om der eksisterer sådanne forskelle i retsreglerne for forskellige forpagtningsaftaler, at det kan begrunde en opdeling.

Hvis forpagtningsbegrebet er juridisk velbegrundet, er der tillige håb om, at begrebet kan anvendes ved fastsættelsen af en regulering af forpagtningsaftaler f.eks. i lov eller i et sæt almindelige betingelser, således at reguleringens anvendelsesområde afgrænses af en klar definition af forpagtningsbegrebet.

Som det fremgår af afsnit 3, indeholder lovgivningen kun et begrænset antal regler om forpagtningsaftaler. De få eksisterende regler vedrører forskellige typer af aftaler,⁶⁸ hvorfor de principielt kan danne grundlag for en juridisk inddeling. Imidlertid er reglerne spredt vidt omkring i lovgivningen og varetager en række forskellige interesser. Reglerne giver således

67. I modsætning til en række andre europæiske retssystemer. Se f.eks. nedenfor afsnit 6.

68. Eksempelvis sonderer TL § 3 mellem aftaler om landejendomme og andre aftaler. Se nærmere herom nedenfor under pkt. 3).

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

ikke noget entydigt grundlag for en inddeling af aftalerne. De eksisterende regler er så vidt ses alle af *offentligretlig karakter*, mens *inter partes*-forholdet mellem ejer og forpagter ikke er undergivet lovregulering af betydning.⁶⁹ De offentligretlige regler er præceptive, og giver for så vidt anledning til at sondre mellem aftaler, der er omfattet af de præceptive regler, og aftaler der ikke er det. Dette giver imidlertid ikke grundlag for en overordnet inddeling, men alene for en inddeling i en række små-grupper af aftaler, der hører under forskellige sæt af præceptive regler. En sådan opdeling kan meget let indebære, at en række fællesregler for de forskellige små-grupper – navnlig reglerne vedrørende *inter partes*-forholdet – skal behandles opdelt på en uhensigtsmæssig måde. Det mest hensigtsmæssige er en inddeling, hvor flerheden af fælles regler behandles sammen.

Når (*præceptiv*) *lovgivning* ikke giver et anvendeligt grundlag for at sondre mellem de mange forskelligartede aftaletyper, som betegnes forpagtning, må afhandlingen i stedet undersøge de *deklaratoriske, uskrevne* regler, som anvendes til at løse de problemer, som parterne ikke har aftalt en klar løsning på. En vurdering af forskelle og ligheder i deklaratoriske regler for forskellige forpagtningsaftaler er vanskelig at foretage, fordi der ikke er klarhed over, hvad indholdet af de deklaratoriske regler er.

Der synes at være almindelig tilslutning i teori, lovgivning og domspraksis til, at forpagtningsaftalen er en brugsret – normalt mod vederlag. Når de almindelige regler skal udfindes, er det derfor nærliggende at tage udgangspunkt i de almindelige regler om tingsleje og derefter undersøge, om disse regler uden modifikation kan anvendes på aftaler om forpagtning, eller om der er behov for fravigelser på grund af forpagtningsaftalernes særegne natur.⁷⁰

En vurdering af aftalernes natur kræver imidlertid, at det nærmere afgrænses, hvilke aftaler der undersøges, og at det analyseres, om aftalerne har sådanne fælles træk, at det er berettiget at behandle dem efter samme regler. Det er meningsløst under ét at vurdere, om de almindelige lejeretlige regler bør fraviges ved forpagtning af en kiosk, en restaurant, en industri-virksomhed, en fiskekutter eller en landbrugsejendom. Derimod kan det være praktisk at vurdere, om forpagtning af f.eks. kiosker generelt bør ske efter andre regler end de almindelige om tingsleje. En tilsvarende vurdering kan være praktisk for landbrugsejendomme. For ikke at gøre undersøgelsen

69. Se dog Lbl. § 11, stk. 3, der stiller visse krav til form og indhold af en forpagtningsaftale, men ikke i øvrigt regulerer parternes aftale.

70. Se om betydningen af almindelige regler og forholdets natur, ovenfor afsnit I,4.

5. Er der behov for at sondre mellem flere typer af forpagtning?

af forholdets natur for omfattende og uoverskuelig, må der trækkes en grænse for, hvilke aftalers natur der er genstand for undersøgelse.

Et nærliggende og praktisk håndterbart afgrænsningsmoment synes at være *aftalernes genstand*, således at aftaler, der vedrører samme genstande (f.eks. løsøre eller fast ejendom, kiosker eller landbrugsejendomme etc.) grupperes sammen og som udgangspunkt behandles efter de samme regler.

At rettigheders objekter kan begrunde forskelle i rettighedernes indhold og omfang er ingen ny tanke.⁷¹ Dette er grundlaget for mange sondringer i lovgivningen. Som eksempler kan nævnes, at lejeloven kun gælder for leje af hus og husrum, men f.eks. ikke for løsøre. Desuden kan det nævnes, at reglerne om tinglysning af rettigheder over henholdsvis fast ejendom og løsøre er forskellige. Det kan selvfølgelig omvendt hævdes, at grunden til, at der gælder forskellige regler på disse områder, netop er, at der er vedtaget forskellige lovbestemmelser eller kun vedtaget regler for den ene art objekter. Der er imidlertid også eksempler på, at uskrevne regler er forskellige afhængig af objektet. Et klassisk eksempel er reglerne om erhververens sikringsakt over for overdragerens kreditorer ved overdragelse af løsøre. Reglerne herom er udviklet i retspraksis og er forskellige, alt efter om der er tale om en species- eller en genusydelse. Ved species er erhververen som udgangspunkt beskyttet fra aftalens indgåelse, mens der ved genus kræves, iagttagelse af en sikringsakt: Realydelsens individualisering.⁷²

At reglerne afhænger af genstanden, kan skyldes flere forhold: Genstandens egenskaber kræver forskellige regler, f.eks. om vedligeholdelse eller om sikringsakt afhængig af om genstanden er forgængelig, flytbar, ombyttelig etc. Endvidere spiller parternes gennemsnitlige interesser ind. Dette ses f.eks. af de forskellige regler om leje af løsøre hhv. hus og husrum. Lejeren af hus og husrum er – i modsætning til leje af (mindre) løsøregenstande – ofte socialt og økonomisk mere afhængig af aftalen, hvorfor der er (større) behov for beskyttelses-præceptive regler.

Det er derfor nærliggende at undersøge, om forskelle i forpagtningsaftalers objekter kan tænkes at begrunde forskellige deklaratoriske regler om aftalens indhold og omfang. Undersøges den trykte domspraksis, ses det, at forpagtningsaftaler ofte anvendes i forbindelse med rettigheder til landbrugsejendomme, restaurationer, hoteller, kantiner, benzintanke, kiosker og forskellige former for forretninger,⁷³ og disse objekter kan derfor betegnes som de »sædvanlige« for forpagtningsaftaler. Betragtes disse objekter,

71. Sml. bl.a. Ørsted, Håndbog 5, side 553, der fremhæver, at genstandenes forskellighed kan foranledige forskellige juridiske følger. Se nærmere ovenfor afsnit 2.2.

72. Se f.eks. ER1, kap. 2, navnlig side 40 ff.

73. Der ses i denne afhandling bort fra muligheden af særskilt at forpagte løsøre. Reglerne herom er givetvis på mange punkter identiske med reglerne om forpagtning af fast ejendom og med reglerne om leje af løsøre.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

synes ét forholdsvis tydeligt at skille sig ud fra de øvrige: *Landbrugsejendommene*. Kendetegnende for de andre objekter er, at der fortrinsvis er tale om brug af hus eller husrum (lokaler), hvorfra bygnings-ejerens eller forpagterens egen erhvervsvirksomhed drives. Det fysiske *hovedobjekt* for disse aftaler er således en *bygning* eller en del heraf eventuelt med tilhørende udenomsarealer, inventar mv. Det er da også disse aftaler, der har givet anledning til de fleste spørgsmål om afgrænsningen til lejelovgivningen.

Ved forpagtning af landbrugsejendomme er hovedgenstanden derimod som oftest *landbrugsjorden* eventuelt med tilhørende bygninger, inventar, dyr mv. I begge tilfælde er der tale om brugsret til fast ejendom, men der er tale om *forskellige typer af fast ejendom*, der normalt klart kan adskilles fra hinanden.⁷⁴ Ved brugsret til jord alene er afgrænsningen *i forhold til lejelovgivningen* simpel, idet aftalen klart falder udenfor.

Forskellen i genstandene for landbrugsforpagtning (forpagtning af landbrugsjord) og anden forpagtning giver sig bl.a. udtryk i forpagterens udnyttelse af genstanden. Ved *forpagtning af erhvervsvirksomheder*⁷⁵ med en bygning som hovedobjekt anvendes bygningen som *ramme* for den virksomhed, der drives. Det er således ikke selve bygningen, der giver et afkast til forpagteren, men den virksomhed, der drives i/fra bygningen. Ved *forpagtning af landbrugsjord* er det derimod som udgangspunkt *jorden som sådan*, der giver forpagteren et udbytte, idet forpagterens indtægter normalt opstår ved, at han tilsår jorden og høster afgrøderne.⁷⁶ Det kendetegnende ved landbrug i traditionel forstand er således, at det er en virksomhed, som går ud på at udnytte naturen ved hjælp af levende organismer: Planter og/eller dyr.⁷⁷ *En forpagtningsaftale, der har landbrug som formål, adskiller sig således fra andre typer forpagtninger ved, at naturen indgår som et centralt element i brugerens (forpagterens) udnyttelse.*

74. At bygninger f.eks. i forhold til tinglysningsloven (jf. f.eks. § 10, stk. 1 og § 38) som hovedregel betragtes som en bestanddel af den faste ejendom, som jorden udgør, ændrer ikke ved, at der i andre sammenhænge er tale om to vidt forskellige objekter, der behandles efter forskellige regler. Dette er f.eks. tilfældet ved udstykning af jord og opdeling af bygninger i ejerlejligheder. Se f.eks. Mortensen, Tinglysning, side 49 f. med henvisninger.

75. »Erhvervsvirksomhed« anvendes her som betegnelse for andet erhverv en landbrug.

76. Brugsaftaler om landbrugsjord indgås i dag også med henblik på andet end afgrødedyrkning, f.eks. i forbindelse med braklægning. Udbyttet for forpagteren består da i udbetaling af braklægningsstøtte (hektarstøtte), jf. nærmere afsnit VI,8.1.3. Det er i disse tilfælde ikke direkte jorden, der skaber indtjeningen. Om braklægningsaftaler som forpagtningsaftaler, se Lbl-komm II, side 371.

77. Se f.eks. Salmonsens Konversationsleksikon 2. udg. 1923, bind XV, side 317.

5. Er der behov for at sondre mellem flere typer af forpagtning?

Ved forpagtning af erhvervsvirksomheder indgår der ofte naturskabte råstoffer i produktionen, men det er normalt ikke naturens virke i sig selv, der frembringer frugterne af produktionen. Udbyttet er normalt indtægter af virksomhedens (service-)ydelser, som ikke fremkommer ved høstning af naturlige frugter efter en forudgående forberedelse i de bygninger, som erhvervsvirksomheden udøves i. I landbruget vokser frugterne således bogstavelig talt frem af det forpagtedes substans f.eks. som korn på marken eller mælken fra en ko. Ved de andre typer virksomhed skyldes frugterne forskellige mekaniske påvirkninger af nogle (naturlige) råstoffer f.eks. fra maskiner eller fra kokken i et restaurationskøkken etc. eller personers præstation af serviceydelser, f.eks. ved hoteldrift.

Det bemærkes dog, at der i gennem de senere år har været en tendens til etablering af stadig mere specialiserede driftsformer i jordbruget, hvilket bl.a. har betydet, at flere jordbrugere fravælger markbruget og koncentrerer sig om den animalske produktion i bygningerne. I disse tilfælde er det naturligvis ikke jorden, der giver udbyttet. Såfremt en sådan animalsk produktion baseres på forpagtningsaftaler, vil aftalen kun sjældent omfatte større jordarealer.⁷⁸ Alligevel synes der at være væsentlige forskelle i forpagtningsaftalens genstand i forhold til forpagtning af de fleste andre erhvervsvirksomheder. Eksempelvis gælder der helt særlige regler om forpagterens forpligtelse til at undgå forurening af miljøet med husdyrgødningen og til at undgå spredning af husdyrsygdomme mv.

Som *sammenfattende afgrænsningsmoment* kan det siges, at forpagtningsaftaler, der vedrører bygninger, fortrinsvis vedrører udnyttelsen af en fra bygningerne drevet *virksomhed*, mens aftaler, der vedrører landbrugsjord, fortrinsvis vedrører udnyttelsen af *jorden*.

Forskellene mellem jord og bygninger synes at kunne begrunde, at de deklaratoriske regler, som regulerer aftalerne, såfremt parterne ikke har aftalt en bestemt løsning, på en række punkter er anderledes for aftaler om forpagtning af (landbrugs)jord end for andre aftaler. Forskellene i aftalernes genstand afspejler sig også i den eksisterende lovgivning om forpagtningsaftaler, jf. straks nedenfor, og der er sådanne forskelle i objekterne, at vurderingen af forholdets natur må antages at være forskellig. Der er derfor grund til at behandle aftaler om forpagtning af landbrugsjord som en særskilt aftaletype.

Som eksempler på regler for landbrugsforpagtning, der adskiller sig fra reglerne for andre forpagtningsaftaler, kan bl.a. nævnes følgende fem:

78. Ofte etableres en sådan produktion fra en ejendom, som producenten *ejer*, idet den animalske produktion etableres i ejendommens driftsbygninger, mens jorden bortforpagtes med aftale om ret til udspredning af husdyrgødning.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

- 1) Ved forpagtning af jord skal denne kunne afkaste frugter såvel i hele forpagtningsperioden som efterfølgende, når ejeren igen overtager ejendommen, eller når en ny forpagter tiltræder. For at sikre et fortsat optimalt afkast, må der stilles særlige krav til *pasningen/driften* af jorden. De særlige krav er ofte aftalt. Selv om dette ikke er tilfældet, må det antages, at det forhold, at den forpagtede jord igen og igen skal kunne afkaste afgrøder eller udnyttes på anden måde, betyder, at forpagteren i forhold til andre aftaler skal udføre forskellige arbejder for at behandle ejendommen forsvarligt og undgå erstatningsansvar, se bl.a. nærmere nedenfor afsnit V,3.3. om den særlige culpa-standard, som gælder på landbrugsområdet.

Ved forpagtning af restaurationer, forretninger mv. skal bygningen også passes. Da bygningen imidlertid ikke selvstændigt skal afkaste frugter, og da skader som følge af manglende vedligeholdelse i de fleste tilfælde forholdsvis simpelt kan udbedres uden at have virkning i lang tid fremover, giver den forpagtede genstand ikke samme formodning for, at der gælder særlige normer for forsvarlig behandling af ejendommen.

- 2) Der gælder forskellige regler for *anvendelsen* af bygninger hhv. landbrugsjord. Der er i lovgivningen fastsat forskellige regler for udnyttelsen af landbrugsjord og for udnyttelsen af bygninger til restaura-tion, fødevarerforretning etc. Disse regler, der i vidt omfang indeholder en præceptiv offentligretlig regulering, er forskellige for jord og bygninger, først og fremmest på grund af genstandenes forskellighed. Eksempelvis kan nævnes planlovgivningens regler og det forholdsvis omfattende regelsæt, der regulerer udnyttelsen af landbrugsjorden, navnlig med henblik på at sikre en optimal – og samtidig bevarende – udnyttelse af landbrugsjorden.⁷⁹ Tilsvarende kan nævnes de mange regler om tilskud, kvoter etc. i følgelovgivningen til EU's landbrugspolitik, som er enestående for landbrugsområdet.

Der er også forskelle i anvendelsen af det forpagtede for så vidt, at en aftale om forpagtning af en erhvervsvirksomhed i en bygning, ikke uden særlig aftale kan antages at give forpagteren ret til at udnytte og/eller bortfjerne/sælge ejendommens *substans*. Derimod er der ikke noget i vejen for, at en forpagter af en landbrugsejendom, selv uden udtrykkelig aftale herom, i et begrænset omfang foretager råstofindvinding på ejendommen. Dette må i hvert fald antages, når indvindingen sker inden for rammerne af Lbl. § 7a, stk. 2 og råstoflovens § 7, stk. 2, og når

79. Se f.eks. landbrugslovens kap. II.

5. Er der behov for at sondre mellem flere typer af forpagtning?

forpagteren foretager en forsvarlig efterbehandling af indvindingsarealet, jf. råstoflovens § 7, stk. 3.⁸⁰

- 3) At forpagterens udbytte ved forpagtning af jord fortrinsvis skyldes de høstede afgrøder kan begrunde forskelle i reglerne om forpagtningsaftalens *varighed og opsigelse*, fordi forpagteren har en interesse i at kunne påberåbe sig aftalen, indtil han har mulighed for at høste såede afgrøder. Denne forskel kommer bl.a. til udtryk i TL § 3, stk. 1, der foreskriver et længere opsigelsesvarsel for brugsrettigheder vedrørende landejendomme end for øvrige brugsforhold, herunder for brugsforhold vedrørende hus og husrum, der dog tillige er omfattet af den særlige regel i LL § 7.

Forpagteren af en restauration el.lign. kan også have et behov for beskyttelse mod, at aftalen bringes til ophør før det aftalte tidspunkt. I dette tilfælde er der dog mest behov for den erhvervsbeskyttelse, der gælder for erhvervslejemål, jf. LL § 89, idet forretningens forbliven på stedet kan være af væsentlig betydning for virksomheden. Derimod har virksomhedsforpagteren ikke behov for at sikre sig, at forpagtningsaftalen varer indtil en sået afgrøde kan høstes.⁸¹ Virksomhedsforpagteren er også beskyttet mod opsigelse af TL § 3, stk. 1, men med et kortere opsigelsesvarsel.

Omvendt er forpagteren af landbrugsjord mindre afhængig af en lokal kundekreds – jf. ovenfor afsnit I,3.2.2.2. – hvorfor dette normalt ikke er et argument for at yde forpagteren særlig beskyttelse mod opsigelse.

- 4) Traditionelt har der været forskelle i den måde, som *forpagtningsafgiften* har været reguleret i aftaler om jord og i andre aftaler. For begge aftaletyper er løbende regulering af afgiften almindelig, men det er alene på jordbrugsområdet, at kapitelstaksten⁸² (kornprisen) – i hvert fald indtil ikrafttrædelsen af EF's landbrugsreform i 1992 – har været anvendt som den normale regulering af forpagtningsafgiften.

En tilsvarende reguleringsfaktor i forhold til generelle konjunkturændringer er ikke almindeligt benyttet i andre forpagtningsforhold. I stedet anvendes konjunkturregulering efter forbrugerprisindekset el.lign. in-

80. Sml. DDL's standardkontrakt § 6: »Der må ikke fjernes grus, sten, mergel, ler, ral, tørv og lignende fra ejendommen, men forpagteren må anvende disse råmaterialer på ejendommen efter dennes behov.«

81. Derimod kan forpagteren af en restaurant etc. være afhængig af, at forpagtningsaftalen varer så længe, at han kan nå at forrente investeringer i nyt inventar mv. Dette svarer formentlig helt til det beskyttelsesbehov, som en forpagter af en landbrugsejendom har, hvis han investerer i nyt produktionsapparat mv.

82. Se nærmere om begrebet nedenfor afsnit VI,8.1.1.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

deks, der ikke nødvendigvis yder forpagteren kompensation for et dårligt år i branchen.⁸³

En anden vigtig forskel i afgiftsreglerne er opstået i forbindelse med EF's seneste landbrugsreform, der bl.a. indebærer udbetaling af et bestemt tilskudsbeløb pr. hektar (hektarstøtte), hvis en jordbruger braklægger en bestemt procentdel af sin ejendom. Denne støtte tilkommer »producenten«, hvilket ved bortforpagtede jorder vil sige forpagteren. Det ekstra udbytte til forpagteren, som hektarstøtten udgør, har medført en radikal ændring i bestemmelserne om afgiftsregulering, der har betydet, at kapitelstaksten har mistet sin betydning som eneste reguleringsfaktor. Tilsvarende tilskudsordninger kendes ikke ved forpagtning af andre typer virksomhed.

5) Ved såvel bygninger som jord kan der være særlige forhold, som ejeren ønsker opretholdt i forpagtningsperioden, eller som ejeren vil sikre sig mulighed for at kunne fortsætte efter forpagtningsperiodens ophør. Imidlertid er der ofte væsentlig forskel på, hvilke forhold der er tale om, og dermed på hvad der (kan) pålægges forpagteren af forpligtelser i forpagtningsperioden. Som eksempler kan nævnes, at *bygningsejeren* kan være interesseret i, at forpagteren bevarer bestemte indretninger i bygningen eller benytter en bestemt åbningstid for at fastholde en bestemt kundekreds. *Jordejeren* kan f.eks. være interesseret i, at forpagteren indtræder i og opretholder leveringsforpligtelser, f.eks. til mejeri eller sukkerfabrik, eller opretholder/renholder en vandboring etc. Aftalernes objekter kan således betyde forskelle i hvilke forhold, som kan kræves opretholdt og dermed forskelle i forpagterens forpligtelser. Ovenstående liste er ikke udtømmende. Der eksisterer også andre punkter, hvor forskellene i genstand begrunder forskellige regler. Imidlertid er allerede den angivne liste formentlig tilstrækkelig til at begrunde, at aftaler om forpagtning af landbrugsjord udskilles som en særlig gruppe forpagtningsaftaler.

Det er vigtigt at bemærke, at selv om der eksisterer de ovennævnte (og andre) forskelle, som på visse områder begrunder eksistensen af forskellige regler, betyder det *ikke nødvendigvis, at samtlige regler er forskellige*. Der kan meget vel forekomme en række punkter, hvor forpagtning af landbrugsjord har sådanne ligheder med f.eks. forpagtning af en restauration, at der gælder identiske regler. Endvidere bemærkes, at de ovennævnte momenter alene angiver *typiske* forskelle mellem landbrugsforpagtning og an-

83. Der er dog ikke til brug for afhandlingen foretaget særlige undersøgelser af kontraktspraksis uden for landbrugsområdet, hvorfor udsagnet om anvendelsen af reguleringsfaktor er behæftet med nogen usikkerhed.

5. Er der behov for at sondre mellem flere typer af forpagtning?

dre aftaler. Selv om ét af de nævnte momenter peger på, at der er tale om en landbrugsforpagtningsaftale, behøver dette ikke at være tilfældet. Eksempelvis kan der også i andre aftaler være aftale regulering af vederlaget efter kapitelstakst (jf. pkt. 4) eller en særlig culpa-norm (jf. pkt. 1).

Endvidere er det vigtigt at bemærke, at *udgangspunktet for alle forpagtningsaftaler – jf. tese nr. 1 – må antages at være de almindelige tingslejeretlige regler, uanset aftalernes genstand, fordi forpagtning grundlæggende er en brugsret (leje)*. Dette betyder, at nogle regler formentlig er identiske for alle forpagtningsaftaler (og for tingsleje). Imidlertid kan aftalernes forskellighed – herunder forskelle i genstanden – også begrunde forskelle i reglerne, selv om det deklaratoriske udgangspunkt er det samme. I afhandlingen behandles ikke i øvrigt forskelle og/eller ligheder mellem forpagtning af landbrugsjord og andre forpagtningsaftaler. Der fokuseres på, hvilke regler som gælder for landbrugsforpagtningsaftalerne.

Når det nedenfor anføres, at en bestemt regel gælder for forpagtning af landbrugsjord, kan der *ikke* derfra sluttet noget om, hvorvidt den samme eller en anden regel gælder for andre forpagtningsaftaler, medmindre det udtrykkeligt er anført eller følger af den pågældende regels karakter.

Endelig skal det bemærkes, at der ikke i denne afhandling tages stilling til, hvorvidt forpagtningsaftaler vedrørende *andet* end landbrugsjord skal eller bør behandles som en samlet gruppe af forpagtningsaftaler, eller om der også for visse af disse aftaler er sådanne forskelle, at de bør udskilles som særlige aftaletyper. En sådan samlet inddeling er udeladt af hensyn til afhandlingens omfang. Desuden er det som udgangspunkt uinteressant, hvordan andre aftaler behandles, når afhandlingen omhandler aftaler vedrørende landbrugsjord.

Også i udlandet har lovgiver fundet det hensigtsmæssigt, at udskille forpagtning af landbrugsjord som en særskilt aftalstype, hvorom en række særlige regler gælder. I *Sverige* indeholder JB kap. 8 en række generelle regler, som gælder alle forpagtningstyper. I kapitlerne 9-11 er der fastsat regler, der gælder specifikke forpagtningstyper, hvor kapitel 9 vedrører forpagtning af landbrugsjord (jordbruksarrende). Se også figuren nedenfor afsnit 6.1. I *tysk* ret findes regler om forpagtning (Pacht) i BGB §§ 581-597. BGB §§ 581-584b gælder for forpagtning i almindelighed sammen med reglerne om leje (Miete), jf. BGB § 581, stk. 2. De øvrige bestemmelser (§§ 585-597) vedrører alene forpagtning af jord med henblik på landbrugsmæssig drift (Landpacht). I *Holland* gælder en særskilt lov om forpagtning af landbrugsjord: »De Pachtwet«.⁸⁴

84. Lovgivning om forpagtning findes også i en række andre europæiske lande, f.eks. Norge (lov nr. 1 af 25 juni 1965 om forpakning) og Belgien (Lov af 4. november 1969 Le bail à ferme).

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

I de nævnte lande er det således på grund af (i et vist omfang præceptive) lovregler nødvendigt at sondre mellem forpagtning af landbrugsjord og andre typer forpagtning/brugsret. Når en tilsvarende lovgivning ikke eksisterer i Danmark, kan forholdene i udlandet ikke direkte tages som et argument for, at der også i Danmark bør sondres mellem forskellige aftaletyper. De forskellige regler i udlandet er først og fremmest udtryk for lovgivers *valg* i de respektive lande. Forholdene i udlandet illustrerer dog, at en række lovgivere har fundet det hensigtsmæssigt/nødvendigt at operere med en sondring, der udskiller forpagtning vedrørende jord med henblik på landbrugsmæssig drift som en aftalstype, hvorom der bør gælde særlige regler.

I det ovenstående er der peget på nogle særegenheder ved aftaler om forpagtning af jord, hvorefter det må anses for rimeligt begrundet, at aftaler om forpagtning af landbrugsjord behandles som en selvstændig gruppe af forpagtningsaftaler.

En afgrænsning til aftaler, der vedrører jord, er imidlertid ikke tilstrækkelig snæver, idet jord kan anvendes på utallige måder, f.eks. til dyrkning, braklægning, råstofindvinding, byggeri, oplagsplads, losseplads etc. Grundlæggende er en række regler formentlig mere eller mindre identiske for disse aftaletyper. Omvendt vil der dog også være forskelle i nogle af reglerne, som følge af aftalernes forskellige *formål* og parternes forskellige interesser i aftalen. For at begrænse afhandlingen yderligere, *vælges* det at begrænse afhandlingen til at angå aftaler, der har *erhvervsmæssigt jordbrug*⁸⁵ som *væsentligste formål*. At netop denne aftalstype vælges, skyldes navnlig dens store praktiske betydning. De fleste aftaler om forpagtning af jord har jordbrugsmæssig udnyttelse som formål. Dette skyldes primært, at det meste af den jord, der forpagtes, er landbrugspligtig og dermed omfattet af landbrugsloven, der i § 7a, stk. 1 og § 7, stk. 2 kræver forsvarlig jordbrugsmæssig og erhvervsmæssig udnyttelse af sådanne jorder.

På baggrund af begrænsningen til det nævnte særlige formål, betegnes de forpagtningsaftaler, der er omfattet af denne afhandlings forpagtningsbegreb, som *aftaler om landbrugsforpagtning* eller jordbrugsforpagtning. Der tilsigtes ingen materielle forskelle på de to begreber – alene en sproglig variation.

Selv om der således fokuseres på aftaler, der vedrører jord, og har erhvervsmæssigt jordbrug som formål, *er der grundlæggende tale om brugsaftaler mod vederlag*, dvs. leje. Man kan sige, *at landbrugsforpagtning er en særegen lejeaftale, der har erhvervsmæssigt jordbrug som formål*. Aftalens genstand og formål begrunder – som det vil fremgå af de

85. Hvad der nærmere forstås herved, fastlægges nedenfor i afsnit 7.3.

6.1. Sverige

følgende kapitler – at der i et vist omfang gælder særegne regler for aftaler om landbrugsforpagtning. Imidlertid finder en række af de almindelige lejeretlige regler også anvendelse på forpagtningsaftalerne. Aftaler om landbrugsforpagtning er således ikke en selvstændig aftaletype, der kan betragtes som løsrevet fra lejebegrebet. Om anvendelsen af lejelovgivningens regler analogt, se nedenfor afsnit 7.5.2.1.

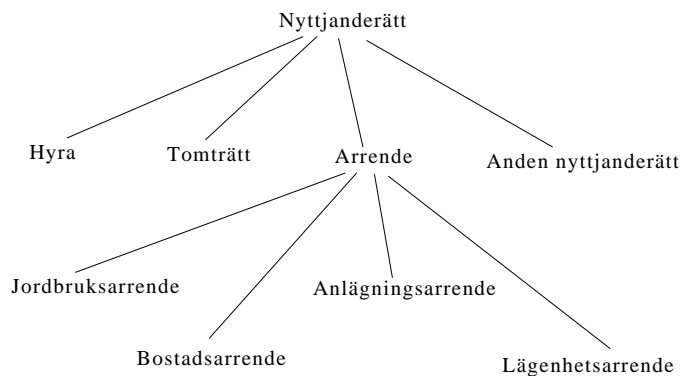
I afsnit 7 nedenfor skal de nærmere grænser for afhandlingens forpagtningsbegreb drages, således at der opstilles en *positiv* definition af afhandlingens forpagtningsbegreb.

6. Forpagtningsbegreber i fremmed ret

6.1. Sverige

I svensk ret inddeles brugsrettigheder (nyttjanderätt) i arrende (forpagtning), hyra (leje), tomträtt og en restgruppe af anden nyttjanderätt, jf. JB 7. kap. § 1, stk. 1.⁸⁶ Forpagtning, der defineres som »Upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag...«, kan ske enten som jordbruksarrende, bostadsarrende, anlægningsarrende eller som lägenhetsarrende, jf. JB 8. kap. § 1, stk. 1. Opdelingen kan skematisk illustreres således:

Figur II,6.1.(a):



86. Se også Bengtsson & Victorin, side 24 f.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

Reglerne om *jordbruksarrende* findes i JB kap. 9, der vedrører »...arrendeavtal, varigenom jord upplåtes til brukande«, jf. JB 9. kap. § 1, dvs. forpagtningsaftaler, hvor landbrug er tilsigtet.⁸⁷ Jordbalken indeholder ikke nogen entydig definition af begrebet »jordbruksarrende«, men anvender et begreb, som tilslutter sig den almindelige sprogbrug på området, og som samtidig åbner mulighed for de forandringer, som retsudviklingen måtte medføre.⁸⁸ I tilfælde af tvivl om, hvorvidt en aftale er jordbruksarrende eller en anden type arrende, skal der lægges vægt på, om parterne har haft til hensigt, at jorden skal udnyttes til *erhvervsmæssigt* jordbrug.⁸⁹ Heri ligger, at forpagteren (arrendatoren) opnår ret til at oppebære udbyttet/frugterne af ejendommens drift.⁹⁰

Der er kun tale om forpagtning, hvis der ydes vederlag for brugen.⁹¹ Om vederlagsfri aftaler gælder de almindelige regler om nyttjanderätt i JB 7. kap.⁹²

Genstanden for aftaler om jordbruksarrende er således jord eventuelt med tilhørende bygninger.

6.2. Holland

I Hollandsk ret defineres en forpagtningsaftale som enhver aftale, hvorved den ene part mod vederlag overlader en gård eller et jordareal til den anden part til landbrugsmæssig udnyttelse, jf. PW art. 1, stk. 1, litra d.⁹³ Ifølge lovens ordlyd er det afgørende således blot, at der er tale om overladelse af jord (los land) eller en gård (een hoeve) bestående af jord med tilhørende bygninger,⁹⁴ samt at ejendommen gives i brug med det formål, at brugeren skal drive landbrug. Vederlagsfrie aftaler falder udenfor lovens område.

Landbrug (landbouw) defineres i PW art. 1, stk. 1, litra b, nr. 1-6 som en række nærmere bestemte brugstyper. I nr. 7 fastsættes endvidere, at enhver anden form for *bodemcultuur* med undtagelse af skovbrug skal betragtes som landbrug i lovens forstand. *Bodemcultuur* kan oversættes med »jordbrug«.

87. Jf. Bäärnhelm, Arrendelagen, 9:4 samt Bäärnhelm, Jordbruksarrende, side 15.

88. Se således Bäärnhelm, Arrendelagen I:3.

89. Bäärnhelm, Arrendelagen 9:4: »När det gäller att i tveksamma fall dra gränsen mellan jordbruksarrende och andra typer av arrende har man att utgå från att jordbruksarrende föreligger, när parternas avsikt vid upplåtelsen är att jorden skall »nyttjas enligt de metoder som känneteckna jordbruket såsom näring« NJA II 1944 side 302.« Se også Bäärnhelm, Jordbruksarrende, side 15 og Moberg, Jordbruksarrende, side 15 f.

90. Hessler, Allmän sakrätt, side 48: »Nyttjanderätten kan vidare gå ut på, förutom rätten att inneha och använda objektet, att även dra avkastning av det. Typexemplet är jordbruksarrende.«

91. Jf. JB 8. kap. § 1, stk. 1 og Bengtsson & Victorin, side 257.

92. Jf. Bäärnhelm, Arrendelagen I:4 og 8:3 samt Bäärnhelm, Jordbruksarrende, side 32.

93. »...elke overeenkomst, in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan, waarbij de ene partij zich verbindt aan de andere partij tegen voldoening van een tegenprestatie een hoeve of los land in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw;«

94. Jf. PW art. 1, stk. 1, litra c.

6.2. Holland

hvorfor »landbouw« er et bredt begreb, som i praksis dækker næsten alle former for dyrkning af jorden.

En række domstolsafgørelser og den juridiske teori har fremhævet, at landbrug (landbouw) kun omfatter de former for jordbrugsmæssig udnyttelse (bodencultuur), der indebærer frugtoppebørsel (vruchttrekking). Forpagtning forudsætter således, at jorden gives i brug med henblik på, at forpagteren skal oppebære frugterne heraf ved en jordbrugsmæssig udnyttelse.⁹⁵

Det fremgår ikke, hvorvidt der skal være et bestemt formål med frugtoppebørselen. Heisterkamp⁹⁶ anfører, at formålet med PW generelt er at beskytte forpagterens økonomiske forhold, men at der ved en række aftaletyper ikke er et sådant beskyttelsesbehov, idet aftalerne ikke har et økonomisk formål.⁹⁷ Heisterkamp henviser endvidere til nogle retsafgørelser,⁹⁸ der har afvist, at aftaler med formål som kolonihaver, sportspladser, videnskabelige forsøg, landbrugsskole mv. er forpagtningsaftaler. Heisterkamp konstaterer således, at der kun er tale om forpagtning, når frugtoppebørselen sker med bestemte formål, hvortil rekreative, videnskabelige, pædagogiske formål mv. ikke hører. På baggrund af retspraksis konkluderer Heisterkamp, at der kun er tale om forpagtning, når forpagterens frugtoppebørsel skal ske med et økonomisk formål (economisch oogmerk).⁹⁹ Heisterkamp anfører dog, at kriteriet ikke er ganske klart. F.eks. er det tvivlsomt, om udnyttelse af jord til selvforsyning sker med et økonomisk formål eller ej.¹⁰⁰

Heisterkamp diskuterer endvidere, om det må kræves, at udøvelsen af landbrug skal ske erhvervsmæssigt (bedrijfsmatig), for at PW finder anvendelse. Han konstaterer, at det fremgår af forarbejderne til loven og af retspraksis, at der ikke kan stilles et krav om erhvervsmæssig drift.¹⁰¹ Dermed afskæres

95. Se Heisterkamp, nr. 55 med henvisning til retspraksis i note 1 til nr. 55, Asser-Brunner (Pacht), nr. 31 samt Lopes, Pacht, side 32.

96. Se Heisterkamp, nr. 56.

97. Heisterkamp, nr. 56: »De pachtwetgeving beoogt in het algemeen de pachter in zijn economische toestand te beschermen. In veel ... gevallen lijkt voor zulk een bescherming maar weinig aanleiding.«

98. Heisterkamp, nr. 56, note 3: P. 1953.1526, P. 1950.1186 og P. 1950.1140.

99. Se ligeledes Lopes, Pacht, side 32: »Bodencultuur is weer gelijk te stellen met de trekking van natuurlijke vruchten, gericht op *economische doeleinden*.« De her fremhævede ord kan oversættes med »økonomisk formål«. Også Asser-Brunner (Pacht), nr. 33 afviser, at aftaler med sociale, videnskabelige og rekreative formål er forpagtning omfattet af PW, men lægger vægt på, at dette skyldes, at sådanne aftaler ikke er rettet mod frugtoppebørsel (»...niet gericht zijn op vruchttrekking...«).

100. Dette er muligvis årsagen til, at Asser-Brunner (Pacht), side 488, nr. 33 indskrænker sig til at fastslå, at der kun er tale om forpagtning, når frugtoppebørselen sker med bestemte formål, uden at gå ind i en nærmere afgrænsning af disse formål: »...dat alleen van pacht sprake is als het land voor bodencultuur is afgestaan met bepaalde oogmerken.«

101. Jf. Heisterkamp nr. 57: »De conclusie is dat de Pachtwet voor pacht van land niet meer eist dan dat het land wordt afgestaan voor bodencultuur met economisch oogmerk. Voor pacht is niet vereist dat het gebruik van de grond met dit oogmerk 'bedrijfsmatig' geschiedt.«

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

en vanskelig sondring mellem erhvervsmæssig og ikke-erhvervsmæssig.

6.3. Tyskland

Tysk ret definerer landbrugsforpagtning (Landpacht) som en aftale, hvorved et jordareal med eller uden beboelses- eller driftsbygninger forpagtes for hovedsageligt (überwiegend) at skulle anvendes til landbrug, jf. BGB § 585, stk. 1. Hvad der i BGB forstås ved forpagtning fremgår af BGB § 581, stk. 1. Heraf følger, at ejeren ved en forpagtningsaftale forpligter sig til i forpagtningsperioden, at overlade forpagteren brugen af ejendommen og retten til at oppebære frugter af ejendommen som udbytte af en sædvanlig drift af ejendommen.

Formålet er således væsentligt for aftalens klassificering.¹⁰²

Forpagtning adskiller sig efter reglerne i BGB fra leje ved, at forpagtningsretten udover retten til at benytte ejendommen tillige giver forpagteren ret til at *oppebære frugter* af genstanden, for så vidt disse ved sædvanlig virksomhed må anses som udbytte af ejendommen, jf. BGB § 581 sammenholdt med § 535. Hvad der i BGB forstås ved frugter (Früchte) er nærmere defineret i BGB § 99. Retten til frugterne er således i tysk ret et væsentligt afgrænsningsmoment mellem leje og forpagtning.¹⁰³ Endvidere er der den forskel, at leje kun kan vedrøre genstande (Sache), mens forpagtningsretten kan vedrøre såvel genstande som rettigheder (Rechte). I tysk ret er det således muligt at forpagte – men ikke at leje – rettigheder.¹⁰⁴

I retspraksis lægges der ved sondringen mellem *Miete* og *Pacht* vægt på, om ejendommen på aftaletidspunktet er *indrettet* på en sådan måde, at den er egnet til erhvervsmæssig udnyttelse og på, om brugsoverladelsen sker med henblik på, at brugeren skal anvende ejendommen til det formål, som den er indrettet til.¹⁰⁵ Heraf følger bl.a., at en brugsret til tomme lokaler altid vil være leje, uanset brugsaftalens formål, idet lokalerne ikke er indrettet på en måde, som muliggør erhvervsmæssig udnyttelse. Er der derimod tale om lokaler, som har en særlig indretning, er det afgørende, om lokalet anvendes efter sin bestemmelse eller ej. I bekræftende fald er der tale om *Pacht*; i benægtende fald om *Miete*. Retspraksis anvender således ikke udelukkende de afgrænsningsmomenter, som følger af BGB.¹⁰⁶

102. Jf. Faßbender, side 163, Rn. 32, HAR I, side 102, MünchKomm. Vor § 535, Rn 9 og indirekte Lange & Wulff, Landpachtrecht, side 68, Rn 5.

103. Jf. Faßbender, side 169, Rn 48, Lange & Wulff, Landpachtrecht, side 67, Rn 5, HAR I, side 82, pkt. 2) Staudinger, Vorbem zu § 581, Rn 45, Soergel, Vor § 535, Rn 24 og MünchKomm, Einl. zu §§ 535-597, Rn 9.

104. Se henvisninger i forrige note.

105. Jf. MünchKomm, Vor § 535, Rn 1, Staudinger Vorbem §§ 535 og 536, Rn 32 og Vorbem § 581, Rn 47-48, Faßbender, side 170 f., Rn 51-54, Soergel, Vor § 535, Rn 25-31, Rudi Voelskow i NJW 1983.910 ff. samt NJW 1979.2351.

106. Se om afgrænsningen Faßbender § 585 Rn 51 ff. og MünchKomm, Vorbem § 535 Rn 6. Se endvidere Rudi Voelskow i NJW 1983 side 910 ff., der kritiserer, at der lægges vægt på ejendommens indretning fremfor på brugsaftalens formål. Voelskov mener således, at det afgørende bør være, hvorvidt formålet med aftalen er en erhvervsmæssig anvendelse eller ej. Såfremt formålet er erhverv, vil der også

7.1. Indledning og plan for fremstilling

7. Afgrænsning af begrebet »landbrugsforpagtning«

7.1. Indledning og plan for fremstilling

I afsnit 5 ovenfor er det konstateret, at der er grundlag for at sondre mellem forpagtning af jord og forpagtning af andre objekter, og afsnit 6 viser, at sondringen ofte anvendes i lovgivningen i udlandet. I dette afsnit gøres der forsøg på at afgrænse, hvilke momenter som må antages at have betydning for denne sondring, og på at opstille en *positiv definition* af de aftaler om forpagtning af jord, som denne afhandling omhandler.

På dette sted gives – med henblik på at lette læsningen af de nedenstående afsnit – følgende sammenfatning af den definition, som udledes nedenfor: Ved en aftale om landbrugsforpagtning forstås i denne afhandling: *En aftale, hvis hovedmoment består i, at ejeren af et jordareal giver dette (samt eventuelt tilhørende bygninger, inventar mv.) i brug til en anden fysisk eller juridisk person (forpagteren) mod vederlag med det formål, at forpagteren udnytter jorden mv. til udøvelse af erhvervsmæssigt jordbrug, hvorved forpagteren opnår ret til at oppebære udbyttet (frugterne) af ejendommen.*

Som det fremgår af afsnit 5 ovenfor, er det afgørende for sondringen forpagtningsaftalernes genstand, dvs. jord eller bygninger (eller andet). Selv om der normalt ikke er tvivl om, hvad begrebet *jord* omfatter, kan der dog alligevel være grund til at analysere begrebet nærmere, navnlig for så vidt angår den inddeling af jorden, som benyttes i lovgivningen og i visse andre sammenhænge. I afsnit 7.2. nedenfor undersøges kort forskellige inddelinger af jorden.

Selv om forpagtningsbegrebet indsnævres til at angå jord, omfatter det stadig en meget bred kreds af rettigheder. Som anført, er denne afhandlings område indskrænket til aftaler, der har erhvervsmæssigt jordbrug som formål. Nedenfor i afsnit 7.3. afgrænses *erhvervsmæssigt jordbrug* nærmere.

I afsnit 7.4. sammenfattes de forskellige momenter til en samlet *definition*.

Den definition, der fremkommer af gennemgangen i afsnit 7.2.-7.4., har en række ligheder med andre kendte rettighedstyper, f.eks. leje, leasing, lån til brug mv. I afsnit 7.5. gennemgås en række af disse aftaler med henblik på at fremhæve forskelle og ligheder i forhold til denne afhandlings definition.

være tale om frugtoppebørsel og dermed om Pacht, hvorimod en aftale uden et sådant formål efter forfatterens mening må karakteriseres som Miete, uafhængig af ejendommens indretning.

7.2. Forskellige inddelinger af jord

Sondringen mellem jordarealer og bygninger (eller andet), volder i praksis normalt ingen vanskeligheder. Som ét afgrænsningsmoment kan nævnes, at jorden er naturgiven, mens bygninger mv. er skabt ved menneskets arbejde.¹⁰⁷ Et andet moment er, at jord er det eneste objekt, som ikke *i sin helhed* lader sig flytte. Det kan naturligvis lade sig gøre at flytte en givet mængde jord fra et sted til et andet, men det er ikke muligt at flytte et *jordareal*, idet det ikke er muligt at afgrænse arealets udstrækning i dybden. Alt det til et areal hørende materiale kan derfor ikke fjernes.¹⁰⁸

I juridisk terminologi kan jord karakteriseres på den måde, at *kun jordarealer er faste ejendomme*. Alt andet – bygninger, træer, hegn mv. – er *isoleret betragtet løsøre*. Anbringes disse objekter i/på et jordareal, kan de imidlertid blive *bestanddele* af den faste ejendom. Med ældre tiders terminologi kan man sige, at jord er det eneste eksisterende *urørlige gods*, mens alt andet isoleret set er rørligt gods.¹⁰⁹

I juridisk forstand er jord imidlertid ikke et entydigt begreb. Der sondres mellem flere typer jord. Således sondres bl.a. mellem *landbrugspligtige og frie jorder*. De landbrugspligtige jorder (landbrugsejendomme) er omfattet af landbrugslovens bestemmelser om dyrkningspligt mv., mens de frie jorder netop ikke er underlagt særlige anvendelsesmæssige restriktioner af landbrugsmæssig betydning.¹¹⁰ En tredje type jorder er *præstegårdsjorder*, som både kan være landbrugspligtig og fri jord. Se herom nedenfor.

107. Dette kan dog ikke altid være det eneste afgrænsningsmoment, idet det kan hævdes, at et areal er blevet til ved menneskers arbejde, f.eks. ved opfyldning af dele af vandarealer. Afhængig af, hvad der fyldes op med, kan det efter omstændighederne endog hævdes, at de materialer, jorden består af, er (helt eller delvist) menneskeskabte.

108. Derimod kan man ændre grænserne for et jordareal enten fysisk ved hegn, opfyldning, inddæmning, oversvømmelse mv. eller juridisk ved at ændre på indholdet i matriklen.

109. Se om sondringen Torp, Tingsret, § 3, navnlig side 19 ff., Henning Matzen, Forelæsninger, § 4, navnlig side 27 og Gram, Formueret, § 6, navnlig side 22 f. og 24 ff. Grundlæggende er det kun jordarealer, der er urørligt gods, men i juridisk sammenhæng er betegnelsen dog også blevet anvendt om genstande, der kunne flyttes, men hvor flytningen kun kunne ske med skade på genstandens form eller substans, jf. Gram, Formueret, side 23. Om afgrænsningen af jord og fast ejendom, se desuden bl.a. Knud Illum, Fast ejendom, bestanddele og tilbehør, 1948, side 32 ff., Krag Jespersen, Tilbehørspant, side 5 ff. og Mortensen, Tinglysning, side 21 ff.

110. Der er dog i teorien nogen uenighed om udstrækningen af begrebet. Se bl.a. Tolstrup, Landbrugsejendomme, kap. 4 og samme i Landboret, 1968, side 134 og kapitel 12, Lbl-komm, side 87 f, Bet. 403/1966 side 105 ff., tidligere gældende Lbl-cirk-1987 pkt. 4.5, Wulff II, side 255 f. og Wulff, Tillæg, side 28 f. De anførte steder gennemgås tillige, hvordan frie jorder kan være fremkommet, se navnlig Wulff, Tillæg, side 28 f. Her benyttes »frie jorder« alene som betegnelse

7.2. Forskellige inddelinger af jord

Udgangspunktet er, at denne afhandlings forpagtningsbegreb omfatter aftaler, der vedrører jord, uanset hvordan jorden er karakteriseret administrativt, økonomisk, juridisk eller på anden måde. Dette skyldes, at grundlaget for overhovedet at udskille nogle forpagtningsaftaler som en særlig gruppe, som nævnt ovenfor i afsnit 5 er aftalens genstand. Det afgørende er således som udgangspunkt, at en aftale vedrører jord, mens det principielt er ligegyldigt, hvordan denne jord karakteriseres i forskellige sammenhænge. Kun hvis inddelingen giver særlige juridiske grunde til at sondre, er dette relevant.

Når fokus er på aftaler om forpagtning af landbrugsjord, har *landbrugspligtige jorder* (landbrugsejendomme) en særlig betydning. I medfør af Lbl. § 2, stk. 2 er en landbrugsejendom »...en ejendom, der i matriklen er noteret som en landbrugsejendom.«¹¹¹

Beskrivelsen i Lbl. § 2, stk. 2 fastslår kun, at det af matriklen fremgår, om en ejendom er en landbrugsejendom eller ej, men den indeholder ingen nærmere afklaring af, hvad denne status indebærer. Af Lbl. § 2, stk. 1 fremgår endvidere, at en landbrugsejendom er undergivet *landbrugspligt* efter lovens regler, uden at det angives, hvad landbrugspligten indebærer. Af bestemmelserne i landbrugsloven følger en række krav til ejere/erhververe af en landbrugsejendom, og loven indeholder forskellige begrænsninger i adgangen til at råde over landbrugsejendomme. Således stilles der bl.a. særlige krav til driften af en landbrugsejendom, jf. landbrugslovens kapitel II, til erhvervelse af adkomst, jf. landbrugslovens kapitel V og til forpagtning af (dele af) landbrugsejendomme, jf. Lbl. §§ 11 og 12.

Det fremgår bl.a. af Lbl. § 7, stk. 1, at en landbrugsejendom skal drives af de(n), der bebor ejendommens beboelsesbygning, og driften skal ske på forsvarlig måde under hensyn til de erhvervsmæssige udnyttelsesmuligheder, til husdyrsundhedsmæssige forhold samt til natur og miljø, jf. § 7, stk. 2.

Et væsentlig krav vedrørende driften af en landbrugsejendom er kravet om, at jorderne skal udnyttes på en forsvarlig jordbrugsmæssig måde i det omfang, de er egnede hertil. Ved jordbrugsmæssig udnyttelse forstås anvendelse til landbrug, skovbrug, gartneri, herunder blomstergartneri, frugtplantage, planteskole el. lign. jordbrugsvirksomhed, jf. Lbl. § 7 a, stk. 1.

Ingen del af jorderne på en landbrugsejendom må tages i brug til anden anvendelse, f.eks. til indvinding af forekomster i jorden, jf. Lbl. § 7 a, stk. 1, in

for jorder uden landbrugspligt, som anvendes til jordbrugsmæssige formål, uanset arealets størrelse og tilblivelse og uden hensyn til andre klassificeringer, f.eks. om arealet er matrikuleret eller ej.

111. Til en landbrugsejendom regnes endvidere normalt også arealer, der ifølge den seneste ejendoms- og grundværdiurvering, jf. § 8 i vurderingsloven (lbkg. 810/1996) er værdisat under ejendommen, jf. Lbl. § 2, stk. 3.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

fine. Se dog Lbl. § 7 a, stk. 2, nr. 1 om begrænset udnyttelse til eget brug uden tilladelse. Endvidere kan der i medfør af Lbl. § 7 a, stk. 4 opnås tilladelse til ikke-jordbrugsmæssig anvendelse.

*Begrebet landbrugspligt må på baggrund heraf anses for en samlebetegnelse for de forskellige begrænsninger for erhvervelse, forpagtning, drift mv. af en landbrugsejendom, der følger af landbrugsloven.*¹¹²

At et areal er undergivet landbrugspligt indebærer således væsentlige restriktioner i ejeres og brugers¹¹³ adgang til at erhverve/overtage og anvende arealet. For forpagtningsaftaler vedrørende landbrugspligtige arealer gælder landbrugslovens særlige regler, og disse arealer kan som udgangspunkt kun bortforpagtes med en jordbrugsmæssig udnyttelse for øje. Anvendelse til ikke-jordbrugsmæssig udnyttelse uden tilladelse er sanktioneret med bødestraf, jf. Lbl. § 33, stk. 1, nr. 1, jf. § 7 a, stk. 1.

Ca. 75 pct. af Danmarks areal udgøres af landbrugspligtige jorder.¹¹⁴ Statistisk set betyder dette, at en væsentlig del af de i praksis indgåede forpagtningsaftaler vedrørende jord omhandler landbrugspligtig jord. Disse aftaler er dermed omfattet af landbrugslovens forskellige begrænsninger. Endvidere må det antages,¹¹⁵ at langt de fleste forpagtningsaftaler i praksis netop vedrører landbrugspligtige jorder.

Begrebet »landbrugsforpagtning«, som det defineres i denne afhandling, må derfor helt naturligt omfatte aftaler om brugsret til landbrugspligtig jord – dvs. hele eller dele af landbrugsejendomme. På grund af den praktiske betydning kan det endog hævdes, at *forpagtning af landbrugspligtig jord* (landbrugsejendomme) netop *er kerneområdet af de aftaler, som er omfattet af afhandlingens forpagtningsbegreb*.

Derimod kan det hævdes, at brugsret til *ikke-landbrugspligtige* (frie) jorder bør holdes uden for forpagtningsbegrebet, fordi de ikke er underlagt landbrugslovens regler, og fordi de (derfor) oftere end landbrugsejendomme

112. Jf. Lbl-komm, side 89, Lbl-komm II, side 156 f. Wulff II, side 256 f. og Wulff, Tillæg, side 30. Se også Tolstrup, kapitel 12.

113. Kravet om forsvarlig jordbrugsmæssig udnyttelse i Lbl. § 7 a gælder »jorderne til en landbrugsejendom« og skal således opfyldes, uanset om det er en ejer eller bruger (forpagter), der forestår driften. De beføjelser, som ejeren har til ikke-jordbrugsmæssig anvendelse, kan også overføres til en bruger, jf. Lbl. § 7 a, stk. 2, nr. 1 og 2. Ligeledes kan en bruger opnå tilladelse til ikke-jordbrugsmæssig anvendelse i medfør af Lbl. § 7 a, stk. 4.

114. Af rapport om Landbruget i planlægningen (Strukturdirektoratet, september 1996, side 197) fremgår, at 3.239.570 ha ud af Danmarks totalareal på 4.309.387 ha er »landbrugsnoteret« svarende til 75,2 pct.

115. Der eksisterer ingen opgørelse af, hvor mange forpagtningsaftaler som vedrører landbrugspligtig jord.

7.2. Forskellige inddelinger af jord

tages i brug til andre formål end jordbrug. Frie jorder kan gives i brug (bortforpagtes) uden opfyldelse af reglerne i Lbl. §§ 11 og 12.

Imidlertid er frie jorder bl.a. underlagt begrænsningerne i planlovgivningen, hvorefter ændret anvendelse som hovedregel kræver tilladelse fra landzonemyndigheden, jf. planlovens § 35, stk. 1. For frie jorder gælder således også restriktive regler om ikke-jordbrugsmæssig udnyttelse.

Uanset, at frie jorder er undergivet andre regler end landbrugsejendomme, og udbredelsen af frie jorder er begrænset, bør et forpagtningsbegreb, der har jord som genstand, også omfatte disse jorder. De særlige regler i landbrugsloven gælder ikke for frie jorder, men som følge af planlovens restriktioner for udnyttelsen (landzonebåndet) og planer vedtaget i medfør af planloven, vil der på mange frie jorder ske en udnyttelse af jorden til landbrugsmæssige formål svarende til udnyttelsen af landbrugsejendomme.

Der mangler desuden juridisk begrundelse for at holde de frie jorder uden for forpagtningsbegrebet, når der i det væsentlige ikke gælder særlige regler for disse. For retsstillingen inter partes mellem ejeren og forpagteren synes der ikke at være forskelle i reglerne for aftaler om landbrugspligtige og frie jorder – bortset fra formkravene i Lbl. § 11, stk. 3. Der synes derfor ikke at være sådanne forskelle mellem landbrugspligtige jorder og frie jorder, at dette kan begrunde, at den ene type skal holdes uden for afhandlingens forpagtningsbegreb.

En række arealer, der tilhører folkekirken, er egnet til landbrugsmæssig drift. Arealerne er ofte beliggende i tilknytning til eksisterende eller nedlagte præsteembeder og kan derfor betegnes »*præstegårdsjord*«.

Præstegårdsjorde regnes ikke for landbrugsejendomme, og der er ikke mange af disse, som i matriklen er noteret som landbrugsejendomme.¹¹⁶ Af lbkg. 537/1997 om folkekirkens økonomi § 22, stk. 1 fremgår det imidlertid, at bestemmelserne om landbrugsejendommens opretholdelse og drift i landbrugsloven finder anvendelse på de præsteembeders jorder, der egner sig til landbrugsmæssig drift som selvstændigt brug. De nærmere regler om pligten til *opretholdelse* af dyrkningsegne præstegårde fremgår af cirk. 13/1968 pkt. 1.¹¹⁷ Der eksisterer i dag formentlig kun få præstegårdsarealer, der ikke er egnet til selvstændig landbrugsmæssig drift, idet ikke-dyrkningsegne småarealer i vidt omfang er blevet frasolgt, jf. således bl.a. cirk. 13/1968, pkt. 3, 1. afsnit, in

116. Se om præstegårde bl.a. Lbl-komm, side 90 og 322, tidligere gældende Lbl-cirk-1987 pkt. 4.4., Tolstrup, Landbrugsejendomme, side 65 og samme i Landboret, side 144 og 148 samt Kinch & Tolstrup, side 99.

117. Cirkulæret har gennem årene flere gange været under revision, men reformbestrebelse har endnu ikke medført et nyt cirkulære eller ændringer i det gældende.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

fine. Det må derfor antages, at de fleste af præstegårdsjorderne er omfattet af reglerne i landbrugsloven – bl.a. af kravet om jordbrugsmæssig udnyttelse.¹¹⁸

De opretholdelsespligtige præstegårdsjorder har stor lighed med landbrugs-ejendomme – jf. henvisningen ovenfor til landbrugsloven – mens de øvrige præstegårdsjorder – på grund af den manglende landbrugspligt – i det væsentlige kan sidestilles med frie jorder, idet de ikke fra lovgivers side er underlagt andre begrænsninger end disse. Det er derfor åbenbart, at forpagtning af præstegårdsjord bør være omfattet af afhandlingens forpagtningsbegreb.

Lovgivningen inddeler endvidere jorden i tre *zoneområder*: Byzone, landzone og sommerhusområder, jf. nærmere planlovens § 34.

Der synes imidlertid ikke at være grund til at sondre mellem flere typer forpagtningsaftaler vedrørende jord efter, om jorden er beliggende i by- eller landzone eller i sommerhusområde. Der gælder ganske vist som følge af regler i navnlig planloven og lokalplaner forskellige regler for udnyttelsen af jorden, afhængig af dens zonestatus, hvilket også kan give parterne forskellige rettigheder og forpligtelser, navnlig i forhold til deres muligheder for lovligt at udnytte ejendommen. Når der imidlertid i afhandlingen fokuseres på inter partes-forholdet, er langt de fleste regler, der regulerer dette forhold, upåvirkede af det forpagtede areals zonestatus. Det synes derfor mere hensigtsmæssigt at holde fast i udgangspunktet, hvorefter »landbrugsforpagtning« reserveres som betegnelse for aftaler, der omfatter al jord, i stedet for at opdele aftalerne efter zonestatus.

Endelig kan det konstateres, at lovgivningen anvender en række betegnelser til at karakterisere/afgrænse ejendomme, der udnyttes til jordbrug, i forskellige sammenhænge, uden at der er nogen konsekvens i sprogbrugen.

Som anført ovenfor defineres begrebet »landbrugsejendom« i Lbl. § 2, og landbrugslovens regler knyttes til dette begreb, således at kun landbrugsejendomme er omfattet af reglerne. Af landbrugslovens bestemmelser fremgår ikke, hvilken udstrækning begrebet »landbrugsejendom« har uden for landbrugsloven.¹¹⁹ Begrebet anvendes også en række andre steder i lovgivningen,¹²⁰ uden at det er klart, om begrebet i forhold til disse andre

118. Se nærmere Lbl-komm II, side 699 ff.

119. I modsætning til § 1 i hhv. Lbl-1925 og Lbl-1949, hvoraf det fremgik, at begrebet »landbrugsejendom« var begrænset til »...denne lov...«.

120. Se f.eks. Ligningslov (lbkg. 819/1997) § 7J, §15B, stk. 3 og § 17B, stk. 2, Vurderingslovens (lbkg. 810/1996) § 8, stk. 1 og 3 og § 14, stk. 1, Jordkøbslovens (lbkg. 493/1997), § 20, stk. 1 og § 28, stk. 1, lov om høstpant (lov 271/1986) § 1, stk. 1-4, Planlægningslovens (lbkg. 563/1997) § 36, stk. 1, nr 1 og § 37, stk. 1,

7.2. Forskellige inddelinger af jord

love har samme betydning og udstrækning som i landbrugsloven.¹²¹ Dette skaber tvivl om, hvorvidt landbrugsejendomme er et entydigt begreb og om, hvorvidt der eksisterer andre ejendoms typer end landbrugsejendomme. Tvivlen forstærkes af, at »landbrugsejendomme« ikke er den eneste betegnelse i dansk ret for ejendomme, der anvendes til jordbrug.¹²² I lovgivningen optræder tillige begreber som »landejendom«¹²³ og »jordbrugsejendom«.¹²⁴ Endvidere anvendes en række specielle betegnelser som »skovejendom«,¹²⁵ »gartnerier«, »planteskoler«, »frugtplantager« mv. Desuden anvendes betegnelserne »landbrugsbedrift« og »jordbrugsbedrift«.¹²⁶

121. For så vidt angår nyere lovgivning er der muligvis en vis formodning for, at når begrebet landbrugsejendom anvendes, menes der landbrugsejendomme i landbrugslovens forstand. Dette underbygges af, at landbrugsloven ikke længere selv indskrænker rækkevidden af begrebet. I mangel af udtrykkelig lovhjemmel, må det dog bero på en fortolkning af de konkrete bestemmelser, hvilket indhold begrebet har i netop den konkrete sammenhæng. Som eksempel kan henvises til høstpantelovens § 1, stk. 1, hvorefter ejeren og brugeren af »en landbrugsejendom« kan stifte pant i ejendommens afgrøder. Det fremgår ikke af lovteksten, om det er landbrugslovens begreb, som anvendes. Af forarbejderne (FT 1985-86, tillæg A, sp. 3050) fremgår imidlertid, at der direkte sigtes til landbrugslovens begreb.

122. Jf. Tolstrup, Landbrugsejendomme, side 36 f., ERII, side 1013, Illum, Dansk Tingsret I, 1. udg., 1951, side 77, V. Ravnsholt Rasmussen i JUR 1936.25 f., Lbl-komm, side 86-89, Wulff, Tillæg, side 30 og U 1935.559 V og U 1935.789 V.

123. Se således Jordfordelingsloven (lbkg. 318/1996) § 3, stk. 5, lov 111/1988 om beskyttelse af de ydre koge i Tøndermarsken § 6, stk. 2 samt TL § 3, stk. 1, § 37, stk. 1 og § 47 b, stk. 2. Om begrebet i forhold til TL § 3, se Fr. Vinding Kruse, Tinglysningsloven, 1927, side 19, pkt. 3, ERII, side 1013, Formuerettigheder, side 301, TL-komm, side 72, Tolstrup, Landbrugsejendomme, side 50 og Fr. Vinding Kruse i U 1951B160. Begrebet »landejendom« har en noget anden betydning i forhold til TL § 37 og § 47 b, stk. 2. Se herom bl.a. TL-komm, side 284, Panterettigheder, side 230, Vagn Carstensen i U 1982 B 357-362 og hertil Krag Jespersen, Tilbehørspant, side 142 f. og 144-155 samt Pant, side 235 f.

124. Se naturbeskyttelseslovens (lbkg. 835/1997) § 15, stk. 4, nr. 3, § 15 d, stk. 1 og § 18, stk. 2, nr. 3.

125. Se f.eks. Lensaflysningsloven (lbkg. 638/1986) § 5, stk. 3 og 5, planlægningsloven (lbkg. 563/1997) § 36, stk. 1, nr. 2 samt bogføringsloven (lbkg. 60/1986) § 1, stk. 1, litra c, nr. 37.

126. Denne betegnelse anvendes også i landbrugsloven, jf. § 16, stk. 1, nr. 3, § 16, stk. 3, § 17a, stk. 1, nr. 3, § 18, stk. 6 og § 18a, stk. 1, nr. 3 om jordbrugsbedrifter i udlandet. Se herom Lbl-komm II, side 524 f. I øvrigt anvendes betegnelsen primært i støttelovgivningen, jf. f.eks. lov 479/1996 om støtte til jordbrugets strukturudvikling og til økologisk produktion inden for jordbrug og fiskeri mv., f.eks. § 1, stk. 1 og 2 samt § 6, stk. 1, lov 397/1995 om statsgaranti og ydelsestilskud ved udlån til yngre jordbrugere, f.eks. § 2, stk. 1, nr. 1, 5 og 6 samt lbkg. 676/1995 om ophørsstøtte til jordbrugere § 1, stk. 1 og § 2, stk. 4. Se endvidere Lbl-komm, side 86 f.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

Betegnelsen »en *landbrugsbedrift*«, der f.eks. anvendes i Danmarks Statistiks landbrugstælling, sammenkædes traditionelt med landmandens opfattelse af, hvad der hører til hans landbrug. En landmands samlede brug betegnes som en landbrugsbedrift. En *landbrugsbedrift* vil herefter være et bredere begreb end »en *landbrugsejendom*«,¹²⁷ idet en bedrift kan bestå af flere landbrugsejendomme og/eller frie jorder. Desuden omfatter bedriften såvel egne som tilforpagtede arealer, uanset om disse er landbrugspligtige eller frie jorder.¹²⁸

»En *landbrugsbedrift*« må sammenholdes med betegnelsen »en *jordbrugsbedrift*«, der sædvanligvis bruges som betegnelse for en økonomisk driftsenhed.¹²⁹ Det økonomiske grundlag for en landmands virksomhed udgøres af alle de jorder, som han betragter som hørende til sit landbrug, og som dermed danner grundlag for hans virksomhed. I *økonomisk* sammenhæng kaldes dette hele for en *jordbrugsbedrift* og *i andre sammenhænge* for en *landbrugsbedrift*. Sædvanligvis vil man derfor ikke tale om forpagtning af en *jordbrugsbedrift*, men af en *landbrugsbedrift*. Sprogbrugen er dog ikke fast.¹³⁰

Der er ingen tvivl om, at de forskellige begreber i et vist omfang dækker over *andet* end blot *sproglige* forskelle.¹³¹ Der eksisterer således *ikke* i dansk ret et *entydigt* begreb, der betegner sådanne ejendomme.¹³²

Inden for forskellige dele af jordlovgivningen er der en vis ensartethed i begrebsanvendelsen, men der synes ikke at kunne opstilles overordnede retningslinier eller fortolkningskriterier, der generelt kan angive betydningen og udstrækningen af de forskellige begreber i forskellige sammenhænge. Det må i hvert enkelt tilfælde vurderes konkret – navnlig på grundlag af lovmotiverne – hvilken betydning, et givet begreb har. Man kan end ikke ved anvendelse af identiske begreber være helt sikker på, at der sigtes til den samme type ejendom i forskellige regelsæt.

Selv om der er materielle forskelle forbundet med (nogle af) de forskellige betegnelser, synes den uensartede begrebsbestemmelse at indebære, at det ikke er hensigtsmæssigt at begrænse afhandlingens

127.Jf. Wulff, Tillæg, side 30.

128.Se Lbl-komm, side 87.

129.Jf. Lbl-komm, side 86 og Wulff, Tillæg, side 11 f.

130.Se således Wulff, Tillæg, side 11, der om den økonomiske produktionsenhed blot anvender ordet »bedrift«, men anderledes side 30: »...jordbrugsbedriften som økonomisk driftsenhed...«. I støttelovgivningen anvendes begrebet »jordbrugsbedrift« ofte om en bedrift, der lovligt drives som en driftsenhed, og som anvendes til landbrug, skovbrug, gartneri, frugtavl, planteskole el. lign. jordbrugsvirksomhed. Se endvidere Lbl-komm I, side 164 ff.

131.Sml. f.eks. de materielle forskelle mellem begrebet »landbrugsejendom« i landbrugsloven og begrebet »landejendom« i tinglysningsloven. Se herom f.eks. TL-komm, side 72.

132.Sml. Lbl-komm, side 86-89. Om begrebsforvirringen i ældre lovgivning, se Tolstrup, Landbrugsejendomme, side 13-15 og 33-36.

7.2. Forskellige inddelinger af jord

forpagtningsbegreb til forpagtning af én eller flere af de anvendte ejendomsbetegnelser. Lovgivningen giver ikke mulighed for en skarp afgrænsning, og næsten alle bestemmelser vedrører offentligretlige regler, mens denne afhandling fokuserer på inter partes-forholdet. Et forsøg på at opdele landbrugsforpagtningsaftaler på dette grundlag vil derfor blot skabe begrebsusikkerhed – også for afhandlingens forpagtningsbegreb.

Sammenfattende kan det om objektet for denne afhandlings forpagtningsaftaler konkluderes, at aftalerne omfatter *alle* typer af jord, uanset om disse er pålagt landbrugspligt eller ej, og uanset hvordan jorden kategoriseres i forskellige lovbestemmelser. Det kan således konkluderes, at hvis objektet for en brugsaftale er jord, *kan* der være tale om en aftale om landbrugsforpagtning. Der kan derimod ikke med sikkerhed sluttes fra objektet til aftalens karakter. Som det fremgår af de følgende afsnit, må indholdet af brugsaftalen analyseres nærmere, før den endelige klassificering kan foretages. Herved er navnlig aftalens *formål* af væsentlig betydning. Både landbrugspligtig og fri jord kan anvendes, såvel til jordbrugsmæssige som – under visse betingelser – til ikke-jordbrugsmæssige formål. Aftaler, der ikke har et jordbrugsmæssigt formål, falder uden for denne afhandlings forpagtningsbegreb, jf. afsnit 7.3.

Endelig bemærkes, at det ikke kan være et krav, at brugen af jord er det *eneste* moment i aftalen. Et sådant krav ville betyde, at aftaler om forpagtning af en landbrugsejendom i dens helhed – dvs. med beboelses- og driftsbygninger – ville falde uden for begrebet. Ved *blandede aftaler*, der både omfatter jord og bygninger (og eventuelt løsøre), må aftalens karakter afgøres ud fra samme fortolkningsprincipper som bl.a. anvendes ved afgørelsen af, om en aftale er omfattet af lejeloven eller ej, jf. ovenfor afsnit 2.3. Er aftalens *hovedmoment* udnyttelsen af jorden, kan der være tale om forpagtning i denne afhandlings forstand.

Dette indebærer, at aftaler, som nævnt i Lbl. § 12, stk. 1, nr. 3-5, *ikke* kan anses som forpagtningsaftaler i denne afhandlings forstand, da disse aftaler alene vedrører bygninger eller jord med henblik på opførelse af bygninger herpå. Aftaler om leje/forpagtning, hvor brugen af bygningerne er det væsentlige, er normalt omfattet af reglerne i lejeloven, og bør derfor rimeligvis holdes uden for forpagtningsbegrebet, sml. ovenfor afsnit 2.3.

At de nævnte aftaler er omfattet af landbrugslovens regler om forpagtning, men ikke af afhandlingens definition, synes ikke at give anledning til problemer. Lbl. §§ 11 og 12 har netop – i modsætning til denne afhandlings begreb – til hensigt at omfatte *alle* brugsrettigheder.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

7.3. Erhvervmæssigt jordbrug som hovedformål

7.3.1. Forsvarlig jordbrugsmæssig udnyttelse – Lbl. § 7 a, stk. 1

Som anført ovenfor i afsnit 5 er det navnlig udnyttelsen af jorden ved dyrkning mv. for at opnå et udbytte, der adskiller aftaler om forpagtning af jord fra andre forpagtningsaftaler. Jord kan udnyttes på mange måder, f.eks. ved dyrkning, råstofindvinding, bebyggelse, losseplads, ridebane, motorbane etc. Det er derfor nødvendigt nærmere at afgrænse, hvilke former for udnyttelse af jorden, der skal knyttes sammen med begrebet landbrugsforpagtning.

At en afgrænsning er nødvendig, skyldes de forskelle, der kan være mellem forskellige aftaler, som udnytter jorden. Som eksempel kan nævnes dyrkning af jorden i modsætning til indvinding af råstofforekomster i den. Dyrkningen udnytter jordens ressourcer, men søger at bevare disse, mens råstofindvindingen fjerner dele af jordens substans. Disse forskelle afspejler også forskelle i parternes beføjelser og retsstilling. Endvidere nødvendiggør afhandlingens omfang en opdeling.

Som anført i afsnit 5 er det valgt at begrænse denne afhandling til at omhandle aftaler, der vedrører *erhvervmæssig, udnyttelse af jorden til jordbrug*, bl.a. fordi disse aftaler har stor praktisk betydning sammenlignet med aftaler med andre formål. Dette rejser imidlertid umiddelbart spørgsmålet om, hvad der skal forstås ved *jordbrug*. I almindelig sprogbrug dækker jordbrug over talrige udnyttelsesformer, der mere eller mindre involverer anvendelsen af jorden, og begrebet har ikke en sådan entydighed, at det med sikkerhed kan afgøres, om en bestemt form for udnyttelse er omfattet. Det synes dog sprogligt at kunne udledes, at udnyttelsen skal have en eller anden tilknytning til jorden.¹³³ Dette er også baggrunden for, at ordet »jordbrug« er valgt fremfor f.eks. »landbrug«, idet det afgørende for sondringen mellem aftaler om landbrugsforpagtning og anden forpagtning er brugsretten til jorden, og idet landbrug sprogligt også omfatter drift, der alene foregår i driftsbygningerne. Svineavl i bygninger kan f.eks. karakteriseres som udnyttelse af naturen ved hjælp af levende organismer og dermed som landbrug.

Dansk lovgivning indeholder heller ikke nogen entydig definition af begrebet jordbrug. Meget nærliggende findes den mest udførlige beskrivelse af begrebet i landbrugsloven.¹³⁴ Da de fleste forpagtningsaftaler som

133. Såfremt der ikke er tilknytning til jorden, er »landbrug« en mere passende glose, idet dette kan defineres som udnyttelse af naturen ved hjælp af levende organismer mv.

134. En nogenlunde tilsvarende definition findes i § 1, stk. 2 i lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond (lbkg. 647/1996 med senere ændringer).

7.3.1. Forsvarlig jordbrugsmæssig udnyttelse – Lbl. § 7 a, stk. 1

nævnt i afsnit 7.2. vedrører landbrugspligtig jord, som er undergivet landbrugslovens regler, synes det nærliggende at *vælge* at definere denne afhandlings jordbrugsbegreb med udgangspunkt i landbrugslovens. Der er tale om et valg, idet der ikke er noget, der tvinger til at anvende netop denne definition. At vælge landbrugslovens definition forekommer dog hensigtsmæssigt på grund af definitionens store praktiske betydning. Dermed undgås anvendelsen af flere forskellige begreber om samme problemområde.

Endvidere er udstrækningen af landbrugslovens jordbrugsbegreb nogenlunde almindeligt kendt, og begrebet har en sådan bredde, at det dækker, hvad de fleste sprogligt forstår ved ordet »jordbrug«. Ved at anvende begrebet jordbrug, ledes manges tanker automatisk i retning af landbrugsloven. Desuden har landbrugslovens begreb vist sig forholdsvist dynamisk, idet der løbende er sket tilpasninger¹³⁵ af begrebet til den stadige udvikling i jordbruget.¹³⁶ Det er desuden hensigtsmæssigt at bygge på et velkendt begreb, når der arbejdes med en ny gruppe af rettigheder, sml. ovenfor afsnit I.4. om anvendelse af obligationsrettens almindelige del.

Det skal dog understreges, at der ikke er noget *juridisk* til hinder for, at anvende et andet jordbrugsbegreb end landbrugslovens. Anvendelsen af et andet – f.eks. et bredere – begreb kan selvfølgelig betyde, at en konkret forpagtningsaftale skal anses som en aftale om landbrugsforpagtning, selv om forpagterens anvendelse af ejendommen er i strid med landbrugslovens krav om forsvarlig jordbrugsmæssig udnyttelse.¹³⁷ Forpagteren overtræder da de offentlige regler i landbrugsloven og udsætter sig for risikoen for bødestraf, jf. Lbl. § 33. At landbrugslovens regler overtrædes, betyder imidlertid ikke

135. Som eksempel kan nævnes, at begrebet ved Lbl-1989 udvidedes til også at omfatte skovbrug, jf. FT 1988-89, tillæg A, sp. 5098 f.

136. Som eksempel på et mere statisk begreb kan nævnes begrebet landejendomme i TL § 37. Oprindeligt omfattede dette alene de tidligere kendte driftsformer med dyrkning af jorden og sædvanlig husdyrbrug med kvæg, svin, får mv., jf. Pant, side 235. Nyere domspraksis synes at vise, at dette begreb ikke er blevet udvidet til at omfatte moderne driftsformer, som dambrug (U 1987.807 H), hønseri (U 1961.961V) og minkfarm (U 1995.362 H). Der tages ikke her stilling til, om det er uhensigtsmæssigt, at tinglysningslovens begreb er »gået i stå«. I forhold til afhandlingens begrebsbestemmelse anføres det blot, at det er hensigtsmæssigt, at anvende et jordbrugsbegreb, som er dynamisk, idet dette giver afgrænsningen længere levetid og hindrer, at aftaler, der i øvrigt er identisk med sædvanlige aftaler, skal behandles anderledes, blot fordi der er tale om en ny produktionsform.

137. Anvendelsen af et *snævrere* begreb i afhandlingen end i landbrugsloven ville kunne føre til det noget ulogiske resultat, at en forpagters udnyttelse, der var omfattet af landbrugslovens jordbrugsbegreb, ikke var en aftale om landbrugsforpagtning i afhandlingens forstand.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

nødvendigvis, at aftalen er ugyldig inter partes.¹³⁸ Hvis der opstår problemer inter partes, som parterne ikke har aftalt en løsning på, finder de uskrevne udfyldende regler derfor fortsat anvendelse. Der er intet til hinder for at vælge et jordbrugsbegreb, der muliggør sådanne konsekvenser, men hensynet til sammenhæng og hensigtsmæssighed i retssystemet taler imod det.

Udgangspunktet for landbrugslovens jordbrugs-begreb er Lbl. § 7 a, stk. 1, 2. pkt., hvorefter der ved jordbrugsmæssig udnyttelse i loven forstås, »...at jorderne anvendes til landbrug, skovbrug, gartneri, herunder blomstergartneri, frugtplantage, planteskole eller lignende jordbrugsvirksomhed.« Som det fremgår (»eller lignende«), er opregningen ikke udtømmende. Den suppleres af Lbl-cirk. § 21, stk. 1, hvorefter kravet om forsvarlig jordbrugsmæssig udnyttelse ikke hindrer »...ekstensive eller hobbyprægede driftsformer, f.eks. græsning, eller at jorderne i en periode henligger helt ubenyttede, f.eks. ved aftaler om udtagning af landbrugsjorder (braklægning og naturpleje m.m.)« Visse af disse driftsformer kan kun vanskeligt karakteriseres som jordbrug i almindelig sproglig forstand. Dette gælder f.eks. braklægning. Når disse driftsformer alligevel er forsvarlig jordbrugsmæssig udnyttelse, skyldes det, at landbrugslovens krav formentlig tillige er opfyldt, hvis der er tale om driftsformer, som er *forenelige* med kravet om jordbrugsmæssig udnyttelse.¹³⁹

Opregningen i Lbl. § 7 a, stk. 1 suppleres endvidere af administrativ praksis, der bl.a. har fortolket »forsvarlig jordbrugsmæssig udnyttelse« som omfattende, opdræt af hjorte og andre pattedyr samt fugle til kødproduktion. Ligeledes er dyrkning af juletræer og pyntegrønt anset for omfattet.¹⁴⁰

Af Lbl. § 7 a, stk. 1, in fine fremgår, at ingen del af jorderne til en landbrugsejendom må tages i brug til anden anvendelse end forsvarlig jordbrug. Som et eksempel på anvendelse, der klart falder uden for, nævnes udnyttelse af forekomster i jorden.¹⁴¹ Af Lbl-cirk. § 24, stk. 1 fremgår endvidere modsætningsvis, at »...anlæg af golfbane, motorbane, losseplads, fyldplads, skydebane...« og lignende ikke er jordbrugsmæssig anvendelse.

138. Hvis forholdet ikke kan lovliggøres, kan der imidlertid indtræde ugyldighed. Se om det tilsvarende problem i forhold til overtrædelse af udstykningsloven, Mortensen, Tinglysning, side 31 og Ejerlejligheder, side 82. Om ugyldighed af aftaler i strid med lovgivningen, se Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 320 f. og Gomard, Alm. kontraktsret, side 195.

139. Se om kravet Lbl-komm II, side 273 ff.

140. Jf. Jørgensen & Wulff, side 51 og Wulff II, side 270 samt med henvisninger til administrativ praksis.

141. Se dog stk. 2 om en begrænset ret til udnyttelse af forekomster i jorden til eget brug.

7.3.2. Forsvarlig erhvervmæssig udnyttelse – Lbl. § 7, stk. 2

Det bemærkes, at jordbrugsmæssig udnyttelse også er central i forpagtningsdefinitionen i svensk, hollandsk og tysk ret, jf. ovenfor afsnit 6. Dette støtter, at der også stilles krav om en sådan udnyttelse i en dansk definition.

7.3.2. Forsvarlig erhvervmæssig udnyttelse – Lbl. § 7, stk. 2

Nær sammenhæng med kravet om forsvarlig jordbrugsmæssig udnyttelse har kravet i Lbl. § 7, stk. 2 om, at landbrugsejendomme skal drives på forsvarlig måde bl.a. under hensyn til de *erhvervmæssige* udnyttelsesmuligheder. Kravet indebærer, at visse driftsformer, som i øvrigt må betegnes som jordbrugsmæssig udnyttelse, alligevel ikke er omfattet af de lovlige driftsformer i landbrugsloven.

Af Lbl. § 7 b fremgår det, at kravet i § 7, stk. 2 om udnyttelse på forsvarlig erhvervmæssig¹⁴² måde ikke hindrer, at der på en ejendom drives »...pelsdyrfarm, hestestutteri, biavl, dambrug, ålebrug el. lign., såfremt sådan virksomhed indgår som et led i ejendommens [almindelige] jordbrugsmæssige udnyttelse.« (Fremhævet her). Bestemmelsen må, sammenholdt med Lbl-cirk. § 25, stk. 1, forstås således, at de nævnte driftsformer,¹⁴³ isoleret set er af jordbrugsmæssig karakter, men på grund af Lbl. § 7, stk. 2 kun kan drives som *et led* i ejendommens jordbrugsmæssige udnyttelse. De i § 7 b nævnte driftsformer er således ikke tilladte, hvis de antager *industriel karakter*, jf. Lbl-cirk. § 25, stk. 3, eller hvis ejendommen *udelukkende* anvendes hertil.

Ved »erhvervmæssig« sigter Lbl. § 7, stk. 2 til jordbrugserhvervet, hvilket indebærer, at en landbrugsejendom ikke i sin helhed kan anvendes til andet erhverv end jordbrug.¹⁴⁴ Det samme følger af Lbl. § 7 a, stk. 1, idet andet erhverv end jordbrug ikke kan være forsvarlig *jordbrugsmæssig* udnyttelse.

Som anført ovenfor i afsnit 7.3.1. og i Lbl-cirk. § 21, stk. 1, er kravet om jordbrugsmæssig udnyttelse ikke til hinder for hobbyprægede driftsformer. Det er imidlertid ikke klart, om hobbylandbrug er i overensstemmelse med kravet i Lbl. § 7, stk. 2 om forsvarlig drift under hensyn til de erhvervmæssige udnyttelsesmuligheder. Hvis der lægges vægt på de *erhvervmæs-*

142. Det er sprogligt uheldigt, at Lbl. § 7 b henviser til et krav i § 7 om at »en landbrugsejendom skal udnyttes på forsvarlig erhvervmæssig måde«, når kravet i § 7, stk. 2 efter ændringen af landbrugsloven i 1994 er formuleret som et krav om, at ejendommen skal »drives på forsvarlig måde under hensyn til de erhvervmæssige udnyttelsesmuligheder.« Dette er blot én blandt flere uklare krydshenvisninger i landbrugsloven. Se tillige Lbl. § 11, stk. 2. En generel sproglig revision af den mange gange ændrede lov er ønskelig.

143. Hvortil Lbl-cirk. § 25, stk. 1 følger: »...hjordefarme, sneglefarme, regnormefarme, kaninhold, fasanerier og akvakulturer...«.

144. Jf. Jørgensen & Wulff, side 44 og Wulff II, side 267.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

sige muligheder, synes hobbylandbrug umiddelbart at falde uden for, i hvert fald i det omfang hobbylandbruget sker med henblik på jordbrugerens selvforsyning.¹⁴⁵ Er der derimod blot tale om en ekstensiv driftsform, som tilsigter, at producenten opnår et (beskedent) overskud, kan driften kaldes erhvervsmæssig.

*Sprogligt kan en erhvervsmæssig drift karakteriseres ved, at driften sker med henblik på at skaffe et økonomisk overskud og en forrentning af eventuel investeret kapital.*¹⁴⁶ Endvidere må det antages at følge af begrebet, at produktionen skal ske i et videre omfang end til producentens eget personlige forbrug (selvforsyning). Ligeledes falder aftaler med rent rekreative formål uden for.¹⁴⁷

Af tidligere gældende Lbl-cirk-1990 § 15, stk. 3¹⁴⁸ fremgik det, at forsvarlig erhvervsmæssig drift var drift, »...der tilsigter så vidt muligt at forrente den investerede kapital og skaffe ejeren et driftsmæssigt overskud...«. Ved revisionen af landbrugslovcirkulæret udgik denne formulering, således at Lbl-cirk. § 17, stk. 3 – der svarer til tidligere § 15, stk. 3 – nu blot gentager ordlyden af Lbl. § 7, stk. 2. Endvidere indføjedes i Lbl-cirk. § 21, stk. 1, som nævnt, at »hobbyprægede« driftsformer ikke strider mod kravet om forsvarlig jordbrugsmæssig drift. § 4 i bkg. 770/1994 om uddannelseskraft – der afløser § 3 i bkg. 549/1989 – fastslår dog fortsat, at kravet om *egen drift* indebærer, »...at den pågældende på erhvervsmæssig måde skal drive ejendommen med henblik på en jordbrugsmæssig udnyttelse, der tilsigter at forrente den investerede kapital og skaffe et driftsmæssigt overskud.«

At bestemmelsen om forrentning af den investerede kapital og det driftsmæssige overskud er udgået af cirkulæret er formentlig udelukkende udtryk for en *sproglig* ændring.¹⁴⁹ Selv om hobbylandbrug udtrykkelig nævnes som en

145. Dette støttes af forarbejderne til Lbl. § 7, stk. 2 (FT 1977-78, tillæg A, sp. 1816). Kravet om erhvervsmæssig nødvendighed indsattes i landbrugsloven (§ 7, stk. 1) ved 1978-loven på baggrund af, at 1967-loven ikke var »...til hinder for, at der i en hel del tilfælde er etableret hobbyprægede driftsformer, at en række landbrugsejendomme er blevet indrettet som lystgårde, og at der sker uproduktiv anvendelse af landbrugsjorden.« Formålet med kravet var således at *hindre* hobbylandbrug, jf. Wulff II, side 269.

146. Sml. således reglen i tidligere gældende Lbl.-cirk-1990 § 15, stk. 3.

147. Ifølge Salmonsens Konversationsleksikon, 2. udg., 1918, bind VII, side 402 er erhverv »...enhver Udførelse af Arbejde ell. personlige Tjenesteydelser ... for saa vidt Formaålet derved for Vedk. er at forskaffe sig sit alm. Udkomme. Arbejde er saaledes kun erhvervsmæssigt, naar det udføres mod Betaling ... for andre, ell. naar Arbejdsresultatet er bestemt til at sælges, men ikke naar det f.eks. gaar ud paa Tilfredsstillelse af en Fornødenhed for sig ell. sine. For Gartneren er Dyrkning af Havesager E., men ikke for Haveejeren, der kun dyrker til eget Forbrug.«

148. Sammenholdt med § 3 i tidligere gældende bkg. 549/1989 om uddannelseskraft mv.

149. Af bemærkningerne til lovændringen i 1994 (FT 1993-94, tillæg A, sp. 5946 ff.) fremgår intet om en ændret forståelse af begrebet erhvervsmæssig i henseende til

7.3.2. Forsvarlig erhvervmæssig udnyttelse – Lbl. § 7, stk. 2

jordbrugsmæssig udnyttelse, er der ikke holdepunkter for at antage, at hobbylandbrug, der *udelukkende har selvforsyning for øje*, er omfattet af landbrugsloven. Kravet om forsvarlig udnyttelse under hensyn til de erhvervmæssige udnyttelsesmuligheder gælder generelt og dermed også for hobbylandbrug. Et hobbylandbrug, der udelukkende drives med henblik på selvforsyning, er derfor som udgangspunkt *ikke* forsvarlig erhvervmæssig udnyttelse. Selvforsyningsbrug og udnyttelse alene til rekreative formål, herunder ferie- og fritidsformål samt som lystejeendom er således som udgangspunkt i strid med Lbl. § 7, stk. 2.

Når der ifølge Lbl. § 7, stk. 2 skal tages hensyn til »de erhvervmæssige udnyttelsesmuligheder«, må det også have betydning, om ejendommen har en sådan indretning, at den *kan* drives erhvervmæssigt. Hvis dette ikke er tilfældet – f.eks. fordi ejendommen er meget lille – kan kravet om erhvervmæssig udnyttelse næppe tages bogstaveligt, og ikke-erhvervmæssig udnyttelse – herunder selvforsyningsbrug og ferie-/fritidsformål – vil da kunne opfylde Lbl. § 7, stk. 2. Se også Lbl-komm II, side 236 f.

I relation til afhandlingens forpagtningsbegreb, synes det tillige hensigtsmæssigt at stille krav om, at en aftale skal have et erhvervmæssigt sigte for at være omfattet. Der kan være gode grunde til at holde aftaler, der har selvforsyning mv. som formål, *uden for forpagtningsbegrebet*. Dette skyldes de meget forskellige interesser, som retsreglerne må beskytte, når der er tale om erhvervmæssig udnyttelse hhv. privat/rekreativ udnyttelse. Disse interesser kan illustreres ved følgende eksempel:

Ejeren af en frugtplantage¹⁵⁰ giver denne i brug til en anden (brugeren). Såfremt formålet med aftalen er brugerens *erhvervmæssige* udnyttelse af plantagen, har brugeren normalt en stærk interesse i, at træerne i plantagen har en god kvalitet, og i at aftalen har en vis varighed og stabilitet. For ejerens vedkommende er væsentlige interesser bl.a., at brugeren sørger for en forsvarlig drift af det forpagtede, fordi en erhvervmæssig anvendelse normalt indebærer en intensiv drift med henblik på at opnå det størst mulige udbytte.

Er formålet med aftalen derimod brugerens *personlige* (hobby) eller *rekreative* udnyttelse, er brugerens interesse i træernes kvalitet normalt væsentlig mindre – brugeren vil måske endda sætte pris på den æstetiske værdi gamle, krogede træer kan have. Endvidere er brugeren i dette tilfælde mindre økonomisk afhængig af aftalen, hvorfor dennes pludselige ophør eller et forringet udbytte alt andet lige vil have mindre betydning for ham end for en erhvervs-

forrentning og overskud. Ændringen af landbrugslovcirkulæret er muligvis et forsøg på at fjerne den uoverensstemmelse, der er mellem det oprindelige formål med indførelsen af kravet om erhvervmæssig forsvarlig udnyttelse – dvs. at modvirke hobbylandbrug – og den tendens, der ved senere ændringer af landbrugsloven har været til at *forbedre* mulighederne for fritidslandbrugere.

150. Det bemærkes, at frugtplantagedrift er jordbrugsmæssig udnyttelse i landbrugslovens forstand, jf. udtrykkeligt Lbl. § 7 a, stk. 1.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

mæssig bruger. For ejeren er interesserne også forandret, idet den rekreative bruger formentlig foretager en (langt) mere ekstensiv udnyttelse. Dette betyder måske, at der ikke er samme behov for vedligeholdelse for at bevare plantagens kvalitet. Det kan imidlertid også betyde, at ejeren stiller særlige krav til brugerens benyttelse, hvis plantagen efter brugens ophør igen skal udnyttes erhvervsmæssigt.

Eksemplet viser, at der kan være betydelige forskelle i parternes interesser afhængig af aftalens formål. Sådanne (store) interesseforskelle medfører forskelle i de retsregler, der gælder for de forskellige aftaler. Således kan brugeren på grund af forskellene i formålet næppe stille de samme krav til ejendommens beskaffenhed i de to tilfælde og dermed til ejerens forpligtelser til vedligeholdelse mv. En mangel ved leje til erhvervsmæssig frugtavl vil ikke nødvendigvis være en mangel ved leje til rekreative formål. Se nærmere om mangelsbegrebet nedenfor afsnit V,2.3. og 4.1. Endvidere er der forskellige behov for at beskytte hhv. den erhvervsmæssige og den personlige bruger mod, at ejeren udnytter en afhængighedssituation.

For at koncentrere forpagtningsbegrebet om de aftaler, som har størst betydning, og hvor parterne har nogenlunde ensartede interesser, *holdes aftaler udelukkende med selvforsyning som formål og med rekreative formål etc. uden for afhandlingens forpagtningsbegreb*. For at undgå vanskelige sondringer mellem ejendommens forskellige størrelse og indretning fastholdes dette for alle aftaler, selv om landbrugsloven som beskrevet ovenfor lægger vægt på ejendommens erhvervsmæssige udnyttelsesmuligheder.

I nogle tilfælde kan der opstå tvivl om, hvorvidt en konkret virksomhed er erhvervsmæssig. Dette kan f.eks. tænkes ved mere utraditionelle driftsformer, der ikke (for tiden) giver overskud. Ved afgørelsen heraf kan der formentlig – ud over de ovennævnte fortolkningmomenter fra landbrugsloven med tilhørende forskrifter – hentes inspiration fra den *skatteretlige praksis* vedrørende *lystgårde*. Efter statsskattelovens § 6, litra a, kan (bl.a.) en jordbruger opnå ret til fradrag for driftsomkostninger, hvis hans ejendom er drevet erhvervsmæssigt. Derimod er der ikke fradragsret, hvis formålet er ikke-erhvervsmæssigt (hobby). Der er i sidstnævnte tilfælde tale om en såkaldt »lystgård«.

Af Ligningsvejledning 1997, afsnit E.A.1.2.3.1.¹⁵¹ fremgår, at »...en egentlig landbrugsejendom normalt må anses for drevet erhvervsmæssigt,

151. Jf. Told- og Skattestyrelsens cirkulære nr. 38 af 22/12-1997 og U 1994.530 H, der fastslog den gældende praksis. Se også Skattekartoteket, afsnit 34-56 med henvisninger til den omfattende praksis sidst i afsnit 34-56-53 (ajourføring marts 1995).

7.3.2. Forsvarlig erhvervmæssig udnyttelse – Lbl. § 7, stk. 2

hvis driften af ejendommen bedømt ud fra en teknisk-landbrugsfaglig målestok kan beregnes som sædvanlig og forsvarlig¹⁵² og tilsigter at opnå et rimeligt driftsresultat, medmindre det må lægges til grund, at driften selv efter en længere årrække ikke vil kunne blive overskudsgivende.« Dette svarer i det væsentlige til landbrugslovens begrebsbestemmelse, idet der lægges vægt på opnåelsen af et rimeligt driftsresultat og (med tiden) opnåelse af et egentligt overskud. Endvidere forekommer det ikke sandsynligt, at en driftsform, der strider mod landbrugslovens bestemmelser om forsvarlig drift, jf. ovenfor, skulle kunne anses som forsvarlig i skattemæssig hensende.

Af Ligningsvejledning 1997, afsnit E.A.1.2.2. og af Told- og Skattestyrelsens cirkulære nr. 38 af 22/12-1997 fremgår desuden følgende generelle momenter, som i praksis har været tillagt vægt ved afgørelsen af, om der var tale om erhverv:

- »–om der er udsigt til, at virksomheden før eller siden vil give overskud, såvel overskud på den primære drift, som et overskud, der står i forhold til den investerede kapital (rentabilitet)
- om virksomhedens underskud er forbigående, f.eks. indkørvanskeligheder, eller om virksomheden vedvarende forudsætter, at ejeren har stabile indtægter fra anden side for at neutralisere et underskud
- om der forud for virksomhedens start har været foretaget undersøgelse af lønsomheden/udsigterne til rentabel drift, herunder om der har været lagt budgetter mv.
- om virksomheden har den fornødne intensitet og seriøsitet
- om ejeren har særlige faglige forudsætninger for at drive virksomheden, og om virksomheden har en naturlig sammenhæng med skatteyderens eventuelle øvrige indtægtsgivende erhverv
- om der er andre end erhvervmæssige formål med virksomheden
- om skatteyderen har været afskåret fra at anvende virksomhedens aktiver til privat brug
- om virksomhedens omfang/varighed er af en vis størrelse
- om driftsformen er sædvanlig for virksomheder af den pågældende art
- om virksomheden lever op til den erhvervmæssige standard, der er gældende for det pågældende erhverv
- om virksomheden i givet fald kunne sælges til trediemand, dvs. om de trods hidtidigt underskud i trediemands øjne måtte have potentiel indtjeningsværdi, eller om den slet ikke kunne tænkes drevet løsrevet fra den ejendom, person eller det regi, hvor den hidtil har været drevet.«

152. Det fremgår af næste afsnit i Ligningsvejledning 1997, at der henses til ejendommens art, beliggenhed og størrelse.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

Det anføres i Ligningsvejledning 1997, anførte sted, at ingen af de anførte kriterier – der tillige er anvendt på andre typer virksomhed end landbrug – i sig selv er afgørende, samt at navnlig rentabilitetsbetragtningen har været lagt til grund ved mange afgørelser.

Som anført ovenfor i afsnit 6.2. diskuteres i *hollandsk teori*, hvorvidt der i forhold til det hollandske forpagtningsbegreb kan opstilles et krav om, at der skal være tale om erhvervmæssig drift. Dette afvises bl.a. af Heisterkamp.¹⁵³ Dette betyder dog ikke, at alle typer aftaler – f.eks. aftaler om brugsret til kolonihaver – anses for forpagtning i hollandsk ret. Dette skyldes, at forpagtningsbegrebet i stedet indskrænkes til aftaler om jordbrugsmæssig udnyttelse med et *økonomisk sigte* (economisch oogmerk). Det er uklart, hvad der ligger i dette begreb.¹⁵⁴ Det eneste sikre, der kan konstateres, er, at kun jordbrugsmæssig udnyttelse med bestemte formål anses for forpagtning (pacht). Formentlig sigter begrebet til, hvilke interesser forpagteren har i brugen: Er formålet, rekreativt, videnskabeligt, socialt, pædagogisk eller økonomisk?¹⁵⁵ I kravet om økonomisk sigte kan dog formentlig ikke indfortolkes et krav om, at formålet skal være et driftsmæssigt overskud, som i dansk ret. I hvert fald konkluderer Heisterkamp,¹⁵⁶ at selvforsyningsbrug *er* omfattet af begrebet. Den hollandske begrebsbestemmelse er således mere uklar end den ovenfor foreslåede.

I såvel *svensk* som *tysk ret* er det et led i definitionen af forpagtningsbegrebet, at udnyttelsen af ejendommen er erhvervmæssig, jf. ovenfor afsnit 6.1. og 6.3.

7.3.3. Ret til frugtoppebørsel

Flere steder ovenfor fremgår det, at forpagterens ret til frugterne af den forpagtede ejendom og/eller af den erhvervsvirksomhed, som drives fra ejendommen, kan have betydning for aftalens karakter. Flere forfattere fremhæver endda retten til frugtoppebørsel som et *afgørende* moment for en aftales karakter af forpagtningsaftale. Se ovenfor afsnit 2.3. og 2.5. Af afsnit 6.2. og 6.3. fremgår desuden, at forpagterens ret til frugterne indgår i definitionen af forpagtningsbegrebet i hollandsk og tysk ret.

I dansk ret giver anvendelsen af frugtbegrebet anledning til en række problemer, fordi begrebet ikke er entydigt.

Frugtbegrebet er ikke i dansk ret defineret i lovgivningen, men hviler på almindelige juridiske overvejelser. Spørgsmålet er kun i begrænset omfang behandlet i nyere litteratur, hvilket formentlig skyldes, at begrebet i praksis

153. Jf. Heisterkamp nr. 57.

154. Jf. Heisterkamp, nr. 56, side 151: »Dit criterium zal hier verder worden aangehouden, maar bij gebrek aan beter. Het komt namelijk weinig Scherp voor.«

155. Se Heisterkamp, nr. 56, side 150b.

156. Heisterkamp, nr. 57.

7.3.3. Ret til frugtoppebørsel

sjældent har nogen betydning.¹⁵⁷ Frugtbegrebet er navnlig blevet behandlet i en række tingsretlige fremstillinger omkring år 1900.¹⁵⁸ Grundlæggende er frugter bestanddele af en ting, der ved normal benyttelse af tingen er bestemt til at udskilles fra tingen, uden at udskillelsen indebærer et forbrug af tingen.¹⁵⁹ Der sondres således mellem en tings *frugter* og dens *substans*.

Denne afgrænsning er dog ikke skarp og kan navnlig give anledning til tvivl i forhold til: 1) Udvinning af visse forekomster i jorden, som ikke skyldes egentlig fremvækst – dvs. uorganiske objekter som kalk, sten, grus o.lign og 2) Udvinning af organiske objekter med en lang reproduktionstid, f.eks. træ fra skove, og tørv fra tørvemoser mv. Problemet er, at udvindingen af objekterne under 1) umiddelbart må betragtes som et indgreb i substansen – ikke som en frugt – mens objekterne under 2) er et produkt af naturens virke eller en frugt, men udvindelsen kan på grund af den lange reproduktionstid meget vel føre til, at substansen løbende formindskes.

Objekterne under 1) henregnes til frugtbegrebet, såfremt »...deres Udsondring fremtræder som regelmæssig Brug...«. ¹⁶⁰ Objekterne under 2) henregnes tillige til frugtbegrebet, såfremt udvindelsen sker »...uden væsentlig Forringelse af Substansen, idet det svarer til den successive Fornyelse, eller som efter almindelig opfattelse dog anses som den regelmæssige Udnyttelse af disse Genstande...«. ¹⁶¹ Dermed er det nogle andre momenter end sondringen mellem substans og frugt, som er afgørende for den pågældende udskillelses karakter. Det er i stedet afgørende, hvad der må forstås ved en regelmæssig udnyttelse – f.eks. ud fra et forstmæssigt synspunkt. Dermed er frugtbegrebets omfang svingende med forskellige tiders og fagområdets opfattelse af en almindelig udnyttelse, og afgrænsningen mellem frugter og substans er uskarp. ¹⁶²

I dansk teori inddeles frugterne traditionelt i *naturlige* og *borgerlige* frugter. ¹⁶³ Ved naturlige frugter forstås, alle de frugter, som i daglig tale anses

157. Begrebet har dog fortsat nogen betydning inden for panterretten, se således Pant, side 85, Panterrettigheder, side 91 ff. og ERII, side 1406.

158. Se således: Gram, Formueret, side 39 ff., Carl Torp, Dansk Tingsret, 1892 side 33 ff. (og 1916 side 35 ff.) samt Matzen, Forelæsninger, side 39 ff. I nyere litteratur – ud over den i forrige note nævnte panterretlige – behandles frugtbegrebet kun mere perifert. Se f.eks. Illum, Tingsret, side 508 og fra norsk ret: Gjelsvik, Tingsret, side 23 ff.

159. Jf. Pant, side 85, Gram, Formueret, side 39, Torp, Tingsret, side 35 og Gjelsvik, Tingsret, side 23: »Det hører med til god økonomi at skjelne mellem substans og frugt. Frugten kan bruges op, uten at økonomien blir værre. Substansen derimot ikke. At bruke op substansen er at tære paa kapitalen...«.

160. Torp, Tingsret, side 35 og Gram, Formueret, side 40.

161. Torp, Tingsret, side 35 og Matzen, Forelæsninger, side 39, men anderledes Gram, Formueret, side 39 f.

162. Således også Torp, Tingsret, side 35, der ligeledes (side 36) anfører, at rovdrift ikke nødvendigvis behøver at være tilegnelse af substansen, men at afgrænsningen må bero på et skøn.

163. Jf. Torp, Tingsret, side 35 og 37, Gram, Formueret, side 39 ff. og Matzen, Forelæsninger, side 41. Frugtbegrebet i dansk ret bygger på gammel romerretlig tradition, hvorefter den personalservitut, som kaldtes »ususfructus« gav en livs-

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

som sådanne: Æbler, pærer mv. fra træerne, korn, mælk, dyrenes afkom etc. Dvs. alt det, som fremkommer ved naturens virke.¹⁶⁴ Ved borgerlige frugter forstås derimod »...de Indtægter, man paa Grund af et Retsforhold drager af en Ting ... f. Ex. Renter af en udlaant Pengesum, Leie- og Forpagtningsafgifter...«. ¹⁶⁵ Borgerlige frugter er således vederlag, der oppebæres for, at en anden nyder godt af visse rettigheder over tingene. I relation til disse frugter er der ingen problemer med udsondring fra substansen, idet vederlaget ikke er eller har været en del af den genstand, som afkaster frugterne.¹⁶⁶

Sammenfattende kan frugter i dansk ret defineres som fysiske genstande, der – i overensstemmelse med en forsvarlig økonomisk anvendelse – udvindes af en anden genstand, som er bestemt til den pågældende anvendelse. Frugter kan endvidere være vederlag modtaget for en andens udnyttelse af en genstand eller rettighed (leje, renter etc.). Herefter er det udbytte, som en lejer af en beboelseslejlighed får af brugen (at bo i lejligheden), *ikke* frugter. I dansk ret anvendes ikke en betegnelse herfor, men det tyske begreb »Gebrauchsvorteil«¹⁶⁷ (brugsfordel) er formentlig dækkende.

Den romerretlige indflydelse ses ved at sammenligne det danske frugtbegreb med f.eks. BGB § 99 eller NBW boek 3, art. 9. I disse bestemmelser – navnlig i

varig ret for en person til brug og frugtoppebørsel, der omfattede såvel retten til naturlige frugter (*fructus naturales*) som til borgerlige frugter (*fructus civiles*), jf. Edward Hambro, *Den Romerske Tingsret*, 1921, side 80. Se om *fructus* også Julius Lassen, *Romersk Privatret*, 1924, side 172 og J. A. C. Thomas, *Textbook of Roman Law*, 1976, side 176 f. og 203. Edward Hambro, *Bidrag til Læren om Besiddelse*, 1889 side 62, note 7 anfører, at »*fructus civiles*« rettelig bør betegnes som juridiske frugter. Se endvidere nedenfor om lighederne mellem den beskrevne danske terminologi og reglerne i de romerretligt inspirerede BGB og NBW.

164. Gram, *Formueret*, side 40 f. og Matzen, *Forelæsninger*, side 41 sonderer endvidere mellem *naturlige* og *industrielle* frugter, hvor de naturlige frugter er de, der fremkommer udelukkende som et produkt af naturens virke, mens de industrielle (eller blandede) frugter fremkommer som en kombination af naturens og menneskers virke. Bær på vildtvoksende buske i skoven er således naturlige frugter, mens korn – høstet efter et menneskes såning – er industrielle frugter. Sondringen synes ikke at have juridisk betydning.

165. Jf. Gram, *Formueret*, side 41.

166. Gram, *Formueret*, side 41, note 1, vil gøre yderligere den sondring, at såfremt et vederlag for brugen af en genstand erlægges *in natura* af de frugter, der er oppebåret af genstanden, er der tale om en naturlig frugt og ikke en borgerlig. Eksemplet er forpagtningsafgiften, som erlægges som (en del af) de på jorden dyrkede afgrøder. Den juridiske betydning heraf synes at være ringe, bortset fra, at der er forskel på behandlingen af penge og naturalier på forskellige områder.

167. MünchKomm § 100 Rn 2: »**Gebrauchsvorteile** einer Sache oder eines Rechts sind die Vorteile, welche der Gebrauch der Sache oder des Rechts gewährt, ohne daß es sich dabei um Früchte ... handelt.« (Fremhævet i original).

7.3.3. Ret til frugtoppebørsel

BGB § 99 – indeholdes en detaljeret frugtdefinition, der bærer præg af en romerretlig tradition. BGB § 99 sonderer således mellem *Sachfrüchte* og *Rechtsfrüchte*, der underinddeles i unmittelbare og mittelbare Sach- og Rechtsfrüchte. *Unmittelbare Sachfrüchte* svarer i store træk til naturlige frugter i dansk ret og *mittelbare Sach- og Rechtsfrüchte* svarer i store træk til borgerlige frugter. Der er derimod ikke noget dansk modstykke til unmittelbare Rechtsfrüchte. Dette begreb dækker over udbytte af en rettighed, som rettigheden afgiver i overensstemmelse med sit indhold eller formål. Således skal de frugter, som en forpagter kan udvinde ifølge forpagtningsaftalen, i tysk ret betragtes som unmittelbare Rechtsfrüchte,¹⁶⁸ mens der i dansk ret er tale om naturlige frugter af den forpagtede ejendom.¹⁶⁹

I tysk ret er frugtbegrebet af afgørende betydning for sondringen mellem leje (Miete) og forpagtning (Pacht), idet kun forpagteren har ret til at oppebære frugterne af ejendommen.¹⁷⁰ At sondringen kan opretholdes, skyldes at BGB indeholder et veldefineret frugtbegreb, og at lovgiver udtrykkeligt har gjort frugterne til det centrale afgrænsningsmoment, jf. BGB § 581, stk. 1.

*En tilsvarende betydning kan frugtbegrebet ikke tillægges i dansk ret, dels fordi frugtbegrebet, som det fremgår ovenfor ikke er entydigt, men alene bygger på ældre teoretiske udredninger, dels fordi der ikke eksisterer lovgivning, der tillægger brugerens ret til frugterne en sådan afgørende betydning.*¹⁷¹

I dansk ret må *retten til frugterne* – uanset hvad nogle forfattere har anført – isoleret set¹⁷² anses som *uegnet til at afgrænse forpagtningsbegrebet*. Dette skyldes, at det almindelige udgangspunkt i dansk ret er, at den, der har en ejendom i sin besiddelse, også har ret til at oppebære ejendommens frugter.¹⁷³ Da både ejere, brugere og forpagtere normalt har

168. Jf. MünchKomm § 99 Rn 7.

169. I MünchKomm § 99 Rn 1 hedder det desuden at »Entsprechend der gemeinrechtlichen Terminologie werden die unmittelbaren Früchte zT auch als »natürliche« Früchte, die mittelbaren Früchte als »zivile«, »bürgerliche« oder »juristische« Früchte bezeichnet.« Deraf fremgår sammenhængen med romerretten og det fælles tyske og danske grundlag tydeligt.

170. Jf. Staudinger, Vorbem zu §§ 535, 536 Rn 31 og Ussing, Enkelte Kontrakter, side 4.

171. Der kan sammenlignes med svensk ret, som svarer meget til dansk, idet der hverken eksisterer et lovfæstet frugtbegreb eller en lovfæstet sondring mellem leje og forpagtning, der bygger på retten til frugterne.

172. Se nedenfor om sammenhængen mellem frugter og erhvervsmæssig udnyttelse.

173. Se således ERI, side 742, »I almindelighed opstår der ingen retsspørgsmål angående indvinding af frugter og andet udbytte af en ejendom, ti den, der besidder denne, har i reglen, som ejer, bruger, forpagter e l ret til alt udbytte af ejendommen.« Se også Formuerettigheder, side 74 f., Illum, Tingsret, side 78 f. og Ørsted, Håndbog 4, side 277.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

ejendommen i besiddelse, kan retten til frugterne ikke danne grundlag for en sondring mellem rettighederne. Denne ret til frugterne tilkommer endog den *uretmæssige* besidder, så længe den retmæssige ejer ikke har reageret, jf. DL 5-5-4. En retmæssig besidders ret til frugterne kan dog være begrænset ved aftale.¹⁷⁴

Når Tolstrup¹⁷⁵ således anfører, at »Man taler om leje, når brugsaftalen fortrinsvis går ud på, at brugeren kan benytte ejerens ting uden adgang til eller mulighed for at nyde frugter af tingen« er det kun rigtigt, hvis lejerens manglende ret til frugtnydelse skyldes, at denne er blevet begrænset af ejeren ved aftale. Såfremt en sådan aftalemæssig begrænsning ikke er sket, *har* brugeren efter almindelige regler ret til frugterne som følge af besiddelsen af ejendommen.

Retten til frugterne har dog en vis sammenhæng med forpagterens ret til at udnytte den forpagtede ejendom *erhvervsmæssigt*. Af afsnit 7.3.2. fremgår det, at forpagtningsbegrebet i denne afhandling vedrører aftaler, der har erhvervsmæssig jordbrug som formål, hvilket indebærer, at forpagteren forsøger at opnå et *økonomisk overskud* ved driften. Jordbrug er kendetegnet ved, at jordbrugeren udnytter naturens ressourcer, med henblik på at frembringe frugter i form af korn, mælk, æg, kalve, etc. Erhvervsmæssigt jordbrug er kendetegnet ved, at jordbrugeren forsøger at producere så mange frugter, at han opnår et økonomisk overskud af driften og forrenter den kapital, som han har investeret. Som følge heraf er der *en nær sammenhæng mellem oppebørslen af frugter og den erhvervsmæssige udnyttelse*, idet en erhvervsmæssig udnyttelse forudsætter ret til frugterne, og idet det er frembringelsen og salget af frugterne, der giver det økonomiske overskud af driften.

Sammenhængen mellem forpagtning og retten til frugter illustreres meget rammende af Helge Wulff:¹⁷⁶ »Får brugeren ret til at udnytte det lejede til erhverv og *således oppebærer* frugterne, benyttes ofte udtrykket »forpagtning«.« (Fremhævet her). Herved understreges, at *det centrale i forpagtningsbegrebet er retten til erhvervsmæssig udnyttelse, der tilsigter en oppebørsel af ejendommens frugter*.¹⁷⁷

Den erhvervsmæssige udnyttelse forudsætter således, at forpagteren har ret til frugterne. Man kan med andre ord ikke forestille sig en forpagtnings-

174. Jf. Illum, Tingsret, side 78.

175. Jf. Tolstrup, Landboret, side 171.

176. Wulff II, side 281.

177. Dette synes også at være essensen af R. Koch Nielsens definition i J 1960.128 f., citeret ovenfor afsnit 2.2: »...overladelse af en fast ejendom ... til benyttelse i erhvervsøjemed...«.

7.3.4. Erhvervsmæssigt jordbrug som hovedformål

aftale i denne afhandlings forstand, hvis det er aftalt, at forpagteren ikke har ret til ejendommens frugter. Denne »forpagter« kan ikke udnytte ejendommen erhvervsmæssigt, men formentlig alene rekreativt, idet han kun opnår en »brugsfordel«. Omvendt kan man ikke sige, at retten til frugterne er specielt kendetegnende for forpagtningsretten i dansk ret, idet såvel både ejere som lejere og andre brugere i kraft af deres besiddelse af ejendommen kan oppebære frugterne, hvis retten hertil ikke er begrænset ved aftale.

7.3.4. Erhvervsmæssigt jordbrug som hovedformål

Når det ovenfor i afsnit 7.3.1-7.3.3. er konstateret, at aftaler om landbrugsforpagtning er aftaler, der har erhvervsmæssig jordbrug som formål, må der tages stilling til, i hvilket *omfang* dette skal være formålet. Der kan næppe stilles krav om, at erhvervsmæssig jordbrug skal være det *eneste* formål. Det synes meningsløst og i strid med almindelige fortolkningsprincipper vedrørende blandede aftaleforhold, at lade ubetydende bi-formål være afgørende for en aftales retlige behandling. Almindeligvis lægges der i dansk ret vægt på, hvad der er aftalens *hovedmoment*, således at aftalen som helhed – inklusive de mindre betydende elementer – behandles efter de regler, der gælder for hovedformålet.¹⁷⁸

Dette princip anvendes også i relation til landbrugslovens krav om, at landbrugspligtig jord skal anvendes erhvervsmæssigt og jordbrugsmæssigt forsvarligt. I medfør af Lbl. § 7 b hindrer Lbl. § 7, stk. 2 således ikke specialiserede driftsformer, hvis de indgår som *et led* i ejendommens jordbrugsmæssige udnyttelse. Derimod vil en *primær* udnyttelse til disse formål være i strid med § 7, stk. 2.

I forhold til afhandlingens forpagtningsbegreb må det på tilsvarende måde præciseres, at erhvervsmæssig jordbrug skal være *hovedformålet*, og at der kan være tale om en aftale om landbrugsforpagtning, selv om aftalen tillige har andre mindre betydende formål. *Det afgørende er således, at det ud fra en konkret fortolkning kan konstateres, at erhvervsmæssig jordbrug er aftalens væsentligste moment.* I den konkrete vurdering kan inddrages flere af de ovenfor i afsnit 7.3.2. anførte momenter fra den skatteretlige praksis om lystgårde.

Endeligt bemærkes, at afgrænsningen til aftaler med erhvervsmæssigt formål har den juridiske konsekvens, at forpagteren altid skal opfattes som erhvervsdrivende og ikke som privat bruger. Dette indebærer bl.a., at der i forskellige realationer stilles større krav til forpagterens præstationer.

178. Se for så vidt angår aftaler om leje af hus og husrum, Lejeret 1, side 37, Halfdan Krag Jespersen i Formueretlige Emner, 2.udg., 1996, side 66 f. og ovenfor afsnit 2.3. Se endvidere Fritjof Lejman, Den nya hyresrätten, 1976, side 14 ff. Om enhedsbedømmelse, se Falkanger, Leie av skib, side 60 f.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

F.eks. skærpes kravet til rettidig opfyldelse, når forpagteren er erhvervsdrivende.¹⁷⁹

7.4. En samlet definition af aftaler om landbrugsforpagtning

På baggrund af de ovenstående afsnit kan følgende samlede definition af denne afhandlings forpagtningsbegreb opstilles:

En aftale om landbrugsforpagtning er en aftale, hvis hovedmoment består i, at ejeren af et jordareal giver dette (samt eventuelt tilhørende bygninger, inventar mv.) i brug til en anden fysisk eller juridisk person (forpagteren) mod vederlag¹⁸⁰ med det formål, at forpagteren udnytter jorden mv. til udøvelse af erhvervsmæssigt jordbrug, hvorved forpagteren opnår ret til at oppebære udbyttet (frugterne) af ejendommen.

7.5. Afgrænsning af landbrugsforpagtningsrettigheder over for andre rettigheder

7.5.1. Indledning

Den ovenfor opstillede definition af forpagtningsbegrebet løser ikke i sig selv ethvert afgrænsningsproblem i forhold til forskellige andre rettighedstyper. Der eksisterer en række rettigheder, som har sådanne karakteristika, at de for en umiddelbar betragtning opfylder definitionen. For at undgå misforståelser og for at præcisere forpagtningsdefinitionen yderligere, sammenholdes den i de følgende afsnit nærmere med forskellige rettighedstyper.

7.5.2. Leje

Den aftaletype, som har flest ligheder med aftaler om landbrugsforpagtning, er lejeaftalen. Dette skyldes, at såvel leje- som forpagtningsaftaler grundlæggende kan karakteriseres som aftaler om brug mod vederlag. Der er endvidere det lighedspunkt, at kun aftaler om leje af hus eller husrum er reguleret ved lov, mens alle andre lejeaftaler – ligesom forpagtningsaftaler – i alt væsentligt er ulovreguleret. I det følgende undersøges afhandlingens forpagtningsbegreb i forhold til leje af hus eller husrum, anden fast ejendom samt løsøre. Endelig undersøges forholdet til aftaler om lån til brug.

7.5.2.1. Leje af hus eller husrum – forholdet til lejelovgivningen

Aftaler om leje af hus eller husrum er reguleret ved reglerne i lejelovgivningen. Hvorvidt en brugsaftale er omfattet af disse regler og dermed er en

179. Jf. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 101 og nedenfor afsnit VI,6.2.

180. Om betydningen af vederlag, se nedenfor afsnit 7.5.2.4.

7.5.2.1. Leje af hus eller husrum – forholdet til lejelovgivningen

lejeaftale beror på en vurdering af, om aftalens hovedmoment er leje af hus eller husrum, jf. nærmere ovenfor afsnit 2.3.

Som nævnt er aftaler om landbrugsforpagtning ikke direkte omfattet af reglerne i lejelovgivningen, idet forpagtningsaftalernes genstand er jord – ikke hus eller husrum. Der er imidlertid grund til at overveje, *hvorvidt lejelovgivningens regler kan anvendes analogt på forpagtningsaftaler*, idet der – i hvert fald umiddelbart – er visse ligheder mellem lejeforhold og aftaler om landbrugsforpagtning.

En analog anvendelse forudsætter, at der er visse ligheder mellem lovgivningens regler samt hensynene bag disse og det retsforhold, som ikke er direkte omfattet af reglerne, men som søges indpasset under reglerne. Dette benævnes i den juridiske metodelære under tiden som et krav om »årsagernes lighed«, eller et krav om at anvendelsen af den pågældende regel skal være »realt velbegrunderet«. ¹⁸¹ Den umiddelbare lighed mellem leje og aftaler om landbrugsforpagtning er som nævnt, at begge aftaletyper er brugsrettigheder. Der ud over er den generelle lighed imidlertid begrænset. Navnlig er objektet for de to aftaletyper forskelligt: Jord hhv. hus eller husrum. Denne forskel i objektet er væsentlig, idet den afspejles i en række forskelle i, hvilke interesser som tilsigtes værnede ved lejeloven, og hvilke interesser som er repræsenteret ved en aftale om landbrugsforpagtning.

Et af lejelovgivningens hovedformål er at give lejerne en social tryghed ud fra den betragtning, at de regulerede lejemaal først og fremmest er beboelseslejemaal, der har afgørende social betydning for lejereren. Lovgivningens formål er således at sikre lejerens opretholdelse af sit hjem og beskytte ham mod urimelig udnyttelse fra udlejers side. ¹⁸² Lejelovgivningen tilsigter desuden i et vist omfang at beskytte udøvere af erhvervsvirksomhed i lejede lokaler, jf. f.eks. LL § 89 og de særlige regler i erhvervslejerereguleringsloven. Lejelovgivningen beskytter således primært lejerens sociale og i begrænset omfang lejers økonomiske/erhvervsmæssige interesser. Som anført i afsnit I,3.2.2. ovenfor er den økonomiske/erhvervsmæssige inte-

181. Jf. Preben Stuer Lauridsen, *Retslæren*, 1977, side 327, samme i *Om ret og retsvidenskab*, 1992, side 141, Svend Gram Jensen, *Alm. retslære*, 2. udg., 1993, side 143 f. og Alf Ross, *Om ret og retfærdighed*, 1971 side 176: »Hvis en regel efter »naturlig sproglig forståelse« finder anvendelse på område a, forudsætter dens udvidelse til område b, (1) at en retlig vurdering ud fra de formål og ideer, der antages at have bestemt reglen, taler for at anvende den også på område b. ... Og (2) at der ikke mellem a og b er nogen sådan forskel, der ud fra andre retlige vurderinger og ideer kan begrunde, at de to tilfælde behandles forskelligt.«

182. Sml. LL-bet. 1935, side 7, der ikke direkte nævner de sociale forhold, men antyder et misforhold mellem udlejers og lejers retsstilling. Se også LL-Komm., side 12, der tillige fremhæver et andet formål: At sikre tilstedeværelse af lejligheder til beboelse.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

resse formentlig den væsentligste for forpagteren, idet de sociale konsekvenser ofte kun er afledt af de økonomiske, mens det kun er ved forpagtningsaftaler, som omfatter forpagterens bolig, at der tillige er en markant social interesse for forpagteren.

Generelt tilsigter lejelovgivningen at varetage social- og boligpolitiske spørgsmål – herunder lejerbeskyttelse og overordnede reguleringsformål – hvorimod aftaler om landbrugsforpagtning navnlig har sammenhæng med landbrugspolitiske formål, herunder navnlig landbrugets struktur.

På baggrund heraf synes der grundlæggende at være så afgørende forskelle mellem reglerne i lejelovgivningen og de reale hensyn bag disse sammenlignet med aftaler om landbrugsforpagtning og de interesser, som er repræsenteret ved disse aftaler, at en *generel* analog anvendelse af lejelovgivningens regler på forpagtningsaftaler *må afvises*. Dermed er det dog ikke udelukket, at *enkeltbestemmelser* i lejelovgivningen kan anvendes analogt i *konkrete* tilfælde. En samlet gennemgang af lejelovgivningens bestemmelser med henblik på at afgøre muligheden for en analogislutning er fremstillingsteknisk uhensigtsmæssig. I stedet tages i resten af afhandlingen udgangspunkt i forpagtningsretlige spørgsmål, hvorefter relevante lejeretlige regler inddrages bl.a. med overvejelser om muligheden for at slutte analogt.

Lejelovgivningens regler er dog i vidt omfang blot *gengivelser af almindelige obligations- og kontraktsretlige regler*.¹⁸³ De regler i lejelovgivningen, som er en gentagelse af almindelige regler, *finder som udgangspunkt også anvendelse for forpagtningsaftaler* og andre aftaler om brug mod vederlag. Dette skyldes imidlertid ikke en analogi fra lejelovgivningen, men de almindelige reglers overordnede gyldighed; deres karakter af »baggrundsret«. Se således nærmere om betydningen af en »almindelig del« ovenfor afsnit I,4. Inden de almindelige regler anvendes på forpagtningsaftaler vedrørende landbrugsjord, må det dog vurderes, om der er behov for at modificere reglerne på grund af forpagtningsaftalernes særegne natur. Der kan herved bl.a. lægges vægt på aftalens særlige genstand (jord), kutymer, parternes og samfundets interesse, historiske forhold mv. – kort sagt på alle de momenter, som hører under retskilden *forholdets natur*. Se herom ovenfor afsnit I,4.

Som eksempler på almindelige formueretlige regler, som er gengivet i lejelovgivningen – og som gælder for landbrugsforpagtningsaftaler – kan

183. Dette illustreres af lejelovsudvalgets bemærkninger i LL-bet. 1935, side 8: »Det ses ikke rettere end, at mange af de Regler, som der vil kunne være Spørgsmaal om at optage i en almindelig Lov, gennem Domstolenes Praksis og den videnskabelige Bearbejdelse har naaet en saadan Fasthed, at det ikke er betænkeligt at lovfæste den.«

7.5.2.3. Leje af løsoere

bl.a. henvises til en lang række af de i afsnit V gennemgåede regler om risiko, misligholdelse og mangler.

7.5.2.2. Leje af fast ejendom, der ikke er omfattet af lejelovgivningen

Brugsaftaler vedrørende fast ejendom, der ikke er omfattet af lejelovgivningen, betegnes i den lejeretlige terminologi ofte forpagtningsaftaler, jf. ovenfor afsnit 2.3. Når aftalen falder udenfor lejelovgivningen skyldes det, at den ikke som sit væsentligste element vedrører leje af hus eller husrum. Når genstanden alligevel er fast ejendom, er der derfor ofte tale om aftaler, som i større eller mindre udstrækning vedrører jord, hvilket tillige er hovedgenstanden for aftaler om landbrugsforpagtning i denne afhandling. Som følge heraf kan der ikke afgrænses mellem lejeaftalerne og forpagtningsaftalerne ved at lægge vægt på aftalens genstand, medmindre lejeaftalens hovedgenstand konkret ikke er jord, men f.eks. løsoere, som behandles i næste afsnit.

Som afgrænsningsmoment må istedet anvendes aftalens hovedformål: Hvis dette er at udnytte ejendommen til erhvervsmæssigt jordbrug – som afgrænset ovenfor afsnit 7.3. – er der tale om en aftale om jordbrugsforpagtning i denne afhandlings forstand. Er hovedformålet et andet, er der tale om en anden type aftale.

Da det først og fremmest af afgrænsningshensyn er valgt at definere aftaler om jordbrugsforpagtning ved hjælp af erhvervsmæssigt jordbrug, er det dog ikke udelukket, at der i et vist omfang gælder de samme regler for forpagtningsaftaler med et andet formål.

7.5.2.3. Leje af løsoere

Aftaler om leje af løsoere er ikke omfattet af lejelovgivningen, der alene vedrører fast ejendom (hus eller husrum).¹⁸⁴ I den lejeretlige terminologi anvendes betegnelsen forpagtning også om aftaler om leje af løsoere.¹⁸⁵ Det må derfor afklares, hvad der adskiller aftaler om forpagtning/leje af løsoere fra aftaler om landbrugsforpagtning. Af bl.a. afsnit 7.2. fremgår, at hovedgenstanden for aftaler om landbrugsforpagtning er jord. Det oplagte afgrænsningsmoment er således, hvorvidt hovedgenstanden for aftalen er jord eller løsoere.

184. Jf. Lejeret 1, side 26, LL § 1, stk. 1 og erl. § 1, stk. 1.

185. Jf. f.eks. Lejeret 1, side 48 og ovenfor afsnit 2.3.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

Selv om der ikke i dansk ret eksisterer nogen helt klar sondring mellem løsøre og fast ejendom, vil der i praksis kun sjældent være vanskeligheder med at afgøre, hvad der er jord, og hvad der er løsøre, idet udgangspunktet som nævnt ovenfor i afsnit 7.2. er, at kun jordarealer er fast ejendom, mens alle andre objekter er løsøre. Afgrænsningen er for så vidt mere enkel end afgrænsningen mellem løsøre og fast ejendom.¹⁸⁶

Noget vanskeligere er afgrænsningen, hvis en aftale foruden jordarealet tillige omfatter løsøregenstande. Afgørende må her være, hvad der er *hovedmomentet* i aftalen, brugen af jorden eller brugen af de medfølgende løsøregenstande? Hvis hovedmomentet er brug af jord, peger det mod en aftale om jordbrugsforpagtning, hvis de øvrige betingelser herfor er opfyldt. Er hovedmomentet løsøre, falder aftalen uden for afhandlingens forpagtningsbegreb.

7.5.2.4. Aftaler om lån til brug

Afgrænsningen over for aftaler om lån til brug vedrører spørgsmålet om, hvorvidt det er en betingelse for at tale om landbrugsforpagtning, at forpagteren betaler vederlag for brugen.

Afgræsningsproblemet er formentlig begrænset i praksis, idet det kun meget sjældent forekommer, at jord gives i brug til erhvervsmæssig jordbrug, uden at ejeren kræver vederlag herfor. Dette skyldes, at ejeren ikke blot i brugsperioden fortsat skal afholde udgifter som f.eks. ejendoms-skatte og terminsydelser, men tillige er afskåret fra at opnå indtægter, fra driften af ejendommen.

Der synes at være grund til at sondre mellem aftaler med og uden vederlag, idet retsreglerne herom på væsentlige punkter er forskellige. Baggrunden for forskellene er, at *aftalen om lån til brug har væsentlige ligheder med en gave*. Ejeren påtager sig således en række byrder ved aftalen, uden at få vederlag herfor. Der vil derfor være forskelle i de forpligtelser, som ejeren og brugeren har ifølge aftalen.¹⁸⁷

Ejers interesse i at give sin genstand i brug er normalt først og fremmest det vederlag (lejen), han kan opnå. Hvis en ejendom gives i brug uden vederlag, udviser ejeren således en form for gavmildhed ved at give afkald på sin normalt væsentligste interesse. Dette betyder, at brugeren ikke kan stille ligeså vidtgående krav over for ejeren, som hvis han betalte

186. Se herom bl.a. Lejeret 1, side 26 ff, Krag Jespersen, Tilbehørspant, side 5 ff. og Mortensen, Tinglysning, side 21 ff.

187. Som eksempel på forskellen mellem leje og lån til brug kan nævnes reglen i DL 5-8-1, hvorefter brugeren – i modsætning til lejeren, jf. nedenfor bl.a. afsnit V.3.2. – er erstatningsansvarlig for genstandens undergang eller forringelse, selv om denne er hændelig og uden brugerens skyld.

7.5.2.4. Aftaler om lån til brug

vederlag for brugen. For brugerens vedkommende betyder dette bl.a., at han næppe kan kræve, at den ejendom, som han overtager til brug, er i samme driftsmæssige stand, som han kunne forlange, hvis han betalte normalt vederlag. Når brugeren kan benytte ejendommen på så favorable vilkår, må hans krav til f.eks. jordens gødningstilstand eller drænenes tilstand også være mindre, svarende til, at den, der får noget forærende, ikke kan stille samme krav til genstandens funktion, som køberen af den samme genstand.¹⁸⁸ Gavemomentet har formentlig også betydning for ejerens mulighed for at opsiges i strid med aftalens opsigelsesbestemmelser f.eks. om uopsigelighed. Normalt vil en tidligere opsigelse af et brugsforhold end aftalen muliggør (annullation) være en erstatningspådragende misligholdelse. Er der imidlertid tale om en vederlagsfri brugsoverdragelse, og ejeren pludselig kommer i den situation, at hans egen velfærd er truet, hvis han ikke kan bringe brugsaftalen til ophør – f.eks. for at sælge ejendommen til en ordentlig pris – vil brugeren formentlig vanskeligere kunne kræve brugsaftalen opretholdt.¹⁸⁹ Endvidere må brugsretten som følge af gavemomentet i højere grad betragtes som personlig og uoverdragelig end, når vederlag erlægges.¹⁹⁰

På en række områder er der derfor så væsentlige forskelle på de regler, som skal anvendes på brugsaftaler med og uden vederlag, at der må sondres mellem to forskellige typer rettigheder: Forpagtning og vederlagsfri brug af jord svarende til, at der traditionelt sondres mellem leje og lån til brug.¹⁹¹ Der synes også i den juridiske teori at være bred tilslutning til, at forpagtningsbegrebet er knyttet til aftaler, hvor forpagteren yder vederlag for brugen.¹⁹² *På baggrund heraf begrænses denne afhandlings forpagtningsbegreb til aftaler, hvor der ydes vederlag.*

Det kan volde vanskeligheder konkret at afgøre, hvornår der betales vederlag. Ofte giver dette i praksis ikke anledning til tvivl, idet vederlaget i forpagtningsforhold normalt erlægges periodevis i penge. Det kan imidlertid forekomme, at brugeren præsterer en eller anden modydelse.

188.Jf. Lego Andersen, side 93 f. og Lassen, Håndbog, spec. del, side 26 ff. om misligholdelsesbeføjelser.

189.Hvorvidt der gælder en generel adgang for ejeren til at bringe brugsforholdet til ophør, hvis han selv får brug for genstanden, er ikke afklaret, jf. Henry Ussing i Lassen, spec. del, side 317.

190.Jf. Lassen, spec. del, side 317.

191.Lejeloven finder ikke anvendelse på vederlagsfri aftaler. Således anvender LL § 1 betegnelsen »leje«. Se tillige Lejeret 1, side 15 og 59 f. samt U 1942.408 Ø og U 1961.623 V.

192.Se således de fleste af de i afsnit 2.2.-2.4. nævnte forfattere.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

Der kan være tale om vederlag, selv om der ikke betales penge. Der kan f.eks. være tale om vederlag ved levering af en bestemt del af høsten fra den i brug givne ejendom.¹⁹³ Det er heller ikke en betingelse, at brugeren betaler noget direkte til ejeren. Hvis brugeren således betaler ydelser til tredjemand, som sædvanligvis påhviler ejeren – f.eks. ejendomsskatter – kan aftalen næppe betegnes som vederlagsfri. Det afgørende må i denne henseende være, at brugeren betaler udgifter, som normalt påhviler ejeren. Derimod er brugerens betaling af udgifter, som i forvejen påhviler brugeren, ikke vederlag for brugen. Dette gælder f.eks. brugerens betaling af forsikringspræmie for forsikring af egne genstande anbragt på ejendommen.

Vederlaget kan også betales i form af, at brugeren forpligter sig til at arbejde i et vist omfang for ejeren af ejendommen. Såfremt arbejdet udføres gratis eller mod et mindre vederlag end sædvanligt, kan der være tale om vederlag for brugen af ejendommen.

Som følge af de mange måder, hvorpå vederlag kan erlægges, og på grund af de vanskeligheder, der er forbundet med at fastlægge, hvad der må anses som et vederlag, der svarer til den præsterede ydelse, kan der næppe generelt opstilles objektive kriterier for, hvornår vederlag foreligger.¹⁹⁴ Dette må afgøres ud fra en vurdering af alle de konkret foreliggende omstændigheder. Ved vurderingen kan der lægges vægt på momenter fra den gaveretlige teori, idet der ikke i denne henseende synes at være væsentlige forskelle på tilfælde, hvor noget overdrages til eje eller til brug.¹⁹⁵

7.5.3. Finansiell leasing

Finansiell leasing anvendes sædvanligvis som betegnelse for aftaler, hvis hovedformål er at finansiere anskaffelsen af driftsinventar til en virksomhed gennem leje.¹⁹⁶ Finansieringen sker sædvanligvis ved, at leasingtageren (lessee) indgår aftale med et finansieringsselskab (lessor) om, at selskabet finansierer købet¹⁹⁷ af driftsinventar af en nærmere bestemt art, hvorefter selskabet udlejer inventaret til leasingtageren – normalt for en tidsafgrænset periode, hvori aftalen bortset fra misligholdelsestilfælde typisk er uopsigelig fra begge parter side. Leasingafgiften er ofte beregnet således, at

193. Såfremt brugeren er forpligtet til at erlægge vederlaget med høsten fra den i brug givne ejendom, kan der opstå tvivl med hensyn til, om der reelt er tale om en brugsoverladelse, eller om »brugeren« ikke blot optræder som bestyrer eller lignende. Se nærmere nedenfor afsnit 7.5.5. og 7.5.6. om bestyreraftaler og dyrkningsaftaler.

194. Se således også Lego Andersen, side 230.

195. En nærmere analyse af vederlagsbegrebet falder udenfor denne afhandlings rammer, der henvises i stedet navnlig til Lego Andersen, side 230 ff., der skriver om den gaveretlige vederlagsteori.

196. Poul Gade, *Finansiell Leasing*, 1997, side 53 betegner leasingkontrakter som »typevarierede lejeaftaler«.

197. Ved såkaldt *sale and lease back* købes inventaret først af leasingtageren og udlejes derefter til denne.

7.5.3. Finansiell leasing

den dækker inventarets værdi-nedskrivning til nul eller til skrotværdien ved leasingperiodens udløb.¹⁹⁸

I praksis anvendes finansiell leasing fortrinsvis til finansiering af løsøregerstande, men der er intet i vejen for at lease fast ejendom.¹⁹⁹

I disse tilfælde vil beregningen af leasingafgiften og forløbet dog være noget anderledes end ved løsøre. Fast ejendom er normalt betydelig mere værdifast end løsøre, hvorfor det er praktisk umuligt at beregne afgiften således, at den dækker ejendommens værdinedskrivning til nul. I stedet aftales normalt en længerevarende lejeperiode, hvor aftalen er uopsigelig. Desuden aftales det under tiden, at leasingtageren efter udløbet af denne grundperiode har ret til at fortsætte lejemålet (typisk) til en reduceret leje, og/eller at leasingtager har ret til at købe ejendommen.²⁰⁰ I grundperioden fastsættes lejen ofte efter finansieringsmæssige overvejelser mere end efter det lejedes værdi for leasingtageren. Lejen er således i denne periode ofte fastsat, så den dækker alle finansieringsselskabets udgifter ved at eje ejendommen, og samtidig giver selskabet et renteaftkast.²⁰¹

Eventuelt anvendes den særlige »sale and lease back«-konstruktion ved fast ejendom, hvorved ejeren af en grund (leasingtager) sælger denne til finansieringsselskabet, som derefter udlejer til leasingtager, eventuelt efter at have opført bygninger o.lign. på ejendommen.²⁰²

I forhold til aftaler om landbrugsforpagtning kan der alene opstå afgrænsningsproblemer over for leasing af fast ejendom i form af jord, da leje (leasing) af løsøre normalt uden væsentligere problemer kan adskilles

198. Begrebet »finansiell leasing« er ikke helt entydigt, men indeholder som oftest de her beskrevne hovedelementer. Om leasingbegrebet, se i øvrigt R. Koch-Nielsen i U 1967 B 287 f., Ebbe Suenson i J 1972.85 ff., Jørn-Ulrik Kofoed Hansen, Leasingkontrakter, (2. udg., 1983, side 51 ff.), Jesper Berning, Finansieringsret, 1977, side 309 ff., Ingrid Arnesdotter, Finansiell leasing, 1984, side 5 ff. og Göran Millqvist, Finansiell leasing, 1986, side 32 ff. Se endvidere Robert Koch-Nielsen i Juridisk Formularbog, side 481 ff. med flere litteraturhenvisninger, Poul Gade, Finansiell Leasing, 1997, kapitel 1 og 2 samt om forholdet til lejelovgivningen, Halfdan Krag Jespersen i T:BB 1998.27 ff.

199. Se således R. Koch-Nielsen i U 1967 B 287 f., Ingrid Arnesdotter, Finansiell leasing, 1984, side 5 ved note 1, Göran Millqvist, Finansiell leasing, 1986, side 40, SOU 1991:81, Fastighedsleasing – Sale and lease back, side 59 ff., Poul Gade, Finansiell Leasing, 1997, side 24 og Halfdan Krag Jespersen i T:BB 1998.28 f.

200. Se R. Koch-Nielsen i U 1967 B 288.

201. Det bemærkes, at denne lejefastsættelse kan være i strid med lejelovgivningen, såfremt hovedmomentet i leasingaftalen er leasingtagers brug af hus eller husrum. Hvis dette er tilfældet, er leasingaftalen omfattet af lejeloven, jf. Lejeret 1, side 45 f.

202. Om sale and lease back, se bl.a. SOU 1991:81, Fastighedsleasing – Sale and lease back samt ER1, side 75 ff.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

fra leje (forpagtning) af jord. Sml. ovenfor afsnit 7.5.2.3. vedrørende leje af løsøre.

Da grundelementet i såvel finansiel leasing som forpagtning er en brugsret mod vederlag, er de to rettighedstyper forvekslelige. Da hverken leasing-begrebet eller forpagtningsbegrebet er helt entydige, er det vanskeligt at fremdrage tydelige afgrænsningsmomenter.

Det fremhæves af flere forfattere, at det karakteristiske ved leasing er det særlige finansieringsformål.²⁰³ I forhold til aftaler om forpagtning af landbrugsjord giver dette ingen vejledning, idet mange forpagtningsaftaler også grundlæggende har et finansieringssigte, f.eks. for den yngre jordbruger, som ikke har kapital til at erhverve hele det nødvendige jordtilliggende.

Inden for jordbruget forekommer det ikke i praksis, at en kommende forpagter henvender sig til et finansieringsselskab, der opkøber den nødvendige jord, som derefter udlejes. Dette skyldes, at landbrugsloven kræver, at et selskab, der erhverver en landbrugsejendom, selv skal drive ejendommen i 8 år, før bortforpagtning kan ske, jf. Lbl-Komm II, side 656. Disse formelle forhold omkring aftalens indgåelse begrunder, at der sjældent i praksis opstår afgrænsningsproblemer over for sale and lease back.

Om leasingaftalerne fremhæves det, at de ofte er længerevarende og ofte uopsigelige fra begge parter side i en grundperiode.²⁰⁴ Ej heller dette giver nogen sikker afgrænsning til forpagtningsaftalerne, idet også aftaler om landbrugsforpagtning til tider indgås på lange åremål med uopsigelighedsklausul, selv om det sædvanlige er en forpagtningsperiode på omkring fem år. Endvidere indgås der også korterevarende leasingaftaler.²⁰⁵

Som omtalt ovenfor foretages beregningen af leasingafgiften ofte på en særegen måde, ligesom der ofte opereres med en grundperiode og en forlængelsesperiode på lempeligere lejevilkår. Dette er ikke almindeligt i aftaler om landbrugsforpagtning, men afgiftsberegningen eller periodeinddelingen kan ikke hver for sig eller tilsammen anvendes som afgrænsningsmoment, idet der ikke er noget til hinder for at aftale tilsvarende vilkår i en forpagtningsaftale, uden at dette ændrer aftalens grundlæggende karakter.

203. Se f.eks. Robert Koch-Nielsen i Juridisk Formularbog, side 482, Ebbe Suenseon i JUR 1972. 85 f., Grubbe, Erhvervslejeloven, side 34 og Niels Gangsted-Rasmussen i U 1995 B 83. Se kritisk Halfdan Krag Jespersen i T:BB 1998.28 f.

204. Se således Ingrid Arnesdotter, Finansiell leasing, 1984, side 5 (Långtidsuthyrning) og Jørn-Ulrik Kofoed Hansen, Leasingkontrakter, 2. udg., 1983, side 42 (for fast ejendoms vedkommende mellem 20 og 30 år eller mere).

205. Jf. Jørn-Ulrik Kofoed Hansen, Leasingkontrakter, 2. udg., 1983, side 51.

7.5.4. Servitutter

Der er for begge aftaletyper frihed til at fastsætte og beregne vederlaget, for så vidt aftalerne falder uden for lejelovgivningen.²⁰⁶

Aftaler om finansiel leasing indebærer normalt et trepartsforhold mellem leasingtager, leasinggiver (finansieringsselskabet) og en leverandør, der fremskaffer og sælger den pågældende genstand. Ved forpagtning af landbrugsjord er det normale, at aftalen indgås direkte mellem ejeren af ejendommen og forpagteren. Der er dog ikke noget til hinder for, at en forpagtningsaftale indgås ved hjælp af en mellemmand, der fremskaffer den forpagtede jord fra en ejer, således at forpagteren betaler afgifter mv. til mellemmanden, som afregner over for ejeren. Eksistensen af et trepartsforhold kan derfor ikke bruges som entydigt afgrænsningsmoment mellem landbrugsforpagtning og finansiel leasing.

Det er næppe muligt at drage en skarp grænse mellem forpagtningsaftaler og leasingaftaler.²⁰⁷ Formentlig skal aftalerne i vidt omfang behandles efter identiske regler, navnlig fordi det grundlæggende element i begge aftaletyper er brugsretten til fast ejendom.²⁰⁸ De deklaratoriske, uskrevne regler er derfor som udgangspunkt identiske. Dog kan der i konkrete tilfælde være forskelle, der bl.a. kan skyldes fortolkningen af den konkrete aftale f.eks. ud fra dens formål eller nogle af de ovennævnte typiske kendetegn. Endvidere kan parterne have aftalt forskellige regler i kontrakterne.

I praksis har afgrænsningen mellem leasing og forpagtning næppe større betydning, navnlig fordi leasing fortrinsvis anvendes vedrørende løsørestande.

7.5.4. Servitutter

Et klassisk afgrænsningsproblem er sondringen mellem brugsrettigheder og servitutter. Da en aftale om landbrugsforpagtning som nævnt grundlæggende er en brugsrettighed, er det også nødvendigt at sondre mellem forpagtningsaftaler og servitutter. Imidlertid synes forpagtningsaftalerne, som de er defineret ovenfor, ikke at indeholde sådanne særlige momenter, at afgrænsningen på nogen betydende punkter adskiller sig fra den traditionelle afgrænsning mellem brugsrettigheder og servitutter. Da afgrænsningsproblemerne således er vel-

206. Sml. Lejeret 1, side 45, hvor Halfdan Krag Jespersen anfører, at »Hvorledes lejen *beregnes*, er endvidere ligegyldigt...« (fremhævet her) for spørgsmålet om en aftale er omfattet af lejelovgivningen eller ej.

207. Således også Ebbe Suenson i J 1972.86.

208. Se også Lejeret 1, side 18 f. og 45 f., samt Jesper Berning, Finansieringsret, 1977, side 313, men anderledes Jørn-Ulrik Kofoed-Hansen, Leasingkontrakter, 2. udg., 1983, side 197.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

kendte – og af hensyn til afhandlingens omfang – henvises der til andre forfatteres værker om afgrænsningen af brugsrettigheder over for servitutretten.²⁰⁹

7.5.5. Bestyreraftaler

Ved *en bestyrer af en landbrugsejendom* forstås i almindelighed en person, som er ansat af ejendommens ejer, og som i vidt omfang driver ejendommen *selvstændigt* – dvs. forestår den daglige drift af ejendommen – for *ejerens* regning og risiko.²¹⁰ Det er navnlig bestyrerens udøvelse af den daglige driftsledelse, som giver anledning til afgrænsningsspørgsmål i forhold til forpagtningsaftaler. En forpagter forestår således også den daglige ledelse af ejendommen. Såvel forpagteren som bestyreren kan have en meget høj grad af driftsfrihed, eller friheden kan – for begge – være indskrænket i større eller mindre omfang. Begges drift kan således være lagt i rammer af en overordnet driftsplan, fastlagt af ejeren. Placeringen af driftledelsesfunktionen kan derfor ikke benyttes til at adskille bestyreraftaler fra forpagtningsaftaler.

I hvert fald på ét punkt er der dog forskel på de to aftaler. Forpagteren har som udgangspunkt *den fulde driftsfrihed* indenfor en eventuel driftsplans rammer og behøver ikke at rådspørge ejeren eller modtage direktiver fra denne. Bestyreren har også frihed til at udøve den daglige drift indenfor en eventuel driftsplans rammer og behøver ikke at indhente ejerens samtykke til *dagligdags dispositioner*.²¹¹ Men bestyreren må i modsætning til forpagteren rette sig efter *ejerens instruktioner*, såfremt der er tale om *principielle driftsspørgsmål*, som ikke kan henføres til den daglige drift, men som f.eks. vedrører den langsigtede planlægning af driften. Bestyreren må således acceptere, at ejeren ønsker at ændre den oprindelige driftsplan. Ejeren kan på visse områder ensidigt pålægge bestyreren at udføre bestemte arbejder på bestemte måder, uden at bestyreren kan modsætte sig dette. *Bestyreren er ansat af ejeren*, og deraf følger et vist *over-/underordningsforhold*, som bestyreren må respektere.

209. Se bl.a. Knud Illum, *Servitutter*, 1943, kapitel III, Illum, *Tingsret*, side 518 ff., ERI, side 198 f., *Formuerettigheder*, side 24 ff., ER2, side 54 og 107, TL-komm., side 70, Lbl-komm., side 198 ff., Lbl-komm II, side 394 ff., Mortensen, *Tinglysning*, side 29 f. og 86 samt Thor Falkanger, *Tingsrett*, 4. udg., 1994, side 156 ff.

210. Jf. Lbl-komm, side 131 f. og 187 samt Lbl-komm II, side 370.

211. Herunder hører f.eks. at »...lægge foderplaner, træffe beslutning om såning, udspredning af gødning, sprøjtning, høst af afgrøder, tilrettelæggelse af indkøb af såsæd, gødskningsmidler og salg af produkter, træffe beslutning om vedligeholdelse af maskiner og inventar samt lede, antage og afskedige dag-, time- og akkordlønt medhjælp«, jf. Lbl-komm, side 132.

7.5.5. Bestyreraftaler

Endvidere kan ejeren i bestyreraftalen have betinget sig medbestemmelse på visse områder, således af bestyreren af denne grund må indhente ejerens samtykke.

I modsætning hertil kan ejeren *ikke* ensidigt over for en *forpagter* foretage indskrænkninger i dennes drift, som ikke fremgår af den oprindelige forpagtningsaftale. Dette gælder også langsigtede og principielle beslutninger vedrørende driften.²¹² Der eksisterer ikke mellem ejeren og forpagteren et over-/underordningsforhold. Ejeren kan kun ensidigt ændre vilkårene for forpagtningsaftalen ved at benytte en eventuel adgang til at opsigte aftalen. Se nærmere nedenfor afsnit V,2.4. Der er således forskelle i driftsfriheden for hhv. forpagtnings- og bestyreraftaler.

Et andet afgrænsningsmoment er spørgsmålet om, *for hvis regning og risiko den aktuelle drift udføres: Ejerens eller brugerens?* Som nævnt ovenfor er bestyreren *ansat* af ejeren. Ganske vist har bestyreren væsentlige beføjelser vedrørende driften, men det ligger i ansættelsesforholdet, at bestyreren som udgangspunkt ikke er ansvarlig for eventuelle tab på driften, medmindre bestyreren handler ansvarspådragende (culpøst). Bestyreren har heller ikke krav på andel i et eventuelt overskud, medmindre der er tale om provisionsløn.²¹³ Dette har sammenhæng med, at bestyreren må acceptere påbud vedrørende driften fra ejeren, som har det økonomiske ansvar. Endvidere følger det af bestyrerens ansættelsesforhold, at bestyrerforholdet kan være omfattet af de almindelige arbejdsretlige regler, som ikke gælder for forpagtningsaftaler, se nedenfor afsnit 7.5.7.

I modsætning hertil bærer forpagteren *selv* den økonomiske risiko for sin drift af ejendommen og oppebærer selv et eventuelt overskud.²¹⁴

I forhold til *landbrugsloven* er afgrænsningen mellem bestyreraftaler og forpagtningsaftaler også relevant, bl.a. fordi bestyrere ikke skal opfylde kravene i Lbl. §§ 11 og 12. Af Lbl-cirk. § 38, stk. 1 fremgår det, at forpagteren forestår

212. Anderledes, hvis driften efter forpagterens principper er uforsvarlig. Der kan da være tale om en misligholdelse af forpagtningsaftalen. Endvidere kan ejeren i forpagtningsaftalen have betinget sig indflydelse på driften. Såfremt ejeren bestemmer, hvilke arbejder der skal udføres hvornår, samt hvad der skal dyrkes, er der imidlertid ikke tale om forpagtning, jf. Lbl-komm II, side 370 ved og i note 79 og Matrikeldirektoratets skrivelse af 3/11-1988, j.nr. MCJ 1986 nr 1268.

213. At bestyreren i et vist omfang aflønnes efter størrelsen af driftsudbyttet, gør ikke bestyreraftalen til en forpagtningsaftale. Er »bestyrerens« løn derimod afhængig af driftsresultatet i en sådan grad, at driften reelt foregår for hans regning og risiko, kan der være tale om en forpagtningsaftale, jf. Lbl-komm II, side 370.

214. Jf. Lbl-komm, side 187: »En bestyrer er en person, der er ansat ved en landbrugsbedrift, som han driver for fremmed regning. Forpagteren af en landbrugsbedrift driver denne for egen regning...«. Se også Tolstrup, Landboret, side 172.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

driften for egen regning og risiko, og af stk. 2, at »Ved afgørelse af, om der er tale om et forpagtningsforhold, eller om der er tale om andre aftaleformer, ... der ikke er omfattet af bestemmelserne i lovens §§ 11 og 12, skal der lægges vægt på, for hvis regning og risiko driften foregår, og hvem der afgør, hvorledes jorderne drives.«

Af stk. 2, in fine fremgår det, at driften ikke behøver at foregå fuldstændig for forpagterens regning og risiko, for at der er tale om forpagtning i landbrugslovens forstand. Det fremgår hverken af loven eller cirkulæret, hvordan driftsrisikoen skal være fordelt mellem ejer og forpagter, for at der er tale om en forpagtningsaftale. Det må dog antages såvel i forhold til landbrugsloven som i øvrigt, at mere end halvdelen af risikoen/gevinstmuligheden skal være overført til forpagteren, hvis der skal være tale om en forpagtningsaftale.²¹⁵

Begrebet »driftsleder« anvendes i Lbl. § 9, stk. 1, nr. 1 og i Lbl-cirk. § 17, stk. 1, nr. 1 samt i § 34, stk. 1, 2. pkt. Ifølge den sidstnævnte bestemmelse forstås i relation til landbrugsloven ved en driftsleder den, der som ejer eller forpagter er økonomisk ansvarlig for bedriften. Desuden kan en bestyrer i visse situationer anses som driftsleder i landbrugslovens forstand, hvis han selvstændigt forestår den daglige drift, jf. Lbl-cirk. § 34, stk. 1, in fine. »Driftsleder« er således i landbrugsloven en *fællesbetegnelse* for en ejer, forpagter eller bestyrer, der enten er økonomisk ansvarlig for en landbrugsbedrift eller – uden økonomisk ansvar – forestår den daglige drift.

7.5.6. Dyrkningsaftaler

Når en ejer af en landbrugsejendom indgår aftale med en virksomhed – f.eks. en sukkerfabrik, et korn- og foderstoffirma el.lign. – om at levere en bestemt produktion af afgrøder til virksomheden, anvendes almindeligvis betegnelsen *dyrkningskontrakt* om aftalen. Disse aftaler adskiller sig fra aftaler om landbrugsforpagtning, ved at driften sker *for ejerens regning*, således at virksomheden, der aftager afgrøderne, f.eks. betaler ejeren efter kvalitet og mængde. Selv om sådanne dyrkningskontrakter kan løbe over flere år, er der ikke tale om en forpagtningsaftale, idet *aftagervirksomheden ikke opnår nogen brugsret til ejendommen*. Dette gælder også selv om aftagervirksomheden reelt udfører en del af markarbejdet, hvis blot ejeren bevarer et vist minimum af indflydelse på driften. Hvis aftagervirksomheden overtager (væsentlige dele af) den økonomiske driftsrisiko og/eller driftsledelsen, vil aftalen derimod kunne være en forpagtningsaftale.²¹⁶

215. Dette er tilsyneladende opfattelsen i administrativ praksis, jf. Matrikeldirektoratet skrivelse af 3/11-1988, j.nr. MCJ 1986 nr. 1268 og Jordbrugsdirektoratets skrivelse af 20/11-1990, j.nr. 90S-442-060-00290. Se endvidere Lbl-komm II, side 401 f.

216. Der kan være tale om de såkaldte *bonusforpagtninger*. Se herom Lbl-komm II, side 371.

7.5.7. Arbejdskontrakter og lønmodtagerforhold

Afgrænsningsspørgsmålet er behandlet i Landbrugsministeriets administrative praksis i relation til bestemmelserne om samdrift og forpagtning i Lbl. §§ 9-12. Lbl-komm, side 188 refererer således Matrikeldirektoratets skrivelse af 10/12-1977 (U.J. 1975,3339), hvor den pågældende aftale ikke blev betragtet som en forpagtningsaftale, fordi driften skete for grundejerens regning. Dertil kan føjes Matrikeldirektoratets skrivelse af 3/10-1984 (MCJ 1984, 679) refereret i Lbl-komm II, side 370, note 81.

7.5.7. Arbejdskontrakter og lønmodtagerforhold

Det kan give anledning til afgrænsningstvivl, hvornår der er tale om en arbejdsaftale, og hvornår der er tale om en forpagtningskontrakt. Tvivlen angår navnlig, om forpagteren reelt er forpagter eller er ansat af ejeren. Forpagtningsaftaler adskiller sig imidlertid på flere punkter fra arbejdsaftaler og ansættelsesforhold, hvorfor afgrænsningen kun sjældent i praksis volder problemer. Afgrænsningsproblemet er formentlig størst ved blandede aftaler, hvor forpagteren ud over at udnytte ejendommen til sin egen drift tillige forpligter sig til at udføre visse arbejdsopgaver for ejeren af ejendommen, måske med kompensation i form af en lavere forpagtningsafgift. Som eksempel kan nævnes ejeren af en landbrugsejendom, som indgår aftale med en erhvervsgartner om, at denne skal holde ejendommen beplantet med grøntsager mv. Gartneren har ifølge aftalen i et vist omfang ret til selv at disponere over afgrøderne, men skal levere hovedparten til ejeren. Det kan i sådanne tilfælde være vanskeligt at afgøre, om der er tale om en forpagtningsaftale eller en arbejdsaftale.

Afgrænsningsproblemet opstår dog kun i forhold til aftaler om landbrugsforpagtning, hvis arbejdsforpligtelsen i det væsentlige består i en jordbrugsmæssig udnyttelse af ejendommen, idet der ellers ikke kan være tale om en landbrugsforpagtningsaftale, jf. ovenfor afsnit 7.3.1. og 7.4.

Det afgørende må som ved andre blandede aftaler være aftalens hovedmoment. For at afgøre om arbejdsaftalen er hovedmomentet, må der forsøges udstukket nogle retningsgivende karakteristika for denne aftaletype. Af hensyn til afhandlingens omfang kan der alene gives en kortfattet oversigt.

Arbejdsaftalerne må inddeles i to grupper: Aftaler om uafhængigt arbejde²¹⁷ og egentlige lønmodtagerforhold. Afgrænsningen er ikke skarp,

217. Ved *uafhængigt arbejde* forstås udførelse af arbejde i henhold til opdrag, f.eks. af en revisor, advokat, entreprenør el. lign. Der er således typisk tale om en selvstændig erhvervsdrivende, der efter særskilt (eventuelt løbende aftale) udfører mere eller mindre enkeltstående opgaver for en opdragsgiver. Sædvanligvis afregnes der et fast honorar i modsætning til lønmodtagerforholdenes aflønning efter forbrugt arbejdstid. Dette er dog ikke noget klart afgrænsnings-

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

selv om den er af afgørende betydning, idet de arbejdsretlige lovregler alene gælder for lønmodtagerforhold, mens det uafhængige arbejde alene er reguleret af kontraktsrettens almindelige regler.²¹⁸ Afgrænsningen vanskeliggøres yderligere af, at lønmodtagerbegrebet i den arbejdsretlige lovgivning ikke er entydigt, men afgrænses forskelligt fra lov til lov.²¹⁹

I den arbejdsretlige teori anføres visse momenter, som kan være vejledende for, hvornår der er tale om et *lønmodtagerforhold*:²²⁰

- 1) Jo højere grad af *instruktionsbeføjelse* arbejdsgiveren har over for lønmodtageren, desto mere taler det for, at der er tale om et lønmodtagerforhold.²²¹
- 2) Dette har sammenhæng med *pligten til at udføre arbejdet personligt*. Lønmodtagerforholdet er karakteriseret ved, at arbejdstageren er forpligtet til at udføre arbejdet personligt; han kan ikke uden videre vælge at sætte en anden i sit sted.
- 3) *Udmålingen af vederlaget og dets art*. Lønmodtageren har normalt ikke ret til provision, han bærer ikke umiddelbart nogen økonomisk risiko for om arbejdet mislykkes, og han får normalt refunderet de udgifter, som arbejdet påfører ham – f.eks. rejseomkostninger ved tjenesterejser – ligesom arbejdsgiveren stiller de nødvendige maskiner mv. til lønmodtagerens rådighed.
- 4) Der kan desuden lægges vægt på *tilknytningen mellem arbejdsgiver og arbejdstager*. Et længerevarende mellemværende, hvor arbejdstageren kun i ringe omfang har mulighed for at have anden beskæftigelse ved siden af, peger i retning af et lønmodtagerforhold.²²²

Med disse karakteristika forekommer en afgrænsning mellem *lønmodtagerforhold* og forpagtningsaftaler forholdsvis uproblematisk.

Ad 1) I en forpagtningsaftale kan der være aftalt visse retningslinier for, hvordan forpagteren skal drive ejendommen. Dette vil normalt ske i form af en driftsplan. Forpagteren er forpligtet til at følge driftsplanen, men herudover har forpagteren fuld frihed til at drive ejendommen. Forpagteren er således ikke forpligtet til at rådspørge ejeren eller til at modtage direktiver fra denne og ejeren har ingen almindelig instruktionsbeføjelse over for forpagteren. Se også ovenfor afsnit 7.5.5.

moment, idet der tillige ofte indgår en beregning af timeforbrug i honoraret for det uafhængige arbejde.

218. Se således Ole Hasselbalch, *Arbejdsret*, 6. udg., 1997, side 24.

219. Jf. Ole Hasselbalch, *Arbejdsret*, 6. udg., 1997, side 24 og Ruth Nielsen, *Lærebog i Arbejdsret*, 7. udg., 1998, side 231.

220. Jf. Ole Hasselbalch, *Arbejdsret*, 6. udg., 1997, side 26 f.

221. Se også Ruth Nielsen, *Lærebog i arbejdsret*, 7. udg., 1998, side 230 f.

222. Ud over disse fire momenter nævner Ole Hasselbalch, *Arbejdsret*, 6. udg., 1997, side 27 endvidere følgende momenter: Den sociale vurdering af forholdet samt formålsfortolkning af det konkrete arbejdsretlige regelsæt.

7.5.7. Arbejdskontrakter og lønmodtagerforhold

Ad 2) Retten til at forpagte jord er som udgangspunkt også en personlig ret for forpagteren. Alligevel adskiller forpagtningsretten sig på dette punkt fra lønmodtagerforholdet ved, at forpagteren kan vælge at ansætte personale til at hjælpe sig med driften af ejendommen, uden at ejeren kan modsætte sig dette. Lønmodtageren kan derimod ikke ansætte andre til at hjælpe sig med at udføre arbejdet.

Ad 3) Som det fremgår ovenfor af afsnit 7.5.5. er forpagtningsaftalen kendetegnet ved, at driften foregår for forpagterens regning og risiko. Desuden er forpagterens udbytte af aftalen afhængig af, hvilket overskud driften giver, svarende til at forpagteren er »provisionslønnet«. Endelig må forpagteren som udgangspunkt selv afholde alle udgifter forbundet med driften.

Ad 4) Tilknytningen mellem parterne er et mindre anvendeligt afgrænsningsmoment. Det er ikke muligt generelt at konkludere noget om en aftales karakter som arbejds- eller forpagtningsaftale ud fra varigheden alene, idet begge aftaletyper kan være såvel kort- som langvarige. Endvidere kan et forpagtningsforhold – ligesom et lønmodtagerforhold – udelukke forpagteren fra anden beskæftigelse end driften af ejendommen.

Afgrænsningen af forpagtningsaftaler over for aftaler om *uafhængigt arbejde* er vanskeligere at foretage, idet begge aftaletyper falder uden for de ovenfor under nr. 1-3 nævnte momenter. På disse punkter er der således stor lighed mellem forpagtning og uafhængigt arbejde og grænsen mellem dem er flydende. Nogle mulige afgrænsningsmomenter skal kort nævnes.

Nogen vejledning for afgrænsningen kan formentlig findes i arten af det vederlag, som forpagteren/arbejdstageren yder. Hvis hele vederlaget erlægges i form af arbejdsydelsen, peger dette i retning af, at arbejdsforholdet er det væsentlige. Det kan dog ikke helt udelukkes, at en sådan aftale alligevel skal betragtes som en forpagtningsaftale, idet der principielt ikke er noget til hinder for, at vederlaget for en forpagtningsaftale udelukkende erlægges ved, at forpagteren udfører forskellige arbejdsopgaver for ejeren, selv om dette ikke er almindeligt.²²³

Betydning har det desuden, hvilket udbytte forpagteren/arbejdstageren, opnår af det udførte arbejde på ejendommen. Hvis kun en meget lille del af udbyttet tilfalder forpagteren/arbejdstageren, tyder dette på, at formålet med aftalen ikke er erhvervsmæssig udnyttelse, der skal skaffe forpagteren/arbejdstageren et økonomisk overskud, hvilket er en forudsætning for, at der kan være tale om forpagtning, jf. ovenfor afsnit 7.3.2.

223. Se kritik af vederlaget som afgrænsningsmoment, Westerlind, Kommentar, side 34 og Fritjof Lejman, Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom, 1944, side 42. Om vederlaget, se også ovenfor afsnit 7.5.2.4.

Kap. II: Afgrænsning af forpagtningsbegrebet

Det kan også have betydning, hvilken grad af frihed forpagteren/arbejdstageren har til at udnytte ejendommen. Jo mere driften er fastlagt fra ejerens side – f.eks. ved tvungen valg af afgrøder, gødningsform etc. – desto nærmere er aftalen på en arbejdsaftale, idet en forpagter normalt – med undtagelse af bestemmelserne i en driftsplan – har fuld frihed til at tilrettelægge driften.²²⁴ Derimod kan der ikke uden videre slutes omvendt, således at der altid er tale om en forpagtningsaftale, hvis »forpagteren« har stor frihed til at tilrettelægge driften, idet dette ofte er tilfældet for hvervtageren ved uafhængigt arbejde.

7.5.8. Løsørekøb

Der kan i visse situationer opstå tvivl om, hvorvidt der reelt er tale om en forpagtningsaftale eller om en aftale om køb af løsøre. Hvis *ejeren* af ejendommen selv står for alt vedrørende dyrkningen og udskillelsen af produkterne heraf (korn, planter, mælk etc.), er der ingen afgrænsningstvivil. En aftale med ejeren om erhvervelse af produkterne er *køb*, idet der ikke stiftes nogen brugsret over ejendommen på denne måde. Tvivlen opstår kun, hvis køberen selv står for høsten/udskillelsen af produkterne og eventuelt andre dele af produktionen. Dermed udfører køberen funktioner, som også en forpagter udfører, hvorfor der kan opstå tvivl om aftalens reelle karakter.²²⁵

Sondringen mellem forpagtning og køb har betydning inter partes, da købelovens bestemmelser finder anvendelse på løsørekøb, mens loven – bortset fra de almindelige formueretlige regler, som loven indeholder – er uanvendelig på brugsaftaler.

Endvidere er det af betydning i forholdet til tredjemand, om der er tale om forpagtning eller løsørekøb, idet køberen og forpagteren er beskyttet på forskellig måde over for ejerens aftaleerhververe og kreditorer.

Spørgsmålet har været berørt i nogle ældre domme. Klarest er U 1931.575 V, der vedrørte en aftale mellem en købmand og en jordbruger om, at sidstnævnte skulle tilså sin mark med korn, der efter høst skulle leveres til købmanden mod en »forpagtningsafgift« af 850 kr. Afgiften skulle betales ved, at købmanden kvitterede jordbrugerens gæld for leveret såsæd og gødning. En panthaver overtog ejendommen til brugelig pant, før kornet var høstet. Købmandens ret kunne ikke opretholdes over for panthaver, idet VLR anførte: »Ved den i Dommen nævnte Kontrakt er der ikke stiftet noget Forpagtningsforhold, idet ... [købmanden] ikke havde Brugsret over den omhandlede Mark, men alene over for ... [jordbrugeren] havde et krav paa, at ... [jordbrugeren] skulde levere ham Afgrøden af Marken til Betaling af stiftet Gæld.«²²⁶ Havde køb-

224. Se således ovenfor afsnit 7.5.5. om afgrænsningen over for bestyrerforhold.

225. Se ovenfor afsnit 7.5.6. om de beslægtede afgrænsningsproblemer i forhold til dyrkningsaftaler.

226. Af beslægtede afgørelser, der ligeledes lægger vægt på, om »køberen« har en brugsret til ejendommen eller ej, kan nævnes U 1907.673 LHS og U 1928.743 V. I den førstnævnte dom, der vedrørte en persons »salg« af rullesten til en

7.5.8. Løsørekøb

manden i stedet haft en forpagtningsret, havde panthaver måttet respektere denne ret efter reglen i TL § 3.

De ovenfor og i noten anførte domme lægger vægt på det centrale i forpagtningsretten: At forpagteren opnår en *brugsret* til ejendommen. Domstolene foretager således en konkret vurdering af aftalen og afgør på grundlag heraf, om der foreligger en brugsret. Omfanget af den ret, som tilkommer den berettigede (køberen/forpagteren) har betydning. En brugsret giver brugeren en almindelig adgang til at udnytte ejendommen med undtagelse af de udtrykkelige indskrænkninger, som er aftalt med ejeren.²²⁷ En aftale fjerner sig derfor mere og mere fra brugsretten, jo mere begrænset brugerens ret er.

Købsretten består normalt alene i en ret til at hente – og eventuelt selv høste – de solgte afgrøder. Såfremt den berettigede kun i begrænset omfang eller slet ikke deltager i dyrkning, høstning, afgrødevalg mv., er der næppe tale om forpagtning. Ved vurderingen af, om der er tale om en brugsret eller ej, bør det tages i betragtning, om den berettigede deltager *i* arbejdet direkte relateret til frugternes oppebørsel, *i* arbejdet med den almindelige drift af ejendommen samt *i* den daglige driftsledelse.

Endvidere må arten af de pågældende produkter tillægges betydning. Er der tale om produkter, der berører ejendommens substans, f.eks. sten, grus, tørv og andre råstoffer, vil der normalt ikke kunne være tale om en aftale om *landbrugsforpagtning*, idet indvinding af disse produkter, ikke er jordbrugsmæssig udnyttelse, men derimod råstofindvinding el.lign., jf. Lbl. § 7 a, stk. 1.

Derimod kan *aftalens varighed* næppe tillægges betydning. En kortvarig aftale kan muligvis siges at give en formodning for et køb, mens en længerevarende aftale nærmere har karakter af en brugsrettighed. Imidlertid synes det vanskeligt at drage en bare nogenlunde præcis grænse imellem »korte« og »lange« aftaler, og det er f.eks. ikke udelukket ved samme aftale at indgå en købsaftale vedrørende afgrøderne på en ejendom for flere år, således at også en længerevarende aftale kan være en aftale om køb.²²⁸

anden, anførtes: »Hvad Rettens Indhold angaar, kan der ikke lægges afgørende Vægt paa de i Kontrakten benyttede Udtryk, idet selve Retsforholdets Beskaffenhed viser, at der ikke bestod nogen Pligt for »Sælgeren« til at overdrage »Køberen« Stenene, men at der tilkom »Køberen« en fortsat Adgang til at tilegne sig Sten fra Ejendommen efter sit Behov og til saaledes vedvarende at raade over Ejendommen i denne Retning og Kontrakten er derfor ikke i Virkeligheden en Købekontrakt...«.

227. Se Mortensen, Tinglysning, side 86 med yderligere henvisninger i note 52.

228. Om et tilsvarende afgrænsningsproblem i svensk ret, se Westerlind, Kommentar, side 36-49, der dog mere skitserer situationer, hvor afgrænsningsproblemerne kan opstå, end angiver fortolkningsmomenter til problemernes løsning. I tysk ret lægges også vægt på, at forpagtningsaftalernes hovedkendetegn er brugsretten, jf. Faßbender, side 171, § 585, Rn 56: »Bei der Pacht steht dagegen die Gebrauchüberlassung und die Einschränkung des Rechts zum Gewinn verbrauchbarer Sachen im Vordergrund...«. Se også MünchKomm, Vorbem. § 433, Rn 26.

Indgåelse af forpagtningsaftaler

1. Forpagtningsaftalers genstand

1.1. Indledning

Som anført under definitionen i afsnit II,7.4. er genstanden for forpagtningsaftaler i denne afhandlings forstand altid *jord*. Som det er antydnet flere steder, kan forpagtningsaftaler imidlertid også omfatte andet end jord. Generelt kan forpagtningsaftalers genstand karakteriseres som kombinationer af *jord, bygninger og/eller løsøre*, hvor jorden er det væsentligste. Hvad der er omfattet af begrebet jord fremgår af afsnit II,7.2. ovenfor. Ved bygninger forstås her en meget bred variation af installationer, således at ikke blot traditionelle beboelses- og driftsbygninger er omfattet, men tillige tekniske installationer, som siloer, tørringsanlæg etc. Løsørebegrebet omfatter i denne sammenhæng indbo, inventar, maskiner, redskaber, vandingsanlæg, besætning, beholdninger etc.

Foruden de nævnte objekter, kan forpagtningsaftaler omfatte en fjerde kategori af »objekter«, som ikke sædvanligvis kan rubriceres som jord, bygninger eller løsøre. Det drejer sig om særlige støtte- og kvoteordninger, der er kædet sammen med en producents rådighed over jord, og som derfor kan følge med forpagterens ret til at bruge jorden, f.eks. mælkekvoter, præmierettigheder vedrørende handyr, ammekøer mv. og hektarstøtte. Det nærmere indhold af de to førstnævnte ordninger er beskrevet ovenfor afsnit I,3.2.3.2. Hektarstøtteordningen er beskrevet nedenfor i afsnit VI,8.1.3.

Forpagtningsbegrebet dækker således over en aftaleform, der muliggør meget varierede sammensætninger af objektet, lige fra en aftale, der alene vedrører et mindre areal, til den vidtgående gårdforpagtning, der foruden ejendommens fulde jordtilliggende omfatter samtlige beboelses- og driftsbygninger, inventar, redskaber, besætning etc. Det er derfor ikke muligt i detaljer at beskrive genstanden for en forpagtningsaftale. Dertil er variationsmulighederne for mange. Det er heller ikke muligt at tage udgangspunkt i en »typisk« forpagtningsaftale, idet det næppe er praktisk muligt at gen-

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

nemgå et større antal forpagtningsaftaler og rubricere dem efter forskellige sammensætninger.¹

Det er dog ikke uden mening at analysere forpagtningsaftalernes genstand lidt nøjere. Forskellige genstande kan give anledning til forskellige faktiske og retlige problemer. F.eks. er der normalt aftalt forskelligt om forpagterens forpligtelser i forhold til jorden og til medforpagtet løsøre, dels på grund af genstandenes forskelligartethed, dels fordi løsøre normalt har en væsentlig kortere levetid og dermed kræver særlig omsorg og ofte stillingtagen til spørgsmål om udskiftning, hovedreparationer etc.² Endvidere varierer parternes interesse i forpagtningsaftalen med aftalens genstand. Det er allerede nævnt ovenfor afsnit I,3.2.3.2., at det er en kvalificerende omstændighed, der skærper forpagterens interesse i forpagtningsaftalens vedvarende og stabile beståen, hvis aftalen omfatter beboelsesbygninger, hvor forpagteren bor med sin familie.

Af eksisterende retsregler følger desuden, at forpagtningens genstand har betydning for de retlige spørgsmål. Landbrugsloven sonderer således i §§ 11 og 12 mellem om forpagtningsaftalen omfatter en landbrugsejendom i dens helhed eller en del af en landbrugsejendom. Om betydningen af disse regler, se afsnit II,3 ovenfor.

Der hersker således ingen tvivl om, at aftalens genstand har betydning for, hvilke retlige spørgsmål som er relevante i forhold til en konkret aftale. En vurdering af forpagtningsaftalernes typiske genstande kan derfor anvendes som rettesnor for, hvilke problemer afhandlingen først og fremmest bør behandle, hvis der prioriteres således, at praktisk relevante problemer behandles mest udførligt. Såfremt det kan konstateres, at forpagtningsforhold meget sjældent vedrører bestemte genstande – f.eks. løsøre – er der kun mindre grund til at behandle de problemer, som disse genstande kan give anledning til, på grund af deres begrænsede praktiske betydning.³ Undersøgelsen af aftalernes genstand kan således anvendes som et redskab til at afgrænse afhandlingen. Endvidere giver undersøgelsen et billede af, hvilke aftaletyper der anvendes i praksis, og hvilke formål aftalerne har.

-
1. Dog synes det ud fra nedenstående tabeller udledt af kontraktsundersøgelsen muligt at konstatere følgende hovedtræk: De fleste aftaler vedrører en del af en ejendom med et areal på gennemsnitligt 15 ha. Bygninger samt løsøre er sjældent omfattet.
 2. I afsnit V,3.3. drøftes eksempelvis mulige forskelle i fordelingen af vedligeholdelsesrisikoen afhængig af, om det forpagtedes genstand er jord eller besætning.
 3. Dette udelukker naturligvis ikke, at der kan være tale om problemer, som er *retsteoretisk* interessante.

1.2. Jord og/eller bygninger

Nedenfor undersøges følgende genstande for forpagtningsaftaler: Jord og bygninger (afsnit 1.2.) samt løsøre (afsnit 1.3.).

1.2. Jord og/eller bygninger

Når der fokuseres på forpagtning af jord med eller uden tilhørende beboelses- og driftsbygninger, sondres der sædvanligvis mellem to typer af forpagtningsaftaler:

Gårdforpagtning: Forpagtningsaftaler, der omfatter en landbrugsejendoms samlede jordtilliggende med alle tilhørende beboelses- og driftsbygninger. Jordbrugeren, der driver ejendommen, er sjældent selv ejer af landbrugsjord.

Delforpagtning: Forpagtningsaftaler, som omfatter en del af en landbrugsejendom, således at dele af jordtilliggendet eller (nogle af) bygningerne ikke er omfattet af aftalen. Sådanne aftaler indgås normalt af jordbrugere, der i forvejen selv er ejer af en landbrugsejendom.

I medfør af Lbl. § 12, stk. 1, nr. 1, er det således en betingelse, at dele af en landbrugsejendom, som forpagtes, skal indgå i samdrift, jf. Lbl. § 9. Begreberne gårdforpagtning og delforpagtning er ikke entydige. I overensstemmelse med den her angivne terminologi er Wulff II, side 281 og Wulff, Tillæg, side 61. Anderledes derimod Jens Hansen i Gårdforpagtning – en interviewundersøgelse, Jordbrugsøkonomisk Institut, Undersøgelse 35, 1979, side 8 og Jens Hansen & Lars Eghøj Nielsen i Delforpagtning i landbruget, Statens Jordbrugsøkonomiske Institut, Rapport nr. 17, 1984, side 12. De to sidstnævnte værker anvender begreberne om bestemte bedriftsformer, således at gårdforpagtning betegner en bedrift, hvis samlede arealtilliggende er forpagtet, mens delforpagtning er en bedrift, hvor en del af jordtilliggendet ejes af jordbrugeren, mens den resterende del forpagtes. Det forekommer misvisende at anvende forpagtningsbegrebet om en *bedriftsform*. Begrebet bør reserveres til en bestemt type *brugsrettigheder*. På grund af begrebsklarheden er det uhensigtsmæssigt, når bet. 1152/1988 anvender begreberne uden at angive deres betydning, jf. f.eks. side 19.

Af tabel III,1.2.(a) og (b) fremgår fordelingen af kontraktsundersøgelsens forpagtningsaftaler efter gård- og delforpagtning.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

Tabel III,1.2.(a)

Gårdforpagtning¹⁾ og delforpagtning fordelt på ejerkategorier. (Pct.)						
	Staten	Folke- kirken	Personer	Andre	Alle	Alle undtagen folkekirk- ken ²⁾
Gårdfor- pagtning	6,2	42,6	3,2	22,4	13,0	7,8
Delfor- pagtning	93,8	57,4	96,8	77,6	87,0	92,2
I alt:	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Ved foretagelsen af kontraktsundersøgelsen er kontrakternes angivelser om omfanget ikke efterprøvet i marken på grund af de praktiske vanskeligheder herved. Det kan således forekomme, at kontrakten tilsyneladende vedrører en hel ejendom (gårdforpagtning), men at visse arealer reelt er undtaget.

²⁾ For så vidt angår folkekirkens jorder, er præstegårdsbygningen ofte undtaget fra forpagtningsaftalen. Aftalen omfatter således hele jordtilliggendet og samtlige driftsbygninger, men ikke stuehuset/præstegården. Der er således ikke tale om gårdforpagtningsaftaler, som dette er defineret ovenfor. På trods heraf, er disse aftaler ved kontraktsundersøgelsen regnet som gårdforpagtningsaftaler, da de vedrører en ejendom i dens helhed. Som følge heraf er der foretaget en særskilt beregning, hvor folkekirkens aftaler er udeladt. Dette forhold er vigtigt at have for øje, idet kirken ved 49 pct. af alle gårdforpagtninger registreret ved kontraktsundersøgelsen er bortforpagter.

Den særlige udbredelse af gårdforpagtningsaftaler blandt folkekirkens ejendomme skyldes formentlig provstiudvalgenes interesse i at lade al den ejede landbrugsjord drive landbrugsmæssigt. Da dette meget sjældent gøres af præsten selv, er det naturligt at bortforpagte jorden for at sikre dens dyrkning.

Tabel III,1.2.(b)

Forpagtning af hele eller dele af jordtilliggendet.¹⁾ (Pct.)			
	Med bygninger	Uden bygninger	Alle
Hele jordtilliggendet	19,8 ²⁾	19,4	39,2
Dele af jordtilliggendet	4,5	56,3	60,8
I alt:	24,3	75,7	100,0

¹⁾ Der er samme usikkerhed mht. omfanget af forpagtningsaftalerne, som nævnt i note 1) til tabel III,1.2.(a).

²⁾ 6,8 pct. af forpagtningsaftalerne, som vedrører hele jordtilliggendet, omfatter alene driftsbygningerne, men ikke beboelsesbygningerne. Derfor er tallet i

1.2. Jord og/eller bygninger

denne tabel højere end de 13 pct. gårdforpagtningsaftaler angivet i tabel III,1.2.(a) under »alle«.

Af tabel III,1.2.(b) fremgår, at de fleste forpagtningsaftaler i Danmark kun vedrører en del af en ejendoms jordtilliggende. Dette var tilfældet for næsten 2/3 af kontraksundersøgelsens forpagtningskontrakter. Dette skyldes formentlig, at forpagtning ofte anvendes til at supplere en ejendom med jord enten til et specielt formål – f.eks. for at opnå en mælkekvote – eller for at opfylde et behov for harmoni mellem husdyrbesætning og areal til udbringning af husdyrgødning. Kontraksundersøgelsen peger således også på, at forpagtning ofte anvendes som et strukturtilpasningsinstrument.

Forpagtning af hele jordtilliggendet uden bygninger forekommer formentlig oftest i forbindelse med ældre jordbrugerens ophør med driften. En mulighed er da at bortforpagte jorderne, mens ejeren bliver boende i stuehuset. En sådan forpagtningsaftale forudsætter, at forpagteren kan opfylde sin bopælspligt, jf. Lbl. § 11, stk. 1, nr. 4, jf. § 12, på en anden landbrugs-ejendom.

Endvidere fremgår det af tabel III,1.2.(b), at delforpagtningsaftalerne kun i meget få tilfælde (4,5 pct.) tillige omfatter bygninger. Dette skyldes formentlig, at forpagteren opfylder sit behov for bygninger på sin egen ejendom.

Tabel III,1.2.(a) viser, at gårdforpagtning kun forekommer i 13 pct. af de undersøgte tilfælde. Ses der bort fra aftaler indgået med folkekirken, jf. note 2 til tabel III,1.2.(a) vedrører kun 7,8 pct. af de undersøgte kontrakter gårdforpagtning.

Det lave antal gårdforpagtningsaftaler illustrerer denne forpagtningsforms og de dermed beslægtede særlige problemers begrænsede betydning. Det skal dog bemærkes, at 7,8 pct. af de mere end 30.000 forpagtningsaftaler trods alt udgør over 2.000 kontrakter og et tilsvarende antal landbrugsejendomme.⁴

Tabel III,1.2.(b) viser endvidere, at kun omkring 1/4 af forpagtningsaftalerne omfatter bygninger. Dette skyldes som nævnt formentlig, at forpagteren ofte selv er ejer af en landbrugsejendom, således at han i forvejen råder over de fornødne bygninger. Dermed er tilforpagtning af disse overflødig, og en række problemer f.eks. vedrørende vurdering af bygningernes vedligeholdelsesgrad før og efter forpagtningsperioden undgås.

Som anført ovenfor i afsnit I,3.2.3.2. om kvalificerende omstændigheder kan der ikke udledes noget entydigt om en forpagtningsaftales betydning for parter-

4. Det bemærkes, at tallet nogenlunde svarer til det i bet. 1152/1988, side 19 anførte.

ne ud fra størrelsen af det forpagtede areal, bl.a. fordi f.eks. værdien af den til arealet hørende mælkekvote kan spille ind. Der kan derfor ikke udledes meget ud fra det gennemsnitlige forpagtede areal. Nedenfor er dog for fuldstændighedens skyld medtaget en tabel over det gennemsnitlige areal for de af kontraktundersøgelsen omfattede aftaler. Oversigten giver en idé om, hvilke arealer og dermed værdier, der berøres af forpagtningsaftalerne. Det bemærkes, at den gennemsnitlige grundværdi ved 20. alm. vurdering pr. 1/1-1996 var 14.777 kr./ha⁵ og den gennemsnitlige handelspris ved salg af bebyggede landbrugsjendomme i 1995 var 63.000 kr./ha.⁶ Det er dog interessant, at den gennemsnitlige handelspris for arealer mellem 2 og 5 ha var væsentlig højere, nemlig 162.000 kr./ha.

Tabel III,1.2.(c)

Gennemsnitligt forpagtet areal (Hektar).	
Gårdforpagtning	37,6 ¹⁾
Delforpagtning	14,9
Alle forpagtningsaftaler	22,1

¹⁾ Ved beregningen af gennemsnittet er der ikke taget hensyn til de få gårdforpagtningskontrakter, der vedrører mere end 300 ha. Såfremt disse medregnes ville gennemsnitsarealet være 69,5 ha.

Tabel III,1.2.(c) viser desuden det ikke overraskende resultat, at det gennemsnitlige forpagtede areal ved gårdforpagtningsaftaler er væsentlig større end det totale gennemsnit, og at arealet ved delforpagtningsaftaler er noget mindre end det samlede gennemsnit.

1.3. Løsøre

Tabel III,1.3.(a) viser den procentvise fordeling af aftaler om gård- og delforpagtning, hvor løsøre er omfattet af forpagtningsretten.

Tabel III.1.3.(a)

Medforpagtning af løsøre¹⁾ (Pct.)			
	Løsøre medfølger	Løsøre medfølger ikke	I alt
Gårdforpagtning	28,0	72,0	100,0
Delforpagtning	5,9	94,1	100,0
Alle forpagtningsaftaler	9,3	90,7	100,0

Kilde: Statistisk Årbog 1997. Grundværdi for alle landbrugsejendomme i Danmark: 40.136 mio. kr. Samlet dyrket areal 2.716.034 ha.

6. Kilde: Statistisk Årbog 1997. De nævnte tal varierer naturligvis med forskellig beliggenhed, bonitet, bygningernes tilstand etc.

2.1. Indledning – almindelige regler om aftalens indgåelse

¹⁾ Herved forstås løsøre i bred forstand, som f.eks. maskiner, redskaber, vandingeanlæg, indbo mv. Dog er besætninger og (korn)beholdninger ikke omfattet af optællingen. Kontraksundersøgelsen indeholdt en særskilt optælling heraf, der viste, at besætninger og beholdninger medforpagtes overordentlig sjældent. Besætninger forpagtes kun i 0,8 pct. og kornbeholdninger i 1 pct af de undersøgte aftaler.

Som det fremgår af tabellen, forekommer medforpagtning af løsøre kun ved knap hver tiende aftale. Hovedårsagen hertil er formentlig den samme som for bygninger: Forpagteren ejer selv en landbrugsejendom med det fornødne driftsinventar eller benytter sig af maskinstation el. lign. Dette støttes af, at andelen af gårdforpagtningsaftaler, som omfatter løsøre, er væsentlig højere. En anden årsag er formentlig løsørets relativt korte levetid. Dette indebærer en stor sandsynlighed for, at løsøret i væsentlig grad mister værdi i forpagtningsperioden, også selv om denne er kortvarig. Dermed opstår der let vanskeligheder med at fordele den økonomiske byrde af værdiforringelsen mellem ejer og forpagter. Mange parter vælger derfor at holde løsøre uden for forpagtningsaftalen.

Som følge af den begrænsede praktiske betydning af forpagtning af løsøre, vil problemerne herom kun blive behandlet, hvis der er særlig grund til det.

De i litteraturen⁷ omtalte hollænderi- eller mejeriforpagtninger, hvor forpagtningsaftalen kun omfatter en besætning eller måske kun dennes mælkeydelse, forekommer praktisk talt ikke mere overhovedet. Disse forpagtningsformer, der endvidere ikke vedrører jord, behandles derfor ikke i afhandlingen.

2. Forpagtningsaftalens indgåelse

2.1. Indledning – almindelige regler om aftalens indgåelse

Som følge af, at forpagtningsforhold stort set ikke er reguleret af lovgivning i Danmark, gælder det almindelige udgangspunkt i dansk ret, at parterne har frihed med hensyn til valg af form og indhold af deres forpagtningsaftale. Som udgangspunkt er indgåelsen af forpagtningsaftaler derfor i privatretlig henseende kun undergivet den almindelige aftaleretlige regulering – herunder først og fremmest reglerne i aftaleloven. Aftalefriheden fraviges dog i et vist omfang. Der stilles således i Lbl. § 11, stk. 3 særlige krav om

7. Jf. således f.eks. Tolstrup, side 174, Gram, Landboret, 1912, side 121 f. og Borup, Landboret, side 205 f. Allerede i sit værk fra 1912 konstaterede Gram, at den praktiske betydning af hollænderiforpagtninger var begrænset. Denne forpagtningsform må i dag anses for at være ophørt.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

skriftlighed, varighed, opsigelsesfrist og forpagtningsafgift. Disse regler gennemgås nedenfor i afsnit 2.2.-2.3.

Sædvanligvis indgås forpagtningsaftaler ved, at parterne hver især underskriver en skriftlig kontrakt udfærdiget af dem selv eller af en sagkyndig. Der kan sjældent påvises særskilt tilbud og accept, hvorfor reglerne i aftalelovens kapitel I ikke umiddelbart har relevans for disse aftaler.⁸

Mundtlige aftaler forekommer dog også. En sådan aftale har samme gyldighed inter partes som en skriftlig aftale, jf. DL 5-1-1 og nedenfor afsnit 2.2.1. Når aftalen indgås mundtligt, sker det sædvanligvis ved, at ejeren – eventuelt efter henvendelse fra forpagteren – mundtligt tilbyder forpagteren at forpagte jorden i en periode mod erlæggelse af en afgift. Dette tilbud accepteres herefter af forpagteren. Forud for den endelige accept kan ligge en række forhandlinger om aftalens vilkår, hvor en sagkyndig ligeledes kan have været inddraget. Ved mundtlige aftaler kan tilbud og accept således forekomme, hvorfor aftalelovens kapitel I kan være anvendelig i forbindelse med problemer ved aftalens indgåelse. Som ved alle mundtlige forhold er der dog bevismæssige vanskeligheder for en part, som påberåber sig et brudt løfte eller en ikke efterlevet accept. Opstår der problemer med hensyn til gyldigheden af den indgåede aftale, må disse spørgsmål i mangel af andre regler løses inter partes efter de almindelige ugyldighedsregler, forudsætningslæren og aftalelovens kapitel III.

Reglerne om indgåelse af forpagtningsaftaler følger således de almindelige regler om aftalers indgåelse.

De almindelige aftaleretlige grundsætninger fraviges i et vist omfang ved særlige lovbestemmelser. Væsentligst er landbrugslovens krav til aftalen, jf. navnlig nedenfor afsnit 2.2.1 og 2.3. Reglerne gælder dog kun forpagtning af landbrugspligtige ejendomme.

Fælles for disse særregler er, at en overtrædelse som udgangspunkt ikke medfører ugyldighed inter partes. Manglende opfyldelse af lovgivningens krav kan alene medføre et påbud om ophør af det lovstridige forpagtningsforhold sanktioneret med bødestraf, jf. Lbl. § 33, stk. 2, jf. stk. 1. Om betydningen af denne virkning af lovovertrædelser henvises til afsnit 2.2.6.

Der er ingen pligt til at tinglyse forpagtningsaftaler, men i det omfang tinglysning ønskes, skal forpagtningskontrakten opfylde visse formelle krav, jf. nedenfor afsnit 2.5.

8. Jf. Gomard, Alm. kontraktsret, side 90.

2.2.1. Skriftlige eller mundtlige aftaler?

2.2. Krav til aftalens form

2.2.1. Skriftlige eller mundtlige aftaler?

For *forpagtningsaftaler*, som ikke er omfattet af særlige bestemmelser i lovgivningen – dvs. navnlig landbrugsloven – er der ingen krav til aftalens form. Det er således overladt til parterne frit at vælge, om de vil indgå en skriftlig eller en mundtlig aftale, og begge aftaleformer er gyldige, jf. DL 5-1-1. Som udgangspunkt er det således aftalens parter, som enerådende tager stilling til, hvilken aftaleform som passer dem bedst, og hvilken risiko de eventuelt er villige til at løbe ved at vælge en mundtlig aftale.

Almindeligvis må det dog *anbefales*, at der indgås en skriftlig aftale, idet der stilles særlig store krav til beviset for indgåelsen af en mundtlig aftale, der indeholder vidtrækkende dispositioner og som sædvanligvis nedfældes i en skriftlig kontrakt.⁹

Forpagtningskontrakter vedrørende landbrugsjord formuleres ofte¹⁰ skriftligt og indeholder ofte vidtgående rettigheder og pligter for både forpagteren og bortforpagteren. Bevisbyrden for en mundtlig aftales eksistens og indhold er som anført ofte vanskelig at løfte, hvorfor en skriftlig aftale generelt er at foretrække, medmindre forholdet er meget enkelt og overskueligt. Se desuden kritik af, at dansk ret ikke indeholder et generelt skriftlighedskrav, nedenfor i afsnit 2.2.3.

For *forpagtningsaftaler*, som *vedrører landbrugsejendomme*, indeholder Lbl. § 11, stk. 3 et krav om, at aftalen skal være skriftlig, hvis den vedrører en landbrugsejendom *i dens helhed*. Dette skriftlighedskrav blev indført allerede ved Lbl-1949 § 15, stk. 1. Hensigten var dengang ikke at sikre parterne bevis for aftalens indgåelse, men »...at modvirke pro forma-Ordninger, der tilsigter Omgaaelse af Bestemmelsen i § 2, 1. Stk., om, at Jordtilliggendet skal drives af Ejendommens Beboere.«¹¹ Uden skriftlighed ville det være muligt at fravige egen drift-kravet ved at henvise til, at ejendommen lovligt var bortforpagtet til en anden person ved en mundtlig aftale. På grund af den manglende skriftlighed ville det være vanskeligt for myndighederne at vurdere, om dette var sandt, og vanskeligt at bevise et eventuelt proforma-forhold. Sanktionen var dengang – som i dag – bøde-

9. Jf. Gomard, Alm. kontraktsret, side 70 f. og U 1967.454 H om forpagtning af et hotel.

10. Ifølge bet. 795/1977, bilagshæfte 2, side 159, var 1/3 af aftalerne om tilforpagtning ikke formuleret skriftligt.

11. Jf. betænkning fra 1948, side 25 afgivet af det af landbrugsministeriet den 25. marts 1946 nedsatte udvalg angående revision af reglerne om opretholdelse og drift af jordbrug.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

straf, jf. nu Lbl. § 33, stk. 1, nr. 1. Overtrædelse af skriftlighedskravet medfører derimod ikke privatretlig ugyldighed.¹²

Kravet om selvstændig drift ved ejendommens beboere findes endnu i Lbl. § 7, stk. 1, hvorfor argumentet om begrænsning af proforma-ordninger principielt stadig kan anføres til støtte for skriftlighedskravet, omend vægten heraf er blevet mindre, efter at aftaler om (store) dele af en ejendom, som nærmere beskrevet nedenfor, kan indgås uden tilladelse og ved en mundtlig aftale. I takt med, at kravet om egen drift er blevet udhulet ved reglerne om samdrift og forpagtning, er den oprindelige begrundelse for skriftlighedskravet det også.¹³

Af forarbejderne til Lbl-1978¹⁴ fremgår da også et andet formål med skriftlighedskravet vedrørende gårdforpagtning: »Der henvises herved til, at det af hensyn til *en klarlæggelse af retsforholdet mellem parterne* er af meget stor betydning, at forpagtningsaftaler indgås ved skriftlig kontrakt...« (fremhævet her).¹⁵ Formålet med skriftlighedskravet er således også – og navnlig – at sikre parternes indbyrdes retstilling ved at klargøre aftalens indhold med en skriftlig kontrakt. Dette formål synes velbegrundet set i lyset af de ovennævnte bevisvanskeligheder ved mundtlige aftaler. En aftale om forpagtning af en hel landbrugsejendom omfatter ofte mange problemstillinger og er ofte af stor økonomisk og social betydning for parterne, jf. bl.a. ovenfor afsnit I,3.2.3.2. Skriftlighedskravet har således også et privatretligt formål.¹⁶

12. Sml. U 1970. 225 V og se Lbl-komm, side 186. Lbl-1949 indeholdt i § 28, stk. 5 en regel om, at aftaler, hvorved Landbrugslovens regler søgtes omgået, var ugyldige også inter partes. Ved Lbl-1967 ændredes denne bestemmelse til den nugældende Lbl. § 32: »Lovens regler finder tilsvarende anvendelse på aftaler, hvorved denne lovs bestemmelser søges omgået.« Efter bestemmelsens ordlyd, må den forstås således, at sanktionerne mod forsøg på omgåelse af f.eks. reglerne i § 11 er de sædvanlige i Lbl. § 33 nævnte. Dvs. bødestraf, men ingen privatretlig ugyldighed, jf. således også tidligere Lbl-cirk-1987 pkt. 25.5: »Landbrugsministeriet kan gøre lovens almindelige sanktionsmidler gældende i disse tilfælde.« De almindelige sanktionsmidler medfører ikke privatretlig ugyldighed. Se desuden Lbl-komm II, side 762 ff. om den gældende Lbl. § 32. Ugyldighed kan dog indtræde, hvis et forhold ikke kan lovliggøres, sml. U 1996.705 V. Om strid med lov (og ærbarhed), se bl.a. Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 320.

13. Se Lbl-komm II, side 384 f. Det bemærkes dog, at der bl.a. i § 4, stk. 2, jf. stk. 1 i bkg. 770/1994 om uddannelseskrav og bopælskrav mv. er fastsat et krav om, at en landbrugsejendoms jorder ikke må bortforpagtes i 8 år fra erhvervelsen. På visse områder har egen drifts-kravet således stadig selvstændig betydning. I øvrigt bemærkes, at mundtlige aftaler kan benyttes til at omgå *andre* af landbrugslovens regler – f.eks. § 9 om samdrift. Se nærmere nedenfor afsnit 2.2.3.

14. FT 1977-78, tillæg A, sp. 1822.

15. Se også bet. 795/1977, bilagshæfte 2, side 165.

16. Lbl-komm II, side 384 anfører dette som det primære formål i dag.

2.2.1. Skriftlige eller mundtlige aftaler?

Reglerne om skriftlig formulering af kontraktvilkår vedrørende *varighed og afgift* blev ligeledes indført ved Lbl-1949 § 11, stk. 1 for at undgå de ovennævnte pro forma-aftaler. Hvis varighed og afgift er kendt, er der en mulighed for at kontrollere, om der rent faktisk er tale om et forpagtningsforhold. For at klarlægge retsforholdet mellem parterne suppleredes skriftlighedskravet og kravet om angivelse af varighed og afgift med et krav om angivelse af *opsigelsesfristen* ved Lbl-1978 § 11, stk. 1.

Forpagtningskontrakter, som kun angår en del af en landbrugsejendom er derimod *ikke* omfattet af skriftlighedskravet. Lbl. § 12, der vedrører delforpagtning indeholder således intet skriftlighedskrav, ej heller for så vidt angår den del af bestemmelsen, som formentlig har størst praktisk betydning: § 12, stk. 1, nr. 1, som vedrører jorder eventuelt med bygninger, der indgår i samdrift efter reglerne i Lbl. § 9, stk. 1 og 2. § 12, stk. 1, nr. 1 henviser til bestemmelserne om forpagtning af hele ejendomme i Lbl. § 11, men *der henvises ikke til § 11, stk. 3*, hvori skriftlighedskravet indeholdes. Heraf må det derfor slutes, at der er *fuld formfrihed med hensyn til forpagtningsaftaler vedrørende dele af en landbrugsejendom*, jf. det ovenfor nævnte almindelige udgangspunkt og DL 5-1-1.

Dette stemmer overens med en meget lang tradition i dansk ret. Der har således ikke i landbrugslovgivningen på noget tidspunkt været stillet krav om, at aftaler om forpagtning af en del af en ejendom skulle udfærdiges skriftligt. Til gengæld har der i forskellige perioder været foretaget begrænsninger i adgangen til at indgå sådanne aftaler, fortrinsvis ved at kræve landbrugsministerens tilladelse hertil. For at opnå tilladelsen har det vel typisk været nødvendigt med en eller anden form for skriftlig fremstilling af sagen til brug for landbrugsministeriets sagsbehandling. Men der har på intet tidspunkt været krav om, at den endelige aftale mellem parterne skulle være skriftlig, selv om dette sikkert har været (og er) almindeligt, når der søges om tilladelse.

I medfør af den gældende Lbl. § 12 er udgangspunktet, at de fleste aftaler kan indgås uden tilladelse, hvorfor der efter gældende lov heller ikke udløses et indirekte skriftlighedskrav ved, at tilladelse skal søges skriftligt.

Derimod fører regler uden for landbrugsloven til, at skriftlighedskravet i forskellige tilfælde udvides til også at gælde aftaler vedrørende en del af en ejendom. Dette skyldes, at forskellige regler stiller krav om, at forpagtningsretten skal kunne dokumenteres ved en skriftlig aftale, såfremt forpagtede arealer skal træde i stedet for egne arealer.

Som eksempel kan nævnes bkg. 1147/1994 om husdyrhold og arealkrav, der er udstedt i medfør af Lbl. § 7, stk. 5. Bekendtgørelsens § 3 stiller krav om, at en

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

vis del af harmoniarealet¹⁷ på landbrugsejendomme med husdyrhold skal udgøres af »egen jord«, dvs. jord, som husdyrproducenten ejer. I medfør af bekendtgørelsens § 4, stk. 1, nr. 2 kan indtil 25 pct. af kravet om egen jord dog opfyldes ved tilforpagtning (eller ved gyllespredningsaftaler), forudsat at der er tale om *tinglyste* aftaler. Ifølge TL § 9, stk. 1 kræves som grundlag for tinglysning et dokument, hvorfor kravet om tinglysning samtidig medfører et skriftlighedskrav. Den jordbruger, som vil opfylde dele af kravet om egen jord ved tilforpagtning, må således indgå en skriftlig forpagtningsaftale og lade den tinglyse, selv om Lbl. § 12, stk. 1 ikke stiller krav herom.

Kravet om skriftlige forpagtningsaftaler findes også i § 28, stk. 9 i bkg. 877/1998 om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage mv. Hvis det nødvendige harmoniareal ikke er til stede i form af ejendommens eget areal, kan harmonikravet opfyldes ved forpagtning af jord, hvis det sker ved skriftlige aftaler.

I medfør af lbkg. 676/1995 om ophørsstøtte til jordbrugere, er støtte betinget af, at ansøgerens bedrift i hele støtteperioden er afhændet eller bortforpagtet, jf. lovens § 2, stk. 2. For at opfylde bortforpagtningskravet skal forpagtningskontrakten bl.a. være tinglyst, jf. § 7, stk. 3 i bkg. 809/1995 om ophørsstøtte til jordbrugere, og derfor skriftlig.

Afgørende for, om der gælder et skriftlighedskrav efter landbrugsloven, er således omfanget af forpagtningsaftalen. Angår aftalen en landbrugsejendom i sin helhed eller kun en del af ejendommen? Det må derfor afklares, hvad der er en del af en ejendom. Navnlig er det af betydning, hvorvidt en brugsret til en meget væsentlig del af en landbrugsejendom med undtagelse af et ubetydeligt areal skal betragtes som en brugsret til en hel eller en del af en samlet fast ejendom. Kun i det førstnævnte tilfælde kræves en skriftlig brugsaftale.

Det ses ingen steder behandlet, hvor den øvre grænse for forpagtning af en del af en ejendom går. Af det tidligere Lbl-cirk-1987 pkt. 13.1. fremgik det, at aftaler om forpagtning af en ejendoms hele jordtilliggende med undtagelse af bygninger faldt under Lbl. § 12, som forpagtning af en del. Dette resultat synes da også indlysende, idet en ejendoms bygninger normalt udgør et så stort areal, at det ville virke unaturligt ikke at tale om forpagtning af en del. Tvivlen opstår vedrørende aftaler, som omfatter næsten hele ejendommen – også bygningerne – alene med undtagelse af et lille stykke af jordtilliggendet – f.eks. et areal, der ikke er dyrkbart. I forarbejderne til Lbl-1967,¹⁸ der er grundlaget for den gældende landbrugslov, gives der ingen fortolkningsmomenter, idet det blot anføres, at forpagtning af en del

17. Om harmoniarealet se § 28 i bkg. 877/1998 om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage mv., Peter Mortensen i JUR 1995.34 f, hvor kravet til andel af egen jord tillige gennemgås, samt Lbl-Komm II, side 251 ff.

18. FT 1966-67, tillæg A, sp. 1368 f.

2.2.1. Skriftlige eller mundtlige aftaler?

foreligger i »...tilfælde, hvor jorden eller dele heraf bortforpagtes uden bygninger, [og] ... tilfælde, hvor bygninger eller dele af disse bortlejes uden jordtilliggende. Endvidere omfatter bestemmelsen [i Lbl-1967 § 11 – svarende til den nugældende § 12] tilfælde, hvor bortforpagtning af jord og bygninger er kombineret.«

Lbl. § 12 skal bl.a. sikre, at der ikke for landbrugsejendomme sker omgåelse af reglerne i udstykningsloven, således at der opstår uoverensstemmelser mellem matriklens indhold og de faktiske forhold.¹⁹ Lbl. § 12 bør derfor fortolkes i overensstemmelse med formålet med udstykningsloven. For at sikre en så præcis matrikelregistrering som muligt, må det kræves, at selv små forandringer registreres, medmindre undtagelsesbestemmelsen i UL § 16 finder anvendelse. Selv mindre afvigelser fra ejendommens samlede omfang må derfor medføre, at der er tale om en brugsrettighed til en *del* af en samlet fast ejendom og ikke til hele denne. Kun derved sikres, at der ikke indgås forpagtningsaftaler i strid med UL § 16. I øvrigt er denne fortolkning den mest praktiske, idet der ellers kan opstå vanskelige spørgsmål om, hvor grænsen går mellem forpagtning af det hele eller en del. Hvor stort et areal kan accepteres udeladt før aftalen skifter karakter? En sådan usikkerhed er ikke praktisk hensigtsmæssig at arbejde med.

Af ovenstående følger, at meget betydelige dele af en landbrugsejendom kan bortforpagtes, uden at aftalen er omfattet af skriftlighedskravet i Lbl. § 11, stk. 3. I praksis kan forholdet f.eks. være, at ejendommens samlede jordtilliggende bortforpagtes, mens stuehus og tilhørende have udnyttes af ejeren. Der kan også forekomme aftaler, hvor samtlige bygninger og næsten hele jordtilliggendet bortforpagtes, bortset fra et minimalt, ikke dyrkbart areal.

De ovennævnte formål med skriftlighedskravet i § 11 synes ikke kun relevante ved forpagtning af en landbrugsejendom i dens helhed, men tillige ved forpagtning af en (væsentlig) del af en ejendom. Se uddybende nedenfor afsnit 2.2.3. Det er vanskeligt at se, hvorfor skriftlighedskravet omfatter en aftale om en hel landbrugsejendom, når en identisk aftale kan indgås mundtligt vedrørende den samme ejendom, undtaget et ubetydeligt areal. Behovet for en klarlæggelse af parternes retsstilling synes at være lige stort i begge tilfælde, og begge aftaletyper kan anvendes ved omgåelse af landbrugsloven. *Det gældende skriftlighedskrav i landbrugsloven synes således ikke tilstrækkeligt til at opfylde formålene*, og det forekommer desuden inkonsekvent.

19. 30-års-perioden i Lbl. § 12 er således afstemt med UL § 16. Se nærmere om sammenhængen nedenfor afsnit 2.3.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

Det er nærliggende at prøve at finde lovgivers begrundelse for det opsplittede skriftlighedskrav, idet der heri kan ligge svaret på, om reglerne er fornuftige eller, om en ændring er påkrævet. Når lovgiver har valgt at fravige udgangspunktet om formfrihed, synes der at være en formodning for, at der har været særlige grunde til ikke at gøre det i alle tilfælde. Det rejser spørgsmålet: Hvorfor har lovgiver undtaget aftaler om delforpagtning? Såfremt man søger en officiel forklaring i lovforarbejder og lignende kilder, søger man imidlertid forgæves. Af forarbejderne til de ændringer af landbrugsloven, som har vedrørt skriftlighedskravet, fremgår *ingen forklaring på, hvorfor aftaler om delforpagtning er forbigået*.

I bemærkningerne til Lbl-1949, der indførte skriftlighedskravet, behandles kravet slet ikke i forhold til forpagtning af dele af en ejendom.²⁰ Muligvis er lovgiver gået ud fra, at aftaler vedrørende dele af ejendomme blev indgået skriftligt, idet der i Lbl-1949 § 14, stk. 2²¹ fandtes en bestemmelse, hvorefter tinglysning af en sådan aftale krævede landbrugsministeriets tilladelse. Da der imidlertid ikke var foreskrevet nogen tinglysningspligt, fulgte der heller ikke af denne bestemmelse noget skriftlighedskrav.

Grundlaget for den gældende landbrugslov er Lbl-1967. Heri videreførtes skriftlighedskravet fra 1949-loven, uden at kravets anvendelsesområde blev diskuteret.²²

Derefter blev kravet på ny behandlet i forbindelse med vedtagelsen af Lbl-1978, der udvidede formkravene. Selv om det i bemærkningerne²³ generelt er anført, at det »...er af meget stor betydning, at forpagtningsaftaler indgås ved skriftlig kontrakt...« (fremhævet her) blev det ikke overvejet, at udstrække skriftlighedskravet til aftaler om dele af en landbrugsejendom.

Uden offentliggjorte begrundelser for det opsplittede skriftlighedskrav bliver et forsøg på at finde sådanne begrundelser af en noget spekulativ art. Nærliggende er det naturligvis at antage, at der ikke gælder et skriftlighedskrav for delforpagtning, fordi lovgiver har fundet dette overflødigt. Ved 1949-lovens indførelse kan dette have været begrundet i, at forpagtning af en hel landbrugsejendom i princippet var fri, mens forpagtning af dele af en ejendom var undergivet forskellige restriktioner og i visse tilfælde et krav

20. Se således side 25 i betænkning fra 1948 afgivet af det af landbrugsministeriet den 25. marts 1946 nedsatte udvalg.

21. Bestemmelsen var en videreførelse af Lbl-1925 § 2, stk. 2, 3. pkt.

22. Se de kortfattede bemærkninger i FT 1966-67, tillæg A, sp. 1368 f. samt i bet. 403/1966, side 14 og 80 f.

23. Jf. FT 1977-78, tillæg A, sp. 1822. Se også bet. 795/1977, bilagshæfte 2, side 165. Sidstnævnte sted henvises til, at der er behov for en nærmere undersøgelse, bl.a. af behovet for en klarlæggelse af forpagternes retsstilling på grund af den (dengang) udbredte anvendelse af mundtlige forpagtningsaftaler.

2.2.1. Skriftlige eller mundtlige aftaler?

om tilladelse, jf. Lbl-1949 § 14, stk. 1. Dermed har gårdforpagtningsaftalerne formentlig været mest velegnet, hvis nogen ønskede at omgå egen drift-kravet, og skriftligheden har derfor været væsentligst for disse aftaler. Da mulighederne for lovligt at fravige egen drift-kravet i dag er ganske vide sammenlignet med de første landbrugslove, kan risikoen for omgåelse heraf formentlig ikke længere bære som eneste begrundelse for et skriftlighedskrav (vedrørende alle aftaler). Der kan derimod tænkes omgåelse af andre regler ved mundtlige aftaler både vedrørende hele og del af ejendomme – f.eks. samdriftsreglerne i Lbl. § 9, jf. nærmere nedenfor afsnit 2.2.3.

Hensynet til en tydeliggørelse af parternes retsstilling må – som anført i bemærkningerne til Lbl-1978, jf. forrige note – gælde *alle* forpagtningsaftaler, idet aftaler om delforpagtning kan være lige så omfattende og komplicerede som gårdforpagtningsaftaler. Når hovedbegrundelsen for skriftlighedskravet i dag er aftalens klarhed, synes det desuden noget særpræget, at opretholde en sondring efter, hvor meget aftalen omfatter af ejendommen. Mange andre forhold er lige så bestemmende for aftalens kompleksitet og for behovet for klarhed. Der kan også være behov for en skriftlig klarlægning af aftaleforholdet i privatretlig henseende for aftaler vedrørende mindre dele – f.eks. hvis forpagtningen omfatter særlige kostbare installationer eller mælkekvoter, eller hvis arealet tilforpagtes for at opfylde miljølovgivningens krav om balance mellem antallet af dyr på ejendommen og dennes jordtilliggende.

Det er derfor uforståeligt, at lovgiver (i 1978) ikke har valgt at udstrække kravet til alle aftaler i overensstemmelse med udtalelserne i forarbejderne til Lbl-1978.

Lovgivers valg kan måske skyldes et ønske om, at mindre omfattende forpagtningsaftaler bør kunne indgås hurtigt og smidigt, således at akut opståede behov for jord kan opfyldes straks og uformelt. Indgåelsen af sådanne aftaler er et vigtigt strukturtilpasningsinstrument, hvorfor det kan hævdes, at et generelt skriftlighedskrav hindrer en tilstrækkelig smidig strukturtilpasning. Det kan hævdes, at et generelt skriftlighedskrav hæmmer indgåelsen af sådanne aftaler, fordi parterne skal bruge tid og ressourcer på at formulere en skriftlig aftale, hvori de skal tage højde for en række tænkelige og utænkelige konflikter.

Det fremhævedes således af Landbokommissionen af 1960,²⁴ at »...Det må formentlig anses for at være bedst i overensstemmelse med de synspunkter, der i øvrigt anlægges ved gennemgangen af jordlovgivningen, at adgangen til bortforpagtning af jord hindres så lidt som muligt...«.

24. Jf. kommissionens 3. delbetænkning, bet. 403/1966 side 80 f.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

Dette argument har dog begrænset vægt. Navnlig bemærkes, at et skriftlighedskrav ikke indebærer *materielle* hindringer for indgåelse af en forpagtningsaftale. Parterne kan – afhængig af skriftlighedskravets formulering – frit vælge indholdet af deres aftale. Desuden vil skriftlighedskravet næppe give mange praktiske problemer. Mindre omfattende og kortvarige aftaler vedrørende jord alene kræver ofte kun meget få bestemmelser om areal, varighed, afgift mv., som hurtigt og uden vanskeligheder kan nedskrives med få ord. Endvidere vil der, hvis et generelt skriftlighedskrav indføres, formentlig hurtigt blive udarbejdet formularer for sådanne aftaler, svarende til de mange eksisterende standardiserede kontrakter, f.eks. den meget omfattende fra DDL.²⁵

Eventuelt kan *praktiske problemer* have afholdt lovgiver fra at udstrække skriftlighedskravet til delforpagtning. Skriftlige aftaler har formentlig altid været mest udbredte ved forpagtning af en hel landbrugsejendom, mens de til tider mere overskuelige delforpagtningsaftaler oftere er blevet indgået mundtligt. Indførelsen af et skriftlighedskrav for aftaler om dele af en ejendom – f.eks. i 1978 – ville således have ført til en uhensigtsmæssig ulovliggørelse af en række hidtil lovlige aftaler. Problemet kunne dog have været reduceret ved at fastsætte en overgangsperiode, hvor skriftlighedskravet kun gjaldt for nye aftaler, mens kravet blev absolut efter overgangsperiodens udløb. Dette praktiske hensyn synes derfor uden vægt.

I forarbejderne til landbrugsloven synes der således ikke at være nogen reel begrundelse for at opdele skriftlighedskravet, bortset fra at et sådant krav historisk blev fundet tilstrækkeligt.

På baggrund heraf synes der at være grund til at kritisere det begrænsede skriftlighedskrav i dansk ret og overveje ændringer heraf. Dette sker nedenfor i afsnit 2.2.3. Som grundlag for kritikken analyseres i afsnit 2.2.2. udbredelsen af mundtlige aftaler i praksis og anvendelsen af skriftlighedskrav i fremmed ret.

2.2.2. Skriftlige og mundtlige aftaler i praksis

Den praktiske betydning af skriftlighedskravet i Lbl. § 11, stk. 3 kan belyses ved hjælp af resultaterne af kontraktsundersøgelsen. Af tabel III.1.2.(a) ovenfor fremgår det, at kun ca. 13 pct. (og 7,8 pct. når folkekirkens aftaler undtages) af de af kontraktsundersøgelsen omfattede kontrakter vedrørte hele landbrugsejendomme (gårdforpagtning). Forpagtning af hele ejendomme forekommer således forholdsvis sjældent i Danmark. Dermed er også kun en begrænset del af forpagtningsaftalerne omfattet af skriftlighedskra-

25. I Tyskland har Deutsche Bauernverband således udarbejdet to typer standardformularer for hhv. del- og gårdforpagtningsaftaler.

2.2.2. Skriftlige og mundtlige aftaler i praksis

vet. Derimod angår ca. 87 pct. (92,2 pct. uden folkekirkens aftaler) af kontrakterne en del af en ejendom, og det står principielt parterne frit at indgå en mundtlig aftale. I de af kontraktsundersøgelsen omfattede tilfælde har alle aftaler naturligvis været skriftlige.

En nærmere analyse af delforpagtningsaftalerne i kontraktsundersøgelsen viser, at gennemsnitsarealet for disse er 14,9 ha.²⁶ 8,9 pct. af delforpagtningsaftalerne (svarende til 7,8 pct. af alle kontrakter) angår et areal større end 30 ha.²⁷ Gennemsnitsarealet for disse større delforpagtningsaftaler er 55,3 ha. Den gennemsnitlige størrelse af en landbrugsejendom var i 1997 43,6 ha.²⁸ Der forekommer således i praksis nogle ganske omfattende delforpagtningsaftaler.

For at illustrere, at arealet ikke altid alene er afgørende for forpagtningsaftalens betydning for parterne og dermed for behovet for en skriftlig fastlæggelse af aftalens indhold, kan nævnes, at gennemsnitsarealet for de kontrakter i kontraktsundersøgelsen, som omfattede en mælkekvote, kun udgjorde ca. 15,3 ha. Dette svarer nogenlunde til den gennemsnitlige størrelse af alle delforpagtninger. Imidlertid kan indholdet af disse kontrakter være af meget væsentlig betydning for forpagteren pga. EU's særlige afgiftsregler for mælk, jf. ovenfor afsnit I.3.2.3.2., og det er normalt hensigtsmæssigt/nødvendigt at formulere sådanne aftaler skriftligt.²⁹

Det er vanskeligt at opnå pålidelige oplysninger om mundtlige forpagtningsaftaler af den simple grund, at aftalerne kun eksisterer i parternes erindring. Der er således ingen muligheder for at verificere eventuelle indhentede oplysninger.

26. Til sammenligning er gennemsnitsarealet for alle forpagtningsaftaler vedrørende både jord og bygninger 37,6 ha og for samtlige forpagtningsaftaler 22,1 ha, jf. ovenfor tabel III, 1.2.(c).

27. Grænsen svarer til landbrugslovens sontring mellem, hvornår erhvervelse og forpagtning kræver landbrugsuddannelse eller ej, jf. Lbl. § 11, stk. 1, nr. 3 og § 16, stk. 2.

28. Jf. Landøkonomisk Oversigt 1998, side 9.

29. I øvrigt forudsætter Danske Mejeriers Mælkeudvalg, at forpagtningsaftaler vedrørende mælkekvoter indgås skriftligt. Således kan det ifølge udvalgets vejledning af 10/1-1997 pkt. 9.3. kræves, at forpagtningsaftalens indgåelsesdato er »...bekræftet af 2 vittighedsvidner.« Endvidere kræves at forpagtningsaftaler foruden starttidspunktet også skal indeholde matr. nr. samt angivelse af afgift og betalingssterminer. Dette synes at forudsætte skriftlighed. Imidlertid har disse bestemmelser kun til formål at skaffe sikkerhed for, at overdragelse af jorden med tilhørende mælkekvote reelt er sket og sikkerhed for overdragelsestidspunktet, jf. således bkg. 779/1997 om tillægsafgift for mælk og mejeriprodukter § 9, stk. 2 og 3. Bestemmelserne er derimod næppe til hinder for, at forpagtningsaftalens øvrige indhold aftales mundtligt. Se også afsnit 2.2.1. om skriftlige aftaler i forbindelse med opfyldelse af harmonikravet og ophørsstøtteordningen.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

Gennem Åbenrå Amts Landboforening er det via interview- og spørgeskemaundersøgelser forsøgt at tilvejebringe oplysninger om udbredelsen af mundtlige forpagtningsaftaler. Det viste sig imidlertid ikke praktisk muligt at gennemføre disse undersøgelser, og det har ikke på anden måde været muligt at skaffe oplysninger om anvendelsen af mundtlige aftaler.

Der eksisterer ikke officielle undersøgelser af antallet af mundtlige aftaler. Det er derfor ikke muligt med sikkerhed at angive antallet. Der er dog ikke tvivl om, at mundtlige aftaler eksisterer. Dette er tilkendegivet af stort set alle de landboforeninger, der har medvirket ved kontraktsundersøgelsen.

Af bet. 795/1977, bilagshæfte 2, side 159 og Det Landøkonomiske Driftsbureaus undersøgelse nr. 30, marts 1973, »Bedriftsudvidelse« fremgår, at en tredjedel af bedriftsudvidelserne i perioden 1962-1970 skete ved mundtlige forpagtningsaftaler.

Der er grund til at tro, at dette tal er *lavere* i dag, hvilket navnlig skyldes, at forskellige lovregler stiller krav om indgåelse af skriftlige aftaler, jf. f.eks. bkg. 1147/1994 om husdyrhold og arealkrav samt bkg. 877/1998 om erhvervsmæssigt dyrehold mv. omtalt ovenfor afsnit 2.2.1. For at opfylde lovgivningens krav vælger flere jordbrugere i dag skriftlige kontrakter end tidligere. Det kan formentlig antages, at *antallet af mundtlige aftaler er begrænset i dag*, men at alt tyder på, at de forekommer i de fleste områder.

Sammenfattende må det konstateres, at skriftlighedskravet i Lbl § 11, stk. 3 kun direkte angår et meget begrænset antal aftaler, fordi forpagtning oftest sker som delforpagtning. Imidlertid vælger parterne i vidt omfang skriftlige aftaler, bl.a. fordi dette følger af andre bestemmelser, f.eks. miljøreglerne. Som reglerne i landbrugsloven er formuleret, er der dog mulighed for at indgå omfattende mundtlige delforpagtningsaftaler, der reelt kan anvendes til at omgå bestemmelser i landbrugsloven og i øvrigt kan skabe usikkerhed om parternes retsstilling.

I svensk ret kræver JB 8. kap. § 3, stk. 1, 1. pkt., at alle forpagtningsaftaler skal indgås skriftligt.³⁰ Endvidere fastslås det i 2. pkt., at ændringer og tillæg til aftalen er *ugyldige*, hvis de ikke formuleres skriftligt. Loven angiver ikke udtrykkeligt, om selve aftalen også er ugyldig, hvis den ikke er skriftlig. Det antages dog almindeligvis, at skriftlighedskravet er en *privatrellig gyldighedsbetingelse*.³¹ En ejer eller forpagter, som finder den mundtlige aftale overtrådt af

30. Undtaget er aftaler om »læghetsarrende«, der kan indgås mundtligt, hvis parterne er enige herom. Læghetsarrende er forpagtning med andet formål end jordbrug, som ikke omfattes af de særlige regler om »bostadsarrende« og »anlægningsarrende«, se JB 8. kap. § 1, stk. 2.

31. Jf. Bengtsson & Victorin, side 258, Bäärnhielm, Jordbruksarrende, side 37 og Prop. 1983/84:136 side 42 f. Se også NJA 1982.823, hvor en mundtlig aftale ikke

2.2.2. Skriftlige og mundtlige aftaler i praksis

den anden part, kan således ikke påberåbe sig bestemmelserne om forpagtning i Jordabalken, idet en mundtlig aftale ikke er en forpagtningsaftale i lovens forstand.³² Dette har først og fremmest betydning for forpagteren, der er beskyttet af en række beskyttelsespræceptive bestemmelser i Jordabalken. Disse kan ikke påberåbes på baggrund af en mundtlig og dermed ugyldig aftale. Derimod har forpagteren i visse tilfælde et erstatningskrav mod ejeren.

Hvis forpagteren har tiltrådt forpagtningen, uden at der er indgået en skriftlig aftale, har han krav på erstatning for de tab, som ugyldigheden medfører, medmindre forpagteren selv er skyld i, at der ikke er indgået skriftlig aftale, jf. JB 8. kap. § 3, stk. 1, 3. pkt. Ejeren kan derimod ikke kræve erstatning af forpagteren, hvis sidstnævnte bryder aftalen. Det påhviler således først og fremmest ejeren at sørge for, at aftalen indgås skriftligt.

Forpagteren kan kræve at blive stillet, som om en gyldig (dvs. skriftlig) aftale var indgået, herunder erstatning for tabt fortjeneste.³³ Dette er forpagterens eneste mulighed for kompensation, hvis bortforpagteren nægter ham de aftalte rettigheder. I virkeligheden giver erstatningsreglen dog kun en begrænset beskyttelse for forpagteren. For det første er det ofte vanskeligt at påvise, at forpagteren ikke selv har været skyld i den manglende skriftlighed. Hvis ejeren nægter at indgå en skriftlig aftale, har forpagteren kun valget mellem at acceptere dette eller at opgive forholdet. Det kan ikke med megen ret påstås, at forpagteren i dette tilfælde selv er skyld i den mundtlige aftale, men det kan være vanskeligt efterfølgende at bevise, at forpagteren ikke frivilligt har accepteret mundtligheden. Endvidere kan erstatning først kræves, når forpagteren har tiltrådt forpagtningen. Hvis ejeren bryder aftalen allerede inden tiltrædelsen og nægter forpagteren tiltrædelse, har forpagteren intet krav. Det tab, som forpagteren lider ved f.eks. at have opsagt en tidligere forpagtningsaftale eller ved at have indkøbt maskiner etc. i tillid til den indgåede aftale, kan således ikke kræves dækket, hvis ejeren allerede inden tiltrædelsen bryder aftalen. Det antages, at erstatningsreglen i JB 8. kap. § 3 udtømmende regulerer ejerens erstatningsansvar, medmindre han har handlet svigagtigt.³⁴ Erstatning på andet grundlag end lovens regel er således udelukket.

Endvidere udelukker ugyldigheden forpagteren fra at kræve naturalopfyldelse også i de tilfælde, hvor han selv er uden skyld i den manglende skriftlighed. Der er ikke indgået nogen forpagtningsaftale i lovens forstand, således at forpagteren kan kræve sig indsat i det forpagtede. Ofte er naturalopfyldelse langt vigtigere for forpagterens drift end et pengebeløb.³⁵

fandtes at være en gyldig forpagtningsaftale uanset, at bortforpagteren havde givet skriftlig kvittering for afgiftens betaling.

32. Jf. SOU 1968:57 side 217 og Moberg, Jordbruksarrende, side 18.

33. Jf. Bengtsson & Victorin, side 260.

34. Jf. Bengtsson & Victorin, side 260 note 20 og 1. udg. side 104 ved note 11.

35. Allerede ved udarbejdelsen af SOU 1968:57 var lovgiver opmærksom på, at skriftlighedskravet indebar visse problemer for forpagteren, jf. SOU 1968:57 side 217: »Rätten til skadestånd har arrendatorn i praktiken inte så stor nytta av i det fall at arrendet tilträts och besittningsförhållandet fortfar. En sådan arrendator befinner sig i en prekär situation. Eftersom många fördelar är förenade med kra-

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

Det har vist sig, at JB 8. kap. § 3 i praksis ikke udgør en effektiv begrænsning af antallet af mundtlige aftaler.³⁶

I tysk ret stilles ligeledes et krav om skriftlighed, jf. BGB § 585 a, dog kun for aftaler af længere varighed end 2 år.

Hvis formkravet ikke overholdes, medfører det ikke ugyldighed.³⁷ I stedet betragtes den mundtlige aftale som indgået på ubestemt tid, selv om en bestemt forpagtningsperiode er aftalt, jf. BGB § 585 a, in fine. I medfør af BGB § 594, 1. pkt. ophører en forpagtningskontrakt aftalt for en bestemt periode ved periodens udløb. Er der derimod ikke aftalt nogen bestemt varighed, eller medfører reglen i BGB § 585 a, in fine, at aftalen skal anses for indgået på ubestemt tid, gælder reglen i BGB § 594 a, stk. 1, hvorefter aftalen kun kan opsiges senest 3. hverdag i et nyt forpagtningsår til fratræden ved udløbet af det næste forpagtningsår – altså et næsten 2-årigt opsigelsesvarsel. Formålet med skriftlighedskravet er – udover at skabe bevismæssigt grundlag for aftalens eksistens og indhold – at give en køber af den forpagtede ejendom mulighed for at vurdere omfanget og indholdet af den forpagtningsaftale, som han skal respektere i medfør af BGB § 593 b, jf. § 571 om princippet: »Kauf bricht nicht Miet«. Er aftalen mundtlig, kan køberen kun vanskeligt få sikre oplysninger om aftalens indhold, og han risikerer da at blive mødt med en byrdefuld mundtlig forpagtningsaftale, som han må respektere. I medfør af BGB § 585 a, kan køberen imidlertid være sikker på, at en mundtlig aftale kan bringes til ophør senest efter ca. 2 år, enten fordi forpagtningsperioden er kortere end 2 år, eller fordi det 2-årige opsigelsesvarsel i § 594 a finder anvendelse.

En anden konsekvens af, at skriftlighedskravet ikke opfyldes, er, at forpagteren ikke kan kræve forlængelse af forpagtningsaftalen i medfør af reglen i BGB

vet på skriftlig form har utredningen inte velat rubba på den gällande regeln.« – At skriftlighedskravet har mange fordele er vel utvivlsomt, og det synes ikke nødvendigt at fravige kravet for at sikre forpagteren en bedre retsstilling, jf. f.eks. nedenfor om tysk ret, hvor forpagterens krav på naturalopfyldelse i et vist omfang er bevaret ved mundtlige aftaler. Begrundelsen for ikke at sikre forpagteren bedre synes derfor noget overfladisk. Arrendelagkommittén fremsatte i 1983 et forslag om, at forpagteren efter tiltrædelsen i stedet for erstatning skulle kunne kræve den mundtlige aftale opretholdt med et indhold fastsat af arrendenämnden. Dette forslag blev ikke vedtaget, jf. prop 1983/84:136 side 42 ff. bl.a. under henvisning til, at de forpagtningsaftaler, som primært aftales mundtligt under alle omstændigheder var så kortvarige, at de end ikke i skriftlig form gav forpagteren en forlængelsesret (besittningsskydd) efter de særlige regler i JB 9. kap. Ved behandlingen af forslaget blev der derimod ikke taget stilling til betydningen af de nævnte tab, som forpagteren kan lide uden mulighed for erstatning.

36. Af SOU 1981:80, side 82 fremgik således, at i visse områder benyttedes mundtlige aftaler ved mere end halvdelen af forpagtningsaftalerne. Hyppigheden var størst, hvor forpagter og ejer var nærtbeslægtede. Ved forpagtning af jord alene uden beboelsesret for forpagteren (sidoarrende) indgås hyppigere mundtlige aftaler end, når forpagteren tillige har ret til beboelse på den forpagtede ejendom (gårdsarrende). En meget stor del af de mundtlige aftaler i undersøgelsen var indgået for kun ét år eller »indtil videre«, jf. SOU 1981:80, side 84.

37. Jf. Faßbender § 585 a Rn 2 pkt. 2, Lange & Wulff, Landpachtrecht, § 585 a, Rn 14 og 16, og MünchKomm § 585 a Rn 1.

2.2.2. Skriftlige og mundtlige aftaler i praksis

§ 594, 2. pkt., som kun gælder for aftaler indgået på bestemt tid af mindst 3 års varighed, men ikke for tidsubestemte aftaler.

Reglerne yder ingen beskyttelse af forpagteren mod de tab, som han lider på investeringer foretaget i tillid til forpagtningens længere varighed. Tab på indkøbte maskiner mv. kan ikke fordres erstattet, hvis opsigelse sker ifølge lovens regler til ophør allerede 2 år efter forholdets start. For at sikre sig herimod må forpagteren indgå en skriftlig aftale.

Endvidere har forpagteren intet krav på en skriftlig aftale, hvis varigheden er under 2 år. For sådanne kortere aftaler kan der derfor herske tvivl om det aftalte indhold.

Skriftlighedskravet synes også i Tyskland kun at blive efterlevet i begrænset omfang.³⁸

Hollandsk ret foreskriver i PW art. 2, stk. 1, at forpagtningsaftaler og aftaler om ændring eller ophør heraf skal indgås skriftligt. I medfør af PW art. 2, stk. 2, skal aftalerne desuden godkendes af *de grondkamer*. En mundtlig aftale er gyldig. PW art. 8, stk. 1 foreskriver imidlertid, at en forpagtningsaftale skal indsendes til godkendelse senest 2 måneder efter indgåelsen og manglende efterkommelse af dette krav er strafbart, jf. PW art. 11 a. Da kun en skriftlig aftale kan indsendes til godkendelse, får denne strafsanktion indirekte virkning for skriftlighedskravet.³⁹

PW giver forpagteren ifølge en mundtlig aftale en stærkere beskyttelse end forpagteren ifølge en skriftlig aftale. Dette fremgår af PW art. 9, der fastsætter visse privatretlige sanktioner ved indgåelse af en mundtlig aftale. I medfør af PW art. 9, stk. 1 gælder en mundtlig aftale som indgået på ubestemt tid uden mulighed for ensidig opsigelse, uanset hvilken varighed parterne måtte have aftalt. Endvidere fastslås det, at ejeren ikke kan kræve vederlag af forpagteren, så længe aftalen ikke er godkendt af *de grondkamer*. Dette betyder, at forpagteren *i teorien* kan tvinge ejeren til at acceptere fastlæggelsen af en skriftlig aftale ved ikke at betale vederlaget.⁴⁰ Forpagteren kan også selv rette henvendelse til *de Pachtkamer* og forlange skriftlig fastlæggelse af aftalens indhold, jf. PW art. 11, stk. 1.

Disse regler synes umiddelbart at burde lede til, at antallet af mundtlige aftaler er begrænset. *I praksis* er dette imidlertid ikke tilfældet. Rodrigues Lo-

38. Jf. MünchKomm § 585 a Rn. 2 »Die Vorschrift dürfte verbreitet wie schon bisher nicht beachtet werden und mit dem Rechtbewußtsein der beteiligten Kreise hüfig nicht im Einklang stehen. Die Zupacht von Grundstücken erfolgt oft mündlich; selbst Betriebe werden in manchen Gegenden nicht selten mündlich verpachtet. Die Beteiligten werden in solchen Fällen der in [BGB 585 a] Sats 2 vorgeschriebenen Rechtsfolge meist mit völligem Unverständnis begegnen.«

39. Jf. Asser-Brunner (Pacht) nr. 34.

40. Vederlag skal dog efterbetales for perioden med den mundtlige aftale, når en skriftlig aftale er fastlagt. Vederlaget udgør det i den skriftlige kontrakt fastlagte, jf. Lopes, side 35.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

pes,⁴¹ anslår således andelen af mundtlige aftaler til at være omkring 15 pct. og større i nogle områder.

I *Norge* kræves som udgangspunkt skriftlighed, jf. forpaktingslovens § 3, stk. 1, 1. pkt. En mundtlig aftale er dog bindende for parterne, hvis forpagtningsaftalen er tiltrådt. Ændringer og tillæg skal tillige være skriftlige.

2.2.3. Kritik af de danske regler om skriftlighed

Af ovenstående gennemgang af de udenlandske regler fremgår i hvert fald ét fælles kendetegn: Lovgivningen om forpagtning indeholder præceptive lovregler, der generelt kræver, at forpagtningsaftaler skal formuleres skriftligt. Af afsnit 2.2.1. fremgår det, at dansk ret står i modsætning hertil, idet der kun gælder et krav om skriftlighed for forpagtningsaftaler vedrørende hele landbrugsejendomme. Da de fleste aftaler om forpagtning af jord som nævnt ovenfor afsnit 1.2. vedrører dele af landbrugsejendomme, betyder det nævnte, at flertallet af de i Danmark indgåede forpagtningsaftaler ikke behøver skriftlig form. Denne markante forskel på dansk og udenlandsk ret giver anledning til de lege ferenda at vurdere, om der er behov for at indføre et videregående skriftlighedskrav i dansk ret. Desuden forekommer det lovgivningsteknisk uhensigtsmæssigt, at det gældende skriftlighedskrav for hele landbrugsejendomme forholdsvis enkelt kan omgås ved, at parterne indgår aftaler om forpagtning af en meget omfattende del, jf. ovenfor afsnit 2.2.1.

Det er kun relevant at overveje indførelsen af et videregående skriftlighedskrav, hvis der er fordele forbundet hermed. Navnlig følgende momenter kan anføres til støtte for et udvidet skriftlighedskrav:

1) Som nævnt i afsnit 2.2.1. skyldes det gældende skriftlighedskrav i Lbl. § 11, stk. 3 ønsket om at undgå pro forma-aftaler, hvorved landbrugslovens bestemmelser omgås, således at parterne har vanskeligere ved at skjule ulovlige forhold. Det eksisterende skriftlighedskrav er således bl.a. begrundet i et offentligretligt kontrollensyn, der bygger på, at det er lettere at kontrollere en skriftlig aftale end en mundtlig. Da langt de fleste aftaler efter gældende ret lovligt kan indgås mundtligt, kan et offentligretligt kontrollensyn tale for, at skriftlighedskravet udvides.

41. Lopes, side 26, note 3. Der er forskelle i udbredelsen af mundtlige aftaler, bl.a. afhængig af grundpriserne i området, jf. W. J. Wolff i Agr. R. 1989 side 427 f., men præcise tal foreligger tilsyneladende ikke.

2.2.3. Kritik af de danske regler om skriftlighed

Det bemærkes, at det omgåelseshensyn, som oprindeligt begrundede indførelsen af skriftlighedskravet, ikke længere har betydning, jf. ovenfor. Risikoen for omgåelse af andre bestemmelser i og uden for landbrugsloven kan derimod stadig tale for en udvidelse af skriftlighedskravet. Det gælder f.eks. omgåelse af reglerne om samdrift i Lbl. § 9, stk. 1, nr. 2, der begrænser antallet af (dele af) landbrugsejendomme, som lovligt kan drives sammen. Det kan være vanskeligt at kontrollere, om en jordbruger samdriver for mange ejendomme, hvis samdriften er baseret på mundtlige aftaler.⁴²

2) Af afsnit 2.2.1. fremgår det ligeledes, at begrundelsen for det gældende skriftlighedskrav i Lbl. § 11, stk. 3 tillige er at klarlægge retsforholdet mellem parterne af hensyn til parternes indbyrdes retsstilling. For parterne – navnlig forpagteren – er der ofte involveret betydelige økonomiske og sociale interesser i en forpagtningsaftale. Uklarhed om det aftalte medfører økonomisk og social usikkerhed, idet der dermed er tvivl om, hvorvidt forpagtningsaftalen giver parterne de rettigheder, som de forventer at opnå og har indrettet sig efter. Til fordel for et skriftlighedskrav kan således også tale et privatretligt retssikkerhedshensyn. Et udvidet skriftlighedskrav giver parterne større sikkerhed med hensyn til omfang og indhold af deres ret i henhold til forpagtningsaftalen.

3) Et krav om skriftlighed kan desuden være en fordel for tredjemænd, som opnår rettigheder over en ejendom, som helt eller delvist er bortforpagtet.⁴³ Som følge af reglen i TL § 3, har brugsrettigheder på sædvanlige tidsvilkår gyldighed mod enhver uden tinglysning. Dette betyder, at en erhverver af ejendommen eller en anden berettiget skal respektere forpagtningsaftalen, indtil denne kan bringes til ophør med sædvanligt varsel. Ved en skriftlig aftale har erhververen – i hvert fald teoretisk – mulighed for at få et overblik over omfanget af den forpagtningsret, som han skal respektere, inden han erhverver ejendommen. Erhververen har derimod ikke mange muligheder for at få pålidelige oplysninger om indholdet af en mundtlig aftale.

42. Navnlig kan det være vanskeligt at vurdere om 30 ha-grænsen i § 9, stk. 1, nr. 2 overholdes, når størrelsen af det forpagtede areal ikke fremgår af en skriftlig aftale. Om kontrol af samdriftsreglernes overholdelse, se bl.a. Strukturdirektoratets statusnotat af 1/9-1998, j.nr. 93S-46-00118. I pressemeddelelse af 18. november 1998 oplyser Fødevareministeriet, at der vil blive fremsat forslag om ændring af landbrugsloven, der bl.a. skal muliggøre, at forpagtningsaftaler undergives *registreringspligt* hos jordbrugskommissionen, for at forbedre kontrollen. Se § 1, nr. 10 i lovforslag nr. 157, 1998-99.

43. Sml. begrundelsen for skriftlighedskravet i tysk ret, ovenfor afsnit 2.2.2.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

Ad 1) Offentligretlige kontrollensyn

Som anført ovenfor er det ifølge dansk ret i en række tilfælde en betingelse for at opnå en bestemt offentlig ydelse eller en rettighed, at der indgås en forpagtningsaftale, der har et bestemt indhold, eller som opfylder bestemte betingelser i lovgivningen. Der eksisterer en klar offentligretlig interesse i, at kunne kontrollere reglernes overholdelse. En forudsætning for en effektiv kontrol er, at det er muligt at skaffe oplysninger om, hvilke aftaler der er indgået, og om indholdet heraf er lovstridigt eller ej. Mundtlige aftaler eksisterer kun i parternes hukommelse, og kan derfor let ændres enten som følge af hændelige erindringsforskydninger eller med forsæt til at omgå lovgivningens krav. Derfor forudsætter en effektiv kontrol normalt skriftlige aftaler.⁴⁴ Dette kontrollensyn er formentlig i de fleste tilfælde baggrunden for de forskellige regler om skriftlighed, som findes i lovgivningen om forpagtningsaftaler i Danmark i dag.

Baggrunden for de næsten absolutte skriftlighedskrav i fremmed ret er også i vidt omfang offentligretlige kontrollensyn. De i denne afhandling behandlede fremmede lovregler om forpagtning indeholder alle en række mere eller mindre restriktive krav til indholdet af forpagtningskontrakter, og de indeholder i større eller mindre omfang regler om, at offentlige myndigheder skal godkende eller på anden måde behandle og forholde sig til parternes aftaler.

I *Holland* gælder en egentlig godkendelsesordning, der i vidt omfang muliggør, at myndighederne ændrer i det af parterne aftalte, jf. PW art. 5 ff. I *Tyskland* er der pligt til at underrette myndighederne om indgåelse af landbrugsforpagtningsaftaler, jf. LPachtVG §2 og myndighederne har en begrænset prøvelseskompetence, jf. LPachtVG § 4. Også mundtlige aftaler skal indberettes, jf. LPachtVG § 2, stk. 1, 1. pkt. I *Sverige* er der ingen pligt til at anmelde forpagtningsaftaler, men såfremt der opstår strid om forpagtningsaftalens indhold eller om forpagterens ret til forlængelse, skal aftalen forelægges arrendenämnden. Se nærmere f.eks. JB 9. kap. § 10.

Mange af de udenlandske regler om forpagtning er desuden begrundet i hensynet til at beskytte forpagteren med præceptive regler. For at sikre kontrol med overholdelsen af disse regler, er skriftlige aftaler et vigtigt bevismiddel.

Det er således kontrolbehovet/risikoen for omgåelse, der primært begrunder skriftlighedskravet. På landbrugsområdet gælder der i dag talrige regler, som regulerer private jordbrugeres retsforhold, og som nogle jordbrugere

44. Aftalers indhold kan tillige registreres på andre måder end ved skrevne dokumenter, f.eks. ved lagring på elektroniske medier. For overskuelighedens skyld, og da anvendelse af traditionelle papir-dokumenter endnu er langt det mest almindelige i forbindelse med forpagtning af landbrugsjord, drøftes her alene et traditionelt skriftlighedskrav. Der er dog principielt intet til hinder for i stedet blot at kræve, at aftalen indgås på et medie, der gør den registrerbar/læsbar.

2.2.3. Kritik af de danske regler om skriftlighed

kan være interesseret i at omgå – f.eks. landbrugslovens samdriftsregler. Det er derfor ikke overraskende, at der allerede gælder skriftlighedskrav på forskellige områder.

Med hensyn til risikoen for omgåelse af (landbrugslovens) regler bemærkes, at en ejendoms samlede jordtilliggende (uden bygninger) lovligt kan bortforpagtes ved en mundtlig aftale, idet der blot er tale om en aftale om en delforpagtning, der klart opfylder betingelserne i Lbl. § 12, stk. 1. Dette gør det i praksis meget vanskeligt at kontrollere, om jorden drives fra ejendommens bygninger, som krævet i Lbl. § 7, stk. 1, ligesom det er vanskeligt at kontrollere, om kravet om selvstændig drift (Lbl. § 7, stk. 1) hhv. reglerne om samdrift (Lbl. § 9) overholdes af ejeren og forpagteren. En aftale vedrørende hele jordtilliggendet, men uden bygningerne, kan ikke anses som et forsøg på at omgå skriftlighedskravet, jf. Lbl. § 32, idet aftalen klart opfylder lovens betingelser for delforpagtning.⁴⁵

Som et andet eksempel på reglernes inkonsekvens kan nævnes, at parterne kan indgå to mundtlige delforpagtningsaftaler, hvor ejendommens hele jordtilliggende bortforpagtes ved den ene aftale og bygningerne ved den anden (eller med en vilkårlig anden deling af ejendommen mellem de to aftaler). Der er dermed tale om to aftaler om delforpagtning, som hver for sig ikke kræver skriftlighed efter landbrugslovens regler, selv om én forpagtningsaftale vedrørende de samme objekter ville kræve skriftlighed, jf. Lbl. § 11, stk. 3. Dog vil de to aftaler udgøre omgåelse af skriftlighedskravet, således at kravet alligevel finder anvendelse, jf. Lbl. § 32.

Hensynene bag skriftlighedskravet i Lbl. § 11, stk. 3 gælder således også for delforpagtninger, og de taler for at indføre et skriftlighedskrav også for disse aftaler. Muligheden for at kontrollere indgåelsen af aftaler vedrørende hele ejendomme er af begrænset værdi, når parterne blot kan vælge lovligt at indgå mundtlige aftaler vedrørende så betydelige dele af ejendommen, at der reelt er tale om hele ejendommen.

Isoleret set giver et skriftlighedskrav ikke i sig selv offentlige myndigheder (jordbrugskommissioner, Strukturdirektoratet m.fl.) bedre kontrolmuligheder. En effektiv kontrol af lovgivningens overholdelse forudsætter, at de skriftlige aftaler tillige undergives en eller anden form for myndighedsgodkendelse el.lign.

Den gældende offentlige kontrol af landbrugslovens overholdelse udøves bl.a. af tinglysningsdommerne ved gennemsyn af forpagtningsaftaler, som indleveres til tinglysning, jf. Lbl. § 26, stk. 3, § 29, stk. 2 og bkg. 771/1994

45. Derimod kan der være tale om omgåelse af reglerne om selvstændig drift eller om samdrift.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

om dokumentation ved tinglysning af dokumenter vedrørende landbrugsjendomme. Der ud over udøves kontrollen af andre offentlige myndigheder, der administrerer landbrugsloven – navnlig jordbrugskommissionerne – jf. Lbl. § 30 b, stk. 1 og § 1 i bkg. 829/1996 om administrationen af landbrugsloven mv.

Mundtlige aftaler kan naturligvis ikke indsendes til tinglysning, jf. TL § 9, stk. 1, hvorfor tinglysningsdommernes kontrol forudsætter skriftlighed. Kun en kontrol »i marken« kan eventuelt påvise, at f.eks. samme person – forskellig fra ejeren - bruger både jord og bygninger, når en skriftlig aftale ikke kan fremvises. En sådan kontrol er omkostningskrævende og forekommer som regel kun i forbindelse med behandlingen af andre sager, der kræver besigtigelse eller ved konkret mistanke om ulovlige forhold. Kontrollen har derfor et præg af tilfældighed. Skriftlige aftaler øger derimod kontrolmulighederne. Dette gælder både tinglysningsdommerens kontrol og den øvrige administrative kontrol. Endvidere styrker et skriftlighedskrav kontrollen »i marken«, idet den kontrollerende myndighed kan kræve at se kontrakten og dermed indholdet af det brugsforhold, som måske kan konstateres ved kontrolbesøg på ejendommen.

Efter de gældende regler i landbrugsloven er der dog ingen pligt til at indsende skriftlige forpagtningsaftaler, der kan indgås uden tilladelse – til godkendelse/kontrol eller pligt til at lade forpagtningsaftaler tinglyse. For så vidt kan parterne lige såvel vælge at indgå en ulovlig aftale skriftlig.

Det generelle Landbrugsregister (GLR) giver formentlig heller ikke kontrolmyndighederne væsentligt bedre muligheder for at opfange ulovlige aftaler, bl.a. fordi der ikke gælder nogen indberetningspligt til registeret. Registerets oplysninger bygger på, hvad der i forskellige sammenhænge er indkommet af oplysninger, frivilligt afgivet af ansøgere mv. Det må derfor antages, at primært lovlige forhold fremgår af GLR.⁴⁶

Det bemærkes, at Fødevarerministeriet ved pressemeddelelse af 18/11-1998 har bebudet indførelse af en registreringspligt for forpagtningsaftaler vedrørende landbrugsejendomme ved en kommende ændring af landbrugsloven. Hensigten er at forbedre kontrollen med overholdelsen af lovens regler om samdrift, jf. Strukturdirektoratets statusnotat af 1/9-1998, j.nr. 93S-46-00118. Dermed styrkes kontrolmulighederne, men det bemærkes, at registreringspligten ikke kædes sammen med en udvidelse af skriftlighedskravet. Dette kunne tyde på, at registreringspligten ikke nødvendigvis kommer til at indebære et krav om indsendelse af skriftlige forpagtningsaftaler til jordbrugskommissionerne, men kan opfyldes alene ved oplysninger om, at en mundtlig aftale er indgået. I så fald

46. Om GLR, se Jørgensen & Wulff, side 50 og Landbrugs- og Fiskeriministeriets publikation: Introduktion til GLR/CHR, 1995.

2.2.3. Kritik af de danske regler om skriftlighed

opnås ingen sikkerhed for, at der er overensstemmelse mellem den faktisk indgåede forpagtningsaftale og de indberettede oplysninger.

En mere effektiv kontrol opnås naturligvis ved at indføre en egentlig godkendelsesordning.⁴⁷ Men selv uden en sådan ordning, vil et generelt skriftlighedskrav efter de gældende kontrolregler *forbedre* mulighederne for at hindre omgåelse. I forskellige henseender (tilladelser, støtteudbetaling etc.) skal jordbrugere give offentlige myndigheder oplysninger om deres beredningsstruktur – herunder om indgåede brugsaftaler. Ved at analysere oplysninger givet i én sammenhæng – og eventuelt samkøre dem med oplysninger givet tidligere eller af andre – kan der i en anden sammenhæng vise sig tegn på et ulovligt forhold.⁴⁸ Derefter vil det være muligt at bede parterne redegøre for forholdene. I forbindelse hermed vil det være en hjælp for myndighederne, at forpagtningsaftaler kan kræves fremlagt på tryk og bøde eventuelt pålægges, hvis der ikke eksisterer en skriftlig aftale. Hvis mundtlige aftaler i et vist omfang er lovlige, kan parterne altid referere et forkert indhold af aftalen.

Som eksempel kan nævnes, at en konkret ansøgning viser, at en person samdriver mere end 5 landbrugsejendom eller dele heraf. Dette *kan* være i strid med Lbl. § 9, stk. 1, nr. 2, hvorfor jordbrugskommissionen foretager en nærmere undersøgelse. Forpagteren oplyser imidlertid, at forholdet er lovligt, da den særlige 30 ha-grænse i § 9, stk. 1, nr 2, in fine ikke er overskredet. Jordbrugskommissionen beder om at se forpagtningskontrakterne for at kontrollere det forpagtede areal, men forpagteren henviser lovlig til, at der er tale om delforpagtning ved mundtlige aftaler. Dermed mister jordbrugskommissionen en oplagt mulighed for at efterprøve forpagterens påstand.

Betydningen af kontrollensynet må dog ikke overdrives, idet selv et absolut krav om skriftlighed og en eventuel godkendelsesordning ikke kan hindre, at nogle aftaler alligevel indgås mundtligt, eller at der oprettes skriftlige aftaler, som fraviges mundtligt, uanset hvordan skriftlighedskravet sanktioneres. Dette viser de ovenfor i afsnit 2.2.2. beskrevne erfaringer fra udlandet. Et generelt skriftlighedskrav medfører ikke en perfekt kontrol, men det giver dog *bedre* muligheder for kontrol end tilfældet er i dag.

47. Dette har en række administrative og økonomiske konsekvenser, som det falder uden for afhandlingen at vurdere.

48. Metoden er bl.a. anvendt til en landsdækkende undersøgelse af overtrædelse af landbrugslovens samdriftsregler. På grundlag af oplysninger givet af jordbrugere i forbindelse med ansøgning om hektarstøtte, er mulige ulovlige samdriftsforhold af mere end 5 landbrugsejendomme blevet undersøgt, jf. Strukturdirektoratets statusnotat af 1/9-1998, j.nr. 93S-46-00118.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

Det må tillige understreges, at mulighederne for omgåelse af landbrugslovens regler ved mundtlige forpagtningsaftaler er blevet begrænset noget som følge af, at andre regelsæt indeholder krav om skriftlighed, hvis en forpagtningsaftale skal kunne danne grundlag for at opnå en bestemt begunstigeelse. Mange forpagtningsaftaler indgås netop for at opnå en begunstigeelse, en rettighed el. lign. ud over retten til at bruge jorden, hvorfor parterne af anden lovgivning end landbrugsloven tvinges til at indgå skriftlige kontrakter, hvis de vil opnå den pågældende begunstigeelse mv.

I takt med at flere og flere bestemmelser uden for landbrugsloven kræver skriftlighed, synes det at blive stadig mere hensigtsmæssigt at afstemme Lbl. §§ 11 og 12 på dette punkt. Når et skriftlighedskrav også i øvrigt synes velbegrundet – jf. ovenfor og nedenfor ad 2-3 – forekommer det uhensigtsmæssigt og forvirrende, at en aftale i nogle relationer – f.eks. Lbl. § 12 – *kan* indgås mundtligt, mens den samme aftale i andre relationer *skal* indgås skriftligt, hvis et bestemt resultat skal opnås.

Det er derfor hensigtsmæssigt og forenklende med et generelt krav om skriftlighed i landbrugsloven.

Dermed vil regler om skriftlighed i de enkelte love heller ikke være nødvendige. Der kunne i stedet blot stilles krav om, at der skulle være indgået en efter landbrugsloven lovlig forpagtningsaftale, hvilket implicit ville kræve, at aftalen var skriftlig.

Ad 2) Privatretlige retssikkerhedshensyn

Når der nedenfor argumenteres for, at parterne har en privatretlig interesse i at indgå skriftlige aftaler, kan det indledningsvis være hensigtsmæssigt at overveje, hvorfor nogle parter overhovedet vælger at indgå mundtlige aftaler. Hvis de reelt har en interesse i skriftlige aftaler, hvorfor vælger nogle parter så denne mulighed fra? Det må understreges, at det som nævnt ikke har været muligt at lave præcise undersøgelser af brugen af mundtlige aftaler. Nedenstående overvejelser har derfor karakter af formodninger.

Hvis der ses bort fra de – formentlig få – helt uovervejede aftaleindgåelser, er der formentlig to hovedårsager til, at ejeren og/eller forpagteren »nøjes« med en mundtlig aftale.

Hovedårsagen er formentlig, at parterne har haft så megen tiltro til hinanden, at de har valgt en uformel aftale. Dette kan være tilfældet, hvor ejeren og forpagteren har tættere personlige relationer – f.eks. ved aftaler mellem familiemedlemmer eller mellem mangeårige naboer eller andre, der har samarbejdet over lang tid. I sådanne forhold kan skriftlighed opfattes som unødigt »juristeri« eller ligefrem som mangel på tillid – »for man stoler da på hinanden«.

2.2.3. Kritik af de danske regler om skriftlighed

Det kan formentlig antages, at de fleste mundtlige aftaler indgås uden medvirken af sagkyndig bistand, idet de fleste professionelle rådgivere må antages at anbefale en skriftlig aftale, hvis forpagtningen blot har et minimum af betydning for en part. I det omfang, der ikke medvirker rådgivere, har parterne formentlig i mindre grad mulige konflikter og retsregler i tanker, hvorfor en skriftlig aftale kan synes unødvendig. Endvidere kan muligheden for konflikter synes særlig fjern, når aftalen indgås af nærtstående parter.

Den anden nærliggende årsag til at vælge mundtlige aftaler er, at ejeren og/eller forpagteren ikke lovligt kan indgå den pågældende aftale eller på anden måde har til hensigt at omgå lovgivningen.⁴⁹ Som anført ovenfor under ad 1 mindskes risikoen for opdagelse, hvis der ikke foreligger skriftlige beviser.

I udlandet skyldes indgåelsen af mundtlige aftaler i strid med lovgivningens krav formentlig sjældent et ønske om at undgå skriftligheden i sig selv. Kendetegnende for den i afsnit 2.2.2. gennemgåede udenlandske lovgivning er det, at skriftligheden er kædet sammen med en række restriktive og ofte præceptive regler, der indsnævrer parternes aftalefrihed i betydelig grad, og som navnlig begrænser ejerens rettigheder. Et af skriftlighedens hovedformål er at muliggøre kontrol med aftalernes overensstemmelse med lovens krav. Såfremt parterne (ejeren) finder lovgivningens restriktive regler for begrænsende, er den nemmeste måde at undgå myndighedernes bevågenhed, at indgå en mundtlig aftale, som i praksis er vanskelig at påvise eksistensen af. Formålet med de mundtlige aftaler i udlandet er derfor ofte at undgå en restriktiv lovgivning og ikke at undgå skriftligheden som sådan.

Det kan overvejes, om disse motiver til at vælge mundtlige aftaler taler imod at indføre et generelt skriftlighedskrav for forpagtningsaftaler. For så vidt angår de aftaler, der har til hensigt at omgå lovgivningen, synes der ikke at være noget hensyn at tage til parterne. Tværtimod synes der at være behov for at kræve skriftlighed, for at forbedre mulighederne for kontrol, jf. ovenfor under ad 1.

Mere grund er der til at overveje, om parter, der stoler på hinanden, ikke fortsat bør have mulighed for at indgå mundtlige aftaler. Der er næppe tvivl om, at en del af de eksisterende mundtlige aftaler vedrører småarealer, forpagtet for kort tid. I disse tilfælde kan et skriftlighedskrav synes overflødig, idet risikoen for alvorligere uoverensstemmelse er beskeden.

49. Om anvendelsen af mundtlige aftaler for at undgå stempelafgiften, se nedenfor med petit sidst i dette afsnit.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

Imidlertid eksisterer der altid en risiko for, at der – navnlig ved mere omfattende og længerevarende aftaler – opstår uoverensstemmelser mellem parterne, uanset at disse har (eller havde) et nært personligt forhold og oprindeligt havde tiltro til hinanden. Forholdene kan i mellemtiden være ændret så meget, at en part forsøger at fragå et aftalevilkår, der var fuld enighed om ved aftalens indgåelse. Denne risiko – der i yderste konsekvens kan have alvorlige økonomiske følger for parterne – kan begrænses ved at sikre bevis for det aftalte. Med de foreliggende standardformularer er det forholdsvis simpelt – selv for ikke-jurister – at koncipere en udførlig og nogenlunde velegnet kontrakt.

Ovenstående kunne umiddelbart tale for at differentiere skriftlighedskravet efter aftalens omfang og/eller varighed. Om de vanskeligheder en sådan sondring ville føre til, se nærmere nedenfor 2.2.4.

I trykt retspraksis findes der ikke eksempler på tvister mellem ejere og forpagtere som følge af, at en forpagtningsaftale vedrørende landbrugsjord ikke var skriftlig. Dette kan være udtryk for, at indgåelsen af mundtlige aftaler reelt ikke giver anledning til tvister. At tvisterne ikke er synlige i trykt retspraksis behøver dog ikke at skyldes, at de ikke eksisterer, men det kræver dog en forklaring på, hvorfor tvisterne – hvis de eksisterer – ikke er synlige.

Én mulighed er, at tvisterne løses ved ikke offentligt tilgængelige voldgiftsafgørelser. Men også bortset herfra kan der være flere grunde til, at en tvist ikke bringes til en retlig afgørelse.

Hvis den mundtlige aftale er valgt for at omgå lovgivningen, kan den part, der konkret kommer i klemme, være interesseret i at undgå en retssag, idet denne kan medføre opdagelse af det ulovlige forhold. Kun hvis der er udsigt til, at det ulovlige forhold kan legaliseres, og/eller hvis medkontrahentens fravigelse af den mundtlige aftale er særlig byrdefuld, har vedkommende en interesse i en retssag.

Endvidere kan det tænkes, at den part, der vil fravige den mundtlige aftale, ligefrem truer medkontrahenten med at afsløre et ulovligt forhold, for derved at gennemtvinge ændringen. Udsigten til bøde og eventuelt påbud om at afvikle forpagtningsforholdet kan være tilstrækkeligt, til at der ikke tages retlige skridt.⁵⁰

Hvis den mundtlige aftale derimod skyldes parternes tiltro til hinanden, kan det synes som om, at parterne ikke burde have nogen frygt for at gå til

50. Det må dog bemærkes, at bødestraf efter Lbl. § 33 for overtrædelse af Lbl. § 11, stk. 3 både kan idømmes ejeren og forpagteren, jf. nærmere nedenfor afsnit 2.2.6.

Den part, der truer medkontrahenten med at afsløre et ulovligt forhold, risikerer således selv – hvis forholdet er omfattet af § 11, stk. 3 – bødestraf på grund af manglende skriftlighed.

2.2.3. Kritik af de danske regler om skriftlighed

domstolene. Men lige som det nære forhold mellem parterne spillede ind ved aftalens indgåelse, kan det have betydning for, om en part ønsker at føre retssag om fortolkningen af den mundtlige aftale. Således kan familiemæssige, kollegiale og/eller sociale bånd mellem parterne afholde dem fra, at søge tvister løst ad rettens vej. Det kan være u hensigtsmæssigt at føre retssag mod personer i lokalområdet eller i familie kredsen, hvis man fortsat skal have et samarbejde med vedkommende. Det bemærkes, at landbrugslovens afstandsregler for samdrift (Lbl. § 9) indskrænker området for mulige bortforpagtere til en vejafstand af 10 km (eventuelt op til 25 km ved dispensation). Der kan derfor være tale om en beskeden personkreds med nære indbyrdes relationer.

Dertil kommer, at den bevisusikkerhed, der skyldes mundtligheden, i sig selv kan afholde mange fra at anlægge sag. Det kan ofte være bedre for bedriften at acceptere medkontrahentens aftalebrud, forsøge at nå et kompromis eller finde et andet areal at forpagte, fremfor at skulle afvente et usikkert resultat af en langvarig retssag.

Endelig indgås mange mundtlige aftaler ved forlængelse af hidtidige skriftlige aftaler. I denne situation kan forpagteren – navnlig hvis hans bedrift er afhængig af aftalen – være så opsat på at opnå forlængelsen, at han viger tilbage fra eller glemmer at bede om en skriftlig aftale. Der henvises i øvrigt til afsnit I,3.5. ovenfor om mulige årsager til, at der offentliggøres så få afgørelser vedrørende uenighed om forpagtningsaftaler. Der er i et vist omfang tale om de samme mekanismer.

Hvis parterne på den skitserede måde selv løser mange af de opståede problemer, taler det for, at et generelt skriftlighedskrav er overflødigt. På den anden side må det antages, at mange af de »løsninger«, som parterne selv finder, ikke er optimale og ikke ville være blevet resultatet, hvis der ikke havde været bevistvivl på grund af den mundtlige aftale. Disse »løsninger« udspringer jo trods alt af et brud på aftalen og på den oprindelige tillid mellem parterne, og de bevirker ændringer i forhold til det, som parterne forventede, og påfører muligvis parterne tab. I hvert fald nogle af disse pressionstilfælde kan forebygges med skriftlige aftaler. Der kan således meget vel være ulemper forbundet med mundtlige aftaler, selv om dette ikke er synligt i retspraksis.

Forholdene i Sverige kan i et vist omfang illustrere ovennævnte formodninger om, at pression og sociale, familiemæssige og kollegiale hensyn spiller ind ved valget af mundtlig aftale og fravalg af retsfølgning. Den svenske Jordabalk yder navnlig forpagteren en udstrakt beskyttelse. Der er derfor ikke tvivl om, at forpagteren har en klar interesse i, at aftalen er gyldig og omfattet af bestemmelserne i Jordabalken. Alligevel indgås et stort antal forpagtningsaftaler

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

mundtligt, jf. ovenfor afsnit 2.2.2. Det må antages, at de fleste forpagtere ikke på grundlag af rationelle overvejelser frivilligt opgiver lovens beskyttelse.⁵¹

Endvidere bemærkes, at lovgiver i Sverige har valgt at indføre et skriftlighedskrav, selv om trykt retspraksis om problemer som følge af mundtligheden også i Sverige er begrænset. Der *findes* svenske afgørelser om skriftlighedskravet, men disse vedrører i langt de fleste tilfælde fortolkningen af det lovfæstede skriftlighedskrav: I hvilket omfang er en mundtlig aftale gyldig og omfattet af bestemmelserne i Jordabalken?

Som nævnt bygger ovenstående på formodninger om parternes handlemønstre. Det kan derfor ikke tages som endegyldigt argument for, at skriftlighedskravet skal omfatte alle forpagtningsaftaler. Formodningerne peger imidlertid på, at der *kan* være naturlige forklaringer på, at parterne indgår mundtlige aftaler, selv om dette kan være uhensigtsmæssigt, og der *kan* være gode grunde til, at der sjældent (eller aldrig) offentliggøres retspraksis om spørgsmålet. Eksistensen af mundtlige aftaler og manglen på retspraksis kan således ikke alene begrunde, at et generelt skriftlighedskrav er overflødigt, hvis dette i øvrigt må anses for hensigtsmæssigt. Dog peger den manglende offentliggjorte retspraksis på, at mundtlige aftaler ikke er et markant stort problem, idet trods alt nogle afgørelser i så fald måtte ventes at have nået offentligheden. I det følgende skal fordelene ved skriftlige aftaler inter partes kort anføres.

Både ejeren og forpagteren er normalt interesseret i, at der ikke opstår tvivl og dermed måske strid om, hvad der er aftalt. Begge parter har en interesse i, at forpagtningsaftalen er så klar som mulig. Måske er dette navnlig vigtigt for forpagteren, idet klarheden medvirker til at sikre forudseelige vilkår. Klarhed er som nævnt også et af hensynene bag skriftlighedskravet i Lbl. § 11, stk. 3.

Antallet af forhold, som behøver behandling i en forpagtningsaftale, stiger med omfanget af det forpagtede. Jo større arealet er, desto større krav stilles der alt andet lige til driften f.eks. med hensyn til gødskning, vedligeholdelse af dræn, hegn, bygninger etc. Omfatter aftalen også brug af maskiner, er der tillige behov for at regulere denne brug i aftalen osv. Ved omfattende forpagtningsaftaler kan der derfor også lettere opstå tvivl om, hvad

51. Af afsnit 2.2.2. ovenfor fremgår dog, at de fleste af de mundtlige aftaler er så kortvarige, at de – hvis de var skriftlige – alligevel ikke ville give forpagteren den fulde beskyttelse: Besittningsskydd. Dette kan selvfølgelig være årsagen til, at forpagtere netop i disse tilfælde acceptere mundtlige aftaler. Imidlertid er det lige så nærliggende, at aftalernes korte varighed – lige så meget som mundtligheden – skyldes irrationelle momenter som f.eks. ejerens pression. Ejeren har således en klar interesse i at undgå »besittningsskyddet«, ved kun at indgå kortvarige aftaler. Ved mundtligheden kan ejeren tillige undgå Jordabalkens øvrige tyngende bestemmelser.

2.2.3. Kritik af de danske regler om skriftlighed

der oprindeligt var aftalt, idet der er flere potentielle tvivls punkter. Er aftalen ikke skrevet ned, er der selvsagt særlig stor risiko for tvivl om, hvad der oprindeligt blev aftalt. Styrken af en parts interesse i skriftligheden varierer med aftalens betydning for den pågældende part.

Når Lbl. § 12 som nævnt ovenfor muliggør forpagtning af selv meget store arealer eventuelt med bygninger, maskiner mv. ved en mundtlig aftale, kan hensynet til klarheden i parternes aftale ikke siges at være særlig godt varetaget ved bestemmelsen, idet netop en mundtlig aftale giver stor risiko for uklarhed.

Ved mindre omfattende forpagtningsaftaler kan der også være behov for stor sikkerhed omkring aftalens varighed og øvrige indhold. Trods en aftales begrænsede omfang kan den have stor økonomiske betydning for forpagteren og ejeren, f.eks. fordi arealet indgår i forpagterens opfyldelse af harmonikrav mv. eller danner det nødvendige fundament for en specialproduktion. Ofte er behovet for en skriftlig aftale dog mindre ved aftaler om små arealer med kort løbetid.

Såvel ejeren som forpagteren har derfor – uanset det forpagtedes omfang – normalt en klar interesse i en skriftlig aftale, idet den begrænser mulige konflikter og forebygger, at tab opstår.⁵² I langt de fleste tilfælde, er det kun en part, som har til hensigt at snyde den anden part eller det offentlige, der reelt har en interesse i at indgå en mundtlig aftale. Også meget nærtstående parter har en interesse i skriftlige aftaler, selv om de umiddelbart måtte finde det unødvendigt: De undgår konflikter, og de undgår at sætte deres nære forhold på prøve eller måske ligefrem over styr. Endvidere vil en bødestraf eller en anden sanktion, jf. nedenfor afsnit 2.2.6., formentlig kunne få parterne til at indgå en skriftlig aftale, selv om de – på grund af tiltro til medkontrahenten – opfatter det som unødigt »justeri«.

Dertil kommer, at det er vanskeligt at finde nogle reelle gode grunde til at foretrække mundtlige aftaler – måske med undtagelse at kortvarige, mindre omfattende og ukomplicerede aftaler, hvor risikoen for misforståelser er minimal, og hvor det kan være praktisk med en simpel procedure.

Privatretligt set er der således en gevinst ved at kræve, at forpagtningsaftaler generelt skal indgås skriftligt.

Skriftlighedskrav ved indgåelsen af privatretlige aftaler er ikke videre udbredt i dansk ret, hvor aftalefrihed og formfrihed er fremherskende principper. Som *argument imod et skriftlighedskrav* kan således anføres, at dette strider mod det almindelig aftaleretlige princip i dansk ret, hvorefter

52. Dette ses også ved, at mange parter vælger at indgå skriftlige aftaler vedrørende forpagtning af en del af en landbrugsejendom, selv om dette ikke er et lovkrav. En eventuel indførelse af et generelt skriftlighedskrav strider derfor ikke væsentligt mod mange parters nuværende ønsker.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

parterne har *formfrihed*, jf. DL 5-1-1. Der *findes* dog i dansk ret lovregler, som kræver anvendelsen af skriftlige aftaler.⁵³ Princippet om formfrihed er således ikke så fundamentalt i dansk ret, at det ikke kan fraviges, hvis der er rimelig grund til det. Bestemmelserne nævnt i seneste note indeholder mere eller mindre absolutte skriftlighedskrav på områder, hvor der enten er behov for at beskytte en svagere aftalepart (bl.a.) ved at fastlægge aftalevilkårene skriftligt⁵⁴ eller hvor det af offentligretlige eller privatretlige grunde er særligt vigtigt, at indholdet af aftaleforhold, der indeholder mange potentielle konflikter, fastlægges skriftligt.⁵⁵

For så vidt angår aftaler om landbrugsforpagtning synes der at være såvel offentligretlige som privatretlige samt beskyttelsesmæssige grunde til at fravige kravet om formfrihed. Det offentligretlig kontrollenssyn er behandlet ovenfor ad 1. Privatretligt kan der henvises til det umiddelbart ovenfor anførte om parternes interesse i at klarlægge indholdet af en aftale. Derudover kan anføres, at forpagteren ofte har stærke økonomiske og eventuelt sociale interesser i, at forpagtningsforholdet forløber på de aftalte vilkår, navnlig hvis én eller flere af de ovenfor i afsnit I,3.2.3.2 nævnte kvalificerende omstændigheder foreligger. Et skriftlighedskrav kan beskytte forpagteren mod ændringer af aftalen i forhold til det forudsatte eller i hvert fald give forpagteren bedre bevismuligheder for medkontrahentens eventuelle kontraktsbrud.

I betragtning af det begrænsede besvær, der for parterne er forbundet med at lave en skriftlig aftale, og de store økonomiske og sociale værdier, som ofte er på spil ved disse aftaler, sammenholdt med, at der allerede gælder et skriftlighedskrav for aftaler vedrørende hele landbrugsejendomme, synes det ikke betænkeligt at udstrække kravet til at angå alle aftaler. Om kravet skal være absolut eller eventuelt med visse undtagelser eller betingelser, behandles nedenfor afsnit 2.2.4., hvor også lejelovens model diskuteres nærmere.

Endelig bemærkes, at i det omfang, der måtte blive udarbejdet almindelige betingelser for landbrugsforpagtningsaftaler, er betydningen af disse betingelser afhængig af, at det kan dokumenteres, at parterne har vedtaget betingelserne. Dette er lettest ved en skriftlig aftale, der f.eks. henviser til betingelserne. Et

53. Som eksempler kan nævnes LL § 4, kreditaftalelov § 8, Handelsagentlov § 30, stk. 1, nr. 1, læhegnslov § 3, lov om arbejderboliger på landet § 62, stk. 2 samt § 2, stk. 3 i lov om arbejdsgiverens pligt til at underrette lønmodtageren om vilkårene for ansættelsesforholdet. Se endvidere TL § 9, stk. 1 (dokument) og reglerne i tinglysningebekendtgørelserne om formkrav til pantebreve mv.

54. Dette gælder f.eks. reglerne i handelsagentlovens § 30, stk. 1, nr. 1 om konkurrenceklausuler og kreditaftalelovens § 8.

55. Dette gælder f.eks. læhegnslovens § 3.

2.2.3. Kritik af de danske regler om skriftlighed

generelt skriftlighedskrav vil således styrke betydningen af et sæt almindelige betingelser.

Ad 3) Hensynet til tredjemand

Som anført ovenfor i afsnit 2.2.2. er skriftlighedskravet i tysk ret bl.a. begrundet i hensynet til tredjemand (køber), der opnår ret over ejendommen. Et tilsvarende hensyn kan overvejes i dansk ret, idet brugsrettigheder også her i vidt omfang er beskyttet mod ejerens aftaleerhververe.

DL 5-8-13 bestemmer således, at »...Leje gaar for eje til Fardag er ude, om end skjønt Ejermanen sælger Huset til een anden.« Dette betyder, at en erhverver af en fast ejendom, må respektere allerede stiftede lejerettigheder, således at lejeaftalen kun kan bringes til ophør med almindeligt opsigelsesvarsel. Dette princip er videreført i TL § 3, stk. 1,⁵⁶ der fastslår, at brugsrettigheder stiftet på sædvanlige tidsvilkår har gyldighed mod enhver uden tinglysning, og dermed prioritet forud for både yngre og ældre tinglyste rettigheder. For en erhverver af ejendommen betyder dette, at han kun kan bringe brugsretten til ophør efter opsigelse med sædvanligt varsel.

For rettigheder på usædvanlige tidsvilkår gælder, at selv om brugsretten er utinglyst og dermed kan ekstingveres af den godtroende erhverver, som får tinglyst sin adkomst, jf. TL § 1, stk. 2, kan brugsretten alligevel kun opsiges med sædvanligt varsel som nævnt i TL § 3, stk. 1.⁵⁷ Brugeren kan således ikke påberåbe sig de usædvanlige (længere) tidsvilkår, men han stilles ikke ringere end andre brugere, idet de sædvanlige tidsvilkår anvendes. Erhververen må således respektere den byrde, som brugsretten udgør, indtil brugsretten kan bringes til ophør med sædvanligt varsel. TL § 3, stk. 1, 2. pkt. kan for landejendomme betyde, at en erhverver, der ønsker en forpagtningsaftale bragt til ophør, må vente op til ca. 2 år, før han kan »slippe af med« brugeren.⁵⁸ En forpagtningsaftale kan være en stor belastning for erhververen, hvis han ikke har været klar over aftalens eksistens og indhold – særlig, hvis forpagtningsaftalen omfatter væsentlige dele af ejendommen, f.eks. hele jordtilliggendet.

TL § 3, stk. 1 gælder både for mundtlige og for skriftlige aftaler. Generelt kræves der ganske vist et skrevet dokument før tinglysning kan ske, jf. TL § 9, stk. 1. Dette er dog næppe en forudsætning for anvendelsen af TL §

56. Og for så vidt angår leje af hus og husrum i LL § 7.

57. Jf. ERII side 1012, Illum Tinglysning, 7. udg. side 64, Fr. Vinding Kruse, Tinglysningsloven, 1927 side 18, TL-Komm., side 71 og Mortensen, Tinglysning, side 89. Anderledes Peter Mortensen i U 1991 B 370 ff., men hertil Hans Willumsen i U 1992 B 48.

58. En for sen opsigelse den 25/6-1996 eller senere betyder, at brugeren tidligst skal fratræde den 1/5-1998 – dvs. ca. 22 måneder senere.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

3, stk. 1. I stk. 1 anvendes således den generelle betegnelse »brugsrettigheder« i modsætning til f.eks. § 3, stk. 2, der omhandler en »brugskontrakt«.⁵⁹ Endvidere følger det netop af TL § 3, stk. 1, at tinglysning er overflødig, hvorfor der ikke synes at være grund til at indskrænke bestemmelsen til kun at angå skriftlige aftaler.

Der kan således stiftes forpagtningsrettigheder over en ejendom ved en mundtlig aftale, som skal respekteres af erhververen i op til 2 år, uden at det for en erhverver er muligt på forhånd at opnå sikkert kendskab til omfanget af aftalen, forudsat at det kan bevises, at der overhovedet er indgået en mundtlig aftale. I visse tilfælde vil en besigtigelse af ejendommen føre til, at erhververen får mistanke om bortforpagtningen. Derefter kan og bør han foranstalte nærmere undersøgelser af forpagtningsretten. Men når der ikke foreligger en skriftlig aftale, har erhververen ofte vanskeligt ved at konstatere den fulde rækkevidde af aftalen, f.eks. hvor stort et areal eller hvilke arealer aftalen vedrører, hvor meget der betales i forpagtningsafgift etc. Der eksisterer med andre ord en risiko for, at en tredjemand, som erhverver rettigheder over en ejendom, lider uventede tab ved mundtlige aftaler, som han ikke kan forudse betydningen af.⁶⁰

I forholdet mellem erhververen og overdrageren udgør forpagtningsaftalen oprindelig vanhjemmel, hvorfor overdrageren er objektivt ansvarlig.⁶¹ Dette udelukker dog ikke, at erhververen må gennem en langvarig retssag, før retsstillingen er klarlagt. Ligeledes kan overdrageren vise sig at være insolvent.

Erhververen skal også respektere en skriftlig aftale, men en skriftlig kontrakt giver erhververen bedre mulighed for – inden erhvervelsen – at opnå kendskab til brugsrettens korrekte indhold og omfang og dermed for at tage stilling til, om han ønsker at erhverve ret over ejendommen.

Ved en mundtlig aftale kan ejeren og navnlig forpagteren være interesseret i at misinformere erhververen om indholdet af en mundtlig aftale, således at aftalen bliver mere byrdefuld end oprindeligt aftalt. En forandring til skade for erhververen kan vanskeligere foretages ved en skriftlig aftale, som erhververen er bekendt med.

59. Se også TL-Komm., side 70: »Stiftelsesmåden er ikke afgørende. Også brugsrettigheder stiftet ved testamente kan således være omfattet af bestemmelsen.« samt Fr. Vinding Kruse, Tinglysningsloven, 1927, side 17: »Under »Brugsrettigheder« i § 3 gaar i øvrigt ikke blot Brugsrettigheder, der er stiftet ved Kontrakt eller *andre Aftaler*.« (fremhævet her).

60. Erhververens problemer behøver ikke at skyldes overdragerens fortielse af den mundtlige aftales eksistens eller indhold, men kan tillige skyldes uenighed mellem overdrageren og forpagteren om, hvad der reelt er aftalt.

61. Jf. bl.a. Gomard, Obligationsret, 1. del, side 218 og 219 samt Ussing, Alm. del, side 129.

2.2.3. Kritik af de danske regler om skriftlighed

Hensynet til tredjemand er dog væsentligt mindre betydende end de i øvrigt anførte hensyn. For det første giver et skriftlighedskrav ikke tredjemand nogen sikkerhed for, at han overhovedet får kendskab til aftalen forud for erhvervelsen, hvis sælgeren vælger at fortie aftalen. Tredjemand må endvidere – uanset skriftlighed og uanset om han kender aftalen – respektere forpagtningsaftalen, idet lovgiver har prioriteret beskyttelsen af forpagterens interesse i så vidt muligt at kunne høste såede afgrøder højere end kravet om skriftlighed og tinglysning af aftalerne.⁶² Dertil kommer, at erhververen, uanset hvor belastende forpagtningsaftalen er, altid kan opsig denne med sædvanligt varsel, idet eventuelle vilkår om uopsigelighed normalt kan ekstingveres, medmindre erhververen har været i ond tro om forpagtningsaftalen inden skødets anmeldelse til tinglysning. I sidstnævnte tilfælde kan usædvanlige tidsvilkår ikke ekstingveres af erhververen. Endvidere kan erhververen som nævnt efter omstændighederne gøre et erstatningskrav gældende over for ejeren af ejendommen, hvis denne på ansvarspådragende måde har undladt at oplyse om forpagtningsaftalens eksistens og korrekte indhold (vanhjemmel).

Sammenfattende vil et krav om skriftlighed kun i mindre grad varetage hensynet til tredjemand.

Konklusion

På grundlag af ovenstående gennemgang synes et videregående skriftlighedskrav at tilgodese væsentlige offentligretlige og privatretlige hensyn. Desuden synes de indvendinger, der kan rejses mod en udvidelse af skriftlighedskravet ikke at have en sådan vægt, at de bør tillægges betydning. *Det anbefales derfor at udvide det gældende skriftlighedskrav.*

I overvejelserne om indførelse af et skriftlighedskrav må reglerne i *stempeloven* tillige inddrages, idet disse regler må formodes indirekte at medvirke til, at nogle aftaler indgås mundtligt. Som det fremgår af afsnit 2.4. nedenfor, skal der i medfør af stempelovens § 46 betales stempelafgift af forpagtningskontrakter om faste ejendomme med 1 pct. af den højeste årlige leje. Afgiften skal imidlertid kun svares af *skriftlige* aftaler.⁶³ Stempelafgiften er en skat på dokumenter; ikke på aftaler som sådan. Derimod er en parts skriftlige bekræftelse af en mundtlig aftale stempelpligtig, jf. lovens § 7, stk. 2.

Reglerne betyder, at parterne har en økonomisk interesse i at indgå en mundtlig aftale frem for en skriftlig, idet parterne derved sparer stempelafgif-

62. Herudover er TL § 3 også begrundet i ordensmæssige hensyn, jf. TL-komm, side 69 f.

63. Se stempelovens § 1: »Stempelafgift svares af de i afsnit II nævnte *dokumenter*.« (Fremhævet her). Se tillige Stmpl-komm., side 34 f. med henvisninger samt Anders Henriksen i Karnov, side 9075, note 1.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

ten. Denne økonomiske interesse peger i modsat retning af parternes interesse i at sikre klarhed i aftalen. Betydningen af den økonomiske interesse er naturligvis afhængig af forpagtningsafgiftens størrelse, idet denne udgør grundlaget for stempelafgiftens beregning, jf. stempelovens § 46, stk. 1. Der kan være tale om betydelige beløb, som udgør en økonomisk byrde for parterne, idet hele beløbet skal erlægges senest 4 uger efter forpagtningskontraktens oprettelse, jf. stempelovens § 20, stk. 5, jf. § 2. Det må således antages, at stempelovens regler i visse tilfælde tilskynder parterne til at vælge en mundtlig aftale, fordi de derved kan undgå at betale stempelafgift.

Det bemærkes, at parterne også kan undgå betaling af stempelafgift ved en *skriftlig* aftale. Mange forpagtningsaftaler tinglyses ikke og kommer heller ikke på anden måde til en myndigheds kundskab, medmindre parterne sørger for det med henblik på en mundtlig aftale er imidlertid, at der ved mundtlige aftaler ikke er nogen stempelpligt, mens parterne overtræder stempeloven, hvis de indgår en skriftlig aftale og ikke betaler stempelafgift, medmindre afgiften ikke overstiger 50 kr., jf. stempelovens § 20, stk. 1.

Det kan overvejes at undtage visse forpagtningsaftaler fra stempelpligten for at hindre, at parterne af den grund vælger en mundtlig aftale. Hvis en stempel-fritagelse skal afhjælpe omgåelsesforsøg, skal den omfatte aftaler med høje forpagtningsafgifter, idet det er for disse aftaler stempelpligten kan være en økonomisk byrde. Imidlertid ville man derved undtage aftaler, som giver et højt afgiftsprodukt. Endvidere ville en undtagelsesbestemmelse kunne føre til omgåelsesforsøg bestående i, at parterne ville angive en højere afgift i kontrakten, end hvad der reelt betales, for derved at opnå stempel-fritagelse. Sådanne pro forma-aftaler er svære at pågribe, og de kan medføre vanskeligheder for forpagteren, hvis ejeren pludselig kræver den skriftligt aftalte, højere pro forma-afgift betalt.

Desuden indgås aftaler med høje afgifter formentlig oftest skriftligt, uden at parterne bekymrer sig om stempelafgiften, fordi så væsentlige værdier og interesser er involveret, at meget få ansvarlige erhvervsdrivende ville forlade sig på en mundtlig aftale. Problemet er formentlig derfor begrænset i praksis. En undtagelsesfri stempelpligt må derfor foretrækkes for at undgå et unødigt kompliceret system, som reducerer statens afgiftsprodukt, og som alligevel kun har begrænset effekt.⁶⁴

2.2.4. Hvilket omfang bør skriftlighedskravet have?

De fleste af de bestemmelser, som foreskriver anvendelsen af skriftlige aftaler i dansk ret, indeholder et *absolut skriftlighedskrav*. Hermed menes, at *alle* aftaler omfattes af den pågældende bestemmelse eller lov skal indgås skriftligt. Dette er tilfældet for så vidt angår alle de ovenfor i afsnit 2.2.3. note 53 anførte bestemmelser med undtagelse af skriftlighedskravet i LL §

64. Det politiske spørgsmål, om der overhovedet bør beregnes stempelafgift af aftaler om landbrugsforpagtning, falder uden for fremstillingen.

2.2.4. Hvilket omfang bør skriftlighedskravet have?

4. Umiddelbart synes et absolut skriftlighedskrav lettest at administrere, og det er vanskeligt at begrunde et differentieret skriftlighedskrav. På grund af lighederne mellem forpagtnings- og lejeaftaler synes der imidlertid grund til at overveje, om et skriftlighedskrav for forpagtningsaftaler bør udformes med forbillede i LL § 4.

LL § 4 indeholder ikke et udtrykkeligt skriftlighedskrav. En mundtlig aftale vedrørende leje af hus og husrum er gyldig og omfattet af lejelovens regler. Derimod fastslår LL § 4, stk. 1, at aftalen skal udfærdiges skriftligt, hvis en af parterne *kræver det*. Den part, der kræver en skriftlig aftale, må bevise, hvilket indhold den mundtlige aftale har, og i mangel af bevis gælder lejelovens almindelige regler.⁶⁵ I lejeloven har princippet om formfrihed således været stærkere end ønsket om et absolut skriftlighedskrav.⁶⁶

Lejeloven indeholder et detaljeret sæt af deklatoriske og præceptive regler, således at det af loven fremgår, hvilke regler som gælder på mange væsentlige punkter, hvis parterne ikke har aftalt noget. Med lejelovens detaljeringsgrad er der formentlig ikke noget nyt (bedre) at opnå ved et absolut skriftlighedskrav. Dels vil parterne kun sjældent på eget initiativ medtage så mange punkter i lejekontrakten, som er reguleret af lejeloven, dels indebærer de detaljerede regler, at en henvisning hertil, når parterne ikke har aftalt noget, giver svar på mange tvivlsspørgsmål. For så vidt angår mundtlige aftaler kan man således som udgangspunkt gå ud fra, at de er indgået på de vilkår, som følger af lejelovens regler.⁶⁷ Der synes derfor ikke at være behov for et absolut skriftlighedskrav for aftaler om leje af hus og husrum, idet aftalens indhold i de fleste tilfælde kan fastlægges ud fra lejelovens bestemmelser. Det er derfor naturligt, at skriftlighedskravet i lejeloven ikke er absolut.

For så vidt angår aftaler om landbrugsforpagtning eksisterer der imidlertid (endnu) ikke en detaljeret lovgivning eller et andet regelsæt svarende til

65. Jf. Krag Jespersen i Karnov, side 10088, note 14 og LL-Komm I, side 50.

66. I bemærkningerne til LL-1937 (RT 1935-36, tillæg A, sp. 2818) anførtes til § 4: »Om at paabyde skriftlig Affattelse af Aftaler i Lejeforhold, saaledes som til Dels foreskrevet i forskellige fremmede Love, kan der efter dansk Rets almindelige Standpunkt formentlig ikke være Tale. Derimod bør enhver af Parterne kunne kræve, at Aftalen skal udfærdiges skriftligt, idet enhver af dem har et beføjet Krav paa, at der paa Forhaand sikres Bevis for Aftalens Indhold.« Fra 1951-1958 indeholdt lejeloven et udtrykkeligt skriftlighedskrav indført ved lov 251/1951 som led i huslejekontrollen, idet det tillige bestemtes, at udlejeren ved indgåelse af ny lejekontrakt skulle fremvise den tidligere kontrakt som dokumentation for de tidligere gældende vilkår. Som følge af denne kontrolordnings gradvise ophør, ophævedes det absolutte skriftlighedskrav ved lov 355/1958.

67. Jf. bemærkningerne i FT 1958-59, tillæg A, sp. 377 til lov 355/1958, der ophævede det absolutte skriftlighedskrav, der var gældende mellem 1951 og 1958, jf. forrige note.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

lejeloven. En løsning svarende til lejelovens med et betinget skriftlighedskrav er derfor mindre anvendelig ved forpagtningsaftalerne. En sådan regel – uden en række kendte udfyldende lovregler – ville betyde, at forpagteren (eller ejeren) skulle føre bevis for aftalens indhold, hvis han begærede formulering af en skriftlig aftale. Dette ville ikke give den pågældende part nogen (yderligere) sikkerhed for indholdet af den indgåede aftale, idet vedkommende ikke altid kan være sikker på, at kunne føre bevis for det indhold, han mener aftalen oprindeligt fik. Uden udfyldende lovregler kan vedkommende ikke være sikker på, hvilket aftaleindhold en eventuel retssag vil føre til, idet de almindelige uskrevne regler må anvendes, med den usikkerhed dette indebærer. Han kan i hvert fald ikke være lige så sikker på udfaldet som en lejer, der ved manglende bevisførelse for det modsatte kan forvente det resultat, som lejeloven foreskriver. Et skriftlighedskrav svarende til lejelovens kan derfor kun anbefales for landbrugsforpagtningsaftaler, såfremt der samtidig indføres en mere omfattende deklatorisk lovregulering. Om behovet herfor, se nærmere afsnit VII.

Selv om formfrihed er udgangspunktet i dansk formueret, synes betænkelighederne ved at indføre et ubetinget skriftlighedskrav begrænset i sammenligning med fordelene. Bemærkelsesværdigt er det således, at et sådant krav i langt de fleste tilfælde er til fordel for såvel ejeren som forpagteren. Dertil kommer, at eventuelle offentligtretlige kontrolinteresser og samfundsmæssige interesser i at undgå unødige processer og værdispild tillige tilgodeses, jf. ovenfor afsnit 2.2.3. Endelig vil der opstå større konsekvens i lovgivningen, idet skriftlighed altid vil være lovpligtig, i modsætning til nu, hvor skriftlighed ofte kun kræves, hvis der søges tilladelse eller andre begunstigelser på grundlag af forpagtningsaftaler, mens dette ikke er tilfældet, hvis lovens betingelser kan opfyldes uden tilladelse.

Et absolut skriftlighedskrav i lovgivningen synes på baggrund af ovenstående at måtte *anbefales* for landbrugsforpagtningsaftaler. Dermed undgås tvivl om, hvilke aftaler som er omfattet af kravet, og muligheden for omgåelse – som eksisterer efter gældende ret i Lbl. §§ 11 og 12 – reduceres.

Det kan overvejes, om der bør gøres undtagelser for visse typer af aftaler f.eks. med henblik på at gøre strukturtilpasningen ved hjælp af forpagtningsaftaler så simpel som mulig. Der kan f.eks. gøres undtagelse fra skriftlighedskravet for aftaler vedrørende arealer under en vis størrelse, for aftaler af kortere varighed og/eller for aftaler med forpagtningsafgift under et vist beløb.

2.2.4. Hvilket omfang bør skriftlighedskravet have?

Sådanne undtagelser kendes i udlandet, jf. f.eks. PW art. 58, stk. 1 (under 2.500 m²),⁶⁸ og BGB § 585 a (under 2 års varighed). Baggrunden for disse regler er sædvanligvis, at lovgiver har opfattet sådanne aftaler som værende af mindre økonomisk betydning for parterne, hvorfor skriftligheden og klarheden over aftalens indhold er mindre vigtig.⁶⁹

En sådan differentiering synes dog ikke hensigtsmæssig. Hvis der åbnes for indgåelsen af aftaler, der ikke er skriftlige, opstår muligheden for omgåelse af lovens krav for parter, der af offentlig- eller privatretlige grunde ikke ønsker deres aftale skriftlig. Parterne kan altid hævde, at en mundtlig aftale er indgået netop på undtagelsesvilkår, f.eks. vedrørende et lille areal eller med bestemt varighed. En undtagelse for aftaler med kortere varighed kan f.eks. benyttes til at omgå skriftlighedskravet (og eventuelt andre bestemmelser) ved at indgå en række korte del-aftaler. Dette kan indebære stor usikkerhed for forpagteren med hensyn til, om de senere følgende del-aftaler nogensinde realiseres.

Efter omstændighederne kan sådanne undtagelsesregler også hindre strukturtilpasningen, idet der kan opstå en tendens til at indgå aftaler, der er omfattet af undtagelsen fra skriftlighedskravet, f.eks. aftaler om et bestemt (mindre) areal eller af en bestemt (kortere) varighed. Dette kan give en fordrejning af forpagtningsmarkedet, hvis der er behov for forpagtning af større arealer eller længerevarende aftaler. Risikoen for en sådan fordrejning er dog størst, hvis der – som i f.eks. Sverige eller Holland – eksisterer en restriktiv lovgivning, som parterne (eller i hvert fald ejeren) har interesse i at omgå.

Desuden må det antages, at byrden ved at indgå en skriftlig aftale næppe er stor for parterne, navnlig i betragtning af, at standardkontrakter kan anvendes i vidt omfang.

Endelig forekommer det vanskeligt, sagligt at fastlægge en grænse i tid eller areal for, hvornår skriftlighed kræves. Sammenlignes med fremmed ret, forekommer differentieringerne noget tilfældige.

Et skriftlighedskrav bør derfor være undtagelsesfrit.

Kravet bør endvidere udstrækkes til at omfatte *ændrings-* og *forlængelses-*aftaler, der i praksis ofte aftales mundtligt. Det er således almindeligt, at

68. Se tilsvarende norsk forpaktingslov § 1, stk. 1, litra e (under 5.000 m²).

69. Baggrunden for PW art. 58 er således, at der ikke er behov for, at loven beskytter forpagterens eksistens, når forpagtningsaftalen vedrører et areal, der ikke er tilstrækkeligt eksistensgrundlag, jf. Asser-Brunner (Pacht) nr. 6 B. Argumentet synes ikke holdbart i Danmark, idet selv et lille areal som anført ovenfor kan have væsentlig betydning for forpagterens drift, selv om arealet ikke i sig selv kan være eksistensgrundlag. Eksempelvis kan der i Danmark overføres en mælkevote på indtil 10.000 kg pr. ha forpagtet jord, jf. ovenfor afsnit I,3.2.3.2.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

en engang indgået skriftlig aftale fortsættes efter den oprindelige forpagtningsperiodes udløb, uden at parterne foretager nogen ændringer i den oprindelige kontrakt. Dette giver forpagteren en usikker retstilling i den fortsatte periode, fordi der let kan opstå bevisproblemer med hensyn til aftalegrundlaget, når den oprindelige skriftlige aftale er udløbet.

Lbl. § 11, stk. 3 må også forstås således, at såfremt en forpagtningsaftale fortsættes i mere eller mindre uændret form, må der formuleres en ny skriftlig aftale, eller en skriftlig ændring må indføres i den eksisterende kontrakt, idet kravet om, at aftalen skal indeholde bestemmelser om forpagtningens varighed, da ellers ikke kan anses opfyldt.⁷⁰ Tilsvarende må bestemmelsen antages at omfatte *ændringsaftaler*, i hvert fald for så vidt angår ændringer af de i bestemmelsen nævnte områder: Varighed, opsigelsesfrist og forpagtningsafgift.

Rent *midlertidige* ændringer kan dog næppe kræves formuleret skriftligt. Således behøver en enkeltstående nedsættelse eller henstand med betalingen af afgiften næppe skriftlighed for at opfylde landbrugslovens krav. Et krav om skriftlig fastlæggelse af alle midlertidige justeringer kan resultere i et uoverskueligt antal bilag til den oprindelige kontrakt, således at der snarere skabes forvirring end klarhed om aftalens indhold. En *vedvarende* ændring f.eks. af forpagtningsafgiften er derimod klart omfattet af Lbl. § 11, stk. 3 og skal derfor skrives ned.

Et generelt skriftlighedskrav for landbrugsforpagtningsaftaler bør omfatte ændrings- og forlængelsesaftaler. Derimod kan det formentlig overlades til retspraksis at afklare, om rent midlertidige ændringer bør holdes udenfor af praktiske grunde, herunder hvornår en ændring er midlertidig.

En tilsvarende retsordning er gældende i flere andre lande. Af PW art. 2, stk. 1 fremgår det således udtrykkeligt, at såvel aftaler om ændring som om ophør af en forpagtningsaftale skal formuleres skriftligt. Ligeledes fremgår det af JB 8. kap. § 3, at ændringer og tillæg, som ikke formuleres skriftligt, er uden virkning. Skriftlighedskravet i BGB § 585 a omhandler ikke direkte ændringsaftaler mv., men bestemmelsen fortolkes således, at *væsentlige* ændringer og tillæg kræver skriftlighed.⁷¹

Hvis ikke skriftlighedskravet udstrækkes til – i hvert fald væsentlige ændringer og tillæg – er kravet ikke meget værd, idet parterne blot kan fragå

70. Dette synes også at fremgå af bestemmelsens ordlyd: »...skal være skriftlig...«.
Det kræves således ikke blot, at aftalerne skal *indgås* skriftligt. De skal vedblive være skriftlige med det aktuelle indhold skrevet ned.

71. Jf. Faßbender § 585 a, Rn 9 og 10, side 177, og Lange & Wulff, Landpachtrecht § 585 a, Rn 9 .

2.2.5. Krav til aftalens indhold

det oprindeligt, skriftligt aftalte ved efterfølgende mundtlige ændringer og tillæg.

2.2.5. Krav til aftalens indhold

Hvis der stilles et skriftlighedskrav til forpagtningsaftaler, rejser dette mindst to problemer: For det første spørgsmålet om, hvilket (minimums)indhold en aftale skal have for at opfylde skriftlighedskravet og for det andet, hvilken retsfølge en eventuel ikke-opfyldelse af kravet bør have. Det første spørgsmål behandles i dette afsnit, mens spørgsmålet om retsfølgen behandles i afsnit 2.2.6.

Udgangspunktet i dansk ret er det samme med hensyn til forpagtningsaftalers indhold som med hensyn til formen: Parterne kan som udgangspunkt frit bestemme aftalens indhold. At der gælder en række undtagelser hertil er dog utvivlsomt. Således skal parterne respektere tredjemands rettigheder over den forpagtede ejendom, ligesom der skal tages hensyn til naboer etc. Endvidere indeholder lovgivningen en række forskrifter, som mere eller mindre direkte indskrænker parternes frihed. Hensigten med dette afsnit er imidlertid alene at diskutere de indholdsmæssige begrænsninger, som et krav om skriftlighed gør i parternes frihed til at fastsætte aftalens indhold. Dels skal de konkrete indskrænkninger i Lbl. § 11, stk. 3 drøftes, dels skal det generelt drøftes, hvilke krav som bør stilles til indholdet af en aftale, for at den kan siges at opfylde et krav om skriftlig form.

Lbl. § 11, stk. 3 kræver, at en forpagtningsaftale vedrørende en landbrugsejendom i dens helhed »...skal være skriftlig og skal indeholde bestemmelser om forpagtningens varighed, om opsigelsesfristen og om forpagtningsafgiften.« Det fremgår ikke tydeligt heraf, hvornår skriftlighedskravet er opfyldt, idet det ikke umiddelbart fremgår, om kravet omfatter mere end de udtrykkeligt anførte punkter. Det er dog klart, at det lige så lidt ved aftaler om forpagtning af landbrugsejendomme som ved andre aftaler, er praktisk muligt at tage højde for *alle* forhold ved kontraktens formulering. Dels kan parterne glemme at tage højde for mere eller mindre indlysende problemstillinger, dels kan forholdene forandres med tiden, således at der pludselig foreligger omstændigheder, som det var umuligt at tage højde for ved konciperingen. Kravet om skriftlighed kan derfor ikke være et krav om absolut skriftlighed med hensyn til ethvert tænkeligt og utænkeligt forhold, idet opfyldelse heraf er praktisk uigennemførligt.⁷²

72. Se f.eks. Bengtsson & Victorin, side 259 om JB 8. kap. § 3, stk. 1: »Bestämmelsen att muntliga ändringar eller tillägg till avtalen saknar verkan bör kanske inte tas helt bokstavligt. Ett komplicerat avtal som arrende kräver ju under avtalstiden kompletteringar och preciseringar i detaljfrågor, även om parternas mellanhavanden regleras relativt utförligt i lagtexten. Meningen med form-

Kap. III: Indgåelse af forpagtningssaftaler

Omvendt kan skriftlighedskravet klart ikke anses for opfyldt, hvis de i Lbl. § 11, stk. 3 udtrykkeligt nævnte punkter ikke er nævnt i kontrakten. Disse punkter må betegnes som minimumskrav for skriftligheden.

Af det nu ophævede Lbl-cirk-1987 pkt. 12.4 fremgik det, at kravet om opsigelsesfrist i Lbl. § 11 måtte anses opfyldt, når aftalen var tidsbegrænset i kontrakten. Denne fortolkning må stadig lægges til grund, idet der ikke ved senere lovændringer er sket nogen ændring af bestemmelsen i § 11, stk. 3 og da det gældende cirkulære (cirk 114/1995) ikke direkte har fraveget det tidligere cirkulæres indhold på dette punkt. Det er således ikke et krav, at opsigelsesfristen fremgår eksplicit af kontrakten. En tidsbestemt aftale må som udgangspunkt anses for uopsigelig i hele perioden⁷³, hvorfor der netop ikke vil være nogen opsigelsesfrist at angive.⁷⁴

Ud over det nævnte, gives der ikke i landbrugsloven med tilhørende forskrifter nogen vejledning om, i hvilket omfang der skal medtages bestemmelser om forskellige forhold i kontrakten. Det gældende cirkulære nævner intet herom. Lbl-cirk-1987 pkt. 12.4 fastslog tidligere blot, at bortset fra de i loven nævnte oplysninger »...er der aftalefrihed mellem parterne med hensyn til kontraktens indhold.« Men hvorvidt det øvrige indhold skal skrives ned, berørtes ikke. Umiddelbart synes det dog nærliggende at slutte fra det almindelige frihedsprincip, at aftalevilkår, som ikke udtrykkeligt kræves formuleret skriftligt, gyldigt kan indgås mundtligt. Ved fortolkning af bestemmelsen i Lbl. § 11, stk. 3 må dette udgangspunkt dog nok indskrænkes, idet det udtrykkelige krav om skriftlighed i bestemmelsen næppe kan anses for opfyldt ved alene at angive varighed, opsigelsesfrist og afgift, hvis andre væsentlige bestemmelser – f.eks. om hvad der er forpagtet – kun er aftalt mundtligt. Bestemmelsen må formentlig læses således, at kontrakten i dens helhed skal være skriftlig og *bl.a.* indeholde de udtrykkeligt nævnte bestemmelser.

Spørgsmålet om skriftlighedskravets opfyldelse er navnlig interessant for parterne, fordi en overtrædelse er sanktioneret med bødestraf, jf. Lbl. § 33, stk. 1, nr. 1. Det er således interessant, hvorvidt en aftale, der opfylder de

kravet har varit att *de väsentliga kontraktsbestämmelserna* måste tas upp i skrift och får inte ändras utan att det kommer till uttryck i kontraktet. Dette gäller t ex arrendeavgiftens storlek – en ändring för framtiden kräver skriftlig form, däremot knappast att jordägaren medger nedsättning av arrendeavgiften vid ett enstaka tillfälle. Om han under arrendetiden lovat arrendatorn att bekosta en mindre förbättring i fastigheten, torde också detta löfte hålla.« (fremhævet her). Der henvises endvidere til NJA 1971.412.

73. Jf. Lejeret 1, side 16.

74. En tidsbestemt aftale kan desuden anses som opsagt allerede ved dens indgåelse til og med på det aftalte tidspunkt, jf. Lbl-komm II, side 385 ved note 113.

2.2.5. Krav til aftalens indhold

udtrykkelige krav i Lbl. § 11, stk. 3, men som for den resterende dels vedkommende er mundtlig, opfylder lovens krav.

Hvis den mundtlige del af aftalen går ud på, at den skriftlige del af aftalen ikke skal gælde i realiteten, er der næppe tvivl om forholdets strid med Lbl. § 11, stk. 3 og dets strafbarhed efter § 33, idet den reelt gældende aftale da er formuleret mundtligt.

Ud over sådanne oplagte retningslinier er det vanskeligt generelt at angive, hvilke aftalepunkter der skal skrives ned, og hvilke som parterne kan tillade sig – bevidst eller ubevidst – at udelade indenfor lovens rammer. Én retningslinie må dog være, at aftalepunkter, som er egnet til at *skabe tvivl om aftalens lovmæssighed* bør formuleres skriftligt. Eksempler er forpagtningens omfang og identifikation af den forpagtede ejendom (areal, matr. nr. mv.). Sådanne punkter bør kunne kontrolleres af hensyn til lovens håndhævelse. For at sikre denne offentligretlige kontrol må mundtlighed vedrørende disse forhold sanktioneres med bødestraf.

Omvendt er der punkter, som udelukkende berører parternes indbyrdes forhold, f.eks. misligholdelsesbeføjelser, syn- og skøn og bestemmelser om voldgift, hvor mundtlighed ikke umiddelbart fører til en risiko for, at landbrugslovens offentligretlige formål ikke opnås. Selv om formålet med skriftlighedskravet som nævnt ovenfor i afsnit 2.2.1. også er, at sikre klarhed i inter partes-forholdet, kan der næppe i Lbl. § 11, stk. 3 indfortolkes et generelt krav om, at sådanne bestemmelser skal skrives ned. Hovedbegrundelsen for § 11, stk. 3 er *offentligretlig*. Uden særlige holdepunkter kan der næppe udledes andet af skriftlighedskravet end, at aftalens *væsentlige momenter af offentligretlig betydning* skal skrives ned.

Spørgsmålet om omfanget af skriftlighedskravet ses ikke at have været behandlet hverken i administrativ praksis eller i domspraksis.

Generelt betragtet synes det ønskværdigt med et noget mere omfattende skriftlighedskrav, end hvad der umiddelbart kan indfortolkes i kravet i Lbl. § 11, stk. 3. Dette gælder både for det eksisterende krav, der kun angår landbrugspligtige ejendomme, som forpagtes i deres helhed, og i det omfang skriftligheden udvides til at omfatte alle aftaler om landbrugsforpagtning. Det ville således være ønskværdigt, om lovgivningen lagde mere vægt på den del af skriftlighedskravet, som vedrører parternes privatretlige interesse i en klar og tydelig aftale.

Der er i foregående afsnit gjort rede for de fordele, der er forbundet med et generelt skriftlighedskrav. Her skal alene tages stilling til, hvor grænserne for dette krav bør gå.

Udgangspunktet må være et absolut skriftlighedskrav, idet det kun derved kan sikres, at så mange tvivlsspørgsmål som muligt fjernes. Som allerede nævnt kan et absolut krav imidlertid ikke opfyldes i praksis. Det må

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

derfor i stedet undersøges, hvordan et formkrav, der i praksis kan efterleves, kan formuleres.

Én mulighed er at tage udgangspunkt i det eksisterende krav i Lbl. § 11, stk. 3. Dette kunne udvides ved en forøgelse af de forhold, som udtrykkeligt kræves medtaget i kontrakten. Foruden varighed, opsigelsesfrist og afgift kunne f.eks. yderligere kræves angivelse af det forpagtedes omfang, fordelingen af vedligeholdelsespligten, regler om forpagtningens ophør normalt og ved såvel ejerens som forpagterens misligholdelse, om konfliktløsning og om forpagterens eventuelle investeringer i det forpagtede.

En sådan udvidelse af Lbl. § 11, stk. 3 indebærer dog visse vanskeligheder. Den væsentligste er formentlig udvælgelsen af de punkter, som bestemmelsen udvides med. Formålet er at skabe klarhed over så mange punkter så mulig, hvorfor listen principielt bør være så omfattende som muligt. En omfattende liste betyder imidlertid, at en række ukomplicerede aftaler pludselig rammes af et krav om en udførlig skriftlighed. Såfremt skriftlighedskravet skal opfyldes, er der risiko for, at aftalerne bliver unødigt omfattende og måske skaber mere tvivl end klarhed. Med andre ord er problemet, at forpagtningsaftaler forekommer i mange forskellige varianter, og skal opfylde mange forskellige behov, hvorfor det er vanskeligt at formulere et *konkret* skriftlighedskrav, som dækker alle eller de fleste aftaler på en fornuftig måde.

En anden mulighed er at indføre et lovkrav om anvendelse af en særlig standardformular for derved at skabe mere ensartede aftaler. Et eksempel på gældende formulartvang er Justitsministeriets pantebrevsformularer. Metoden har desuden den fordel, at parterne, såfremt de er i tvivl om formuleringen af forskellige punkter, kan »falde tilbage« på formularens tekst. Anvendelsen er imidlertid forbundet med vanskeligheder svarende til den forannævnte metode, idet der er risiko for, at ukomplicerede aftaler »pustes op« til et unødigt omfang ved at anvende en omfattende standardformular. Problemet er velkendt i praksis, hvor standardkontrakter anvendes i vidt omfang. Således er DDL's formular bygget op af en hoveddel, som indeholder en række bestemmelser, der er relevante i de fleste tilfælde, og to tillæg, som kan anvendes af parterne i det omfang, der er behov for det i det enkelte tilfælde. Men en aftale på f.eks. 17 sider (svarende til DDL-formularens hoveddel) er i mange tilfælde alligevel for omfattende. En række lokale landboforeninger har i stedet valgt at udforme deres egen standardformular på omkring 1-2 sider. Sidetallet er naturligvis ikke i sig selv afgørende – alene indholdet – men det illustrerer, at det er vanskeligt at udforme en dækkende standardformular på grund af forpagtningsaftalernes forskelligartethed.

2.2.5. Krav til aftalens indhold

DDL's model med bilag, som kan udelades, eventuelt suppleret med en mulighed for at overstrege overflødige bestemmelser løser nogle af problemerne, men den skaber tillige det nye problem, at der er risiko for, at ikke alle relevante bestemmelser medtages, hvis koncipisten ikke er omhyggelig nok. Der opstår dermed risiko for ufuldstændige aftaler, som standardformularen netop skal udelukke. Se nærmere, ovenfor afsnit I,3.3.2.1.

Endvidere kan regler om *tvungen* brug af standardformular i visse tilfælde føre til en egentlig regulering af aftalens materielle indhold. En god standardformular bør indeholde en formulering af centrale bestemmelser – f.eks. vedrørende vedligeholdelsespligten – for at sikre, at parternes aftale bliver fyldestgørende. Imidlertid tages der herved på forhånd stilling til aftalens indhold på en måde, som næppe tilfredsstillende alle parter. Der er således en risiko for, at nogle parter vil vælge en (lovstridig) mundtlig aftale for at undgå de for dem upassende bestemmelser. Risikoen herfor afhænger naturligvis af formularens indhold og parternes mulighed for at fravige denne, men skal formularen have den ønskede effekt, må parternes adgang til fravigelser begrænses, idet problemet med ufuldstændige aftaler ellers ikke løses. Dermed virker formularen også mere indskrænkende på parterne med risiko for flere mundtlige aftaler til følge.

Anvendelse af tvungne standardformularer bør, hvis de overhovedet anvendes, formentlig indskrænkes til forholdsvis enkle og ensartede kontraktforhold, hvor behovet for særlige (undtagelses-)bestemmelser er begrænset. Til sammenligning er pantebrevsområdet enklere end forpagtningsområdet; men alligevel har det vist sig nødvendigt med flere forskellige typer formularer for at opfylde parternes behov. Dette illustrerer, at en tilsvarende model næppe er praktisk anvendelig for forpagtingsaftaler.

Standardformularer kan også bidrage til *uklarhed* i forholdet mellem parterne. Dette gælder naturligvis, hvis formularernes indhold er uklart formuleret. Uklarheden kan imidlertid også opstå, hvis den, der udfylder formularen, ikke er omhyggelig nok, men glemmer at udfylde vigtige punkter eller udfylder dem forkert, således at det ikke umiddelbart er muligt at tyde aftalens indhold.⁷⁵

Endelig skal det nævnes, at standardformularer ofte anvendes i udlandet, men at ingen af de undersøgte retssystemer foreskriver en egentlig formulartvang. De anvendte formularer er således udformet af organisationer mv. på frivillig basis, ligesom i Danmark.

Af hensyn til parternes muligheder for at tilpasse aftalen til de ønskede forhold synes det hensigtsmæssigt i stedet at fastsætte et mere generelt

75. Se som eksempel Peter Mortensen i U1991 B 376 f. om uklart formulerede opsigelsesvilkår.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

skriftlighedskrav, hvorefter f.eks. aftaler om landbrugsforpagtninger blot skal være skriftlige *i deres helhed* eller *i det væsentlige*. Dermed angives, at alle væsentlige bestemmelser skal skrives ned. Fordelen ved denne model er dens fleksibilitet, idet parterne bevarer friheden til at formulere aftalens indhold, og parterne kan selv afgøre, hvad der konkret er nødvendigt at skrive ned. Samtidig understreges det, at skriftlighedskravet er mere vidtgående end det gældende i Lbl. § 11, stk. 3.

Ulempen er derimod naturligvis, at et skriftlighedskrav af denne type ikke giver sikkerhed for, at alle aftaler opnår tilstrækkelig klarhed på alle punkter. Dette mål må dog under alle omstændigheder anses for vanskeligt opnåeligt.

Et skridt på vejen kunne være gennemførelsen af en deklaratorisk forpagtningslovgivning. Med en sådan lovgivning kunne en model svarende til LL § 4 opstilles, således at spørgsmål, der ikke var behandlet af parterne i en skriftlig aftale, skulle løses efter de deklaratoriske regler. Indførelsen af en deklaratorisk regulering bør dog ikke begrundes alene i, at det kan fremme klarhed i aftalerne. En sådan regulering bør kun udformes, hvis der også *i øvrigt* er behov for sådanne regler på de forskellige områder.

Endelig kunne et generelt skriftlighedskrav kombineres med udarbejdelsen af et sæt *almindelige betingelser for forpagtning af landbrugsjord*, der ikke har skikkelse af en egentlig formular. Almindelige betingelser adskiller sig fra deklaratorisk lovgivning ved at loven automatisk gælder, hvis parterne intet andet har aftalt, mens de almindelige betingelser kun gælder, hvis parterne har *vedtaget* disse. Såfremt parterne ikke har vedtaget et sæt almindelige betingelser, gælder alene de almindelige udfyldende regler.

Fordelen med almindelige betingelser er – i forhold til skriftlighedskravet – at parterne ikke behøver en udførlig skriftlig aftale, men alene en tydelig klausul, der angiver, at de almindelige betingelser er vedtaget samt de eventuelle bestemmelser, der fraviger de almindelige betingelser, og naturligvis individuelle bestemmelser om afgift, areal, varighed mv. På denne måde bevarer parterne stor frihed til at fastsætte aftalens indhold samtidig med, at det bliver let at opfylde skriftlighedskravet og sikre klarhed over væsentlige vilkår i aftalen.

Hvis de almindelige betingelser er hensigtsmæssigt udformet, kan de fleste kontrakter formentlig indgås på omkring én side, der indeholder alle individuelle vilkår, samt en henvisning til de almindelige betingelser. Kun ved særlige forhold vil der være behov for yderligere sider, der indeholder fravigelser af de almindelige betingelser. Dermed er der heller ikke behov for særregler vedrørende småarealer eller kortvarige aftaler, idet næsten alle aftaler kan indgås hurtigt og smidigt.

2.2.6. *Hvad bør retsfølgen af formangler være?*

Det er dog formentlig en forudsætning, at de almindelige betingelser har et klart indhold og begrænses til at regulere vilkår, der må anses for relevante for (næsten) alle kontrakter. I modsat fald er der risiko for, at de almindelige betingelser mister deres overskuelighed, hvilket formentlig vil føre til, at parterne ikke bruger dem.

En anden ulempe ved almindelige betingelser er risikoen for tvivl om, hvorvidt parterne har vedtaget betingelserne, således at kun de i øvrigt gældende almindelige regler finder anvendelse. Dermed kan der opstå væsentlig usikkerhed omkring aftalens indhold. Hvis dette sker, er parterne ringere stillet end med en tvungen standardkontrakt eller en deklaratorisk lovgivning.

2.2.6. Hvad bør retsfølgen af formangler være?

Som allerede nævnt er følgen af, at skriftlighedskravet i Lbl. § 11, stk. 3 ikke overholdes, at bødestraf kan idømmes, jf. Lbl. § 33, stk. 1, nr. 1. Endvidere kan tvangsbøder idømmes efter retsplejelovens § 997, stk. 3.⁷⁶ Værdien af denne regel er alene, at den kan virke præventiv, således at parterne af frygt for straffen følger skriftlighedskravet. I et vist omfang er dette vel resultatet, men den præventive effekt er næppe markant.⁷⁷

Da det eksisterende kontrolsystem i forvejen ikke er videre effektivt, jf. ovenfor, er frygten blandt ejere og forpagtere for at blive mødt af et bødekrav formentlig begrænset.

Parterne i en ulovlig mundtlig aftale løber heller ingen væsentlig risiko for, at den anden part skal meddele det ulovlige forhold til myndighederne. En ulovlig aftale vedvarer naturligvis kun så længe, begge parter kan enes om aftalens indhold og eksistens i den ulovlige form, men sandsynligheden for, at en utilfreds part søger støtte hos myndighederne for at få aftalen lovliggjort eller bragt til ophør eventuelt med et erstatningskrav til følge, er begrænset som følge af straffereglerne i Lbl. § 33. Af bestemmelsen fremgår således blot, at »...den, der overtræder...« Lbl. §§ 11, stk. 1-4 og 12, stk. 1 kan straffes. Dermed kan både ejeren og forpagteren straffes, hvis formkravene ikke opfyldes.⁷⁸ Når den forurettede part således har udsigt til selv at blive straffet for den manglende skriftlige aftale, skal der gode grun-

76. Se Lbl-komm II, side 785 f.

77. Til sammenligning kan nævnes det store antal mundtlige aftaler, der indgås i Holland, til trods for straffebestemmelsen i PW art. 11 a vedrørende manglende indsendelse til godkendelse eller til skriftlig fastlæggelse af »de grondkamer«. Se Lopes, side 26, note 3 og ovenfor afsnit 2.2.2.

78. Se også Lbl-komm, side 371 om overtrædelse af den tidligere Lbl. § 11, stk. 1 og Lbl-komm II, side 778 f.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

de til, før myndighederne bliver inddraget i løsningen af konflikterne omkring den lovstridige aftale.

Effektiviteten af bødesystemet er blevet kritiseret af et underudvalg i Landbokommissionens 1. delbetænkning, bet. 1034/1985 side 182, hvori det hedder: »Underudvalget er af den opfattelse, at straffeapparatet [i Lbl. og Rpl.] er svagt og uegnet til at gennemtvinge overholdelse af lovens regler. Det er imidlertid et spørgsmål, hvorvidt bødestraffe med de traditionelle bødestørrelser er egnede gennemtvingelsesmidler. Snarere må det antages, at tvangsbøderne vil kunne have en sådan virkning.« – Denne kritik har ikke resulteret i ændringer af sanktionssystemet. Af betænkningen samme sted fremgår det endvidere, at bødestørrelserne varierede fra 1.000 til 3.000 kr. og tvangsbøderne fra 3.000 til 6.000 kr. pr. måned. Med denne størrelsesorden – navnlig af de almindelige bøder – synes kritikken berettiget, idet de økonomiske omkostninger ved en lovstridig aftale er relativt begrænsede.⁷⁹

På baggrund af ovenstående synes det begrundet at overveje, om det eksisterende bødesystem bør opretholdes, eller om andre midler bør tages i brug for at sikre lovens overholdelse.

Af særlig betydning er *et muligt privatretligt alternativ til en strafferetlig sanktion: Privatretlig ugyldighed* af aftaler, som ikke opfylder lovens (skriftligheds-)krav. Dette er i svensk ret valgt som sanktion ved manglende opfyldelse af skriftlighedskravet, jf. JB 8. kap. § 3.

Ugyldighedens anvendelighed som sanktion bygger på, at begge parter kan gøre ugyldigheden gældende og bringe aftalen til ophør. En utilfreds part har således altid muligheden for at gøre ugyldigheden gældende. Ud over at der – som nævnt ovenfor i afsnit I,3.5. – kan være sociale eller moralske grunde til at efterleve en ugyldig aftale, afhænger parternes interesse i at gøre ugyldigheden gældende også af, hvilke beføjelser ugyldigheden giver dem. I det følgende skal det derfor gennemgås, hvilke konsekvenser det har for hhv. ejer og forpagter, hvis de gør ugyldigheden gældende.

Forpagterens klare interesse i en forpagtningsaftale er den fortsatte fysiske udnyttelse af den forpagtede ejendom, som er hele formålet med aftalen. Kun ved ejendommens udnyttelse kan forpagteren fortsætte sin drift på den måde, han har forudsat.

Det må derfor formodes, at *forpagteren først og fremmest er interesseret i*, at forpagtningsaftalen opfyldes efter sit indhold – dvs. *naturalopfyldelse*. Imidlertid kan forpagteren ikke påberåbe sig ugyldigheden og samti-

79. En tilsvarende kritik har været rejst i betænkning om håndhævelse af bygge- og miljølovgivningen, bet. 981/1983, hvilket førte til visse ændringer af lovgivningen, jf. lov 250/1984 og miljøministeriets cirkulære af 2/7-1984.

2.2.6. Hvad bør retsfølgen af formangler være?

dig kræve naturalopfyldelse, idet naturalopfyldelse forudsætter en gyldig og virksom aftale.⁸⁰ Forpagterens hovedinteresse kan således ikke kræves opfyldt, hvis skriftlighed gøres til en gyldighedsbetingelse.

Spørgsmålet er dernæst, om forpagteren kan få sin *sekundære interesse* opfyldt: *Erstatning* for eventuelle tab forårsaget af aftalens ugyldighed. Når ugyldigheden gøres gældende, kan der ikke kræves positiv opfyldelsesinteresse, men alene den negative kontraktsinteresse.⁸¹ Dermed kan forpagteren kun kræve sig stillet, som om aftalen ikke var indgået, hvilket bl.a. har den væsentlige konsekvens, at forpagteren ikke kan kræve erstatning for tab af *fortjeneste*. Derimod kan omkostninger ved aftalens indgåelse kræves erstattet.

En forudsætning for erstatningskravet er dog, at der foreligger et ansvarsgrundlag. Dette indebærer formentlig, at ejeren skal føre bevis for, at han ikke har handlet culpøst (eksculpationsbevis).⁸² Endvidere kræves det, at forpagteren har været i god tro om skriftlighedskravet, mens ond tro sædvanligvis afskærer erstatning på grund af »egen skyld«. Hvis det forudsættes, at et udvidet skriftlighedskrav som det gældende i Lbl. § 11, stk. 3 ikke blot pålægges ejeren, men begge parter, idet kravets opfyldelse jo er i begge parters interesse, kan det være bevismæssigt vanskeligt for forpagteren at opnå den konklusion, at det har været ejeren alene, der har insisteret på den mundtlige form. Der er nærmest en formodning for, at beslutningen er truffet i fællesskab. Endvidere vil et i loven formuleret skriftlighedskrav med ugyldighedsvirkning gøre det vanskeligt for forpagteren at påberåbe sig god tro, idet forpagteren – ligesom ejeren – må formodes at være bekendt med lovens indhold.

På grund af disse bevisvanskeligheder er der ikke sikkerhed for, at forpagteren opnår erstatning i form af den negative kontraktsinteresse, således at omkostninger bl.a. ved at forberede og tilså jorden ikke dækkes. Resultatet af, at forpagteren påberåber sig ugyldigheden, kan således meget vel blive, at hverken hans primære eller sekundære interesse i aftalen opfyldes.

80. Jf. Bernhard Gomard, *Obligationsretten i en nøddeskal*, 1. hæfte, 1987 side 40 og i *Obligationsret* 2. del, side 39. Se også nedenfor afsnit V,4.2.1.

81. Jf. Bernhard Gomard, *Obligationsretten i en nøddeskal*, 2. hæfte, 1987 side 145 og samme i *Obligationsret* 2. del, side 199 og 201 samt Lars Hedegaard Kristensen i lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 107 med henvisninger. Se også nedenfor afsnit V,4.2.5.6. Anderledes derimod erstatningskravet efter JB 8. kap. § 3, der er et krav på positiv opfyldelsesinteresse, jf. Bengtsson & Victorin, side 260 og Bäärnhielm, *Arrendelagen*, 8:9 med henvisninger.

82. Begrundet i det almindelige udgangspunkt i kontraktsforhold, hvorefter skyldneren bærer bevisbyrden for, at han ikke har udvist culpa, jf. Gomard, *Obligationsret*, 2. del, side 165 og Ussing, *Alm. del*, side 112. Formentlig kan ejeren anses som »skyldner« med hensyn til præstation af en skriftlig kontrakt.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

Ophævelsen kan yderligere kompliceres, hvis forpagteren har tilsået markerne, uden at kornet endnu er modent til høst, eller har foretaget andre investeringer i ejendommen. Ved at gøre ugyldigheden gældende, må forpagteren forlade ejendommen og give afkald på de uhøstede afgrøder og eventuelt andre investeringer, som ikke kan fjernes på grund af tilvækstlæren. Som nævnt kan den tabte fortjeneste ved den mistede dyrkningsmulighed ikke kræves erstattet.

Såfremt *ejeren* påberåber sig ugyldigheden, kan han heller ikke kræve naturalopfyldelse – dvs. erlæggelse af vederlag for brugen i den aftalte periode. Ejers krav reduceres ligeledes til et eventuelt krav på den negative kontraktinteresse, med tilsvarende bevisvanskeligheder som nævnt ovenfor – navnlig angående ejers gode tro. For ejeren betyder dette – uanset om erstatning opnås eller ej – at han ikke opnår den fortjeneste, som han kunne have opnået ved aftalens gennemførelse, og at han ikke opnår de (løbende) afgiftsbetalinger, som skulle medvirke til at dække de faste ydelser på ejendommen. Ejeren må således selv betale disse eller finde en ny forpagter.

På baggrund af denne retstilling må det antages, at parterne kun sjældent vil påberåbe sig en mundtlig aftales ugyldighed. Ejeren er umiddelbart bedst stillet, idet han har muligheden for at finde en ny forpagter eller for at dyrke jorden selv. Forpagteren skal derimod ud at finde et nyt areal at forpagte, hvilket kan være vanskeligt at nå, inden tabet af det første areal får økonomiske konsekvenser for driften af hans ejendom. Desuden kan der være mangel på jord til forpagtning i området. Forpagteren synes således at være ringest stillet ved en regel om ugyldighed. Parternes stilling er dog afhængig af markedsforholdene, idet et større udbud af jord til forpagtning i det pågældende område kan stille ejeren dårligere end forpagteren, fordi det da er lettere at tilforpagte end bortforpagte.

Det kan dog tænkes, at en part ser en *fordel* i at påberåbe sig ugyldigheden til trods for de nævnte ulemper. Dette kan navnlig være tilfældet, hvis forpagtningsaftalen er byrdefuld for vedkommende, uden at den kan bringes til ophør i medfør af aftl. § 36 eller forudsætningslæren. I så fald kan vedkommende have en interesse i at frigøre sig fra aftalen ved at påberåbe sig ugyldighed på grund af den manglende skriftlighed (som vedkommende måske endda selv er årsag til). Der er således en *risiko for, at ugyldigheden på denne måde »misbruges«* af en part til at frigøre sig fra en aftale, som han ikke længere har nytte af. Dette kunne tænkes at ske i et område med mangel på jord, hvor ejeren vil kunne opnå langt højere forpagtningsafgift ved at påberåbe sig ugyldigheden og indgå en ny aftale med en anden forpagter.

På baggrund heraf må udgangspunktet være, at *mundtlige aftaler* på trods af skriftlighedskravet *bør være gyldige*, navnlig af hensyn til forpag-

2.2.6. Hvad bør retsfølgen af form mangler være?

terens interesse i at kunne kræve naturalopfyldelse eller eventuelt positiv opfyldelsesinteresse og for at undgå »misbrug«.

Der bør i stedet for ugyldighed findes en anden løsning, som kan anspore parterne til at overholde skriftlighedskravet, og som samtidig sikrer aftalen størst mulig klarhed, hvis de alligevel ikke gør det. En mulighed kunne være at bibeholde de eksisterende straffebestemmelser – eventuelt med en øget bødestørrelse – som pression for at sikre skriftligheden. Såfremt der dernæst kan føres bevis for, at en mundtlig aftale er indgået, må denne anerkendes som privatretlig gyldig med det indhold, der kan føres bevis for, suppleret med almindelige regler.

Problemet er imidlertid derefter at sikre klarhed i aftalen. Dette kan ske ved hjælp af de almindelige udfyldende regler og bevisførelse for den mundtlige aftales indhold. De almindelige regler om tingsleje og forpagtning har dog ikke et helt klart indhold, jf. de følgende kapitler. Yderligere klarhed kunne sikres, hvis der eksisterede en række skrevne deklatoriske regler, som kunne udfylde ufuldstændige mundtlige aftaler suppleret med en bestemmelse om, at mundtlige aftaler må anses for indgået på disse almindelige vilkår, således at *mundtlige afvigelser* af de deklatoriske regler reelt ville være ugyldige. Dette er en skærpet version af LL § 4. Såfremt parterne ønsker at fravige de sædvanlige regler, kan dette kun ske skriftligt, hvilket i sig selv kan virke som et incitament til at undgå mundtlighed. Aftalefrihed ville derved være betinget af skriftlighed.

En sådan ordning kan imidlertid også indebære ulemper for forpagteren, der påberåber sig ugyldigheden af de mundtlige fravigelser af de deklatoriske regler. Har forpagteren således mundtligt fået indrømmet *gunstigere* vilkår end de almindelige deklatoriske regler giver, vil ugyldigheden hindre naturalopfyldelse af disse vilkår, og et eventuelt erstatningskrav ville være betinget af, at den ovennævnte bevisusikkerhed blev overvundet. Endvidere kunne det tænkes, at ejeren ville påberåbe sig ugyldigheden for at slippe fri af de mundtlige vilkår, der måske er ugunstige for ejeren. Dog er modellen mere fordelagtig for forpagteren, end hvis aftalen *i sin helhed* er ugyldig. Hvis forpagteren kan bevise indgåelsen af en mundtlig aftale, er han altid sikret et indhold, som svarer til lovens deklatoriske regler. Dermed er forpagteren sikret naturalopfyldelse i et vist omfang, selv om det muligvis ikke svarer helt til det oprindeligt aftalte. Endvidere har modellen den fordel, at ingen af parterne behøver at frygte for, om den anden part gør ugyldigheden gældende eller ej.

Desuden vil de fleste forpagtere (med tiden) blive klar over, at de ikke kan stole på *gunstigere* vilkår, som kun er aftalt mundtligt.

Dog må det bemærkes, at tvivl omkring det forpagtedes omfang, afgiftens størrelse og andre individuelle forhold ikke kan forhindres af en sådan

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

lovgivning eller anden regulering, ligesom der formentlig altid vil forekomme mundtlige aftaler i et vist omfang. Imidlertid kan lovgivning skabe klarhed på nogle væsentlige områder af en ellers uklar kontrakt. Som anført sidst i afsnit 2.2.5. bør en sådan regulering formentlig kun gennemføres som lovgivning, hvis der *udover* fordelene i relation til skriftlighedskravet er behov for det. Se nærmere nedenfor afsnit VII.3.1.1.

En model svarende til den *hollandske* kunne tillige overvejes – eventuelt kombineret med den ovenstående. Som nævnt ovenfor i afsnit 2.2.2. er en mundtlig aftale i Holland gyldig, men den løber på ubestemt tid uden mulighed for ensidig opsigelse fra én af parterne, og ejeren kan ikke kræve vederlaget betalt, før en skriftlig aftale er indgået. Denne model virker principielt på samme måde som bestemmelser om bødestraf, idet parterne (her navnlig ejeren) påføres ulemper, hvis formkravet ikke opfyldes. Der synes imidlertid ikke at være nogle særlige fordele forbundet med denne model frem for bøderegerne, og der synes ingen grund til at overvælte hovedansvaret for skriftligheden på ejeren, idet en skriftlig aftale er i begge parter interesse og derfor bør være begges ansvar.

Den *tyske* model bygger på et princip om, at parter, som ikke opfylder skriftlighedskravet, skal have en ringere retstilling end parter, som opfylder kravet. F.eks. er mundtlige aftaler opsigelige, og forpagteren fratages forlængelsesretten. Den tyske model forringer således *forpagterens* retstilling. Også dette synes krænkende for retsbevidstheden, når begge parter har interesse i skriftligheden.

Konklusionen må derfor blive, at sanktionen – såfremt der ikke etableres et sæt deklaratoriske regler – ved overtrædelse af skriftlighedskravet alene bør være bødestraf og idømmelse af tvangsbøder indtil skriftlig aftale formuleres. Muligheden for at forbedre effektiviteten af det eksisterende sanktionssystem gennem et øget bødeniveau bør dog overvejes.

2.3. *Krav til aftalens varighed*

Landbrugsloven og udstykningsloven begrænser varigheden af forpagtningsaftaler. Således fastslår Lbl. § 11, stk. 4, at »Aftale om forpagtning af en landbrugsejendom i dens helhed kan indgås for et tidsrum af indtil 30 år«. Af Lbl. § 12, stk. 1 fremgår det, at en del af en landbrugsejendom kan bortforpagtes »...for et tidsrum af indtil 30 år...« uden landbrugsministerens tilladelse, hvilket suppleres af § 12, stk. 2, hvorefter tilladelse for et tidsrum længere end 30 år ikke kan meddeles. Dispensationsbestemmelsen i Lbl. § 11, stk. 5 omfatter heller ikke tidsbegrænsningen i § 11, stk. 4.

For alle ejendomme – dvs. også ejendomme, som ikke er noteret som landbrugsejendomme – bestemmer UL § 16, stk. 1, at en sådan ikke må udlejes for længere tid end 30 år, hvis der er tale om en del af en samlet fast

2.3. Krav til aftalens varighed

ejendom og ikke i længere tid end 10 år, hvis der er tale om en del af en umatrikuleret ejendom.⁸³

Af forarbejderne til UL § 16, stk. 1 fremgår, at bestemmelsen skal forstås som en »ad gangen«-regel, således at parterne efter udløbet af én 30 eller 10 års-periode lovligt kan indgå en ny aftale om det samme areal for en ny periode. Det hedder således, at: »Den foreslåede 30 års-regel i [§ 16, stk. 1,] nr. 1 er ikke til hinder for, at et areal genudlejes på en sådan måde, at det samlet er udlejet i mere end 30 år, men aftalen må ikke på noget tidspunkt binde udlejeren for mere end 30 år.«⁸⁴ Ligeledes anføres, at »perioden 10 år i [§ 16, stk. 1,] nr. 2 skal regnes på samme måde som de 30 år, og ... skal forstås på samme måde som reglen i nr. 1.« UL § 16, stk. 1, sætter således ikke nogen begrænsning for forpagtningens varighed ud over, at den ikke må binde bortforpagteren i mere end 30 år. Parterne kan således indgå en aftale på ubestemt tid og gøre den uopsigelig i de første 30 år, uden at dette strider mod § 16, stk. 1, nr. 1.⁸⁵

På baggrund heraf er det interessant, hvorvidt 30 års-reglerne i Lbl. §§ 11 og 12 skal fortolkes på samme måde som UL § 16. Lbl-1986 § 12 indeholdt en udtrykkelig henvisning til UL-1977 §§ 1 og 11 C. Denne henvisning var et udtryk for, at den daværende 10 års-regel i Lbl. § 12 skulle fortolkes i overensstemmelse med 10 års-reglen i UL-1977 § 1, jf. Lbl-cirk-1987 pkt. 13.1. og Lbl-komm, side 206.

Landbrugsloven indeholder ikke længere en direkte henvisning til UL-1990. Dette betyder dog næppe, at 30 års-reglen i Lbl. § 12 ikke længere skal fortolkes i overensstemmelse med 30 års-reglen i UL-1990. Ændringen skyldtes alene, at den særlige henvisning ikke længere var nødvendig på grund af ligheden mellem de to tidsbegrænsninger. Ændringen kan derimod ikke anses for en *materiel* ændring af landbrugslovens krav til varigheden af landbrugsforpagtninger. Det må således antages, at Lbl. § 12, stk. 1 stadig skal fortolkes i overensstemmelse med udstykningsloven, således at reglen til stadighed er udtryk for en »ad gangen«-regel.⁸⁶ Denne sammenhæng fremgår dog ikke længere klart af lovtæst eller cirkulærer, som det var tilfældet i Lbl-cirk-1987.

30 års-reglen i § 11, stk. 4 har ingen umiddelbar sammenhæng med UL § 16, stk. 1, nr. 1, idet § 11 angår udlejningen af en ejendom i dens helhed.

83. En forpagtning til landbrugsmæssigt hovedformål af en del af en umatrikuleret ejendom forekommer formentlig sjældent i praksis.

84. Jf. FT 1989-90, tillæg A, sp. 389.

85. Jf. Mortensen, Tinglysning, side 29 og Tove Lense-Møller i Landinspektøren 1989, side 576. Se endvidere U 1998.1011 Ø og hertil Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen i U 1998 B 395 ff.

86. Se således også Lbl-komm II, side 407 f. med nærmere argumentation.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

For sådanne brugsrettigheder er UL § 16 ikke anvendelig, idet en hel landbrugsejendom udgør en samlet fast ejendom i udstykningslovens forstand, jf. UL § 2, og dermed i forhold til udstykningsloven kan udlejes uden tidsbegrænsning, uden krav om udstykning. For landbrugsforpagtninger er der derimod i Lbl. § 11, stk. 4 indført en øvre tidsgrænse på 30 år for »...at forebygge omgåelse af bestemmelserne ... om erhvervelse af landbrugsejendomme i forbindelse med indgåelse af langvarige forpagtningsaftaler vedrørende landbrugsejendomme i deres helhed...«. ⁸⁷

Spørgsmålet er, om Lbl. § 11, stk. 4, skal fortolkes som en »ad gangen«-regel eller som en absolut 30-årig grænse. Af bemærkningerne til Lbl-1973 fremgår ingen vejledning om forståelsen af den oprindelige 10-års regel. Ej heller siden er det i forarbejderne til forpagtningsbestemmelserne i skiftende landbrugslove anført, hvordan tidsbegrænsningen skal forstås.

Der er i § 11, stk. 5 ikke åbnet mulighed for at dispensere fra 30 årsgrænsen, hvilket kunne tale for at grænsen var absolut. At der ikke i de særlige tilfælde, hvor tilladelse er nødvendig, kan tillades længere varighed end 30 år synes imidlertid ikke at være til hinder for, at aftaler, der ikke kræver tilladelse, kan indgås på ubestemt tid, når blot de kan opsiges senest efter 30 år. Dette er som anført ovenfor f.eks. tilfældet ved delforpagtninger i medfør af Lbl § 12, hvor der heller ikke er dispensationsmuligheder for længere tid end 30 år, jf. § 12, stk. 2. Aftaler, som kræver tilladelse, er specialtilfælde, der rimeligvis bør holdes inden for snævrere rammer end de mere almindelige aftaler, som ikke kræver tilladelse. At en dispensation ikke kan overskride 30 års-grænsen synes derfor ikke at være til hinder for en »ad gangen«-fortolkning af § 11, stk. 4. ⁸⁸ En sådan fortolkning vil desuden skabe lighed i forståelsen af Lbl. § 11 og § 12. Dog kan den eksisterende samfundsmæssige interesse i at fremme selvejet fremfor forpagtningsformen – jf. ovenfor afsnit I,3.4. – tale imod en »ad gangen«-fortolkning, idet langvarige forpagtningsaftaler principielt er en trussel mod selvejet.

På baggrund af ovenstående må reglerne om 30 års varighed i Lbl. §§ 11 og 12 begge forstås som »ad gangen«-regler og ikke som absolutte tidsbegrænsninger. Dermed indeholder reglerne ikke et krav om, at forpagtningskontrakter skal have en bestemt varighed – de kan indgås på ubestemt tid – men det er et krav, at ejeren ikke bindes i mere end 30 år.

Kontraksundersøgelsen viser, at de skitserede tidsbegrænsninger i udstykningsloven og landbrugsloven ikke fastlægger nogle særligt snærende rammer i forhold til den undersøgte kontraktspraksis. Ca. 44 pct. af de un-

87. Jf. bemærkningerne til Lbl-1973, FT 1972-73, tillæg A, sp. 3459.

88. Dette støttes også af Lbl-komm, side 190 og 192 samt Wulff II, side 287.

2.3. Krav til aftalens varighed

dersøgte aftaler er indgået for en periode af 5 år, hvorfor en 30 års-grænse formentlig sjældent udgør et problem. Dette må dog ses i sammenhæng med, at langt den overvejende del af de undersøgte kontrakter er indgået før ikrafttrædelsen af Lbl-1989. På aftaletidspunktet var kun 10- hhv. 15-årige aftaler tilladt, jf. Lbl-1986 hhv. § 12 og § 11. Det kan således ikke udelukkes, at der fremover vil vise sig en tendens til længerevarende aftaler. Interessant er det dog, at selv set i lyset af de tidligere grænser på hhv. 10 og 15 år er hovedparten af aftalerne indgået på væsentlig kortere tid. Således udnyttede kun 6 pct. af kontrakterne tidsrammen på 10 år for delforpagtninger fuldt ud. Mindre end 1 pct. af kontrakterne er af længere varighed end 30 år. Der synes herefter ikke grundlag for at kritisere disse regler, idet der ikke synes at være praktisk behov for at kunne indgå længerevarende aftaler.

I modsætning til dansk ret indeholder *svensk ret* ikke bare en øvre grænse for forpagtningsrettighedens varighed men også i visse tilfælde en *nedre* grænse. Reglerne om minimumsvarighed har nær sammenhæng med de særlige svenske regler om besiddelsesbeskyttelse, der giver forpagteren et retskrav på at få forpagtningsaftalen forlænget efter udløb af en forpagtningsperiode, medmindre der foreligger visse nærmere begrundelser for ejerens tilbagetagelse.

I medfør af JB 7. kap. § 5, stk. 1, 2. pkt. er aftaler om jordbruksarrønde generelt ikke bindende for længere tid end 25 år. En længerevarende aftale bliver dog hverken privatretligt ugyldig eller ulovlig, idet den blot af begge parter uden videre kan opsiges efter udløbet af det 25. år.⁸⁹ Staten kan undtagelsesvis bortforpagte jord på forpagterens livstid.

Aftaler om gårdsarrønde – dvs. forpagtninger, som omfatter beboelse for forpagteren – skal *minimum* vare 5 år, jf. JB 9. kap. § 2, stk. 2. Er der således aftalt en kortere periode, betragtes aftalen alligevel som 5-årig, medmindre arrønden har givet særlig tilladelse. Konsekvensen af reglen i JB 9. kap. § 2, stk. 2 er, at aftalen ikke kan opsiges i de første 5 år.

I *tysk ret* gælder ingen særlige begrænsninger i forpagtningsaftalens varighed. Dog bestemmer BGB § 594 b, at aftaler indgået for længere tid end 30 år kan opsiges efter 30 år med et 2-årigt opsigelsesvarsel, svarende til det, som gælder for aftaler indgået på ubestemt tid, jf. BGB § 594 a, stk. 1. Dette gælder dog ikke, hvis aftalen er indgået på en af parternes livstid. § 594 b kan ikke fraviges ved aftale.⁹⁰

Der gælder ingen minimumstid i tysk ret. Dog gælder for mundtlige aftaler på længere tid end 2 år og aftaler indgået på ubestemt tid det særlige 2-årige opsigelsesvarsel i BGB § 594 a, stk. 1. Da opsigelse skal ske senest 3. hverdag

89. Siden år 1800 har maksimum-perioden været 50 år med mulighed for livstidsforpagtning. Denne mulighed blev indskrænket til 25 år ved lov 1984:678, jf. Prop. 1983/84:136, side 66 ff.

90. Jf. Faßbender § 594 b Rn. 4 og MünchKomm § 594 b Rn. 2, men mere forbeholden Lange & Wulff, Landpachtrecht, § 594 b, Rn 2.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

i et forpagtningsår til fratræden ved udgangen af næstfølgende år vil en sådan aftale typisk komme til at løbe i mindst tre år, medmindre den opsiges inden 3 dage efter det første forpagtningsårs begyndelse.

I Tyskland kan parterne således frit indgå aftaler fra 0 år til parternes livstid.

I medfør af den *hollandske* PW art. 12, stk. 1, gælder forpagtningsaftaler vedrørende jord alene i mindst 6 år og vedrørende bygninger med tilliggende jord, i mindst 12 år. Kortere varighed kan dog undtagelsesvis godkendes, jf. PW art. 12, stk. 3. Der er derimod ingen øvre grænse for forpagtningens varighed, jf. art. 12, stk. 2. Dog kræves det, at aftalen skal være indgået for bestemt tid. Aftaler på ubestemt tid eller for parternes levetid kan således ikke indgås.⁹¹ Minimumsvarigheden har nær sammenhæng med hensynet til beskyttelsen af stabiliteten i forpagterens drift og forpagterens krav på forlængelse af aftalen efter udløbet af den oprindeligt aftalte periode.

Som det fremgår af petit-afsnittet er danske forpagtere ikke stillet væsentligt ringere for så vidt angår aftalernes maksimale varighed end udenlandske forpagtere i de undersøgte lande. Den maksimale varighed i udlandet er som udgangspunkt 25 eller 30 år, hvilket svarer godt til landbrugsloven. Livsvarige aftaler er tilladt i Tyskland og i Sverige, hvis det er staten, der bortforpagter, og i Holland gælder ikke anden begrænsning end, at aftalen skal indgås for bestemt tid. I Danmark kan tillige indgås aftaler på forpagterens livstid (tidsubestemte aftaler), når blot de ikke binder ejeren i mere end 30 år.

På grundlag af fremmed ret synes der ikke at være grund til at udvide adgangen til at indgå langvarige aftaler i Danmark, idet udgangspunktet er nogenlunde den samme maksimumvarighed.

Langvarige, uopsigelige forpagtningsaftaler indebærer en indskrænkning i ejerens råden over ejendommen, der kan vise sig at blive til skade for udviklingen og udnyttelsen af hans egen bedrift og tillige generelt for landbrugsstrukturens udvikling. Endvidere kan langvarige brugsaftaler ses som en trussel mod selvejet, jf. ovenfor afsnit I,3.4.

Såfremt parterne ikke er tilfredse med den eksisterende adgang til at indgå tidsubestemte aftaler med uopsigelighed i indtil 30 år, kan de vælge en egentlig overdragelse af ejendommen, hvilket er et rimeligt alternativ til en længerevarende uopsigelig aftale. En sådan aftale stiller også forpagterens arvinger bedre efter forpagterens død. Dog bemærkes, at forskellige bestemmelser i landbrugsloven kan være til hinder for erhvervelsen – f.eks. regler om fortrinsstilling til suppleringsjord, jf. Lbl. § 13 – mens forpagtning af ejendommen er lovlig.

91. Jf. Heisterkamp, no. 294.

2.3. Krav til aftalens varighed

Sammenfattende synes der ikke at være grund til at kritisere de gældende regler om maksimumvarighed i dansk ret.

De svenske og hollandske regler kan give anledning til at overveje, om der i dansk ret bør indføres en mindstevarighed for (visse typer af) forpagtningsaftaler.

En regel om mindstevarighed for *alle* forpagtningsaftaler er ikke hensigtsmæssig. I en række tilfælde ville reglen tvinge parterne til at indgå længere aftaler end nødvendigt. Dette ville »binde« ejerens jord i en længere periode og formentlig reducere interessen for at bortforpagte og/eller afgiftsniveauet ville blive højere.

Endvidere er regler om mindstevarighed i strid med dansk formuerets almindelige princip om aftalefrihed. Selv ikke lejelovens sociale beskyttelsesregler tvinger parterne til en bestemt varighed.

Ovenstående udelukker dog ikke, at der i konkrete tilfælde kan være særlig grund til at sikre forpagteren mod ophør i en periode. Der, hvor behovet herfor umiddelbart kan forekomme størst, er aftaler, der giver forpagteren en bopælsret (gårdforpagtning). Det er disse aftaler, som i Sverige og Holland er beskyttet af regler om mindstevarighed.

Umiddelbart forekommer en beskyttelse af forpagteren, der svarer til den beskyttelse, som lejeloven giver ved leje af beboelseslejemål, dog at være tilstrækkelig og bedst stemmende med dansk formueretlig tradition.

I dag finder lejelovgivningen ikke anvendelse på aftaler om gårdforpagtning, når aftalens væsentligste formål er jordens dyrkning. Det kunne derfor overvejes at udstrække lejelovens anvendelsesområde til gårdforpagtningsaftaler.

Den foretagne kontraktsundersøgelse giver imidlertid ikke grundlag for nærmere at vurdere forholdene for de trods alt få gårdforpagtere. Hertil kræves en nærmere og mere specialiseret analyse, som falder uden for denne afhandlings rammer.

Først hvis en sådan undersøgelse viser, at der reelt eksisterer et socialt og/eller økonomisk beskyttelsesbehov, er det forsvarligt at overveje regulering – herunder regler om mindstevarighed.

De ovenfor i afsnit I,3.2.3.2. nævnte generelle interesser hos gårdforpagtere peger dog på et muligt beskyttelsesbehov.

Af afsnit I,3.2.3.2. ovenfor fremgår det, at forpagteren i en række tilfælde kan være afhængig af, at en indgået forpagtningsaftale *forlænges* for endnu en periode, f.eks. fordi hans bedrift fortsat er afhængig af en tilforpagtet mælkekvote, eller fordi bygninger eller andre indretninger, der er væsentlige for forpagterens drift, er placeret på det forpagtede areal. I relation til forpagtningsaftalers varighed kan dette give anledning til overvejelser om, der er behov for at indføre *regler om forlængelsesret for forpagte-*

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

ren eller begrænset opsigelsesadgang for ejeren – dvs. regler, der svarer til de svenske regler om »besittningsskydd« eller til lejelovens regler om tidsbestemte aftaler, der kun kan opsiges i bestemte tilfælde.

Udgangspunktet i dansk ret er, at forpagtningsaftaler alene har den aftalte varighed, og at forpagteren efter en forpagtningsaftales ophør ved periodens udløb eller ved ejerens lovlige opsigelse ikke har krav på forlængelse, men må forsøge at forhandle sig til en forlængelse eller en ny aftale med ejeren. Aftaler om ubestemt varighed med lovbestemte begrænsninger i ejerens adgang til at opsiges brugsaftaler kendes kun for leje af hus eller husrum, mens aftaler om en egentlig ret for brugeren til at kræve forlængelse for en ny periode (medmindre særlige forhold foreligger) er helt fremmede i dansk ret. Sådanne regler er derfor systemfremmede i forhold til gældende dansk ret, og reglerne – navnlig om forlængelsesret – udgør ud over en indskrænkning af aftalefriheden en indskrænkning i udlejerens ejendomsret, idet han – når han vælger at indgå en brugsaftale – ikke kan være sikker på at kunne bringe denne til ophør, når han ønsker det, selv om opsigelighed er aftalt. Dette skyldes, at lovregler om forlængelsesret og opsigelsesbegrænsninger nødvendigvis må være præceptive, hvis de skal beskytte brugeren effektivt. Som følge heraf må en eventuel indførelse af sådanne regler kræve nøje overvejelser, samt en grundig vurdering af, om der reelt er et behov for den beskyttelse, som reglerne kan give. Denne beskyttelse skal desuden afvejes med ejerens interesse i at kunne råde over sin ejendom.

Som anført flere steder er det almindeligt, at forpagtningsaftaler indgået for en bestemt periode forlænges for endnu en periode eller på ubestemt tid enten stiltiende eller udtrykkeligt. Dette kunne umiddelbart tale for, at der ikke er noget praktisk behov for de nævnte regler, idet forpagteren i forvejen aftaler sig til den fornødne forlængelse. Imidlertid viser, kontraktsundersøgelsen – som denne afhandling bygger på – kun, at mange aftaler forlænges, men den viser ikke, om alle forpagtere, der er afhængige af en forlængelse, er i stand til at aftale sig til en sådan. Mulighederne for at opnå forlængelse på aftalemæssigt grundlag må antages at variere over tid samt fra sted til sted, bl.a. afhængig af, om der er mangel på jord i området. Hvis dette er tilfældet, kan det være vanskeligt at opnå forlængelse, hvis en anden forpagter er villig til og har mulighed for at betale en langt højere forpagtningsafgift.

En vurdering af behovet for de nævnte regler om regulering af varigheden og opsigeligheden af landbrugsforpagtningsaftaler forudsætter således yderligere undersøgelser. Foretagelsen heraf falder uden for afhandlingens rammer, idet analysen må antages at være ganske omfattende, og idet den ikke udelukkende vedrører afhandlingens hovedområde: Hovedforpligtel-

2.4. Stempelpligt

serne i inter partes-forholdet, men tillige involverer en række yderligere overvejelser bl.a. om ejendomsrettens ukrænkelighed mv.

2.4. Stempelpligt

I medfør af stempelovens § 46, stk. 1 skal skriftlige forpagtningsaftaler vedr. fast ejendom stemples med 1 pct. af den højeste årlige leje.⁹² Hvis forpagtningstiden er kortere end 1 år, beregnes stemplet som 1 pct. af det samlede vederlag, jf. § 46, stk. 1, in fine. Kravet gælder alene *skriftlige* aftaler – jf. § 1: »...dokumenter...«. En skriftlig bekræftelse af en mundtlig aftale udløser stempelpligt, jf. stempelovens § 7, stk. 2. Se også herom ovenfor afsnit 2.2.3.

Hvis forpagtningstiden ikke er nærmere fastlagt i kontrakten, indeholder § 46, stk. 2 nærmere regler for afgiftens beregning.

Hvorvidt stempelpligt for brugskontrakter er hensigtsmæssig er først og fremmest et spørgsmål, som må vurderes ud fra fiskale overvejelser, hvilket falder uden for denne afhandlings rammer.

Stempelpligten har dog også en vis betydning for *indgåelsen* af aftaler om landbrugsforpagtning. Der kan bl.a. henvises til det ovenfor afsnit 2.2.3. anførte om stempelpligtens mulige betydning for parternes valg af skriftlige eller mundtlige aftaler.

Derudover har stempelpligten navnlig betydning for parterne, når det skal afgøres, *hvem* der skal betale stempelafgiften. I forhold til det offentlige påhviler stempelpligten »Parterne«, jf. Stmpl. § 20, stk. 3, dvs. både ejeren og forpagteren, jf. Stmpl-komm, side 120 f. Begge parter risikerer således bødestraf ved manglende berigtigelse, jf. Stmpl. § 88, stk. 1, nr. 1. For at undgå strid om betalingen, må det anbefales, at parterne tager udtrykkelig stilling til spørgsmålet i kontrakten.

I mangel af sådan aftale er der ikke i stempeloven nogen vejledning om fordelingen inter partes.

Af afsnit VI,7.3. nedenfor fremgår, at det ved afgørelsen af, hvem der skal betale forskellige skatter og afgifter, kan tillægges betydning, om den pågældende afgift påhviler ejendommen eller er afhængig af ejendommens brug. Dette fortolkningsmoment giver ikke megen vejledning i forhold til stempelafgiften, idet dette er en afgift af dokumentet, ikke af ejendommen eller dens brug.

Der kan måske tages udgangspunkt i, hvem der opnår fordele af, at aftalen formuleres skriftligt og dermed udløser stempelpligt. Som anført tidligere må det antages, at både ejeren og forpagteren har en interesse i den klarhed,

92. Sprogligt sonderer stempelovens § 46, stk. 1 mellem leje og forpagtning, men stempelbeløbet beregnes på samme måde for begge. Der er således intet materielt indhold i sondringen. Se også Stmpl-komm, side 261.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

som en skriftlig aftale giver. Dette kunne pege i retning af, at parterne, når de intet andet har aftalt, hver bør betale *halvdelen* af stempelafgiften. Dette stemmer overens med, at stempelpligten påhviler begge. Det er desuden det almindelige udgangspunkt i § 15 i DDL's standardkontrakt.

En regel, der ensidigt pålagde den ene part at betale stempelafgiften, ville bl.a. betyde, at denne part ville have en større interesse i at vælge – og eventuelt i at gennemtrumfe – en mundtlig aftale, hvilket må anses for uhensigtsmæssigt.

En præceptiv regel om fordelingen inter partes ville naturligvis hindre konflikter herom. Imidlertid er det ikke sikkert, at en lighedingsregel er hensigtsmæssig i forhold til alle typer dokumenter, hvorfor en sådan regel næppe bør udformes generelt i stempeloven.

Bestemmelsen kunne være mere hensigtsmæssigt udformet som en deklatorisk regel, der fastslog lighedling, når intet andet var aftalt. Problemet har dog – selv om store beløb kan være på spil – næppe en sådan betydning, at det i sig selv kan bære som begrundelse for at indføre en særlig regulering af forpagtningsaftaler. Endvidere vil DDL's standardkontrakt og lignende bestemmelser i andre standardformularer i mange tilfælde påvirke parterne til at vælge en lighedling.

Lejeaftaler omfattet af lejelovgivningen er også stempelpligtige, jf. Stmpl. § 46, stk. 1. For disse aftaler har lovgiver ikke fundet det nødvendigt, at regulere inter partes-fordelingen af afgiften mellem lejer og udlejer. Dette udelukker dog ikke, at sådanne regler indføres for forpagtningsaftaler. I de fleste tilfælde vil stempelafgiften for forpagtningsaftaler vedrørende landbrugsjord være (betydeligt) højere end for lejeaftaler, som følge af de højere afgifter. Fordelingsproblemet kan derfor hævdes at have større betydning for parterne ved forpagtning end ved leje.

2.5. Tinglysningspligt

Det hævdes til tider, at der i dansk ret gælder en »pligt« til tinglysning af rettigheder vedrørende faste ejendomme, herunder forpagtningsrettigheder og andre brugsrettigheder. Pligten er dog alene sanktioneret ved, at den rettighed, som ikke tinglyses, risikerer at blive eksstingveret af en senere konkurrerende aftaleerhverver eller kreditor, jf. TL § 1, stk. 2. »Tinglysningspligten« er ikke sanktioneret på anden måde end med den mulige rettig-hedsfortabelse. Manglende tinglysning medfører således ikke bødestraf, ugyldighed eller lignende. Tinglysning er derfor reelt alene *en betingelse* for at opnå beskyttelse mod aftaleerhververe og kreditorer.⁹³ Det står således parterne frit for, om de ønsker at tinglyse deres forpagtningskontrakt.

93. Se nærmere Mortensen, Tinglysning, side 61.

2.5. Tinglysningspligt

Kontraktundersøgelsen viser, at kun få kontrakter (mindre end 15 pct.) tinglyses⁹⁴ bl.a. fordi, der ikke opnås nogen reelle fordele ved tinglysningen – i hvert fald ikke, hvis der allerede er tinglyst væsentlige forprioriteter f.eks. i forbindelse med prioriteringen ved den nuværende ejers overtagelse af ejendommen. Endvidere gælder reglen i TL § 3, stk. 1, 2. pkt., som sikrer forpagteren det sædvanlige opsigelsesvarsel, selv om aftalen ikke er tinglyst. Er aftalen indgået på de sædvanlige vilkår (eller kortere), er tinglysning overflødig og kan ikke ske, jf. TL § 15, stk. 2.⁹⁵

I forslaget til Lbl-1978 § 11, stk. 1, (FT 1977-78, tillæg A sp. 1787) indgik en bestemmelse, hvorefter forpagtningsaftaler vedrørende en landbrugsejendom i dens helhed med en længere varighed end 1 år skulle tinglyses. At aftaler kortere end 1 år ikke skulle tinglyses må ses i sammenhæng med TL § 3, stk. 1, hvorefter sådanne kortvarige aftaler normalt er beskyttet mod enhver uden tinglysning, idet opsigelsesvilkårene ikke kan være længere end de sædvanlige. Fristen efter § 3, stk. 1 er dog reelt kun ca. 10 måneder og ikke et helt år, hvorfor afgrænsningen til 1 år forekommer noget besynderlig.

I bemærkningerne (a. st. sp. 1822) anføres som generel begrundelse for det foreslåede tinglysningskrav og kravet om angivelse af opsigelsesfrist, »...at det af hensyn til en klarlæggelse af retsforholdet mellem parterne er af meget stor betydning, at forpagtningsaftaler indgås ved skriftlig kontrakt, at der i overensstemmelse med den vejledning om forpagtning, der er udgivet af De samvirkende danske Landboforeninger træffes fornøden aftale om alle forhold mellem parterne ved oprettelsen af forpagtningsforholdet, samt at forpagtningsaftalen sikres ved tinglysning.« Forslaget blev imidlertid aldrig vedtaget på dette punkt. I udvalgsbetænkningen (FT 1977-78, tillæg B, sp. 1619, pkt. 13 og sp. 1628) anføres blot, at »Ændringsforslaget [hvorved kravet om tinglysning foreslås fjernet fra lovforslaget] er begrundet i, at man fra forskellig side har været betænkelig ved den foreslåede tinglysningsforskrift.« Det angives ikke, hvori betænelighederne bestod.

Hvis forslaget om en tinglysningspligt i Lbl-1978 var blevet vedtaget, ville en undladelse af at tinglyse en forpagtningskontrakt være en overtrædelse af landbrugsloven og dermed sanktioneret med bødestraf, jf. den dengang foreslåede § 33, stk. 1. Det fremgik ikke, hvordan parterne ville være stillet, hvis deres aftale var indgået på sædvanlige tidsvilkår, således at tinglysning var udelukket, jf. TL § 3, jf. § 15 og Mortensen, Tinglysning, side 84 med henvisninger i note 50.

Behovet for at *sikre* forpagterens ret eksisterer stadig. Imidlertid giver tinglysning som nævnt ovenfor ikke forpagtere en væsentlig bedre sikkerhed end en utinglyst aftale. Den eneste ændring, en egentlig tinglysnings-

94. Se Peter Mortensen i U 1991 B 375.

95. Se Mortensen, Tinglysning, side 84 med henvisninger i note 50.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

pligt ville medføre, ville således være, at forpagtningsaftalens særlige vilkår fikseres i prioritetsordenen fra tinglysningstidspunktet, i stedet for at »synke til bunds« på grund af eksstinktioner. Sandsynligheden for at opnå dækning for de særlige vilkår øges derved, men nogen videre forbedring er der ikke tale om, fordi der ofte er betydelige foranstående rettigheder (pantehæftelser).

At indføre en streng tinglysningspligt med de gældende regler om omsætningsbeskyttelse vil således ikke fremme parternes retsstilling, ud over at de ville være nødt til at formulere en skriftlig aftale. Reglen ville formentlig blive forsøgt omgået i stor stil, idet parterne blot ville føle tinglysningsgebyret – der senest ved lov 369/1997 er forhøjet til 1.200 kr. – som en overflødig udgift uden egentlige fordele.

Endvidere synes det – generelt betragtet – unødvendigt med en kriminaliseret eller på anden måde yderligere sanktioneret tinglysningspligt. Hvis tinglysningen giver en fornuftig og reel beskyttelse, virker udsigten til at skaffe sig denne beskyttelse som et incitament til at indgå en skriftlig aftale og til at få denne tinglyst. Risikoen for eksstinktion er tilstrækkelig begrundelse for forpagtningsaftaler, lige som den er det for andre typer rettigheder. Eksempelvis ville en strafsanktioneret pligt til at tinglyse skøder (købeaftaler) være helt overflødig.

En tinglysningspligt kunne dog føre til en bedre fungerende offentligretlig kontrol med indgåelsen af forpagtningsaftaler, idet det eksisterende kontrolsystem navnlig bygger på tinglysningsdommernes gennemsyn af kontrakterne, jf. ovenfor afsnit 2.2.3. under ad 1). Imidlertid synes en tinglysningspligt ikke at være det rette middel til at sikre en sådan bedre kontrol. Tinglysningspligten ville bidrage til tingbøgernes uoverskuelighed, hvis op mod 30.000 kontrakter skulle tinglyses og løbende aflyses/(gen)tinglyses ved forpagterskift og vilkårsændringer. Endvidere ville en tinglysningspligt i visse tilfælde stride mod reglen i TL § 3, stk. 1, der – i dens nuværende form – som nævnt *hindrer* tinglysning.

Tinglysningsdommerens kontrol er i forvejen ikke videre effektiv, idet en (urigtig) erklæring fra parterne om, at landbrugslovens krav er opfyldt, normalt er tilstrækkeligt til at standse dommerens efterforskning, fordi dommeren ikke har mulighed for at opnå kendskab til forholdene i marken. Den foreslåede registrering af forpagtningsaftaler hos Jordbrugskommissionerne, jf. ovenfor afsnit 2.2.3., forekommer mere hensigtsmæssig.

Det er således – og bør fortsat være – op til parterne selv at vælge, om tinglysning skal ske. Tinglysning kan dog være forhindret af TL § 3, jf. § 15.

2.6.1. Krav til fysiske personer som forpagtere

Som anført ovenfor i afsnit 2.2.1. indeholder en række bekendtgørelser krav om tinglyste aftaler, for at forpagteren kan opnå visse begunstigelser, f.eks. opfylde kravet om egen jord delvist ved forpagtede arealer. At der kræves *tinglyste* aftaler, giver ikke anledning til problemer i forhold til TL § 3, idet såvel § 4, stk. 1, nr. 2 i bkg. 1147/1994 som § 7, stk. 3 i bkg. 809/1995 forudsætter, at der er tale om uopsigelige aftaler gældende for mindst 5 år. TL § 3 hindrer derfor ikke tinglysning.

2.6. Særlige krav ved indgåelsen af aftalen

2.6.1. Krav til fysiske personer som forpagtere

Foruden de ovennævnte krav til forpagtningskontraktens form, indhold, stempeling mv. stilles der i Lbl. §§ 11 og 12 visse krav til forpagterens person og kvalifikationer, herunder om alder, statsborgerskab, uddannelse, bopæl og antal ejede eller forpagtede landbrugsejendomme. Som udgangspunkt gælder reglerne kun ved forpagtning af en landbrugsejendom i dens helhed, jf. § 11, stk. 1. Det følger imidlertid af Lbl. § 12, stk. 1, nr. 1, at betingelserne i § 11, stk. 1, nr. 1, 2, 4 og 5 også gælder ved forpagtning af en del af en landbrugsejendom, når forpagtningsaftalen vedrører jorder (og eventuelt bygninger), der indgår i samdrift, jf. Lbl. § 9, stk. 1 og 2.

Kravene til forpagteren indførtes ved Lbl-1978 bl.a. for »...at sikre imod fjernforpagtninger...« (kravet om bopælspligt) og for »...at give de landmænd, der opfylder nærmere fastsatte uddannelseskrav, en fortrinsstilling til forpagtning af jord til udvidelse af deres bedrift.«⁹⁶ (kravet om landbrugsmæssig uddannelse).

Kravene har indirekte betydning for indholdet af forpagtningskontrakterne, i hvert fald hvis disse skal tinglyses. Dette skyldes, at en forpagtningskontrakt, der anmeldes til tinglysning, enten skal indeholde en erklæring om, at kontrakten er gyldig uden tilladelse, fordi betingelserne i § 11, stk. 1 eller § 12, stk. 1, nr. 1 er opfyldt, eller være ledsaget af en tilladelse til kontraktens indgåelse, jf. § 3, stk. 1 i bkg. 771/1994 om dokumentation ved tinglysning af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme. Desuden kan parterne ifalde strafansvar, hvis betingelserne ikke opfyldes jf. Lbl. § 33, stk. 1, nr. 1. Som eksempel på en kontraktsbestemmelse vedrørende overholdelse af landbrugsloven kan henvises til § 11 i DDL's standardkontrakt.

En særlig bemærkning fortjener det forhold, at Lbl. § 12, stk. 1, nr. 1 alene henviser til § 11, stk. 1, nr. 1, 2, 4 og 5, men ikke til nr. 3. Uddannelseskravet for arealer større end 30 ha gælder således ikke ved forpagtning af dele af landbrugsejendomme. I medfør af Lbl-1986 gjaldt uddannelseskravet også for delforpagtninger til samdrift i medfør af § 12, stk. 1, nr. 1. Ændringen skyldtes ifølge forarbejderne til Lbl-1989 hensynet til »...at lette mulighederne for en smidig tilpasning af bedriftsstrukturen.«⁹⁷ Hensynet til at sikre uddannede landmænd fortrin til suppleringsjord ved forpagtning blev således i nogen grad

96. Jf. FT 1977-78, tillæg A, sp. 1823. Om det nærmere indhold af betingelserne i § 11, stk. 1, se Lbl-komm II, side 376 ff.

97. FT 1988/89 tillæg A, sp 5105.

Kap. III: Indgåelse af forpagtningsaftaler

fortrængt af hensynet til en mere smidig strukturtilpasning. Lempelsen berører først og fremmest jordbrugere, som ikke selv ejer mere end 30 ha, og som *ikke* opfylder uddannelseskra­vet, idet *erhvervelse* af ejendomme større end 30 ha kræver opfyldelse af uddannelseskra­vet, jf. Lbl. § 16, stk. 1, nr. 6, jf. stk. 2. Ifølge Lbl-1986 havde jordbrugere, der *opfyldte* disse betingelser ikke uddannelsesmæssige vanskeligheder ved at udvide deres bedrift ved tilforpagtning, fordi uddannelseskra­vet ved erhvervelse af landbrugsejendomme under 30 ha var det samme som ved forpagtning af en landbrugsejendom i dens helhed, idet Lbl-1986 § 11, stk. 1, nr. 3 henviste til § 16, stk. 1, nr. 2.⁹⁸ Såfremt jordbrugeren opfyldte uddannelseskra­vet ved erhvervelsen af egen ejendom, opfyldte han også kra­vet ved tilforpagtning. Ved Lbl-1989 blev uddannelseskra­vet imidlertid ophævet ved erhvervelse for ejendomme under 30 ha, jf. § 16, stk. 2, jf. stk. 1. Dermed kan en person uden landbrugsfaglig uddannelse eller erfaring købe en landbrugsejendom op til 30 ha. Såfremt erhververen ønsker at udvide sin bedrift ved hjælp af tilforpagtning kan et uddannelseskra­v indebære, at han ikke kan opnå udvidelsen. Ved at ophæve uddannelseskra­vet for delforpagtning til samdrift er muligheden for tilforpagtning og dermed tilpasning af bedriftsstrukturen for sådanne ikke-uddannede jordbrugere blevet lettere.

Med de gældende regler er det muligt at tilforpagte mere end 30 ha uden at opfylde uddannelseskra­vene, når blot der er tale om en del af en ejendom – medmindre forpagteren ved erhvervelsen af egen ejendom er blevet mødt med et uddannelseskra­v.⁹⁹ En ejendoms fulde jordtilliggende på måske flere hundrede hektar kan således i princippet bortforpagtes uden bygningerne til en person, der ikke opfylder uddannelseskra­vene. Dette synes ikke i overensstemmelse med landbrugslovens (del)mål: At sikre en forsvarlig udnyttelse af de jordbrugsmæssige arealressourcer, jf. Lbl. § 1, stk. 1, nr. 2. Det bør af hensyn til landbrugsjordernes udnyttelse og af hensyn til de professionelle jordbrugere overvejes at fastsætte en øvre grænse for, hvor meget jord en forpagter kan tilforpagte uden landbrugsmæssig uddannelse.

2.6.2. Krav til juridiske personer som forpagtere

I medfør af Lbl. § 11, stk. 2 kan fællesskaber, der opfylder betingelserne i Lbl. § 18 a, stk. 1-3, og selskaber, der opfylder betingelserne i § 20, stk. 1, forpagte en landbrugsejendom i sin helhed uden tilladelse. Af Lbl. § 12, stk. 1, nr. 1 fremgår endvidere en henvisning til § 11, stk. 2, hvorefter de nævnte fællesskaber og selskaber tillige kan forpagte dele af en ejendom til samdrift uden tilladelse.¹⁰⁰

Også disse regler har indirekte betydning ved formuleringen af forpagtningskontrakter, som skal tinglyses, idet § 3, stk. 1 i bkg. 771/1994 om erklæringer om landbrugslovens overholdelse eller medsendelse af tilladelse tillige gælder for fællesskaber og selskaber. Desuden skal erklæringen om kontrak-

98. Uddannelseskra­vet var fastsat i bkg. 131/1987 § 1, stk. 2.

99. Jf. Lbl-komm II, side 410 ved og i note 175.

100. Om det nærmere indhold af betingelserne i Lbl. § 18 a og § 20, se Lbl-komm II, side 609 ff. og 647 ff.

2.6.2. Krav til juridiske personer som forpagtere

tens gyldighed uden tilladelse gives af både ejeren og forpagteren, jf. § 3, stk. 2 i bkg. 771/1994.

Juridiske personer kan ligeledes ifalde strafansvar, jf. Lbl. § 33, stk. 5, jf. stk. 1, nr. 1.

Ejerens og forpagterens hovedforpligtelser

1. Indledning

Aftaler om forpagtning af landbrugsjord kan efter omstændighederne være særdeles komplicerede og pålægge parterne en række forskellige forpligtelser og rettigheder. Opfyldelse af en bestemt forpligtelse kan for den ene part være af afgørende betydning, mens den samme forpligtelse for den anden part forekommer underordnet. For to andre kontrahenter kan situationen være den modsatte. Det er derfor vanskeligt at opdele parternes forpligtelser i mere eller mindre væsentlige. Dette gælder for de fleste gensidigt bebyrdede kontrakter. Alligevel plejer man traditionelt at benævne enkelte af parternes pligter i kontraktsforhold for *hovedforpligtelser*, mens den større mængde andre forpligtelser betegnes *biforpligtelser* eller *accessoriske forpligtelser*.¹

Der kan næppe gives en entydig definition af hoved- hhv. biforpligtelser, men kendetegnende for hovedforpligtelserne kan formentlig siges at være, at disse forekommer i (næsten²) alle aftaler af en bestemt type (f.eks. købs-

1. Jf. Gomard, Obligationsret, 1. del, side 44 ff., Ussing, Enkelte Kontrakter, side 8 og 11 samt Lassen, spec. del, side 3 (principale pligter) og samme i Håndbog, alm. del, side 8. Ussing, Alm. del, side 23 omtaler »bitydelser« uden nærmere at afgrænse disse over for »hovedtydelser«.

2. Forbeholdet skyldes, at der *kan* forekomme aftaletyper, hvor hovedforpligtelserne for en part ikke eksisterer. Eksempelvis kan det aftales, at lejerens (brugeren) ikke skal betale vederlag for brugen. Bortfald af en hovedforpligtelse vil imidlertid ofte betyde, at der er tale om en helt anden aftaletype, hvorom andre regler gælder, jf. Lassen, Håndbog, alm. del, side 8 om »essentialia negotii«. I eksemplet vil der således være tale om lån til brug og ikke leje, hvilket bl.a. indebærer, at det objektive ansvar i DL 5-8-1 gælder, i modsætning til reglerne om leje. Det må derfor formentlig antages, at parternes hovedforpligtelser eksisterer i alle aftaler af den pågældende type. Hovedforpligtelserne behøver derimod ikke at have præcis samme indhold i alle aftaler af den pågældende type. Ejerens forpligtelse til at give brugeren adgang til brugen kan således både bestå i, at lejerens får den fulde brugsret fra starten, og i at brugerens ret forøges eller formindskes, efterhånden som brugsperioden skrider frem. Disse forskelle ændrer ikke ved, at brugsoverladelser er ejerens hovedforpligtelse.

Kap. IV: Ejerens og forpagterens hovedforpligtelser

aftaler eller forpagtningsaftaler), og såfremt de misligholdes væsentligt, berettiger det ofte – men ikke nødvendigvis altid – medkontrahenten til at hæve aftalen.³ Det kan således som udgangspunkt siges, at hovedpligternes opfyldelse er nødvendig for at bringe (forpagtnings)aftalen i stand og for at sikre aftalens fortsatte beståen. Ved væsentlig misligholdelse af parternes hovedpligter vil aftalen sjældent komme til eksistens, hvis misligholdelsen sker inden forpagtningsforholdets begyndelse. Ligeledes ophører aftalen normalt, hvis misligholdelsen sker efterfølgende. Visse hovedforpligtelser aktualiseres dog først efter aftalens tiltrædelse, hvorfor der ikke kan ske forudgående (oprindelig) misligholdelse, men kun efterfølgende. Dette gælder f.eks. ejerens pligt til løbende i forpagtningsperioden at give forpagteren adgang til brugen, jf. nedenfor afsnit 2.2., og forpagterens pligt til at betale vederlag, hvis bagudbetaling er aftalt, jf. nedenfor afsnit 3.1.

I modsætning hertil behøver biforpligtelserne ikke nødvendigvis at eksistere i alle aftaler af en bestemt type, og misligholdelse af en biforpligtelse betyder som udgangspunkt ikke aftalens ophør, medmindre der er tale om en særlig grov (f.eks. langvarig) tilsidesættelse af forpligtelsen, og selv da er det ikke sikkert, at medkontrahenten kan hæve.⁴ Helt afgørende som afgrænsningsmoment er hævebeføjelsen dog ikke, idet det f.eks. kan være *aftalt*, at misligholdelse af en biforpligtelse i det konkrete tilfælde kan begrunde ophævelse af aftalen.

I aftaler om tingsleje og – som det fremgår nedenfor – i aftaler om landbrugsforpagtning består parternes hovedforpligtelser navnlig i følgende:

Ejeren (se nærmere nedenfor afsnit 2):

- pligt til at give lejerens (forpagteren) adgang til den aftalte brug (brugsoverladelse).
- pligt til at sikre lejerens (forpagterens) fortsatte kontraktmæssige brug i hele brugsperioden.

Lejerens/forpagteren (se nærmere nedenfor afsnit 3):

- pligt til at betale det aftalte vederlag for brugen (lejen/forpagtningsafgiften).

3. Gomard, Obligationsret, 1. del, side 44 definerer hovedforpligtelser som »...pligten til at præstere den centrale ydelse...«. Misligholdelse af den centrale ydelse er ofte væsentlig, selv om misligholdelsen er kortvarig eller af begrænset omfang.

4. Jf. Gomard, Obligationsret, 1. del, side 47 f.: »Kreditor kan kun hæve kontrakten, hvor overtrædelsen af en biforpligtelse på afgørende måde forringer hans interesse i eller udbytte af kontrakten i dens helhed. ... Biforpligtelser håndhæves ofte ved erstatningsansvar.«

2.1. Ved lejeforholdets begyndelse

- pligt til at behandle det lejede/forpagtede forsvarligt i brugsperioden og underrette ejeren om opstået eller truende skade (omsorgspligt).

I afsnit 4 nedenfor gives en kort oversigt over nogle af parternes biforpligtelser.

En beskrivelse af retsvirkningerne af misligholdelse af *alle* parternes forpligtelser ville enten blive meget omfattende eller meget generel. For at undgå dette, er det i stedet valgt at *afgrænse denne afhandling til alene at behandle misligholdelse af parternes hovedforpligtelser*, jf. ovenfor afsnit I.1. Derfor behandles alene retsstillingen ved forpagterens misligholdelse af sin forpligtelse til at betale forpagtningsafgiften (nedenfor afsnit VI) samt ejerens misligholdelse af pligten til at stille det forpagtede til rådighed for forpagteren i forpagtningsperioden og den deraf følgende vedligeholdelsespligt (nedenfor afsnit V).

De angivne hovedforpligtelser er ikke nødvendigvis udtømmende, idet der kan argumenteres for, at også andre af parternes forpligtelser skal regnes som hovedforpligtelser. Grænserne mellem hoved- og biforpligtelser er desuden som nævnt flydende. De nævnte forpligtelser er imidlertid centrale i (næsten) alle leje-/forpagtningsaftaler og en væsentlig misligholdelse af disse giver normalt medkontrahenten hævebeføjelse. Forpligtelserne må derfor betegnes som hovedforpligtelser.⁵ Udvælgelsen heraf repræsenterer desuden et konkret *valg* med henblik på at afgrænse afhandlingens omfang.

2. Ejerens hovedforpligtelser

2.1. Ved lejeforholdets begyndelse

Ejerens ene hovedforpligtelse i et tingslejeforhold er til aftalt tid at give lejereren adgang til brugen af det lejede.⁶

På hvilket tidspunkt, lejereren skal have adgang til det lejede, må afgøres ud fra en fortolkning af lejeaftalen. Såfremt intet er aftalt eller kan udledes af aftalen, kan vejledning formentlig findes i princippet i kbl. § 12, hvorefter levering skal ske ved påkrav. Lejer må således kunne fremsætte påkrav om at tiltræde det lejede inden rimelig tid fra påbudets fremkomst til udlejer. Nogen større praktisk betydning har dette spørgsmål næppe, idet det

5. Se dog nedenfor afsnit 3.2. om omsorgspligtens enkelte dele.

6. Jf. Ussing, *Enkelte Kontrakter*, side 8, Lassen, spec. del, side 3 f., Halfdan Krag Jespersen i T:BB 1998.29, Falkanger, *Leie av skib*, side 157 og Bengtsson, *Särskilda avtalstyper I*, side 46 samt for så vidt angår leje af hus og husrum, LL § 9, stk. 1, 1. pkt., jf. § 11.

Kap. IV: Ejerens og forpagterens hovedforpligtelser

formentlig kun er sjældent, at en lejeaftale mangler fastsættelse af begyndelsestidspunktet.⁷

På landbrugsforpagtningsområdet kunne man – på grund af afhængighed af årstider, høst og såning – forestille sig, at der ville være en kutyme med hensyn til, hvilket tidspunkt en forpagtningsaftale normalt blev tiltrådt af forpagteren. En sådan kutyme synes ikke beskrevet noget sted, og *kontraksundersøgelsen* viser så mange forskellige begyndelsesdatoer, at det end ikke er muligt at udlede et bestemt tidspunkt som det *almindelige* for landbrugsforpagtningsaftaler. For disse aftaler må man derfor også støtte sig til princippet i kbl. § 12. Ingen af de undersøgte 772 forpagtningskontrakter manglede bestemmelser om begyndelsestidspunktet, hvilket tyder på, at spørgsmålet har ringe praktisk betydning. Af driftsmæssige grunde er det normalt også af væsentlig betydning for parterne, at begyndelsestidspunktet ligger fast.

Det lejedes stand ved aftalens begyndelse har også betydning. For så vidt angår leje af hus og husrum fastslår LL § 9, stk. 1, 1. pkt., at det lejede skal stilles til rådighed »...i god og forsvarlig stand...«. Bestemmelsen synes ikke at give megen vejledning om det lejedes stand. Dels er det uklart, hvad god og forsvarlig stand er, dels kan bestemmelsen fraviges ved aftale, jf. LL § 18 modsætningsvis.⁸ Bestemmelsen giver således ikke megen støtte for fortolkningen uden for lejeovens område. Mere præcist er det formentlig at kræve, at ejeren skal stille det lejede til lejers rådighed *i den aftalte stand*.⁹ Det må herefter afgøres ved fortolkning af aftalen, hvilken stand der er kontraktmæssig. Af aftalen kan det meget vel fremgå, at det lejede overtages »som beset« eller med nærmere aftalte mangler, således at man almin-

7. LL § 10 indeholder en forsinkelsesregel, der regulerer tilfælde, hvor det lejede ikke er fuldført eller er beboet af en tidligere lejer. Formentlig er reglen udtryk for almindelige retsgrundsætninger. Undtaget er dog § 10, stk. 2, in fine, der foreskriver et lempet ansvar for ejeren i modsætning til det objektive ansvar, der – på garantigrundlag – må antages at gælde i almindelighed for den ejer, der udlejer fra et bestemt tidspunkt. Se herom, Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10093, note 72 og Gomard, Obligationsret, 2. del, side 157, der anfører, at § 10, stk. 2 hjemler en culpa-regel.

8. Se Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10093, note 59.

9. Jf. Lassen, spec. del, side 4: »I hvilken faktisk Tilstand og med hvilke Egenskaber Brugsgenstanden skal leveres, afgøres ligeledes efter de almindelige Regler om Kontrakters Fortolkning...« (Fremhævelser i original). Se også Ussing, Enkelte Kontrakter, side 8, der dog blot anfører: »Til rigtig Opfyldelse hører, at Lejegenstanden ikke har Mangler...«. Poul Gade, Finansiell leasing, 1997, side 100, note 1, kritiserer Ussing for alene at kræve overgivelse af det lejede uden at lægge vægt på det aftaltes stand. Så vidt ses overser forfatteren det anførte citat hos Ussing. Se endvidere Sundberg, Fel i lejt gods, side 99 ff. og Falkanger, Leie av skib, side 157: »Den sentrale forpliktelse på eierens side er å levere et skib til leietageren, dvs. et skib som er kontraktmessig.« (fremhævet her).

2.1. Ved lejeforholdets begyndelse

deligvis ikke ville tale om god eller forsvarlig stand. Som følge heraf kan LL § 9, stk. 1, 1. pkt. ikke anses som udtryk for en almindelige lejeretlig regel.

Endvidere kan det forekomme, at lovgivning eller sædvaner stiller krav til det lejedes stand. Det må derfor tillige – hvis intet andet er aftalt – kræves, at ejeren skal give lejeren adgang til det lejede *i en stand svarende til det, som lejeren har krav på efter retsforholdets beskaffenhed* – dvs. som fastslået i aftalen, lovgivning og sædvaner. Således må mangelsbegrebet ved overgivelsen til lejer forstås på samme måde som i lejeperioden, jf. LL § 11, stk. 1, 1. pkt. og nedenfor afsnit V,2.3. og 4.1. Dette nævnes ikke udtrykkeligt af de i forrige note nævnte forfattere. Dog kan det formentlig indfortolkes i Ussings fremstilling, idet han anvender ordet »mangler«. Såfremt det lejede ikke opfylder lovgivningens krav, foreligger der en mangel. Om mangelsbegrebet se nedenfor afsnit V,2.3. og 4.1.

Såfremt ejeren ikke overlader brugen til lejeren på det aftalte tidspunkt, foreligger *forsinkelse*. Overlades genstanden derimod rettidigt, men ikke i den stand, som lejer har krav på efter retsforholdets beskaffenhed, foreligger en *mangel*.¹⁰ Det kan give anledning til tvivl, om et tilfælde, hvor ejeren overlader brugen til lejeren rettidigt, men hvor det lejedes stand er så ringe, at lejer kun opnår en stærkt begrænset eller ingen brugsværdi, skal behandles som forsinkelse eller mangler. Når der *er* leveret noget på det rigtige tidspunkt, synes det mest stringent at behandle situationen som en mangelsituation, medmindre det lejede er *helt uden* brugsværdi.¹¹ I sidstnævnte tilfælde kan det med rimelighed hævdes, at ejeren ikke har præsteret noget af det aftalte, således at der foreligger forsinkelse. Problemet har dog næppe større praktisk betydning ved tingsleje, idet

10. Jf. Halfdan Krag Jespersen, Dansk Privatret, 10. udg., 1997, side 233 og Lookofsky, Køb, side 101 (forsinkelse) sammenholdt med side 57 ff. (mangler). Såfremt det lejede leveres i for ringe mængde, gælder kbl. § 50 formentlig analogt, således at situationen opfattes som en mangel, ikke som forsinkelse, hvis lejer må gå ud fra, at det leverede er ment at skulle tjene som fuldstændig opfyldelse. Se herom Gomard, Obligationsret, 1. del, side 126 f., Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 81, Lookofsky, Køb, side 105 og 111 samt Kbl-komm, side 896 ff.

11. Anderledes Poul Gade, Finansiell leasing, 1997, side 101, der vil behandle tilfældet som forsinkelse. Til støtte herfor henvises bl.a. til U 1974.557 SH om leasing af et bogholderianlæg, der skulle leveres d. 16/2-1972. Anlægget virkede ikke, og var – trods flere afhjælpningsforsøg – ikke funktionsdygtigt d. 19/5-1972, hvor leasingtageren hævdede aftalen. Sø- og Handelsretten lagde til grund, at »... bogholderianlægget på ophævelsestidspunktet den 19. maj 1972 var behæftet med sådanne funktionsmæssige fejl, at sagsøgte ikke *da* havde leveret kontraktmæssig ydelse i henhold til leasingkontrakten.« (fremhævet her). Retten konkluderer således, at ydelsen ikke var kontraktmæssig på ophævelsestidspunktet. Der synes ikke heraf sikkert at kunne udledes, at retten antog, at der forelå forsinkelse. Gomard, Obligationsret, 1. del, side 185 opfatter dommen som vedrørende mangler.

Kap. IV: Ejerens og forpagterens hovedforpligtelser

lejerens misligholdelsesbeføjelser efter de ulovbestemte regler ved forsinkelse og mangler i vidt omfang er identiske. Om lejers beføjelser ved mangler henvises til afsnit V,4.2. nedenfor. Ved forsinkelse kan lejer kræve naturalopfyldelse, forholdsmæssigt afslag i lejen for den tid, det lejede ikke står til hans disposition og erstatning, hvis der er et ansvarsgrundlag for ejeren. Endvidere kan lejer hæve aftalen, såfremt forsinkelsen er væsentlig.¹² Af afsnit V,4.2.2. nedenfor fremgår, at lejer ved mangler kan foretage en selvhjælpshandling og kræve udbedringsgodtgørelse af ejeren. Hvis der foreligger forsinkelse, således at lejer ikke har fået genstanden overgivet, kan lejer ikke afhjælpe misligholdelsen ved en selvhjælpshandling, idet en sådan må forudsætte lejers besiddelse. Ved »reel« forsinkelse har lejer således ikke denne beføjelse.¹³

Ved *køb* er der forskel på reglerne om *købers reklamation* ved forsinkelse hhv. mangler, når køber kræver naturalopfyldelse. Ved oprindelige mangler skal køber i handelskøb reklamere straks og ellers uden ugrundet ophold, jf. kbl. § 52. Ved forsinkelse skal køber reklamere inden rimelig tid eller – ved sælgers forespørgsel – uden ugrundet ophold, jf. kbl. § 26. En tilsvarende forskel gælder formentlig ikke ved tingsleje, idet lejer både ved oprindelige mangler og ved forsinkelse skal reklamere inden en rimelig frist. Forskellen skyldes, at der ikke er særlige fristregler for tingsleje, hvorfor reklamationsfristen er begrundet i almindelige passivitetsbetragtninger. Det bemærkes navnlig, at 14 dages-fristen i LL § 14 ikke kan betragtes som en almindelig tingslejeretlig regel, jf. nedenfor afsnit V,3.6. For så vidt angår leje af hus og husrum indeholder lejeloven ingen særlig reklamationsfrist i forsinkelsestilfælde.

Så vidt ses er der ingen trykt retspraksis, der udtrykkeligt behandler spørgsmålet om ejerens pligt til at give lejer adgang til brug af det lejede. Dette skyldes formentlig, at denne forpligtelse er så åbenbar, at den normalt ikke giver anledning til tvister. Der er ingen tvivl om, at ejer er forpligtet til at

12. Sml. LL § 10 og jf. Ussing, *Enkelte Kontrakter*, side 16, der dog ikke nævner kravet på naturalopfyldelse. Der er dog næppe tvivl om, at lejer kan kræve den indgåede aftale fastholdt og kræve naturalopfyldelse, medmindre der foreligger umulighed. Lejers ret til naturalopfyldelse modsvarer udlejers pligt til at stille det lejede til rådighed for lejer. Se også Bengtsson, *Särskilda avtalstyper I*, side 46, der støtter resultatet på en analogi af kbl. § 21, der ved forsinkelse giver køber valget mellem at kræve levering (naturalopfyldelse) eller at hæve aftalen. Se endvidere Gomard, *Obligationsret*, 1. del, side 94 og 104, ligeledes med henvisning til kbl. § 21.

13. Regner man derimod – som Poul Gade, jf. ovenfor note 11 – rettidig levering af en (stærkt) mangelfuld genstand som forsinkelse, har lejeren reelt fået genstanden i sin besiddelse, og der synes da ikke at være noget i vejen for, at lejer udbedrer manglerne for udlejers regning efter fremsættelse af påkrav mv. Dermed har lejer de samme misligholdelsesbeføjelser som ved mangler, og det forekommer derfor praktisk irrelevant, om man betegner situationen som forsinkelse eller mangler.

2.1. Ved lejeforholdets begyndelse

stille det lejede til lejers rådighed.¹⁴ Uden denne pligt kan lejeaftalen ikke gennemtvinges af lejer, hvis ejeren pludselig nægter at medvirke. Dette ville stride mod princippet om aftalers bindende virkning, jf. DL 5-1-1 og 5-1-2. Man kan således sige, at ejerens forpligtelse til at præstere ydelsen (give lejeren adgang til brugen) grundlæggende følger af pligten til at overholde indgåede aftaler.

Det ovenfor anførte kan givetvis overføres direkte på *aftaler om landbrugsforpagtning*. Som anført ovenfor afsnit II,1 er ét af de klare fælles træk ved leje og forpagtning, at en genstand gives i brug. For overhovedet at etablere et brugsforhold – hvad enten det er leje eller forpagtning – er det nødvendigt, at ejeren giver brugeren (lejeren, forpagteren) adgang til brugen, idet han kun derved opfylder den indgåede aftale. Ejeren er således ved aftaler om landbrugsforpagtning forpligtet til at stille brugen af den forpagtede ejendom til rådighed for forpagteren til det aftalte tidspunkt og i den stand, som forpagteren ifølge retsforholdets beskaffenhed har krav på.¹⁵

Overladelsen sker *i praksis* ved, at ejeren overlader forpagteren nøgler til bygninger samt til eventuelle låger og led eller på anden måde skaffer ham fysisk adgang til brugen, f.eks. tillader færdsel over ejerens øvrige ejendom, hvis dette er nødvendigt for at komme til jorden. For så vidt angår eventuelt medforpagtet løvsøre, må dette overgives til forpagteren eller være til stede og tilgængeligt for forpagteren på ejendommen eller kunne afhentes af forpagteren et nærmere angivet sted.¹⁶ Medforpagtes tillige en mælkekvote er ejeren forpligtet til om nødvendigt at medvirke ved indgivelse af ansøgning om overdragelse af basisandele til De Danske Mejeriers Mælkeudvalg. På tilsvarende måde er ejeren forpligtet til at medvirke til, at forpagteren kan indtræde i andre aftaler med tredjemand, som han har ret/pligt til i henhold til forpagtningsaftalen – f.eks. leveringsforpligtelser til mejeri, slagteri eller sukkerfabrik. Hvis forpagteren har ret til at tilmelde arealet til hektarstøtteordningen for sin bedrift, er ejeren for-

14. Derimod er det næppe ualmindeligt, at der opstår tvivl om, hvad der er rette tid og navnlig rette stand, se f.eks. domme omtalt nedenfor afsnit V,4.2.5.2. om oprindelige mangler.

15. Heller ikke for forpagtningsaftaler ses der at være trykt retspraksis direkte om spørgsmålet. Om forpligtelsen i fremmed ret, se BGB § 586, stk. 1 og hertil Faßbender, side 210 ff. samt Lange & Wulff, Landpachtrecht, side 126 ff. Se til dels også forpaktingsloven § 13, stk. 1 vedrørende bygninger. Forpligtelsen er også forudsat i Jordabalkens definition af arrende: »Upplåtelse av jord til nyttjande...«, jf. JB 8. kap. § 1, stk. 1 og i definitionen i PW art. 1, stk. 1, litra d: »...in gebruik te verstreken...«.

16. Hvis intet er aftalt, skal lejeren i tingslejeforhold formentlig hente den lejede genstand hos ejeren, jf. princippet i kbl. § 9 og Bengtsson, Särskilda avtalstyper I, side 46 ved note 21. Ved leje af jord er der ingen tvivl om opfyldelsesstedet, da ejendommen ikke kan flyttes.

Kap. IV: Ejerens og forpagterens hovedforpligtelser

pligtet til at udtage arealet af sin egen ansøgning om hektarstøtte. Se nærmere om betydningen af forskellige frister nedenfor afsnit 3.3.

Efter omstændighederne kan forpligtelsen tillige bestå i, at ejeren foreviser forpagteren grænserne for det forpagtede. Dette kan særligt være påkrævet, hvor grænserne til naboejendomme ikke fremgår tydeligt i marken, eller hvor særlige dele af den forpagtede ejendom er undtaget fra forpagtningsaftalen. Hvor der er tvivl om grænserne for det forpagtede, opnår forpagteren kun den fulde brugsværdi, hvis ejeren foretager en nærmere anvisning af det forpagtedes omfang. Et detaljeret kortbilag til forpagtningskontrakten kan eventuelt være tilstrækkeligt.

2.2. Løbende i lejeperioden

Ejerens pligt til at give lejereren adgang til brugen af det lejede begrænser sig ikke kun til brugsoverladelse ved lejeaftalens begyndelse, men *gælder igennem hele lejeperioden*. Ejeren skal således i hele lejeperioden holde brugen åben for lejereren, i det omfang det følger af aftalen og retsforholdets øvrige beskaffenhed.¹⁷ Dette udtrykkes normalt således, at ejerens ydelse i lejeforhold er *vedvarende*.¹⁸

Denne del af ejerens hovedforpligtelser har nær sammenhæng med den vedligeholdelsespligt, som behandles nedenfor i afsnit V. At ejeren er forpligtet til at holde brugen åben for lejer i hele lejeperioden betyder nemlig, at ejeren er forpligtet til at sørge for, at det lejede ikke får en ringere brugsværdi for lejereren, end hvad lejereren har krav på efter retsforholdet mellem ejeren og lejereren. Hvis brugsværdien forringes, fordi det lejede beskadiges ved en hændelig begivenhed, er ejeren således forpligtet til at udbedre skaden. Hvis ejeren ikke gør dette, misligholder han sin pligt til at holde brugen åben i fuldt (aftalt) omfang, og han misligholder sin vedligeholdelsespligt. Dette kan også udtrykkes således, at ejeren i hele lejeperioden bærer risikoen for hændelige skader på det lejede. Se nærmere nedenfor afsnit V – bl.a. afsnit 2.1. og 2.2. om risikofordeling og vedligeholdelsespligt.

17. Jf. Lassen, Spec. del, side 4, Ussing, Enkelte Kontrakter, side 8 f. og bet. 1331/1997, side 103 samt bilagsdel, side 46: »Lejeforholdet kendetegnes ved, at den ene part stiller en ydelse ... til *fortsat* rådighed for den anden part imod vederlag.« (fremhævet her). Endvidere henvises til de forfattere, som angives nedenfor i afsnit V,3.2. Disse forfatter nævner ikke udtrykkeligt, at ejerens forpligtelse består i hele lejeperioden, men de forudsætter dette, idet de fastslår, at ejeren har en vedligeholdelsespligt i lejeperioden. Se endvidere LL § 11, stk. 1, 1. pkt.: »...ved overtagelsen og *under* lejeforholdets beståen...« (fremhævet her).

18. Jf. Ussing, Enkelte Kontrakter, side 8.

3.1. Betaling af forpagtningsafgift

Der er så vidt ses ingen trykt retspraksis, der *direkte* viser, at ejeren er forpligtet til at holde brugen åben for lejereren i hele lejeperioden. Derimod er dette stiltiende *forudsat* i flere afgørelser, som fastslår, at ejeren er forpligtet til at holde det lejede ved lige i lejeperioden.¹⁹ En pligt for ejeren til at holde ejendommen ved lige forudsætter, at han er forpligtet til at stille det lejede til lejers rådighed i lejeperioden i den stand som følger af retsforholdet mellem parterne. På denne måde er pligten til at holde brugen åben og vedligeholdelsespligten to sider af samme sag.

Det må antages, at ejeren også i *aftaler om landbrugsforpagtning* er forpligtet til at holde brugen åben for forpagteren i hele forpagtningsperioden. At der antydes nogen tvivl om resultatet skyldes, at nogle forfattere ikke fuldt ud vil anerkende, at ejeren i forpagtningsforhold har vedligeholdelsespligten, jf. nærmere nedenfor afsnit V,3.3.²⁰ Som anført i nævnte afsnit er denne opfattelse formentlig ikke rigtig, men den skaber dog en vis usikkerhed også om pligten til at holde brugen åben. Dog er der ikke tvivl om, at ejeren *ikke* kan bringe en forpagtningsaftale til *ophør* midt i forpagtningsperioden med henvisning til, at han ikke er forpligtet til at holde brugen åben i hele perioden. En sådan afbrydelse giver utvivlsomt forpagteren misligholdelsesbeføjelser. For så vidt er der ikke tvivl om, at ejeren er bundet af aftalen og forpligtet til at holde brugen åben. Såfremt de i afsnit V,3.3. behandlede forfatteres opfattelse skal lægges til grund, kan dette højest betyde, at ejeren ikke er forpligtet til at holde brugen åben for forpagteren i *enhver* henseende, idet visse mangler i så fald må udbedres af forpagteren.

At ejeren har vedligeholdelsespligten i forpagtningsforhold er nærmere begrundet nedenfor i afsnit V,3.3. og 3.4.

3. Forpagterens hovedforpligtelser

3.1. Betaling af forpagtningsafgift

Leje defineres som brug mod vederlag.²¹ Heraf følger, at lejerens væsentligste forpligtelse – der er en forudsætning for, at der overhovedet kommer

19. Jf. de nedenfor i afsnit V,3.2. nævnte domme.

20. I tysk ret fremgår det udtrykkeligt af BGB § 586, stk. 1, at ejerens forpligtelse strækker sig over hele forpagtningsperioden: »...während der Pachtzeit...«. Dette er også forudsat i bestemmelserne i PW art. 22, 23 og navnlig i 26: »...gedurende de pachtijd...«.

21. Se bl.a. Halfdan Krag Jespersen i Formueretlige Emner, 2. udg., 1996, side 101.

Kap. IV: Ejerens og forpagterens hovedforpligtelser

en lejeaftale i stand – er betalingen af vederlaget (lejen).²² Lejeren skal betale det rigtige beløb til rette tid og på rette sted. Lejeren skal som udgangspunkt betale leje svarende til hele brugsperioden. Imidlertid kan forskellige brugshindringer eller nedsættelse af brugsværdien på grund af mangler medføre, at lejeren ikke er forpligtet til at betale (det fulde) vederlag. Således har forpagteren normalt ret til forholdsmæssigt afslag i lejen, hvis en mangel forringer det lejedes brugsværdi, jf. nærmere nedenfor afsnit V,4.2.3.

Lejebetalingen kan være aftalt som et engangsvederlag, men vil navnlig ved længerevarende aftaler ofte være opdelt i delperioder, f.eks. månedsvis eller kvartalsvis, således at lejen betales forud eller bagud for en lejeperiode.

Også *landbrugsforpagtningsaftaler* er brug mod vederlag, jf. afsnit II,1, hvorfor én af forpagterens hovedforpligtelser ligeledes er rettidig betaling af forpagtningsafgiften.²³

Denne forpligtelse kan forekomme åbenbar, men rigtig opfyldelse af forpligtelsen kan i praksis give anledning til mange vanskeligheder. Ud over spørgsmålet om ejerens misligholdelsesbeføjelser ved manglende eller for sen betaling, kan der bl.a. opstå spørgsmål om, *hvornår* betaling skal ske (herunder, om der gælder forud- eller bagudbetaling, samt om der gælder løbedage), *hvad der er kontraktmæssig ydelse* (herunder, hvordan forpagtningsafgiften beregnes efter kapitelstakst eller andet indeks, om der ud over forpagtningsafgiften skal betales andre ydelser, f.eks. skatter og afgifter), samt om forpagteren eventuelt har ret til forholdsmæssigt afslag på grund af mangler ved det forpagtede. Disse spørgsmål behandles nedenfor i afsnit VI, spørgsmålet om forholdsmæssigt afslag dog i afsnit V,4.2.3.

3.2. Omsorgspligt

Det antages til tider, at en lejer har *en pligt til at drage omsorg for det lejede i lejeperioden*, så længe det lejede er i hans besiddelse.²⁴

22. Jf. Lassen, Spec. del, side 7, Ussing, Enkelte kontrakter, side 11, Halfdan Krag Jespersen i T:BB 1998.29, Bengtsson, Särskilda avtalstyper I, side 53 samt Falkanger, Leie av skib, side 424 med henvisninger.

23. Jf. Ussing, Enkelte Kontrakter, side 44. Se også BGB § 581, stk. 1, jf. § 585, stk. 2 samt § 587 og hertil Faßbender, side 86 Rn 43.

24. Jf. Ussing, Enkelte Kontrakter, side 12, Lassen, Spec. del, side 8, Bengtsson, Särskilda avtalstyper I, side 54, Falkanger, Leie av skib, bl.a. side 228 med henvisninger samt Sundberg, Fel i lejt gods, side 247 om »vårdplikt« med henvisninger til yderligere svensk litteratur.

3.2. Omsorgspligt

Det må antages, at lejers omsorgspligt indtræder samtidig med, at vedligeholdelsesrisikoen går over på lejer (eller ville være gået over, såfremt det var aftalt, at lejer skulle bære vedligeholdelsesrisikoen), jf. nedenfor afsnit V,2.1.2.1. Dette betyder, at omsorgspligten formentlig indtræder ved det aftalte overtages tidspunkt, uanset at lejer eventuelt ikke samtidigt tager det lejede i sin besiddelse.²⁵

Det nærmere indhold af omsorgsforpligtelsen udtrykkes noget forskelligt:

Lassen anfører,²⁶ at »Lejeren er følgelig, naar det lejede er i hans Varetægt ... pligtig at drage Omsorg for Tingens Bevaring. Denne omsorgspligt gaar ud paa, at han med Tingen skal forholde sig, som redelige og fornuftige Folk i Almindelighed gør det i Forhold som det paagældende ... forsaavidt det er foreneligt med hans Brugsret. I Lejerens Varetægtspligt ligger en Pligt til, naar Skade og Angreb sker paa det lejede, at give Udlejeren den Underretning herom, som dennes Interesser kræver.« (fremhævelser i original).

Ussing anfører,²⁷ at »Lejeren skal omgaas forsvarligt med det lejede ... og hvis det rammes eller trues af Skade, skal han anmelde det til Udlejeren, forsaavidt dennes Interesser kræver det ...«. *Ussing* henviser til lejeloven, som hjemmel for disse pligter; se nu LL § 25.

Bengtsson anfører,²⁸ »Vad vårdplikten närmare innebär beror naturligtvis av egendommens beskaffenhet ... och eventuella föreskrifter i avtale. Uppkommer det en risk för saken som det åligger uthyraren att avvärja, t. ex. när olyckstillbud tyder på att en maskin kan bryta samman på grund av ett tekniskt fel, är hyresmannen skyldig at underrätta sin medkontrahent. Dessutom får han vidta skälliga provisoriska åtgärder för att hindra skada i avvaktan på att uthyraren skall ingripa.«

Falkanger anfører²⁹ navnlig om skibsleje: »Omsorgsplikten vil ha både en negativ og en positiv side. Det negative innhold er at leietageren ikke må utsette skibet for visse skaderisiki, han må f.eks. ikke sende skibet til sjøs i overhending vær eller gjennom farvann hvor det er fare for isskade. Denne negative side er nok den viktigste, men i mange tilfelle må leietageren også gå aktivt til verks for å forhindre en skade eller redusere omfanget av en allerede inntrådt skade. ... Et ledd i omsorgsplikten er det også at leietageren i en viss utstrekning plikter å holde eieren à jour med skibets tilstand. Særlig gjelder dette når det oppdages eller oppstår mangler ved skibet, men også når slitasjeskadene

25. *Falkanger*, *Leie av skib*, side 204 og side 228 antager, at omsorgspligten indtræder ved lejers besiddelsestagen. Dette bygger imidlertid på en forudsætning om, at levering og besiddelsestagen er sammenfaldende, hvilket ikke behøver at være tilfældet i tingsleje i almindelighed, jf. nedenfor afsnit V,2.1.2.1. og *Falkanger*, *Leie av skib*, side 204, note 1.

26. *Spec. del*, side 8.

27. *Enkelte kontrakter*, side 12.

28. *Särskilda avtalstyper I*, side 54.

29. *Leie av skib*, side 229 ff.

Kap. IV: Ejerens og forpagterens hovedforpligtelser

blir av noe omfang. ... [side 231:] Under ekstraordinære forhold hvor fare truer skibet, kan omsorgsplikten få et større omfang enn ovenfor beskrevet. Et eksempel har man hvor skibet har fått store skader, som øyeblikkelig må utbedres for å forhindre ytterligere skade. Her må leietageren kunne gripe inn, selv om utbedringen egentlig er eierens sak, og det må gjelde hva enten eieren er gitt underretning eller ikke. Det er de almindelige regler om *negotiorum gestio* som kommer til anvendelse, men det kan være grunn til å hevde at leietageren ikke bare har en rett, men også en plikt til å handle.« (fremhævet i original).

På baggrund af den citerede litteratur kan hovedindholdet af det, der betegnes lejerens omsorgspligt, formentlig sammenfattende siges at være følgende to elementer:

- 1) *En forpligtelse til at behandle det lejede forsvarligt* (sml. LL § 25, stk. 1). Sådan som denne forpligtelse beskrives i litteraturen – se navnlig citat fra Lassen ovenfor – udtrykker denne del af omsorgsplikten blot en *culpa-regel*, således at lejereren handler *culpøst*, hvis han ikke behandler det lejede forsvarligt.

Jf. Falkanger, Leie av skib, side 232 f. («almindelig aktsomhet») med talrige henvisninger til litteratur og praksis, men anderledes tilsyneladende side 221: »Bedømmelsen av hvorvidt leietageren er erstatningsansvarlig for skader på skibet, må følgelig skje på basis av kontraktsrettslige prinsipper, den »almindelige culpanorm« er således prinsipielt irrelevant«. Se endvidere Sundberg, Fel i lejt gods, navnlig side 252: »Såvitt analogi från hyreslagen är i fråga kan således hävdas att vårdplikten för legotageren icke är något annat än uttryck för en allmän culparegel.« Se forfatterens nærmere gennemgang side 253 ff. Begge forfattere tager klart afstand fra anvendelse af læren om *diligentia quam in suis rebus*, hvorefter lejereren skulle være fri for ansvar for skade forvoldt ved simpel uagtsomhed, når denne ikke har oversteget, hvad lejereren ville udvise i egne anliggender. Se om læren, Gomard, Erstatningsregler, side 233 ff. Se endvidere LL § 25, stk. 2 – og hertil Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10097, note 115: »Lejerens pligt til selv at omgås forsvarligt med det lejede følger af almindelige erstatningsregler...«, LL-komm, side 115 f. samt Lassen, som citeret ovenfor i petit-afsnittet. Lassens beskrivelse svarer til en bonus-pater-standard.

Afhængig af en skades konkrete karakter kan der være tale om et *skærpet culpa-ansvar*. Dette skyldes, at lejereren bærer bevisbyrden for, at en skade er hændelig, hvis der er en formodning for, at skaden skyldes brugen af det lejede, jf. nedenfor afsnit V,3.9. I disse tilfælde vendes bevisbyrden således med en ansvarsskærpelse til følge. Er der derimod en formodning for, at skaden skyldes det lejedes indretning eller andet end brugen, påhviler bevisbyrden ejer. Der er således ikke generelt tale om et skærpet culpa-ansvar. Cfr. Poul Gade, Finansiell leasing, 1997, side 213, der generelt anfører, at der påhviler bruger et skærpet

3.2. Omsorgspligt

culpa-ansvar, og at dette skyldes, at brugeren »...også skal bevise, at en opstået skade ikke skyldes hans undladelse.« Skærpelsen af ansvaret består ikke i, at undladelser er omfattet af bevisbyrden, men i at bevisbyrden i visse tilfælde vendes.³⁰

Således er denne del af omsorgspligten ikke udtryk for andet end, hvad der følger af almindelige erstatningsretlige regler. Betegnelsen omsorgspligt synes derfor overflødig og misvisende. Det, som betegnelsen udtrykker, følger allerede af de almindelige erstatningsretlige regler.³¹ Hvis lejeren ikke behandler det lejede forsvarligt og dermed handler culpøst, må han erstatte de heraf følgende skader på det lejede efter de almindelige erstatningsretlige regler. Ordet »omsorgspligt« kan derimod give det fejlagtige indtryk, at lejeren har en særlig pligt til at bidrage til at holde det lejede ved lige.³² Begrebet bør derfor ikke anvendes om lejerens pligt til at behandle det lejede forsvarligt.

Lejers forpligtelse til at behandle det lejede forsvarligt, er bl.a. behandlet i JD 1942.248, JD 1943.40 og U 1944.645 Ø, der alle er refereret nedenfor afsnit V,4.4.5. Af disse afgørelser fremgår, at lejer er forpligtet til at behandle det lejede forsvarligt – dvs. ikke handle culpøst.³³

-
30. Se om omvendt bevisbyrde i øvrigt, Anders Vinding Kruse, Erstatningsretten, 5. udg., 1989, side 169 f. og Bo von Eyben m.fl., Lærebog i erstatningsret, 3. udg., 1995, side 107 f.
31. Sml. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10097, note 115 og Sundberg, Fel i lejt gods, side 252. Se endvidere nedenfor afsnit V,3.7.
32. Lassen, Spec. del, side 8 og Falkanger, Leie av skib, side 228, giver udtryk for, at lejeren skal vise omsorg for det lejede i lejeperioden, således at det kan tilbageleveres *i samme stand*, som det var ved leveringen. Af afsnit V,3.2. nedenfor fremgår det, at lejer ikke er forpligtet til at levere tilbage i *samme* stand. Lejerens forpligtelse udtrykkes præcist i LL § 98, stk. 1, 2. pkt.: »Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen *med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre.*« (fremhævet her).
33. Se også JD 1941.302 om erstatning af udgifter til reparation af døre, som var skræbete af lejers hunde samt til nye fliser i badeværelse, da de gamle var gennemboede af lejer. Se endvidere U 1920.184 H om leje af en hest, der efter at have været sat på græs blev syg, hvorefter lejer lod hesten gå ca. 1 mil tilbage til udlejer, før en dyrlæge blev tilkaldt. Landsretten fandt ikke, at lejer burde have indset, at hesten ikke kunne tåle at komme på græs, men at han ved at undlade at tilkalde en dyrlæge og lade hesten gå ca 1 mil »...har udvist en saadan Forsømmelse med Hensyn til sin Behandling af Hesten, at han maa være erstatningspligtig.« Højesteret fri fandt lejer, da en erklæring fra det veterinære Sundhedsråd fastslog, at lejeren ikke havde handlet uforsvarligt. Udlejer havde derfor alene krav på den aftalte leje.

Kap. IV: Ejerens og forpagterens hovedforpligtelser

2) Lejers omsorgspligt indebærer ifølge den ovenfor citerede litteratur endvidere *en forpligtelse til loyalt at varetage ejerens interesser*. En tilsvarende loyalitetspligt kendes også i andre kontraktsforhold.³⁴ Ejerens interesser varetages navnlig ved, at lejeren har pligt til at *underrette* ejer om indtrådte skader eller om risikoen for kommende skader.³⁵ Da ejeren som udgangspunkt har en vedligeholdelsespligt, jf. nedenfor afsnit V,3.2, men ikke har det lejede i sin besiddelse, er det naturligt, at lejer er forpligtet til at gøre opmærksom på, hvornår vedligeholdelsespligten aktualiseres. Dette kan tillige siges at følge af lejerens *tabsbegrænsningspligt*, der tillige kan indebære en forpligtelse til, at lejer selv udbedrer en skade (for udlejers regning), hvis en udskydelse af reparationen vil forøge *lejers* tab. Tilsvarende kan lejerens manglende underretning betyde, at en skade ikke udbedres, hvorved lejers tab forøges. Se nærmere nedenfor afsnit V,4.2.5.5. Af samme grunde som anført ovenfor, er det misvisende at bruge begrebet »omsorgspligt« om disse forpligtelser. Det synes mere rammende at sige, at lejer har en *underretningspligt* i forhold til ejeren.

Indholdet af underretningspligten svarer formentlig til LL § 25, stk. 3, hvorefter lejer *straks* skal underrette ejeren om skader, hvis udbedring er *uopsættelig*, mens underretning om *andre skader* blot skal ske uden ugrundet ophold. Indholdet af forpligtelsen afhænger således af, hvor stærkt behov, der er, for at ejeren hurtigt får besked og kan påbegynde skadesudbedringen. Hvorvidt lejeren bliver erstatningsansvarlig ved undladt eller for sen underretning, må afgøres efter almindelige erstatningsretlige regler.³⁶

Under normale omstændigheder går lejers forpligtelse ikke videre end til den rene underretning, idet *udbedringen* af skaderne påhviler ejeren. Under særlige omstændigheder, hvor en hurtig reparation eller andre foranstaltninger er nødvendige for at redde det lejede fra undergang eller alvorlig skade, udvides pligten dog muligvis til *en egentlig handlepligt*, hvorefter lejeren er forpligtet til at foretage nødvendige, rimelige handlinger for at forebygge yderligere skade, jf. ovenfor om sammenhængen med lejers tabsbegrænsningspligt.³⁷

34. Jf. Gomard, Obligationsret, 1. del, side 44 og 45 f.

35. Sml. LL § 25, stk. 3 og Lassen, Ussing, Bengtsson og Falkanger, de i petit-afsnittet ovenfor angivne steder.

36. Jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10097, note 117.

37. Jf. Bengtsson og Falkanger, de i petit-afsnittet ovenfor angivne steder. Det bemærkes, at LL § 25, stk. 3 alene pålægger lejer en meddelelsespligt. Dette *udelukker* dog ikke, at der i kraft af almindelige regler gælder en handlepligt i tingslejerforhold.

3.2. Omsorgspligt

Der gælder formentlig en almindelig retsgrundsætning om pligt til at underrette en anden om forhold, der kan komme vedkommende til skade, i hvert fald hvis det bør stå klart, at (der er risiko for, at) vedkommende lider skade. Se således U 1993.438 H, hvor skyldneren i henhold til fakturaer omfattet af en faktura-belåningsaftale blev erstatningsansvarlig for ikke at underrette en denuncierende bank om, at nogle af fakturaerne var fiktive. Der blev lagt vægt på, at det måtte stå skyldneren klart, at banken i overensstemmelse med et flerårigt løbende mellemværende mellem skyldneren, fakturaudstederen og banken ville belåne de fiktive fakturaer.³⁸

Ved lejeaftaler må det stå lejer klart, at skader på det lejede påfører ejeren en risiko for tab, hvis han ikke underrettes om behovet for udbedring. Det er derfor i overensstemmelse med den almindelige regel, at lejer har underretningspligt.

Retspraksis om lejers underretningspligt er beskeden. Som eksempler kan nævnes: *U 1910.102 Gældskommissionsdom*, hvor en lejer undlod at underrette udlejer om, at vandet i et til lejligheden hørende vandkloset havde løbet uafbrudt i næsten et halvt år. Lejer måtte erstatte en brugspanthaver det beløb, som denne havde måtte betale til vandvæsenet for spildet, idet det var lejers pligt »...snarest at meddele Ejeren eller Den Opsynshavende paa Ejendommen Underretning om saadanne Mangler i hans Lejlighed, der ... kunde medføre Udgifter eller Beskadigelse af Ejendommen«, uanset at et reglement for benyttelse af vandklosetter, hvoraf en pligt til at underrette udlejer om mangler, ikke var ophængt i lejerens klosetrum som forudsat i lejekontrakten. *U 1925.313 H* (se tillige HRT 1924.659) vedrørte leje af et gartneri, der blev forsynet med vand gennem en vandledning fra udlejers villa. Ved juletid 1923 sprang vandledningen på grund af frost, og lejer krævede erstatning for de planter, der blev ødelagt på grund af vandmangel. Heri fik lejer ikke medhold, da han ikke havde godtgjort, at have meddelt udlejer, at vandledningen var frosset. Endvidere anføres i landsrettens præmisser, at »Det fremgaar derhos, af Sagens Oplysninger, at ... [lejer] selv Intet har foretaget sig, hverken inden Frostens Indtræden, med Hensyn til Tildækning af den over Gartneriets Grund førende, frit liggende Vandledning, og ej heller, efter at den var tilfrosset, med Hensyn til at skaffe sig Vand andetsteds fra ...«. Det sidste vedrører lejers tabsbegrænsningspligt.

Dommene viser, at der gælder den beskrevne underretningsforpligtelse for lejer. Landsrettens præmisser i *U 1925.313 H* antyder tillige, at lejer efter omstændighederne har en vis forpligtelse til at foretage aktive foranstaltninger for at forebygge/begrænse sit tab.

38. Dommen er kommenteret af Jørgen Nørsgaard i *U 1993 B 433 ff.* Gomard, *Obligationsret 3. del*, side 101 f. tager dommen som udtryk for, at en erhvervsdrivende i en branche, hvor transporter med henblik på opnåelse af kredit er almindelige, har en underretningspligt om »modtagne denunciationer og om væsentlige indsigelser.« Det samme fremgår af resuméet i *UfR*. Dette er sikkert rigtigt, men fremgår ikke af *U 1993.438 H*, som denne er gengivet i *Ugeskriftet*. Højesteret lagde netop ikke vægt på den særlige branche, selv om dette var påberåbt af banken, jf. Jørgen Nørsgaard i *U 1993 B 435*, men lagde i stedet vægt på det konkrete flerårige mellemværende mellem parterne.

Kap. IV: Ejerens og forpagterens hovedforpligtelser

Omsorgspligten kan på baggrund af bemærkningerne ovenfor under 1) og 2) siges at være en *samlebetegnelse* for forpligtelser for lejer, som i vidt omfang allerede følger af forskellige, almindelige formueretlige regler. Da der ikke er nogen umiddelbar sammenhæng mellem erstatningsreglerne og reglerne om underretningspligt, synes det misvisende at behandle disse under samme betegnelse – navnlig når betegnelsen kan give associationer om et indhold (vedligeholdelsespligt for lejer), som reglerne ikke har. I denne afhandling anvendes betegnelsen »omsorgspligt« derfor ikke yderligere, medmindre dette er nødvendigt af hensyn til forståelsen f.eks. af andre forfatteres fremstilling. I stedet anvendes betegnelserne *underretningspligt* eller *de almindelige erstatningsretlige regler*.

Det kan diskuteres, om underretningspligten er en hovedforpligtelse, idet den som nævnt kan sammenlignes med en medkontrahents almindelige loyalitetspligt, der normalt betegnes som en biforpligtelse.³⁹ Det kan desuden anføres, at underretningspligten ikke har betydning for, om lejeaftalen kommer til eksistens. Underretningspligten behandles derfor kun i begrænset omfang i afhandlingen.⁴⁰

Derimod giver spørgsmålet, om lejeren behandler det lejede forsvarligt, ofte anledning til, at en lejeaftale hæves af udlejeren, hvorfor spørgsmålet ofte vedrører aftalens fortsatte beståen. Reglerne herom behandles derfor mere udførligt nedenfor i afsnit V,3.7. og til dels i afsnit V,3.3., pkt. 3.

Det er umiddelbart usikkert om underretningspligten – og efter omstændighederne handlepligten med hensyn til forebyggelse af skader – også gælder for *forpagtere af landbrugsjord*.⁴¹ Spørgsmålet er ikke behandlet i praksis eller teorien. Når forpagteren har det forpagtede i sin besiddelse, er han nærmest til at opdage eventuelle forringelser eller tegn på, at forringelse vil indtræde. Ofte er det meget vanskeligt for ejeren at opdage sådanne forringelser, medmindre han fører et intensivt tilsyn med forpagteren, hvilket hverken ejeren eller forpagteren har nogen interesse i. Det synes derfor som *en hensigtsmæssig og praktisk regel*, at forpagteren forpligtes til at underrette ejeren om, hvornår ejerens vedligeholdelsespligt aktualiseres. For ejeren kan det betyde en væsentlig reduktion af skaden og af omkostningerne til dens udbedring, at han tidligt underrettes om skadens eksistens. For

39. Jf. Gomard, Obligationsret, 1. del, side 44.

40. At omsorgspligten overhovedet behandles i nærværende afsnit skyldes, at pligten tilsyneladende opfattes som en hovedforpligtelse af flere forfattere, jf. Lassen, Spec. del, side 8 og Ussing, Enkelte Kontrakter, side 12. Se ligeledes udtrykkelig Falkanger, Leie av skib, side 221. Anderledes i tysk ret (»obhutspflicht«), jf. Faßbender, side 222, Rn 51 og side 242, Rn 166.

41. Om forpagteres pligt til forsvarlig brug, se nedenfor afsnit V,3.3. og 3.7.

3.2. Omsorgspligt

forpagteren er det en ringe byrde at skulle give meddelelse, og forpagteren har selv en interesse i, at forringelser udbedres hurtigt og til mindst mulig gene for driften. Det er derfor ikke forbundet med nævneværdige betæneligheder at pålægge forpagteren en underretningspligt svarende til den loyaltetspligt, der påhviler lejer i tingslejeforhold. Dette stemmer overens med, at underretningspligten formentlig er en almindelig obligationsretlig regel, jf. ovenfor bl.a. om U 1993.438 H.

Mere vidtgående er forpligtelsen til aktivt at gribe ind over for truende alvorlig skade. Reglerne om negotiorum gestio kan ikke i sig selv begrunde en sådan forpligtelse for forpagteren, idet reglerne alene giver en *ret* til at foretage afværgeforanstaltninger. Imidlertid må den, i hvis interesse afværgeforanstaltningerne er foretaget, godtgøre den handlendes udgifter til foranstaltningerne i det omfang, de har været forsvarlige.⁴² *Da* forpagteren således efter reglerne om negotiorum gestio vil kunne få dækket sine omkostninger hos ejeren, *da* vedligeholdelsespligten påhviler ejeren, og *da* forpagteren selv har en klar interesse i at hindre alvorlig skade i at udvikle sig, idet sådanne skader ofte betyder indskrænkning i forpagterens brug, er forpligtelsen næppe så vidtgående, at forpagteren bør fritages herfor. Resultatet må dog anses for tvivlsomt.

Sml. *hollandsk ret*, hvor PW art. 27, stk. 1 forpligter forpagteren til at udføre »dringende reparaties«. I medfør af art. 27, stk. 2 kan de pachtkamer efter forpagterens begæring nedsætte forpagtningsafgiften som kompensation. I *tysk ret* fastslår BGB § 588, stk. 1, at forpagteren må foretage foranstaltninger, som er nødvendige til det forpagtedes vedligeholdelse. I forbindelse med hollandsk og tysk ret må det dog erindres, at begge landes forpagtningslovgivning pålægger forpagteren en forpligtelse til at foretage visse mindre væsentlige vedligeholdelsesarbejder, jf. PW art. 26, stk. 1 og BGB § 586, stk. 1, 2. pkt. I tilknytning til denne vedligeholdelsespligt forekommer det mere naturligt at pålægge forpagteren en pligt til at udføre visse påkrævede arbejder.

At *DDL's standardkontrakt* bygger på samme udgangspunkt mht. fordeling af vedligeholdelsespligten, er formentlig årsagen til, at denne kontrakt heller ikke indeholder bestemmelser om forpagterens meddelelsespligt og eventuelle handlepligt. Da den fulde vedligeholdelsespligt ikke påhviler forpagteren efter kontrakten, var det dog naturligt med bestemmelser herom. Endvidere har forpagteren formentlig en pligt til at give ejeren meddelelse om (i hvert fald væsentligere) skader, selv om forpagteren har den fulde vedligeholdelsespligt. Kun med en sådan meddelelse kan ejeren fuldt ud sikre sig mulighed for at kontrol-

42. Jf. Bo von Eyben, Jørgen Nørgaard og Hans Henrik Vagner, Lærebog i erstatningsret, 3. udg., 1995, side 49.

Kap. IV: Ejerens og forpagterens hovedforpligtelser

lere, at forpagteren opfylder sin vedligeholdelsespligt på forsvarlig måde og dermed forebygge alvorlig skade på ejendommen.⁴³

I forbindelse med eventuelle øvrige overvejelser om regulering af forpagtningsaftaler, kunne det overvejes at præcisere forpagterens underretnings- og handlepligt svarende til reglerne i LL § 25, stk. 3. Da der som nævnt formentlig allerede gælder almindelige regler om disse forpligtelser, er en regulering dog ikke afgørende nødvendig. Dens primære funktion ville være at præcisere retsstillingen.

I øvrigt må lejer antages at være forpligtet til *kun at benytte det lejede til dettes bestemmelse*.⁴⁴ Et beboelseslejemål må således f.eks. ikke uden tilladelse anvendes til erhverv, og en lejet personbil må ikke anvendes til at køre motorløb. Hvis lejeren anvender det lejede i strid med dets udtrykkelige eller forudsatte bestemmelse, ifalder han erstatningsansvar også for hændelige skader efter reglen om casus mixtus cum culpa, jf. nærmere nedenfor afsnit V,3.7.2., bl.a. om kontraktsstridig fremleje. Efter omstændighederne må der være et vist spillerum for lejeren benyttelse. Det afgørende for, om brugen er kontraktsstridig, er formentlig navnlig om brugen medfører skade på det lejede eller øger risikoen for skader, samt om brugen kan begrænse ejerens eller andre lejeres ret til ejendommen, f.eks. ved at påføre dem konkurrence ved at drive en bestemt type forretning. Tillige må det have betydning, i hvilken grad brugen afviger fra det aftalte formål.

Om drift af en landbrugsejendom i strid med en aftalt driftsplan, uden at dette forringer ejendommens værdi, se HRT 1875.520 og U 1943.542 H refereret nedenfor afsnit V,4.4.4.

3.3. Pligt til at tiltræde brugen?

Det har i teorien været diskuteret, om en lejer – uden særskilt aftale om det – er *forpligtet til at tage det lejede i sin besiddelse* – f.eks. ved at flytte ind i en lejlighed eller ved at dyrke lejet jord. I praksis er problemet dog næppe særligt relevant, idet lejeaftalen normalt indgås med det klare sigte, at lejer har tænkt sig at bruge det lejede og dermed tage dette i sin besiddelse. Det kan dog ikke udelukkes, at der kan forekomme tilfælde, hvor lejer ikke ønsker at tage det lejede i besiddelse.

43. Se også Falkanger, Leie av skib, side 230, der formentlig med rette angiver resultatet som tvivlsomt. Ligeledes Sundberg, Fel i lejt gods, side 261 ff. og Poul Gade, Finansiell Leasing, 1997, side 215: »I det omfang udlejer er forpligtet til at vedligeholde det lejede, er brugeren forpligtet til at give meddelelse, når vedligeholdelse er påkrævet...« (fremhævet her), Modsætningsvis har lejer ifølge forfatteren ikke underretningspligt, hvis lejer har vedligeholdelsespligten, men se dog side 215n73: »...formentlig ... pligt til at oplyse...«.

44. Jf. for så vidt angår leje af hus og husrum, LL § 26 og U 1943.1201, U 1950.222, U 1957.390, U 1973.197 samt U 1975.233 H og hertil Trolle i U 1975 B 389 f.

3.3. Pligt til at tiltræde brugen?

Det antages almindeligvis, at lejer *ikke* har pligt til at modtage det lejede. Se således Lassen: »En *Pligt til at modtage* den omkontraherede Brugsstand eller til at udøve den omkontraherede Brug vil *ikke i Almindelighed* paahvile Brugeren...« (fremhævelser i original).⁴⁵ Både Lassen og Ussing tager dog forbehold for, at der kan tænkes aftaler, hvor udlejerens interesse i, at lejeren udøver brugen, er så stor, at lejeren må antages at være forpligtet dertil. Som eksempler nævner Ussing leje af butikker og beværtningslokaler (se nu LL § 30, stk. 2), og begge forfattere mener, *at forpagteren af en landbrugsejendom formentlig er forpligtet til at udøve brugen af ejendommen*.

Hvis det antages, at lejer ikke har pligt til at tiltræde brugen, indebærer det, at lejers undladelse heraf ikke er misligholdelse. Derimod skal forholdet behandles efter reglerne om *fordringshavermora*. Se f.eks. om konsekvensen af lejers fordringshavermora i form af risikoovergang, nedenfor afsnit V,2.1.2.1.

Den anførte retsstilling for *lejere* kan tiltrædes. Hvis lejeaftalen intet indeholder om udstrækningen af lejers brugsret, må lejer som udgangspunkt have *fri* brugsret med (bl.a.) den begrænsning, der følger af, at han skal behandle det lejede forsvarligt og i overensstemmelse med dets formål. Heraf må tillige følge, at lejer som udgangspunkt selv kan vælge, hvor intensivt eller ekstensivt han vil udnytte det lejede, herunder at han slet ikke vil benytte det lejede. Formålet med aftalen kan for lejer f.eks. være at sikre, at en konkurrent ikke får mulighed for at bruge en sjælden maskine. Lejeaftalen kan da være indgået, uden at lejer ønsker at bruge maskinen selv. Der synes ikke generelt at være grund til at kræve, at lejer tager det lejede i besiddelse og bruger det. Dette må enten kræve, at udlejer i aftalen betinger sig, at lejer skal udøve brugen, eller at dette følger af forholdets natur, herunder det lejedes art og ejerens interesse i, at brugen udøves. Konkret kan det endda være i ejers interesse, at lejer ikke benytter det lejede, idet det derved slides mindre, hvorved ejers vedligeholdelsespligt begrænses.

For så vidt angår *forpagtning af landbrugsjord*, synes der også *som udgangspunkt* at foreligge sådanne særlige forhold, at udlejer rimeligvis må

45. Spec. del, side 7. Se også Ussing, *Enkelte Kontrakter*, side 22, Falkanger, *Leie av skib*, side 228 med yderligere henvisninger. Anderledes Poul Gade, *Finansiell Leasing*, 1997, side 215, der antager en pligt for lejer til at tage det lejede i besiddelse, »...hvis dette er en forudsætning for at kunne opfylde omsorgsplikten...«. Som støtte for synspunktet henviser Poul Gade, side 231 i note 74 til Falkanger, *Leie av skib*, side 228 f. Falkanger angiver imidlertid også, at det klare udgangspunkt er, at »leietageren har ikke nogen almindelig plikt til å motta gjenstanden eller tiltræde besiddelsen...«. Se også Falkanger, *Leie av skib*, side 204 og Ussing, *Enkelte kontrakter*, side 12.

Kap. IV: Ejerens og forpagterens hovedforpligtelser

have krav på, at forpagteren reelt udøver brugen, også selv om det ikke direkte er krævet i forpagtningskontrakten.⁴⁶ Dette hænger sammen med jordens særegne karakter, idet jord, som ikke løbende behandles jordbrugsmæssigt forsvarligt, hurtigt kan miste værdi som dyrkningsjord, på grund af »forurening« med ukrudt og andre »fremmede« planter, forringelse af gødningstilstanden etc. Tilstanden kan ofte retableres, men afhængig af de konkrete omstændigheder kan skaderne være omfattende og eventuelt blive varige, f.eks. som følge af erosion af jorden eller lignende.

Af hensyn til bevarelse af jordens dyrkningsmæssige værdi må det derfor som udgangspunkt antages, at en forpagter af landbrugsjord er forpligtet til at udøve brugen af ejendommen. Der er så vidt ses ingen trykt retspraksis, der tager stilling til spørgsmålet, hvilket må antages at skyldes dets ringe praktiske betydning.

Der er dog muligvis i dag behov for at modificere dette udgangspunkt. Mens det tidligere måtte anses for uforsvarlig drift, ikke at dyrke jorderne, må braklægning i moderne landbrug ses som en naturlig del af ejendommens drift, navnlig som følge af EU's hektarstøtteordning, der i visse tilfælde betinger udbetaling af støtte af, at en bestemt del af jordtilliggendet braklægges.⁴⁷ Det kan derfor næppe antages, at den forpagter, der tiltræder brugen og derefter vælger at braklægge (dele af) det forpagtede areal, driver ejendommen jordbrugsmæssigt uforsvarligt. Braklægning må anses omfattet af begrebet erhvervsmæssigt jordbrug i denne afhandlings definition af forpagtningsbegrebet, jf. ovenfor afsnit II,7.3.1. Som følge heraf kan det hævdes, at forpagteren ikke har en pligt til at udøve brugen, idet braklægning er forsvarlig drift. Det kan desuden hævdes, at braklægning formelt også er en form for brugsudøvelse, omend ekstensiv. Dette kan navnlig hævdes, hvis arealerne tilsås med non-food afgrøder.⁴⁸ At forpligte forpagteren til at dyrke jorden uden udtrykkelig aftale herom med henvisning til, at jorden ellers forringes, kan formentlig ikke opretholdes i dag, idet braklægning i øvrigt anses for forsvarlig drift.

Imidlertid kunne det være hensigtsmæssigt – hvis forpagteren vælger at braklægge – at regulere forpagterens ret til at tilmelde et forpagtet areal til

46. Se således udtrykkeligt BGB § 586, stk. 1, in fine og hertil Faßbender, side 217, Rn 31-32 og Lange & Wulff, Landpachtrecht, side 136 f. I medfør af PW art. 25, stk. 1 er forpagteren også forpligtet til at udøve brugen (»...het gepachte ... te gebuiken...«).

47. Således fremgår det af Lbl-cirk. § 21, stk. 1, at »dyrkningspligten« for landbrugs-ejendomme, jf. Lbl. § 7 a, stk. 1, ikke er til hinder for, »...at jorderne i en periode henligger helt ubenyttede, f.eks. ved aftaler om udtagning af landbrugsjorder (braklægning og naturpleje). Se nærmere ovenfor afsnit II,7.3.1.

48. Se nærmere om adgangen hertil, side 13 og bilag 2 i EU-direktoratets vejledning for høsten 1998 om »Hektarstøtte – Anmeldelse af foderarealer«, juli 1997.

3.3. Pligt til at tiltræde brugen?

hektarstøtteordningen, således at forpagteren er forpligtet til ikke at tilmelde arealet uden tilladelse fra ejeren.

Dette skyldes, at hektarstøtteordningen giver anledning til visse indskrænkninger i ejerens ret til at søge og opnå hektarstøtte på grundlag af det forpagtede areal. Der kan sondres mellem tre situationer:

A) *Overtagelse⁴⁹ indtil og med ansøgningsfristen⁵⁰*

I disse tilfælde har forpagteren ret til hektarstøtte, uanset om ejeren allerede har tilmeldt arealet i sin ansøgning.⁵¹ Hvis ejeren har foretaget tilmelding, skal han tage arealet ud af sin ansøgning, idet såvel ejerens som forpagterens ansøgning ellers vil blive udtaget til kontrol.⁵² Under kontrollen er overtagelsestidspunktet afgørende for, hvem der opnår støtten, hvorfor forpagteren i det her nævnte tilfælde opnår ret til støtten.

I forhold til hektarstøtteordningen tages der således ikke hensyn til, om forpagteren ifølge forpagtningskontrakten har ret til at tilmelde arealet eller ej. Det afgørende er, hvem der er producent på tidspunktet for ansøgningsfristens udløb. Derfor kan forpagteren ved at tilmelde det forpagtede areal – eventuelt i strid med forpagtningskontraktens udtrykkelige forbud – tvinge ejeren til at udtage arealet af sin egen ansøgning.

B) *Overtagelsen ligger efter ansøgningsfristen, men inden skæringsdatoen⁵³*

I denne situation bevarer ejeren retten til hektarstøtte, hvis han har tilmeldt arealet inden ansøgningsfristen.⁵⁴ Såfremt forpagteren indgiver ansøgning for arealet, må denne afvises, da ejeren allerede har indgivet ansøgning, og

49. EU-direktoratets forskellige vejledninger anvender alene begrebet »overtagelse«. Forpagtning nævnes ikke udtrykkeligt. Det må imidlertid antages, at overtagelse også omfatter forpagtning. Det afgørende i forhold til EU-reglerne er således, om der sker et producent-skifte, hvad enten det sker ved frivillig erhvervelse, tvangsauktion, ekspropriation eller forpagtning. Når et areal bortforpagtes, anses forpagteren – ikke ejeren – som producent, jf. nedenfor afsnit VI.8.1.3. Om de særlige problemer ved overtagelse til brugeligt pant, se Vibeke Faurby i Lbl-komm II, side 941 ff.

50. Dvs. fristen for indgivelse af ansøgning om hektarstøtte, der fastsættes fra år til år i EU-direktoratets vejledninger – oftest i sidste halvdel af april.

51. Jf. side 30 i EU-direktoratets vejledning for høsten 1998 om »Hektarstøtte – Anmeldelse af foderarealer«, juli 1997.

52. Jf. den i forrige note nævnte vejledning.

53. Dvs. sidste frist for indgivelse af ændringsansøgning og producentskifteerklæring. Datoen fremgår af EU-direktoratets vejledninger og er sædvanligvis fastsat til medio maj.

54. Jf. den ovennævnte vejledning, side 30 f.

Kap. IV: Ejerens og forpagterens hovedforpligtelser

forpagteren ikke er berettiget til støtte i det pågældende år, fordi ansøgningsfristen er overskredet.

I denne situation har forpagterens tilmelding således ingen betydning for ejeren. Imidlertid kan der opstå *problemer med at overholde betingelserne for at opnå hektarstøtte* (herunder navnlig ejerens pligt til at braklægge), idet det er forpagteren, som har rådigheden over arealet. Hvis forpagteren således dyrker arealet i strid med braklægningspligten, risikerer ejeren at miste retten til støtte.

I denne situation er det således hensigtsmæssigt, hvis forpagteren ifølge forpagtningskontrakten er forpligtet til at undlade at dyrke jorden eller at dyrke den med lovlige non-food afgrøder.

C) Overtagelse efter skæringsdatoen

Hvis en *hel* bedrift overtages (forpagtes) kan der indsendes en producent-skifteerklæring, der overfører ejerens ansøgning til forpagteren. Dette kræver ejerens samtykke, hvorfor forpagteren ikke på egen hånd kan søge støtte.

Er der tale om overtagelse af en *del* af en bedrift, kan der ikke indgives producentskifteansøgning. Ejeren har retten til hektarstøtten. Fordelingen mellem ejeren og forpagteren, må de selv aftale mellem sig – eventuelt ved at indsende en transport i støttekravet til EU-direktoratet.⁵⁵

I denne situation er det således ejeren, der har ret til støtten, hvis han har indgivet rettidig ansøgning, men også her er det forpagteren, der har rådigheden over arealet. Forpagteren kan derfor forårsage, at ejeren mister retten til støtte, hvis han ikke opfylder betingelserne for udbetaling af støtte, herunder pligten til braklægning.

På grund af de ovennævnte muligheder for konflikter om retten til hektarstøtte må det *anbefales altid at tage stilling til spørgsmålene i forpagtningsaftalen*, sml. DDL's standardkontrakt § 6. Hvis forpagteren ikke overholder aftalen – med det resultat, at ejeren mister retten til hektarstøtte – vil der normalt være tale om en så væsentlig misligholdelse, at ejeren har hævebeføjelser. Imidlertid vil denne sanktion ikke have megen værdi, hvis forpagteren allerede har forårsaget, at ejeren har mistet sin ret til hektarstøtte. Dette vil navnlig være tilfældet, hvis forpagteren i ovennævnte situation B) eller C) ikke opfylder betingelserne for opnåelse af støtte – f.eks. ved at dyrke jorden. Det er i så fald ikke sandsynligt, at ejeren kan generhverve retten til støtte med henvisning til, at det er forpagteren, som har overtrådt reglerne. Forpagterens misligholdelse af kontrakten vil dog nor-

55. Se nærmere den ovennævnte vejledning side 31.

4. Kort om parternes biforpligtelser

malt være culpøs, hvorfor ejeren kan kræve erstatning af forpagteren. En mere generel afklaring af spørgsmålet – f.eks. i lovgivning – er dog alligevel ønskelig, således at parterne kan undgå at skulle tage privatretlige misligholdelsesbeføjelser i brug. Det er ønskeligt, at der indføres f.eks. en offentlig kontrol i forbindelse med behandlingen af ansøgninger om hektarstøtte, der lægger mere vægt på indholdet af indgåede forpagtningsaftaler. Se nærmere herom nedenfor afsnit VII,3.2.2 .

I øvrigt kan der også være behov for at sikre den forpagter, der har ret til at tilmelde et forpagtet areal til hektarstøtteordningen, forskellige oplysninger om den tidligere og aktuelle dyrkning af arealet, idet dette kan have betydning for retten til støtte.⁵⁶ Dette spørgsmål har ikke sammenhæng med pligten til at dyrke arealet, hvorfor det ikke behandles yderligere her.

4. Kort om parternes biforpligtelser

Biforpligtelser kan kortfattet defineres som alle de forpligtelser, der ikke er hovedforpligtelser, jf. definitionen heraf ovenfor afsnit 1. Som dér anført er afgrænsningen dog ikke klar. I det følgende gives en kort *oversigt* over nogle af de biforpligtelser, som kan tænkes at eksistere i forhold til landbrugsforpagtningsaftaler. Nogle af de anførte forpligtelser følger af almindelige regler, mens andre alene fremgår af den konkrete forpagtningsaftale. Det falder uden for denne afhandling at foretage en nærmere inddeling af, hvilke biforpligtelser der følger af almindelige regler, samt at redegøre for indholdet heraf.

Almindeligvis påhviler de fleste biforpligtelser forpagteren. Ejerenes forpligtelser udtømmes i det væsentlige ved de ovenfor i afsnit 2 nævnte hovedforpligtelser. Hertil kan dog navnlig komme forskellige meddelelses- og reklamationspligter, pligt til at erlægge visse biydelser i form af løsøre- genstande, såsæd, gødning etc. samt den gensidige loyalitetspligt, som påhviler begge parter, og hvoraf en række andre forpligtelser kan afledes.⁵⁷ Den følgende oversigt vedrører fortrinsvis – men ikke udelukkende – forpagterens pligter.

56. Se Forpagtningsvejledningen, side 19 og side 6 i EU-direktoratets vejledning for høsten 1998 om »Hektarstøtte – Anmeldelse af foderarealer«, juli 1997. Det er således bl.a. en betingelse, at arealet skal have været med i omdriften pr. 31/12-1991, dvs. høstet og/eller tilsået med en ét-årig afgrøde i mindst ét år i perioden 1987-91.

57. Jf. Gomard, Obligationsret, 1. del, side 46.

Kap. IV: Ejerens og forpagterens hovedforpligtelser

Hovedsanktionen ved misligholdelse af biforpligtelser er erstatning,⁵⁸ hvilket forudsætter et ansvarsgrundlag. Dog kan betydelig misligholdelse af biforpligtelser efter omstændighederne tillige føre til ophævelse.

Blandt biforpligtelserne i en aftale om landbrugsforpagtning kan nævnes:

- Pligt for forpagteren til ikke at foretage forandringer af det forpagtede, sml. LL § 28.⁵⁹
- Forpagterens pligt til at tåle ejerens besigtigelse af det forpagtede i forpagtningsperioden, sml. LL § 54 og DDL's standardkontrakt § 2.
- Pligt til at overholde aftalte forpligtelser over for tredjemand, f.eks. forpligtelser til levering af bestemte afgrøder fra ejendommen til forarbejdningsevirsomheder eller over for indehaveren af en aftægtsret.
- En generel loyalitetspligt for begge parter, der indebærer pligt til at tage hensyn til modpartens interesser.
- Pligt til at give meddelelse, påkrav eller reklamation i forskellig sammenhæng, sml. bl.a. LL § 11, stk. 1 og § 14.⁶⁰
- Pligt til at betale eller på anden måde præstere en eventuel sikkerhedsstillelse.
- Pligt til at respektere tredjemands rettigheder over ejendommen, f.eks. servitutter, brugsrettigheder, færdselsret, hegnforpligtelser etc.
- Pligt til at betale renter ved forsinket betaling – f.eks. forpagterens for sene betaling af forpagtningsafgiften.⁶¹

5. Sammenfatning – de lege ferenda om parternes hovedforpligtelser

Som det fremgår af ovenstående afsnit 2-3, giver de grundlæggende regler om parternes hovedforpligtelser ikke anledning til større problemer eller mere principielle overvejelser om retsstillings hensigtsmæssighed. Navnlig synes der ikke at herske nogen væsentlig tvivl om indholdet af de i afsnit 2 behandlede hovedforpligtelser for ejeren. Der er derfor ikke behov for

58. Jf. Gomard, Obligationsret, 1. del, side 48.

59. Væsentligere forandringer kan formentlig begrunde ophævelse af aftalen, jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10097, note 125. Se endvidere U 1953.488 H og U 1964.442 Ø refereret nedenfor afsnit V,4.4.4. Misligholdelsen blev ikke fundet væsentlig i disse tilfælde.

60. Sanktionen kan ud over erstatningspligt være fortabelse af forskellige rettigheder – f.eks. retten til at gøre en oprindelig mangel gældende over for ejeren, sml. LL § 14.

61. Om biforpligtelser i øvrigt, se Gomard, Obligationsret, 1. del, side 56 ff. Om den mere tydelige afgrænsning i tysk ret, se Faßbender, side 83 ff.

5. Sammenfatning – de lege ferenda

tiltag, der kan ændre/præcisere retsstillingen. Det mest kritisable er den sædvanligt anvendte sprogbrug for så vidt angår omsorgspligten, jf. ovenfor afsnit 3.2.

Der synes dog på nogle enkelte punkter grund til at overveje en præcisering af retsstillingen. Dette er formentlig tilfældet med hensyn til den del af forpagterens omsorgspligt, der vedrører pligten til at give meddelelse om skade og pligten til aktivt at forebygge væsentligere skade. Som det fremgår ovenfor af afsnit 3.2. er det hverken i teori eller retspraksis afgjort, om disse forpligtelser påhviler en forpagter. Endvidere indeholder den mest udbredte standardformular (DDL's) ingen bestemmelser om pligterne. Som ligeledes anført i afsnit 3.2. har forpagteren formentlig den samme meddelelses- og handlepligt som lejerer i tingslejerforhold, men da denne ikke fremgår af nogen retskilder – og ofte heller ikke af aftalerne – kunne det være hensigtsmæssigt at præcisere pligtens omfang nærmere for at skabe klarhed om retsstillingen. Se nærmere nedenfor afsnit VII,3.2.1.

Endvidere er det ønskeligt at få sikret ejerens ret til hektarstøtte for et forpagtet areal, hvis forpagteren i strid med forpagtningskontrakten selv tilmelder arealet, eller hvis forpagteren ikke opfylder braklægningsforpligtelsen.

Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler – Ejerens hovedforpligtelser¹

1. Indledning

Det forhold, der i praksis formentlig giver anledning til de fleste stridigheder mellem ejeren og forpagteren, er – måske bortset fra betalingen af forpagtningsafgiften – den forpagtede ejendoms fysiske stand, fordi forpagterens drift er afhængig af, at ejendommen er i orden, og fordi ejeren (og forpagteren) som udgangspunkt er interesseret i, at ejendommens tilstand ikke forringes i forpagtningsperioden. Med en gennemsnitlig varighed for forpagtningsaftaler på ca. 5 år vil der ofte i løbet af forpagtningsperioden ske skader og slid på ejendommen, således at dennes stand forringes i forhold til tilstanden ved forpagterens tiltræden og/eller den stand, som forpagteren ifølge aftalen har krav på. Der kan således navnlig opstå spørgsmål om, hvem der er forpligtet til at vedligeholde ejendommen i forpagtningsperioden, og – såfremt vedligeholdelsen ikke er tilstrækkelig, således at der opstår mangler – hvad følgerne af en mangel ved ejendommen er. Ligeledes kan private og offentlige rettigheder og rådighedsindskrænkninger forhindre, at forpagteren opnår den ret, som forpagtningsaftalen og retsforholdet i øvrigt mellem ejeren og forpagteren giver ham.

I modsætning til leje af hus og husrum, findes der ingen lovbestemmelser om vedligeholdelsespligt mv. vedrørende forpagtning af landbrugsjord. Udgangspunktet for ejerens og forpagterens rettigheder og pligter er – som følge af at forpagtning grundlæggende er en brugsret mod vederlag, jf. ovenfor afsnit II,1 og II,7.4. – derfor de almindelige obligationsretlige regler om vedligeholdelse og mangler, som gælder for tingsleje i almindelig-

1. Det bemærkes, at afsnittet ikke *kun* omhandler ejerens forpligtelser. Af hensyn til sammenhængen i fremstillingen, er visse af lejerens/forpagterens forpligtelser tillige behandlet. Hovedindholdet af kapitlet vedrører dog ejerens forpligtelser.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

hed,² eventuelt modificeret som følge af de særlige forhold, som gør sig gældende ved forpagtning af landbrugsjord (forholdets natur). Der henvises til afsnit I,4. om betydningen af obligationsrettens almindelige del og forholdets natur som en i denne sammenhæng særlig betydningsfuld retskilde.

Lejelovgivningen er dog ikke uden betydning. *Lejelovens regler er i vidt omfang netop udtryk for almindelige obligationsretlige regler*³ suppleret af visse særlige, videregående regler.⁴ Når indholdet af reglerne om forpagtning skal undersøges, kan der derfor i vidt omfang tages udgangspunkt i lejeloven, idet en række almindelige lejeretlige regler kan udledes heraf. Derefter kan behovet for særregler om forpagtning overvejes.

Der findes ingen nyere samlet fremstilling af de danske regler om tingsleje i almindelighed eller af reglerne om misligholdelse, vedligeholdelse og mangler i særdeleshed. Reglerne er kun behandlet kort i nogle få ældre fremstillinger⁵ og spredt i nyere fremstillinger.⁶ Dette indebærer bl.a., at en række nyere domme kun er flygtigt eller slet ikke omtalt. Der eksisterer således ikke nyere danske fremstillinger af en lejeretlig misligholdelseslære uden for lejelovgivningens område.⁷ Det er derfor en nødvendig forudsætning for behandlingen af vedligeholdelse og mangler i forpagtningsaftaler, at der foretages en analyse af reglerne om almindelig tingsleje. Dette sker nedenfor i afsnit 2-4.

2. Dvs. lejeaftaler, som ikke er omfattet af lejelovgivningen – navnlig leje af løsøre og lejeaftaler, der har andet end hus eller husrum som det væsentligste formål, idet der heller ikke for disse lejeforhold gælder særlige lovregler. Under den sidstnævnte kategori falder bl.a. aftaler om forpagtning af landbrugsjord.
3. At dette var blandt de oprindelige mål med loven fremgår af LL-bet. 1935, side 7: »Ved Siden af de ufravigelige Bestemmelser bør Loven indeholde saadanne Regler, som efter almindelig Retsbevidsthed maa fastslaas som de for Lejeforholdet normale Regler.« (fremhævet i original). Se også for så vidt angår reglerne om mangler, Halfdan Krag Jespersen i JUR 1979.353 f.
4. Som eksempel på en videregående regel kan nævnes LL § 25, stk. 2. Først fastslås den almindelige regel, at lejer er ansvarlig for skade, som han selv eller hans folk forvolder på det lejede. Lejeloven går imidlertid videre, idet lejer generelt gøres ansvarlig for skade forvoldt af dem, som lejereren har givet adgang til det lejede. Dermed går LL § 25, stk. 2 videre end de almindelige erstatningsretlige regler, jf. Preben Bang Henriksen og Stephan Muurholm, Erhvervslejeretten, 1998, side 210. Se endvidere nærmere nedenfor afsnit 3.7.2.
5. Jf. især Lassen, Spec. del, side 1 ff. og navnlig om forpagtning, side 43 ff. samt Ussing, Enkelte Kontrakter, side 1 ff. og navnlig side 41 ff. om forpagtning.
6. Se navnlig Lejeret 1 og 2 i forbindelse med fremstillingen af lejelovgivningens regler, Gomard, Obligationsretten, 1. og 2. del, de nedenfor i dette kapitel citerede steder, Halfdan Krag Jespersen i Formueretlige emner, kap. 6 samt Poul Gade, Finansiell leasing, navnlig kap. 3 og 5.
7. Fra udenlandsk ret kan bl.a. nævnes Falkanger, Leie av Skib og Sundberg, Fel i lejt Gods.

2.1. Risikofordeling

I afsnit 2 foretages en begrebsbestemmelse af begreberne »risikofordeling«, »vedligeholdelse«, »mangler« og »forbedringer«. Indholdet af disse hovedbegreber er af central betydning for indholdet og afgrænsningen af den videre fremstilling. Derefter gennemgås i afsnit 3 de almindelige regler om fordeling af risiko og vedligeholdelsespligt mellem udlejer og lejer hhv. ejer og forpagter. Når det på grundlag af disse bestemmelser er konstateret, at der foreligger en mangel ved det lejede, er det derefter relevant at afgøre, hvilke beføjelser lejer hhv. udlejer har i anledning af manglen. Parternes mangelsbeføjelser gennemgås i afsnit 4.

I de enkelte underafsnit i afsnit 3 og 4 gennemgås først de almindelige obligations- og lejeretlige regler. Derefter undersøges det, om disse regler er anvendelige på aftaler om forpagtning af landbrugsjord. En overordnet drøftelse af, om reglerne om tingsleje kan anvendes for forpagtningsaftaler, foretages i afsnit 3.2.-3.4. Her vurderes generelt om reglerne er identiske. Konklusionen fra disse afsnit lægges til grund i de følgende afsnit, således at gennemgangen af forpagtningsreglerne indskrænkes til en analyse af eksisterende teori og praksis samt af, om særlige forhold eventuelt gør sig gældende på visse områder.

I afsnit 5 sammenfattes kapitlet, og gældende ret analyseres og kritiseres.

2. Begrebsbestemmelse

2.1. Risikofordeling

Central for behandlingen af spørgsmålene om vedligeholdelsen af og mangler ved genstanden for et vedvarende kontraktsforhold – herunder leje og forpagtning – er, hvem af parterne der i kontraktperioden bærer *risikoen for genstandens hændelige undergang eller forringelse*. Den, der bærer risikoen, må som udgangspunkt selv afholde udgifterne til genstandens reparation/remplacering og kan ikke kræve betaling herfor hos medkontrahtenten. Endvidere kan den, der bærer risikoen, ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for medkontrahtenten som følge af risiko-begivenheder (hændelig undergang eller forringelse).

Et naturlig udgangspunkt for afsnittet er derfor at undersøge det almindelige risikobegreb (afsnit 2.1.1.) – herunder dettes hensigtsmæssighed – samt at undersøge, hvornår risikoen »går over« fra den ene kontraktspart til den anden ved aftalens begyndelse og ved dens ophør (afsnit 2.1.2.).

Det skal indledningsvis præciseres, at der i det følgende sondres mellem *to typer af ydelser: Realydelsen* (eller genstanden) og *pengeydelsen* (eller vederlaget). Anvendes terminologien på køb, skal sælgeren således præstere realydelsen, dvs. salgsgenstanden, mens køberen skal præstere penge-

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

ydelsen/vederlaget. Anvendes terminologien på leje, består realydelsen i den lejede genstand/ejendom, som udlejeren skal stille til lejerens rådighed, mens pengeydelsen består af lejen, som lejer skal betale. Fremstillingen koncentrerer således – for at forenkle sprogbrugen og de behandlede problemer – om den mest almindelige situation, hvor modydelsen fra køber/lejer etc. består i penge, mens andre tilfælde (f.eks. bytte) ikke behandles.

2.1.1. Det almindelige risikobegreb

I nyere formueretlig litteratur sondres som oftest mellem *forskellige risikobegreber*. Således omtaler blandt andre Gomard⁸ vederlagsrisikoen og ydelsesrisikoen. *Vederlagsrisikoen* er – ifølge Gomard – risikoen for, at vederlaget ikke oppebæres, såfremt den aftalte ydelse ikke kan præsteres på grund af hændelig undergang eller forringelse. Den, der ikke præsterer sin (real)ydelse, har heller ikke krav på vederlag.⁹ Hvis *ydelsesrisikoen* påhviler en kontrahent, er han – ligeledes ifølge Gomard – forpligtet til at opfylde sin del af kontrakten, selv om (real)ydelsen beskadiges eller går til grunde, enten ved opfyldelse in natura eller ved at betale medkontrahenten erstatning.¹⁰ Ifølge teorien eksisterer der således ikke ét samlet risikobe-

8. Jf. Gomard, *Obligationsret*, 1. del, side 37 ff. I *Obligationsretten i en nøddeskal*, 1. hæfte, side 3 f. omtales tillige begrebet »kreditorrisiko«, som formentlig svarer til det, der i *Obligationsret*, 1. del, side 41 ff. betegnes »ejerens risiko«. Se nærmere herom nedenfor. Se endvidere Lookofsky, *Køb*, side 91, der med rette påpeger, at anvendelsen af »ydelsesrisikoen« er et »lidt tungt retssprog«. Det synes – på baggrund af den nærmere analyse i dette afsnit – ikke for vidtgående at sige, at det er *uhensigtsmæssig* retssprog. Se endvidere Lars Hedegaard Kristensen i *Lærebog i dansk og international køberet*, 2. udg., 1996, side 66 med yderligere henvisninger i note 3. Sondringen anvendes derimod ikke af Halfdan Krag Jespersen i *Dansk Privatrecht*, 10. udg., 1997, side 230, der alene skriver om »Risikoen (faren) for salgsgenstandens hændelige undergang og forringelse«. På linie hermed er Anders Vinding Kruse, *Købsretten*, 3. udg., 1992, side 64 f.

Lassen, *Håndbog*, spec. del, side 102 fokuserer også på sælgers ret til vederlag og købers pligt til at betale, men han anvender kun ét risikobegreb: »Faren for Salgsgenstanden«.

Om risikobegrebet, se endvidere bl.a. Hjalmar Karlgren, *Prestation och »fara« i köprätten*, 1976, der bl.a. side 49 antyder, at begreberne vederlagsrisiko og ydelsesrisiko er inspireret af tysk rets »Preisgefahr« og »Leistungsgefahr«. Se også Knut Rodhe, *Obligationsrätt*, 1956, side 365 med henvisning til P. Heck, *Grundriss des Schuldrechts*, Tübingen 1929, § 9, nr. 3.

9. Jf. Gomard, *Obligationsret*, 1. del, side 37 f. og Kbl-komm, side 221.

10. Jf. Gomard, *Obligationsret*, 1. del, side 40 og Kbl-komm, side 221.

2.1.1. Det almindelige risikobegreb

greb, men flere fra hinanden forskellige begreber.¹¹ Denne opfattelse kaldes i det følgende for »teorien om det differentierede risikobegreb«.

»Risikoen« er ikke noget naturgivent begreb, hvorfor den enkelte forfatter naturligvis har frihed til at vælge, hvordan han vil betegne dette – det ene ord kan principielt være lige så godt som det andet. Dog må der som minimum kunne stilles krav til en teoridannelse om, at de begreber, som opstilles, er praktisk anvendelige og ikke indebærer unødvendige sondringer og opdelinger, der ikke svarer til en materiel forskel i de regler, som begreberne beskriver. Da mange begreber præsenteres i juridiske lærebøger, må der også stilles krav om, at begreberne er pædagogisk hensigtsmæssige, navnlig således at de ikke kan lede til misforståelser.

Den nyere teori synes at være et eksempel på en teoridannelse med unødvendige sondringer, der i sidste ende har konsekvenser for den praktiske anvendelighed. I hvert fald kan der stilles spørgsmålstejn ved, om det er nødvendigt og hensigtsmæssigt at sondre mellem vederlagsrisiko, ydelsesrisiko, »ejerens risiko«¹² mv., idet der tilsyneladende er tale om de samme retsvirkninger. Af ovenstående almindelige definitioner af henholdsvis ydelses- og vederlagsrisiko fremgår det således, at *begge begreber grundlæggende vedrører spørgsmålet om en kontraktsparts misligholdelsesbeføjelser, hvis den aftalte ydelse ikke er kontraktsmæssig på grund af hændelig forringelse eller undergang.*

Hvis eksempelvis en sælger bærer risikoen for hændelige forringelser, har han ikke krav på (fuldt) vederlag, når han leverer en beskadiget genstand. Ifølge den differentierede risikoteori udtrykkes dette således, at sælger bærer vederlagsrisikoen. Køber, der modtager den hændeligt forringede genstand, kan på sin side gøre de misligholdelsesbeføjelser, som aftalen og lovgivningen giver ham, gældende og efter omstændighederne kræve naturalopfyldelse eller erstatning. Ifølge den differentierede risikoteori udtrykkes dette således, at sælger bærer ydelsesrisikoen.

Af eksemplet fremgår, at (i hvert fald) vederlags- og ydelsesrisiko er to sider af samme sag. Den, der bærer risikoen for hændelige forringelser, har ikke krav på (hele) modydelsen (naturalopfyldelse), men må forvente, at medkontrahenten gør misligholdelsesbeføjelser gældende.

Det centrale spørgsmål, som løses af risikoreglerne, er herefter: Hvem af parterne kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, hvis der foreligger en mangel, som skyldes en – i forhold til parterne – hændelig forringelse

11. Se f.eks. udtrykkeligt Lookofsky, *Køb*, side 91 med petit: »Forskelligt fra vederlagsrisiko er den såkaldte *ydelsesrisiko*...« (fremhævet i original) og Gomard, *Obligationsret*, 1. del, side 46, overskriften »Risikobegreber«.

12. Se om udtrykket Gomard, *Obligationsret*, 1. del, side 41 ff. og kritik heraf nedenfor i dette afsnit.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

eller undergang af ydelsen? Ifølge risikoreglerne er svaret: Den, der bærer risikoen for hændelig forringelse kan ikke gøre mangelsbeføjelser gældende, men må tværtimod indstille sig på, at medkontrahenten (der således ikke bærer risikoen) kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, således at den, der bærer risikoen, *kan*¹³ blive forpligtet til at præstere den aftalte ydelse, selv om forringelsen er hændelig.

Dette udtrykkes præcist af Halfdan Krag Jespersen:¹⁴ »Risikoreglerne udtaler sig om, hvorvidt der overhovedet tilkommer køberen misligholdelsesbeføjelser for det tilfælde, at genstanden hændeligt går til grunde eller forringes. At køberen bærer risikoen vil således sige, at han på trods af, at salgsgenstanden hændeligt er gået til grunde eller forringet, ikke har nogen misligholdelsesbeføjelser i den anledning. I konsekvens heraf må han på trods af, at han ikke får salgsgenstanden i aftalt stand, betale købesummen (fuldt ud). At sælgeren bærer risikoen vil på tilsvarende vis sige, at køberen i tilfælde af tingens undergang (forsinkelse) eller forringelse (mangler), som skyldes hændelige begivenheder, har de sædvanlige misligholdelsesbeføjelser, når de betingelser, loven og aftalen opstiller herfor, er til stede.« (fremhævelser i original).

Det forekommer derfor umiddelbart enklere kun at arbejde med ét risikobegreb: *Risikoen for ydelsens hændelige undergang eller forringelse*.

Det er da også grundlæggende dette indhold af risikobegrebet, der arbejdes med i nyere teori. Se således Lookofsky, *Køb*, side 90: »Lidt mere udførligt handler det om at placere faren (risikoen) for salgsgenstandens »hændelige undergang eller forringelse«...«. Ligeledes Lars Hedegaard Kristensen i *Lærebog i dansk og international køberet*, 2. udg., 1996, side 65: »Risikoreglerne tager stilling til, om der tilkommer køberen misligholdelsesbeføjelser i tilfælde af salgsgenstandens *hændelige* undergang eller forringelse.« (fremhævet i original). Se også Halfdan Krag Jespersen i *Dansk Privatret*, 10. udg., 1997, side 230 og Anders Vinding Kruse, *Købsretten*, 2. udg., 1992, side 66.

For at holde den her behandlede risiko *sprogligt*¹⁵ adskilt fra vederlags- og ydelsesrisikoen, betegnes risikoen for genstandens hændelige undergang eller forringelse her og i det følgende for *vedligeholdelsesrisikoen*, idet

13. Forbeholdet skyldes, at det må afgøres ud fra aftalen og lovgivningen, hvilke misligholdelsesbeføjelser en konkret aftalepart har. Det kan derfor ikke *generelt* afgøres, om der er pligt til at præstere mangelsfri ydelse.

14. I *Dansk Privatret*, 10. udg., 1997, side 230 f. Se næsten identisk Lars Hedegaard Kristensen i *Lærebog i dansk og international køberet*, 2. udg., 1996, side 65, der dog alligevel fastholder den traditionelle sondring side 66, note 3.

15. *Indholdsmæssigt* er der derimod ingen forskel, jf. nedenfor.

2.1.1. Det almindelige risikobegreb

den, som risikoen påhviler, må betale for ydelsens vedligeholdelse, reparation eller genanskaffelse.

Betegnelsen er valgt, fordi afhandlingens emne er vedvarende kontraktsforhold om leje/forpagtning, hvor reparation af hændelige forringelser – på grund af den vedvarende karakter – bliver et spørgsmål om vedligeholdelse, jf. nedenfor afsnit 2.2. og sml. overskriften til lejelovens kapitel IV og LL § 19.¹⁶ *I lejeforhold består udbedring af mangler således i praksis i vedligeholdelse af det lejede.* Om indholdet af vedligeholdelsesbegrebet, se nærmere nedenfor afsnit 2.2.

En anden dækkende – og mere generelt anvendelig – betegnelse kunne være »substansrisikoen«, idet det er risikoen for tilstedeværelsen af substansen (salgsstanden, det lejede etc.), som vedkommende bærer. Endnu mere simpelt er det slet og ret at tale om »risikoen«.

Det skal kraftigt understreges, at begrebet »vedligeholdelsesrisiko« *ikke* er endnu en opdeling af risikobegrebet på linie med vederlags- og ydelsesrisikoen. Vedligeholdelsesrisikoen er en ny betegnelse, der dækker over det, som også er både vederlags- og ydelsesrisikobegrebernes kerne: Risikoen for hændelig forringelse og undergang af realydelsen. *Begrebsmæssigt* er der således tale om en fornyelse og en forenkling, men *indholdsmæssigt* er der ikke noget nyt, idet vedligeholdelsesrisikoen reelt er den samme risiko, som alle begreberne grundlæggende omhandler, selv om flere fremstillinger kan give indtryk af, at der også materielt er forskel.

Den traditionelle terminologi skal undersøges yderligere, idet der fokuseres på *tingslejeforhold*. De spørgsmål, som vederlags- og ydelsesterminologien kan bidrage til løsningen af, kan lige så let løses, hvis der fokuseres på, hvem der bærer risikoen for substansen (det lejede) – dvs. det, der her betegnes som vedligeholdelsesrisikoen.

For så vidt angår *vederlagsrisikoen*, indeholder dette begreb ikke noget, som vedligeholdelsesrisikoen ikke omfatter. Ifølge den traditionelle opfattelse ligger der så vidt ses alene i vederlagsrisikoen, at realdebitor (udlejer) kun har krav på (hele) vederlaget, hvis han selv præsterer mangelfri ydelse. Det samme kan udtrykkes ved hjælp af vedligeholdelsesrisikoen, der indebærer, at udlejer som udgangspunkt bærer risikoen for hændelige forringelser af det lejede, indtil han har leveret hele sin ydelse – dvs. indtil lejeaftalen er ophørt. Hvis der sker hændelige forringelser, og udlejer ikke reparerer disse, kan han ikke præstere mangelfri ydelse. Dette giver lejeren misligholdelsesbeføjelser, hvoraf den vigtigste i relation til vederlagsrisikoen er retten til forholdsmæssigt afslag i vederlaget (lejen), jf. nærmere nedenfor afsnit 4.2.3. Hvis udlejers ydelse er mangelfuld, har han kun krav på

16. Se også Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10093, note 58.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

en forholdsmæssigt mindre del af vederlaget.¹⁷ Hvis udlejer slet ikke erlægger, kan lejer hæve. *Vederlagsrisikoen forekommer derfor som et overflødig ekstrabegreb.*

Også *ydelsesrisikoen* svarer til vedligeholdelsesrisikoen. Udlejer er som udgangspunkt bundet af den aftale, som han har indgået, og er derfor forpligtet til at opfylde. At udlejer (realdebitor) bærer risikoen for hændelige skader (vedligeholdelsesrisikoen), betyder som udgangspunkt, at han skal stille det lejede til lejers disposition i den stand, som lejer har krav på efter retsforholdet mellem udlejer og lejer, uanset at der indtræder hændelige forringelser, jf. nærmere nedenfor afsnit 3.2. Udlejer må således præstere (foretage reparationer eller genanskaffelse), uanset at der forekommer hændelige hindringer. Dette svarer til Gomards¹⁸ beskrivelse af *ydelsesrisikoen*. Ved umulighed eller forhold, der må sidestilles hermed, suspenderes udlejers vedligeholdelsespligt dog, og lejer kan hæve, jf. nærmere nedenfor afsnit 3.5. *Ydelsesrisikobegrebet* bidrager således heller ikke med noget, der ikke er omfattet af vedligeholdelsesrisikobegrebet.

På baggrund af ovenstående synes der ikke at være noget behov for sondringen mellem vederlags- og *ydelsesrisiko*. De retsvirkninger, som begreberne sammenfatter, er alle omfattet af begrebet vedligeholdelsesrisiko, som det beskrives her i kapitel V. Det virker derfor mere hensigtsmæssigt at forenkle terminologien.

Dertil kommer, at det forekommer misvisende og noget bagvendt at opdele *risikoen* efter, hvilke *beføjelser*, som en part har eller ikke har i tilfælde af en risikobegivenhed. Anvendes en traditionel »faktum-jus-model«, er risikoen for hændelig forringelse noget faktisk (faktum),¹⁹ som udløser den retsfølge (jus), at medkontrahenten får visse retlige (misligholdelses)beføjelser. Risikoen er således *forskellig fra* beføjelserne, hvorfor det ikke er logisk at opdele risikoen efter beføjelserne.

Hvis man – som nyere teori – opdeler risikoen efter forskellige beføjelser, kan opdelingen ikke begrænses til vederlags- og *ydelsesrisiko*. Der kan i princippet arbejdes med *en risiko for hver beføjelse*, f.eks. »ophævelsesrisikoen« (den, der bærer denne, kan ikke hæve aftalen på grund af hændelige forringelser, selv om disse udgør en væsentlig mangel), »for-

17. Falkanger, *Leie av skib*, side 440 anerkender også – for så vidt angår skandinavisk ret – at vederlagsrisikoen hænger sammen med vedligeholdelsesrisikoen og retten til forholdsmæssigt afslag. Side 439 anføres det dog i petit-afsnittet med eksempler fra engelsk, amerikansk og tysk ret, at dette ikke altid behøver at være tilfældet. Se endvidere Sundberg, *Fel i lejt gods*, side 244.

18. Jf. *Obligationsret*, 1. del, side 40.

19. Såfremt en sælger eller udlejer tegner forsikring, er det netop noget *faktisk*, der forsikres imod – nemlig indtræden af hændelige forringelser.

2.1.1. Det almindelige risikobegreb

holdsmæssigt afslags-risikoen« (den, der bærer denne, kan ikke kræve forholdsmæssig reduktion af sin ydelse, selv om modydelsen er hædeligt forringet) eller »udbedringsgodtgørelsesrisikoen« (den, der bærer denne, kan ikke foretage udbedring af hædelige forringelser på medkontrahentens regning, jf. nærmere nedenfor afsnit 4.2.2.) etc. *Udvikles teorien om det differentierede risikobegreb på denne måde, bliver risikoreglerne aldeles uoverskuelige og praktisk uanvendelige, og der opstår en overhængende risiko for begrebssammenblanding og -forvirring.*

Desuden er det *en svaghed* ved opdelingen efter misligholdelsesbeføjelserne, at risikoen ikke er den samme fra aftale til aftale. Dette skyldes, at misligholdelsesbeføjelserne ikke nødvendigvis er de samme i forskellige aftaletyper. Dette kan skyldes, at der er truffet forskellige *aftaler* om beføjelserne, eller det kan skyldes lovgivningen eller forholdets natur. Eksempelvis har en *køber* ikke ubetinget krav på naturalopfyldelse,²⁰ mens dette typisk er en *lejers* vigtigste beføjelse, jf. nedenfor afsnit 4.2.1. For at afgøre, hvem der bærer »naturalopfyldelsesrisikoen« (ydelsesrisikoen), er det således efter den differentierede risikoteori nødvendigt, først at undersøge, hvilken type aftale, der er tale om, derefter om der er indgået særlig aftale om naturalopfyldelse, og endelig om naturalopfyldelse er udelukket ved lov. En sådan undersøgelse må foretages *for hver enkelt beføjelse*. Anvendes i stedet (vedligeholdelses)risikoen skal undersøgelsen kun foretages én gang for at klarlægge, hvilke beføjelser en kontrahent har.

At parterne i forskellige tilfælde har forskellige beføjelser skyldes som nævnt ikke forskellige risici. Afgørende for, om en part kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende eller ej, er, om risikoen for hædelige forringelser og undergang påhviler den pågældende. Den part, der bærer risikoen, kan ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af risikobegivenheder.²¹ Det er således – foruden retsforholdet mellem parterne (aftale, lovgivning, sædvane og forholdets natur) – reglerne om risikoens *placering* og *overgang*, der er bestemmende for parternes beføjelser.

Endvidere er det differentierede risikobegreb *pædagogisk u hensigtsmæssigt*, dels fordi der sondres, selv om der ikke er nogen materiel forskel, dels fordi ét begreb (risikoen) indeles efter et andet begreb (mangelsbeføjelserne), dels fordi det konkret kan give anledning til misforståelser. Således fører begrebet »vederlagsrisiko« tanker hen på, hvem

20. Jf. Lookofsky, *Køb*, side 105 f., Lars Hedegaard Kristensen, *Lærebog i dansk og international køberet*, 2. udg., 1996, side 131 og *Kbl-komm*, side 809.

21. Jf. Halfdan Krag Jespersen i *Dansk Privatret*, 10. udg., 1997, side 230 og Lars Hedegaard Kristensen i *Lærebog i dansk og international køberet*, 2. udg., 1996, side 65.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

der bærer risikoen for vederlagets (pengeydelsens) hændelige undergang,²² selv om det er risikoen for realydelsens hændelige undergang, der menes. Ligeledes er begrebet »ydelsesrisikoen« tvetydigt, idet »ydelsen« kan være både *real*ydelsen og *penge*ydelsen.²³

Som et eksempel på den forvirring, som opdelingen af risikobegrebet kan føre til, kan nævnes Kbl-komm, side 221. Det anføres i bemærkningerne til kbl. § 17 om risikoens overgang: »Så længe sælgeren bærer risikoen, har han *vederlagsrisikoen* ... Efter at risikoen er gået over på køberen, er sælgerens krav på købesummen derimod som nævnt heller ikke længere betinget af, at han præsterer salgsgenstanden.« (fremhævet i original). Her introduceres foruden vederlagsrisikoen, begrebet »risikoen«, men af den sidste del af citatet fremgår, at denne risiko er identisk med vederlagsrisikoen eller i hvert fald indeholder de samme elementer som vederlagsrisikoen. Endnu mere indviklet bliver det i den næste sætning: »Ved risikoens overgang fritages sælgeren endvidere for *ydelsesrisikoen*.« (fremhævet i original). Hvis der med ordet »risiko« menes det samme som anført lige ovenfor, omfatter »risikoen« altså både vederlagsrisikoen og ydelsesrisikoen. Man fristes herefter til at spørge, hvad disse ekstra begreber skal tjene til? Hvorfor ikke blot beskrive risikoen under ét og alle retsvirkninger heraf – såvel retten til at kræve vederlag, som pligten til at præstere uanset hændelig undergang/forringelse?

Endelig bør nævnes, at Gomard²⁴ omtaler risikoen for hændelige forringelser og undergang i vedvarende kontraktsforhold som en selvstændig risikotype under overskriften »Ejerens risiko«. Dette er en misvisende betegnelse, idet vedligeholdelsesrisikoen – selv om det modsatte er hovedreglen i vedvarende kontraktsforhold – *kan påhvile andre end ejeren*, f.eks. lejerens i henhold til LL § 20. Det forekommer også misvisende at kalde det ejerens risiko, hvis det er *aftalt*, at lejer skal bære risikoen. Endelig fører en opdeling efter aftaleparterne til en endnu mere uoverskuelig begrebsbestemmelse, idet der i så fald kan tales om »sælgers risiko«, »købers risiko«, »lejers risiko« etc. I yderste konsekvens kunne man forestille sig betegnelser som »lejerens forholdsmæssige afslagsrisiko« eller »ejerens ophævelsesrisiko«! Derimod er betegnelsen »vedligeholdelsesrisiko« (eller »substansrisiko«) parts-neutral.

I det følgende anvendes på baggrund af ovenstående kun betegnelsen »vedligeholdelsesrisiko«, jf. ovenfor og nedenfor afsnit 3.2.

22. Se herom nedenfor afsnit VI,3.6. og 10.1.

23. Se om sondringen ovenfor sidst i afsnit 2.1.

24. Jf. Gomard, Obligationsret, 1. del side 41 ff.

2.1.2. Risikoens overgang

Ved at afgøre, hvem der bærer vedligeholdelsesrisikoen, kan det tillige afgøres, hvem der skal betale omkostningerne ved indtrådte *risikobegivenheder*, dvs. *hændelig* forringelse eller undergang af aftalens genstand. *Ved tingsleje er udgangspunktet, at ejeren bærer vedligeholdelsesrisikoen*, jf. nedenfor afsnit 3.2. Hvis der skal betales for skader fremkaldt ved en *parts skadegørende handling*, må derimod afgøres ud fra erstatningsretlige regler, idet en part, der bærer risikoen for genstandens undergang, ikke skal betale for skader, forvoldt ved medkontrahentens culpøse adfærd.²⁵

Risikoreglerne er udfyldende i den forstand, at de viger i forhold til *parternes aftaler* og eventuelle *lovbestemmelser*.²⁶ Desuden kan fravigelser følge af det enkelte kontraktsforholds særegne karakter (forholdets natur).²⁷

Som anført ovenfor er der i dette afsnit fokuseret på lejeforhold (og andre vedvarende kontraktsforhold). Hvorvidt sondringen mellem vederlags- og ydelsesrisiko mv. tillige kan opgives på andre områder, falder uden for denne fremstilling at besvare endegyldigt. Ved en umiddelbar betragtning synes der dog ikke at være væsentlige betænkeligheder ved generelt at forenkle terminologien. Det meste af den ovennævnte litteratur vedrører køb. En udstrækning af det simple risikobegreb til dette område synes i hvert fald på baggrund af ovenstående ubetænkelig. Såfremt vedligeholdelsesrisikoen anvendes som det centrale risikobegreb i andre sammenhænge, bør der dog vælges en anden betegnelse – f.eks. *substansrisikoen* eller blot *risikoen* – jf. ovenfor.

2.1.2. Risikoens overgang

Ved *køb* går risikoen over fra sælger til køber ved levering, jf. kbl. § 17, stk. 1. Ved leje og forpagtning, sker der ikke på samme måde som ved køb en levering, idet vederlaget ikke modsvarer en ejendomsret – men en brugsret – til genstanden. Hvis leveringsterminologien anvendes på lejeforhold, kan det siges, at *ejeren først har leveret hele sin ydelse, når lejeperioden er udløbet*, og den vedvarende kontrakt er bragt til ophør. Som følge af, at ejeren har en *vedvarende* forpligtelse til at stille det lejede til lejerens rådighed,²⁸ *sker der normalt ikke nogen risikoovergang i vedvarende kontraktsforhold i løbet af kontraktperioden*. Den vedligeholdelsesrisiko, der ved kontraktsforholdets start påhviler ejeren, påhviler således alt andet lige ejeren i hele lejeperioden. Se også nedenfor afsnit 3.2.

25. Jf. Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 65 ved og i note 1 og nærmere nedenfor afsnit 3.5.

26. Se for så vidt angår leje af hus og husrum, LL § 20, der – for så vidt angår vedligeholdelse og fornyelse af låse og nøgler – fraviger udgangspunktet i LL § 19, stk 1, hvorefter udlejer bærer vedligeholdelsesrisikoen.

27. Se således om nogle forfatteres opfattelse af, at forpagteren har (dele af) vedligeholdelsespligten i aftaler om landbrugsforpagtning, nedenfor afsnit 3.3.

28. Se nærmere ovenfor afsnit IV,2.2.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

I forskellige relationer kan der dog alligevel være grund til at drøfte spørgsmålet om risikoens overgang i lejeforhold. Dette er navnlig tilfældet i den nedenfor i afsnit 3.4. nævnte situation, *hvor udgangspunktet for risikofordelingen er fraveget ved lov eller aftale*, således at lejerens skal bære (dele af) vedligeholdelsesrisikoen i lejeperioden. Når en sådan aftale eller lovregel foreligger, opstår spørgsmålet om, *på hvilket tidspunkt lejeren overtager risikoen*.

Det samme spørgsmål kan rejses i forhold til, hvem der bærer *bevisbyrden for, at en skade på det lejede er hændelig*, selv om der ikke er indgået aftale om at overvælge vedligeholdelsesrisikoen på lejer. Som det fremgår af afsnit 3.9. nedenfor, er det som udgangspunkt lejerens, som skal bevise, at en skade på det lejede er hændelig. Der kan rejses spørgsmål om, fra hvilket tidspunkt lejerens bærer denne bevisbyrde. Skal lejer f.eks. også løfte bevisbyrden for en hændelig skade, hvis skaden indtræder før lejer fysisk, faktisk har tiltrådt brugen af det lejede? Dette spørgsmål om overgangen af, hvad man kunne kalde »bevisrisikoen«, kan antagelig løses på samme måde som spørgsmålet om vedligeholdelsesrisikoens overgang, når det er aftalt eller fastsat ved lov, at lejerens bærer denne risiko.

Endvidere må det antages, at de forpligtelser, som følger af lejerens »omsorgspligt« – se herom ovenfor afsnit IV,3.2. – indtræder på samme tidspunkt, som risikoen overgår til lejer, eller – såfremt det ikke er aftalt, at lejer bærer vedligeholdelsesrisikoen – på det tidspunkt, hvor risikoen ville være overgået, såfremt en aftale havde foreligget.

Spørgsmålet om risikoovergang kan opstå i to relationer: Dels ved *lejeaftalens begyndelse*, hvor det må afgøres, hvornår lejer overtager risikoen (nedenfor afsnit 2.1.2.1.), dels ved *lejeaftalens ophør*, hvor det må afgøres, hvornår risikoen går tilbage til ejeren – eller med andre ord: Kan lejerens f.eks. frigøre sig fra risikoen ved at opsige aftalen og betale lejen for den resterende del af lejeperioden? (Nedenfor afsnit 2.1.2.2.).

Også på dette punkt adskiller de lejeretlige risikoregler sig fra de køberetlige, idet risikoen ved køb efter overgangen til køber normalt forbliver hos denne som følge af, at køber bevarer ejendomsretten til genstanden. Ved tingsleje opnår lejer derimod ingen ejendomsret. Denne forbliver hos udlejer med den følge, at vedligeholdelsesrisikoen på et tidspunkt går tilbage til udlejer i forbindelse med lejeaftalens ophør.

Risikoen kan dog gå tilbage ved *ophævelse af køb*. Ifølge kbl. § 57 er den køber, der hæver købet, ikke berettiget til at få købesummen tilbage, medmindre han tilbagelever det modtagne i væsentlig samme stand og mængde, hvori det var ved leveringen. Hvis genstanden er væsentligt forringet eller gået til grunde, kan køber således som udgangspunkt ikke hæve. Det følger dog, af kbl. § 58, at hvis forringelsen eller undergangen skyldes en hændelig begiven-

2.1.2.1. Risikoovergang ved lejeaftalens begyndelse

hed, genstandens egen beskaffenhed eller foranstaltninger, som udkrævedes til dens undersøgelse mv., kan køber alligevel hæve. Den hændelige forringelse fratager således ikke køber hævebeføjelsen. Dette kan udtrykkes således, at sælger – der må tilbagebetale købesummen, selv om han ikke får sin genstand tilbage i væsentlig samme stand – i dette tilfælde bærer risikoen for hændelige forringelser og undergang, selv om salgsgenstanden er leveret.²⁹ Dette kan hævdes at være udtryk for, at risikoen er *gået tilbage* til sælger ved ophævelsen. Det kan dog også ses som udtryk for, at risikoen *forbliver* hos sælger, hvis det viser sig, at køberen kan hæve på grund af sælgers misligholdelse³⁰ Dette er dog en strid om ord uden materiel betydning for købers hævebeføjelse.

Så vidt ses er spørgsmålet om tidspunktet for risikoovergangen i leje forhold hverken behandlet i teori eller retspraksis, hvorfor besvarelsen må ske ud fra betragtninger om forholdets natur. Det har herved navnlig betydning, at risikoreglerne er *fordelingsregler*, der – ligesom forudsætningslæren – bygger på, hvem der er nærmest til at bære den konkrete risiko, bl.a. ud fra betragtninger om, hvem der har bedst mulighed for at forebygge hændelige forringelser af tingen f.eks. ved fornuftig opbevaring og ud fra hensynet til, at der fastlægges klare regler, så parterne kan vurdere deres risiko.³¹

Naturligvis kan tidspunktet for risikoovergangen være aftalt. I det følgende undersøges alene de udfyldende regler, som må antages at gælde, *hvis intet er aftalt*.

2.1.2.1. Risikoovergang ved lejeaftalens begyndelse

Ved lejeaftalens begyndelse er der umiddelbart tre tidspunkter, som synes relevante for risikoovergangen: 1) Tidspunktet for aftalens indgåelse (aftaletidspunktet), 2) det aftalte tidspunkt for leje forholdets begyndelse (overtagelsestidspunktet) samt 3) tidspunktet for lejerens fysisk, faktiske påbegyndelse af brugen – f.eks. ved at lejer flytter ind i en lejlighed – (tiltrædelsestidspunktet). I det følgende forudsættes det af fremstillingstekniske grunde, at alle tre tidspunkter er forskellige, og at den fysiske tiltrædelse sker *efter* overtagelsestidspunktet.

Det forekommer *ikke sandsynligt*, at risikoen som den udfyldende regel går over allerede ved *aftaletidspunktet*. Aftaletidspunktet kan ligge væsentligt tidligere end både overtagelsestidspunktet og lejers faktiske tiltræden. På aftaletidspunktet er der endnu ikke sket nogen betydende forrykkelse af forholdet mellem parterne, ud over at lejer har opnået et retskrav på at få den aftalte lejeret. Ejeren har stadig sin fulde ejendomsret – dog med

29. Jf. Lookofsky, *Køb*, side 99.

30. Jf. Anders Vinding Kruse, *Købsretten*, 3. udg., 1992, side 70.

31. Jf. Ussing, *Køb*, side 53.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

respekt af den indgåede lejeaftale. Der synes derfor heller ikke at være nogen grund til at overføre risikoen på dette tidspunkt. Ejeren har stadig fuld faktisk rådighed over genstanden og kan derfor – i det omfang det er muligt – beskytte genstanden mod hændelig forringelse³² og mulighed for eventuelt at tegne forsikring. Lejeren har ingen adgang til at råde fysisk og kan heller ikke beskytte genstanden mod forringelse. Ofte har en anden lejer (der måske nægter at flytte) det lejede i besiddelse, således at lejeren ikke har nogen mulighed for at råde fysisk. Det forekommer derfor urimeligt byrdefuldt for lejer, såfremt han allerede fra aftaletidspunktet skulle bære risikoen for hændelige skader.

Omvendt synes det rimeligt klart, at risikoen i hvert fald overgår til lejeren senest, når han faktisk tiltræder brugen, idet det fra dette tidspunkt først og fremmest er lejeren, som kan beskytte det lejede mod hændelig forringelse.

Det må imidlertid vurderes, om risikoen overgår allerede fra det i forhold til tiltrædelsen tidligere *overtagelsestidspunkt*. Til støtte herfor kan anføres, at lejer har accepteret dette tidspunkt i aftalen og derfor har haft mulighed for at sikre sig, at han også fysisk kan tiltræde brugen på dette tidspunkt og overtage beskyttelsen af genstanden. Han har således selv accepteret, hvis han først på et senere tidspunkt kan råde fysisk over ejendommen og beskytte denne. Dette taler for, at risikoen går over på overtagelsestidspunktet. Det er naturligvis en forudsætning, at udlejeren stiller genstanden til lejers disposition på overtagelsestidspunktet.

Det samme kunne anføres i forhold til aftaletidspunktet. Imidlertid må det anses for meget almindeligt, at der forløber nogen tid mellem aftaletidspunktet og overtagelsestidspunktet. Dette er oftest i ejerens interesse, idet han dermed har mulighed for at indgå en ny lejeaftale inden en tidligere brugsperiode ophører. At lejer accepterer at vente med overtagelsen/tiltrædelsen synes derfor ikke at burde komme lejer til skade. Hvis udskydelsen sker af hensyn til ejeren, bør denne også bære risikoen efter aftaletidspunktet.

Det kan ikke indvendes, at risikoen først bør overgå ved den fysiske besiddelsestagen, fordi det først er fra dette tidspunkt, at lejers brug påvirker risikoen for hændelige forringelser. At lejer undlader at tiltræde brugen behøver ikke at betyde, at ejer dermed har besiddelsen og kan beskytte tingen. Der kan f.eks. være tale om leje af et skib, som befinder sig i en udenlandsk havn, hvor lejer skulle tiltræde brugen. Såfremt tiltrædelse ikke sker – og ejeren ikke er repræsenteret i havnen – kan den lejede genstand blive »herreløs« med en deraf følgende øget risiko for, at hændelige forringelser indtræder.

32. F.eks. ved at køre bilen i garage i stedet for at lade den stå på gaden.

2.1.2.1. Risikoovergang ved lejeaftalens begyndelse

Hvis der tages udgangspunkt i de køberetlige regler, skal lejers undladelse/nægtelse af at tiltræde brugen betragtes som *fordringshavermora* svarende til, at købers forhold – herunder købers vægring – bevirker, at salgsgenstanden ikke bliver leveret i rette tid. Af kbl. § 37 følger det, at risikoen for salgsgenstandens hændelige forringelse i denne situation overgår til køber, selv om der ikke er sket levering. Overføres dette til tingsleje forhold, overgår risikoen til lejer på det tidspunkt, hvor lejer kan tiltræde brugen. Risikoovergangen sker enten i kraft af at lejer reelt tiltræder, eller i kraft af, at lejerens vægring ved at tiltræde udgør fordringshavermora og i medfør af reglerne herom bevirker risikoovergang, jf. princippet i kbl. § 37. Hvis det lægges til grund, at udlejer ikke misligholder aftalen, kan lejer normalt tiltræde brugen på *overtagelsestidspunktet*, der således bliver afgørende for risikoovergangen.

I nyere international køberet er der en tendens til at forlade reglerne om fordringshavermora og i stedet betragte situationer, hvor købers forhold hindrer levering, som *misligholdelse*.³³ Som anført ovenfor i afsnit IV,3.2. antages der i almindelighed ikke at gælde en pligt for lejer til at tiltræde brugen af det lejede. Uden tiltrædelsespligt står det lejer frit for, om han vil tiltræde brugen, når intet andet er aftalt. Manglende tiltrædelse er derfor som udgangspunkt heller ikke en misligholdelse af aftalen.³⁴ Imidlertid kan det forhold, at en lejer ikke tiltræder brugen, opfattes således, at han nægter at påtage sig den vedligeholdelsespligt, som aftalen pålægger ham, og dermed som en misligholdelse af kontrakten.³⁵ Selv om der ikke i almindelighed gælder en pligt for lejer til at tiltræde brugen, kan det således hævdes, at en aftale om, at lejer har vedligeholdelsespligten, indebærer, at manglende tiltrædelse udgør misligholdelse af kontrakten. Dermed kan der i sådanne tilfælde siges at foreligge en *tiltrædelsespligt*. Såfremt lejer ikke opfylder forpligtelsen, kan ejeren gøre de sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende. Navnlig kan udlejer kræve naturalopfyldelse – dvs. kræve

33. Se således den nordiske købelov § 55 og CISG art. 61. Se desuden om CISG, Lookofsky, *Køb*, side 158 f. og samme i *Understanding the CISG in Scandinavia*, 1996, side 106 ff. Med de internationale regler genoplives en gammel diskussion i dansk ret om købers pligt til at modtage salgsgenstanden, og om undladelse heraf giver sælgeren misligholdelsesbeføjelser eller »kun« har retsvirkning som fordringshavermora. Se bl.a. herom Ussing, *Køb*, side 112, samme i *Alm. del*, bl.a. side 179 f., 202 ff. og 207 f samt Lassen, *Håndbog, alm. del*, side 709 ff.

34. Som nævnt ovenfor anses den manglende tiltrædelse derimod som fordringshavermora, der ikke er en misligholdelse, jf. Ussing, *Køb*, side 112, Lookofsky, *Køb*, side 158, Halfdan Krag Jespersen i *Dansk Privatret*, 10. udg., 1997, side 266 og Lars Hedegaard Kristensen i *Lærebog i dansk og international køberet*, 2. udg., 1996, side 188 f.

35. Jf. Falkanger, *Leie av skib*, side 228 f.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

ve at lejeren tiltræder brugen og dermed i hvert fald fra dette tidspunkt overtager risikoen – eller hæve aftalen.

At betragte problemstillingen ud fra en misligholdessynsvinkel og ikke som fordringshavermora *bidrager ikke i sig selv til at afklare, hvornår risikoen går over*. Der er ikke tvivl om, at risikoen i hvert fald er gået over ved den faktiske tiltrædelse, hvis ejeren gennemtvinger naturalopfyldelse, men at anvende misligholdelsesreglerne frem for reglerne om fordringshavermora besvarer ikke spørgsmålet, om risikoen går over på et *tidligere* tidspunkt end lejers tiltræden. Dette illustreres af, at der i CISG – som anser forholdet som misligholdelse – er indsat en *særskilt bestemmelse* i art. 69, der regulerer risikoens overgang.³⁶ Denne bestemmelse er nødvendig, fordi *reglerne om misligholdelse og de beføjelser, der følger heraf, ikke i sig selv afgør, hvornår risikoen går over*. Tidspunktet for risikoovergangen skal afgøres efter regler forskellige fra misligholdelsesreglerne.

Med hensyn til spørgsmålet om risikoens overgang er det således uden betydning om lejers vægring anses som fordringshavermora eller misligholdelse.³⁷ Derimod kan det være interessant at vurdere, om reglen om risikoovergang i CISG art. 69 foreskriver et andet tidspunkt for risikoens overgang end den, der følger af kbl. § 37.

CISG art. 69 sonder mellem tilfælde, hvor køber skal hente salgsgenstanden på sælgers forretningssted (stk. 1) og tilfælde, hvor køber skal hente salgsgenstanden et andet sted (stk. 2). Ifølge CISG art. 69, stk. 1 går risikoen over på køber, når han modtager varen, eller, hvor han ikke gør dette i rette tid, fra det tidspunkt, da varen stilles til hans rådighed. Efter stk. 2 går risikoen over, når tiden for levering er kommet, og køber er bekendt med, at varen er stillet til hans rådighed på det angivne sted. Dette svarer til retsstillingen efter kbl. § 37, jf. ovenfor.³⁸ Reglerne i CISG giver således ikke grund til at fravige udgangspunktet om risikoovergang i kbl. § 37. *Udgangspunktet må herefter antages at være, at risikoen i tingslejerforhold går over på overtagelsestidspunktet, forudsat at udlejer stiller det lejede til disposition på dette tidspunkt.*

Forskellen mellem reglerne om risikoens overgang i CISG og i den danske købelov viser sig kun i tilfælde, hvor det er aftalt, at køber kan hente varen på sælgers forretningssted inden for en bestemt periode. Ifølge CISG art. 69, stk. 1

36. En tilsvarende bestemmelse findes i den nordiske købelov § 13.

37. Se dog om et muligt særtilfælde i petitafsnittet nedenfor. I andre henseender kan sonderingen derimod have afgørende betydning, f.eks. for ejerens beføjelser. På dette sted drøftes imidlertid alene risikoens overgang.

38. Jf. Joseph Lookofsky, *Understanding the CISG in Scandinavia*, 1996, side 76, note 31 for så vidt angår CISG art. 69, stk. 1.

2.1.2.2. Risikoovergang ved lejeaftalens ophør

går risikoen i disse tilfælde først over på køber, når perioden er forløbet (eller når køber modtager varen), idet der først efter periodens forløb foreligger misligholdelse fra købers side.³⁹ Ifølge kbl. § 17, stk. 2 går risikoen i sådanne tilfælde allerede over fra det tidspunkt, hvor genstanden kan hentes, når den holdes rede af sælger.⁴⁰ Det kan hævdes, at forskellen skyldes, at CISG lægger vægt på misligholdelsen. Reglen i CISG art 69, stk. 1 kan imidlertid også begrundes med, at sælgeren har genstanden i besiddelse i perioden og derfor har de bedste muligheder for at beskytte genstanden mod hændelig forringelse, hvorfor han også bør bære risikoen indtil perioden udløber. Det samme synspunkt kan derfor – uanset at dansk ret lægger vægt på fordringshavermora – gøres gældende i forhold til dansk ret, hvorfor det i overensstemmelse med nyere køberetlig retsudvikling synes nærliggende at antage, at risikoen også i tingsleje forhold først overgår på lejer, når en aftalt periode, hvori lejer kan overtage brugen (men hvor han ikke gør det), er udløbet, forudsat at udlejer har genstanden i sin besiddelse.

2.1.2.2. Risikoovergang ved lejeaftalens ophør

Ved lejeaftalens ophør er der umiddelbart mindre tvivl om, hvornår risikoen går tilbage til ejeren. Dette må som klart udgangspunkt antages at ske på *det tidspunkt, hvor det er aftalt, at lejemålet skal ophøre (ophørstidspunktet)*, forudsat at lejers fysiske fratræden falder sammen med dette tidspunkt.

Imidlertid kan det forekomme, at det aftalte ophørstidspunkt er forskelligt fra tidspunktet for lejers fysiske fratræden. Den mest almindeligt forekommende situation er formentlig, hvor lejer opsiger lejeaftalen og betaler lejen for den resterende lejeperiode, (eller for varigheden af et opsigelsesvarsel), men straks fraflytter eller tilbagegiver det lejede. Der opstår da spørgsmål, om lejer på denne måde også kan »opsige« vedligeholdelsesrisikoen, således at risikoen går tilbage til ejeren allerede ved den fysiske fratræden. Et argument herfor kunne være, at lejer efter sin fysiske fratræden ikke længere kan beskytte genstanden mod risikobegivenheder. For ejeren kan en sådan opsigelse give problemer, hvis han ikke har mulighed for selv at beskytte genstanden allerede fra lejers fraflytning. Desuden kan tilbageførelsen af vedligeholdelsesrisikoen påføre ejeren uforudsete udgifter til reparationer mv.

Udgangspunktet må være, at ophørstidspunktet er afgørende for risikoens tilbagegang, idet lejer ellers blot ved sin fysiske fraflytning ensidigt kan fragå den vedligeholdelsespligt, som han har accepteret ved at indgå lejeaftalen uden særskilt aftale om vedligeholdelsen. Dette taler overordnet imod, at lejeren kan frigøre sig fra risikoen.

39. Jf. Joseph Lookofsky, *Understanding the CISG in Scandinavia*, 1996, side 76 ved og i note 32.

40. Jf. Kbl-komm, side 233.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Der må sondres mellem forskellige typer af ophør for at vurdere, om særlige forhold gør sig gældende: 1) kontraktsmæssig opsigelse, 2) annulation og 3) ophævelse.

Ad 1) Kontraktsmæssig opsigelse. Hvis lejer – i kraft af aftalen, lovbestemmelser, eller forholdets natur – er berettiget til at opsiges aftalen med et bestemt varsel, synes det ikke rimeligt for lejeren, såfremt han fortsat skal bære risikoen indtil det oprindeligt aftalte ophørstidspunkt, når han i øvrigt ved opsigelsen kan frigøre sig fra aftalen for fremtiden.

Det må derfor antages, at lejeren kan frigøre sig for risikoen med samme varsel, som han kan opsiges lejeaftalen – dvs. med det aftalte varsel eller – i mangel af aftalt varsel – med »sædvanligt varsel«.⁴¹ Dette giver lejeren mulighed for at frigøre sig fra risikoen ligesom fra resten af aftalen, samtidig med at ejeren får en rimelig frist, inden han igen må overtage risikoen. Når aftalen er opsigelig, må ejeren (og lejeren) under alle omstændigheder være indstillet på, at aftalen og lejerens forpligtelser ophører med et vist varsel.

Hvis lejer straks fraflytter, må han således bære vedligeholdelsesrisikoen indtil udløbet af opsigelsesvarslet.

Det kan ikke udelukkes, at lejer efter omstændighederne kan blive frigjort for risikoen allerede inden udløbet af opsigelsesvarslet. Dette kan f.eks. tænkes i tilfælde, hvor ejeren er klar over lejers fysiske fratræden, men hvor han alligevel undlader at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for lejeren ved indtræden af en risikobegivenhed. Ejers passivitet (stiltiende accept) kan da betyde, at risikoen anses for at være gået tilbage til ejeren.

Hvis *ejeren* benytter sig af en kontraktsmæssig opsigelsesadgang, må det ligeledes antages, at risikoen går tilbage til ejeren efter udløbet af opsigelsesvarslet. Indtil dette tidspunkt gælder den aftalte risikofordeling, og lejeren kan fysisk beskytte genstanden.

Ad 2) Annulation. Hvis lejeaftalen ikke kan opsiges – f.eks. på grund af aftalt uopsigelighed eller en tidsbestemt lejeperiode, eller hvis lejer ikke vil afvente et eventuelt opsigelsesvarsel – har lejeren efter omstændighederne mulighed for at frigøre sig fra aftalen ved annulation. Herved forstås, at lejeren ensidigt frigør sig fra aftalen mod at betale fuld erstatning (positiv opfyldelsesinteresse) til udlejer.⁴² Spørgsmålet er, om annulationen også

41. Ligeledes må lejeren blive fritaget for risikoen, hvis det lejede genudlejes inden udløbet af opsigelsesvarslet, idet udlejer da kan pålægge en anden lejer risikoen, således at den første aftales ophør ikke belaster udlejer.

42. Se om annulation, Gomard, *Obligationsret*, 1. del, side 20 og 24, Lookofsky, *Køb*, side 144, Lars Hedegaard Kristensen i *Lærebog i dansk og international køberet*, 2. udg., 1996, side 171 samt Kbl-komm., side 526 og 532.

2.1.2.2. Risikoovergang ved lejeaftalens ophør

har virkning for vedligeholdelsesrisikoen, således at denne går tilbage til udlejer på annullationstidspunktet.

Annulation er i strid med det almindelige princip om, at aftaler er bindende, og kan derfor kun accepteres, hvis medkontrahenten (udlejer) stilles, som om aftalen blev opfyldt. Dette er baggrunden for, at annulationen forudsætter betaling af positiv opfyldelsesinteresse. Hvis det antages, at vedligeholdelsesrisikoen går over på udlejeren ved annulation, bevirker det, at udlejer – i modsætning til det aftalte – skal bekoste reparationer som følger af hændelige forringelser indtil det aftalte ophørstidspunkt. Dermed påføres udlejeren en udgift, som ikke ville påhvile ham, hvis aftalen var blevet opfyldt af lejer. Når annulation forudsætter, at udlejer skal have erstattet sin positive opfyldelsesinteresse, må det tillige kræves, at lejer betaler reparation af hændelige forringelser, hvilket er det samme som, at lejer fortsat bærer vedligeholdelsesrisikoen. Det synes derfor mest nærliggende, at *lejer ikke ved annulation kan frigøre sig for vedligeholdelsesrisikoen.*

Det må dog bemærkes, at udlejer ved annulationen har en tabsbegrænsningspligt over for lejer.⁴³ Dette kan f.eks. bevirke, at udlejeren kan være forpligtet til at søge at genudleje, således at den annullerende lejer frigøres fra vedligeholdelsesrisikoen, når lejemålet overtages af en ny lejer.⁴⁴

Hvis *udlejer annullerer* lejeaftalen, går risikoen givetvis tilbage til udlejeren, der selv har bragt aftalen til ophør og dermed hindret lejeren i at råde fysisk.

Ad 3) Ophævelse. Herved tænkes på den situation, hvor lejer hæver lejeaftalen på grund af udlejers væsentlige misligholdelse.⁴⁵ Ophævelsen medfører bortfald af kontrakten uden varsel med virkning for fremtiden.⁴⁶ Der synes derfor ikke at være tvivl om, at risikoen går tilbage til udlejer, når lejer hæver. Der er heller ikke noget væsentlig hensyn til ejeren, der selv har misligholdt aftalen og derfor rimeligvis må bære de ekstra omkostninger, der følger heraf.

Det kan også forekomme, at *ejeren hæver* på grund af lejerens væsentlige misligholdelse. Uanset, at ejer her ikke er skyld i ophævelsen, går risikoen givetvis tilbage til ejeren, når kontrakten bortfalder og lejeren ikke længere kan råde fysisk.

43. Jf. Gomard, Obligationsret, 1. del, side 24.

44. Også ved annulation må det antages, at udlejers passivitet/stiltiende accept ved en indtrådt risikobegivenhed kan bevirke, at risikoen går tilbage til udlejer, sml. ovenfor under ad 1).

45. Det bemærkes, at lejer naturligvis ikke kan hæve på grund af en mangel, som skyldes hændelig forringelse eller undergang, idet det netop er aftalt, at lejer selv bærer risikoen herfor. Ophævelse på grund af mangler forudsætter således at manglerne skyldes andre begivenheder, f.eks. udlejers culpøse skadeforvoldelse.

46. Jf. Gomard, Obligationsret, 1. del, side 23 og Ussing, Alm. del, side 95.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

En særlig situation foreligger, hvis det lejede på tidspunktet for lejers eller ejers ophævelse er forringet på grund af en tidligere indtruffet risiko-begivenhed. Udgangspunktet er som nævnt, at ophævelse af en vedvarende kontrakt kun har virkning for fremtiden, således at lejer ikke fritages for sine forpligtelser – f.eks. til at betale leje – for tiden *indtil* ophævelsen. Som følge heraf fritages lejeren heller ikke for sin vedligeholdelsespligt, men bærer risikoen for hændelige skader frem til ophævelsen, hvorfor han i overensstemmelse med det aftalte må betale for reparationen af den hændelige forringelse. Sml. LL § 98, stk. 1, 2. pkt., hvorefter lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og *som ikke er omfattet af lejerenes vedligeholdelsespligt*, eller som det påhviler udlejeren at udbedre. Antageligvis er det også den almindelige regel i tingslejerforhold, at ophævelsen ikke fritager lejer for vedligeholdelsesrisikoen *forud* for ophævelsen.

Den tilsvarende situation er for køb reguleret af kbl. § 58, hvoraf det følger, at køber er berettiget til at hæve, selv om han på grund af hændelig forringelse ikke kan tilbagegive salgsgenstanden i væsentligt samme stand, uanset at der er sket levering og risikoovergang til køber. Det følger således heraf, at den almindelige regel i kbl. § 17 om, at køber bærer risikoen efter levering, ikke gælder, når køber hæver. Se også om reglen ovenfor, sidste petitaafsnit i afsnit 2.1.2. Forskellen skyldes, at ophævelsen af et køb bevirker, at begge parter helt fritages for deres præstationspligter, også selv om den ene part allerede (delvist) har præsteret.⁴⁷ Heraf følger, at ophævelsen af et køb bevirker, at præsterede ydelser må gives tilbage. Kbl. § 58 må ses som en regel, der skal forhindre, at køber stilles urimeligt, hvis hans tilbagegivelse hindres af hændelig forringelse mv.⁴⁸ Ophævelsen får således også virkning for tiden forud for ophævelsen. Derimod bevirker ophævelse af en *vedvarende kontrakt*, at aftalen bortfalder *for fremtiden*, mens allerede præsterede ydelser og forpligtelser står ved magt.⁴⁹ Der er ikke behov for at regulere den del af den vedvarende kontrakt, som er forløbet kontraktsmæssigt. Reglen i kbl. § 58 kan derfor ikke overføres til tingslejerforhold.

Det kan forekomme, at lejer ikke fysisk fratræder det lejede (flytter eller tilbagegiver genstanden), når lejeperioden ophører ifølge lejeaftalen. Dette kan skyldes, at parterne stiltiende accepterer en *forlængelse af aftalen*. Hvis lejer accepterer at fortsætte brugen ud over den aftalte periode, synes det rimeligt, at han tillige fortsat bærer risikoen for det lejede, idet udgangspunktet må være, at lejeaftalen fortsætter på de samme vilkår som

47. Sml. Lookofsky, Køb, side 116 f. og Ussing, Alm. del, side 82.

48. Jf. Lookofsky, Køb, side 117.

49. Jf. Ussing, Alm. del, side 95.

2.2. Vedligeholdelse

oprindeligt aftalt, sml. LL § 80, stk. 2 forudsætningsvis. Indtrædelsen af det oprindeligt aftalte ophørstidspunkt bevirker da ikke, at risikoen går tilbage til ejeren. Risikoen må antages at forblive hos lejereren indtil aftalen bringes til ophør. Risikoen vil da gå tilbage til ejeren efter de ovennævnte regler.

2.2. Vedligeholdelse

Risikofordelingen, jf. afsnit 2.1., er ved tingsleje nært forbundet med vedligeholdelsesbegrebet, idet den, der bærer risikoen for det lejedes hændelige undergang eller forringelse i lejeperioden (vedligeholdelsesrisikoen), tillige – på grund af aftalens vedvarende karakter – som udgangspunkt er forpligtet til at holde det lejede forsvarligt ved lige i kontraktperioden. I modsat fald kan medkontrahenten gøre de mangelsbeføjelser gældende, som han har ifølge aftalen eller loven. Den, der bærer vederlagsrisikoen, har med andre ord en *vedligeholdelsespligt*.⁵⁰

Ved vedligeholdelse må forstås, at der udføres de reparationer og udskiftninger, som er nødvendige for at *holde eller bringe aftalens genstand i den tilstand, som medkontrahenten har krav på, hvad enten kravet følger af aftale, lovbestemmelser eller almindelige retsgrundsætninger*. Vedligeholdelsen *bevarer genstandens brugsværdi*.⁵¹ Forringelser af brugsværdien, der skyldes almindelig slid og ælde, »tidens tand« eller sædvanlig og forsvarlig brug, er således også omfattet af vedligeholdelsespligten.⁵² Ligeledes omfatter vedligeholdelsen arbejder, der skal udføres som følge af

50. Se Lejeret 1, side 132, Peter Vesterdorf i Festskrift, Dansk Selskab for Boligret, 1996, side 238 f. og Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10093, note 58. Se også LL § 19 og nedenfor afsnit 3.2.

51. Se Margrete Pump i Festskrift, Dansk Selskab for Boligret, 1996, side 11: »...de arbejder, som udlejereren gennemfører med henblik på at opretholde den tilstand, som lejerne efter lejeaftalen og lejelovgivningen har krav på, [betragtes] som vedligeholdelse. Vedligeholdelse i lejeretlig forstand kan således udtrykkes som de arbejder, der sletter sporene efter slid og ælde samt skader. Vedligeholdelse omfatter såvel den løbende vedligeholdelse som udskiftning af nedslidte eller beskadigede dele af ejendommen.« Denne beskrivelse må antages at være dækkende også i andre vedvarende kontraktforhold – herunder i hvert fald for så vidt angår forpagtning. Dog giver ordene »skader« og »beskadigede« anledning til tvivl om, hvorvidt Margrete Pumps vedligeholdelsesbegreb omfatter mere end *hændelige* forringelser. Skader, som medkontrahenten (lejereren) culpøst forvolder, er således ikke omfattet af vedligeholdelsesbegrebet, jf. nedenfor afsnit 3.7. Dette fremgår ikke tydeligt af citatet.

Som modsætning til vedligeholdelse står *forbedringer*, der giver det lejede en *øget* brugsværdi, jf. nedenfor afsnit 2.4. Se også bet. 1331/1997, side 203 og bilag til bet 1331/1997, side 98 ff.

52. Jf. Lejeret 1, side 132 og Peter Vesterdorf i Festskrift, Dansk Selskab for Boligret, 1996, side 238.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

øgede lovkrav til genstandens indretning⁵³ eller som følge af *tyveri*, idet disse begivenheder *i forhold til parterne* er hændelige, men forringer brugsværdien, hvis de ikke udføres.⁵⁴

Vedligeholdelse omfatter ikke blot reparation, men også *genanskaffelse* af dele⁵⁵ af det lejede, som helt er forsvundet/gået til grunde. Hvis en tyv under et indbrud i en lejet lejlighed fjerner dele af det lejede – f.eks. et køleskab – kan udlejer (der bærer vedligeholdelsesrisikoen) *ikke* nægte at erstatte køleskabet med henvisning til, at der ikke er noget at vedligeholde, når køleskabet er væk. I forhold til *almindelig sprogbrug* kan det forekomme besynderligt, at betegne genanskaffelse af køleskabet som vedligeholdelse, men *juridisk* er genanskaffelsen *klart vedligeholdelse*, idet den *bevarer det lejedes brugsværdi* for lejer.

Derimod indebærer vedligeholdelsespligten *ikke* en forpligtelse til at reparere *skader forårsaget ved culpøs adfærd af medkontrahenten eller nogen, som denne svarer for*. Sådanne skader må udbedres eller foranstaltes udbedret af skadevolder selv.

Om forholdet mellem lejers culpøse adfærd og den såkaldte omsorgspligt, se nærmere ovenfor afsnit IV,3.2.

Skader *forvoldt af tredjemand*, som medkontrahenten (brugeren) ikke svarer for, *er* omfattet af vedligeholdelsespligten, idet en sådan skade i forholdet mellem parterne må anses for hændelig, da ingen af parterne er skyld i skaden, se f.eks. ovenfor om tyveri. Et andet eksempel er tredjemands brandstiftelse. Ejeren af den skadede genstand kan dog naturligvis gøre et erstatningskrav gældende mod skadevolderen efter de almindelige regler herom, og vil på denne måde kunne søge reparationsomkostningerne dækket.

Skader *på det lejede*, som ejeren selv forvolder, må selvsagt betales af ejeren selv, uanset om vedligeholdelsespligten ved aftale eller lovbestemmelser er overført til lejer. Hvis ejeren forvolder skade *på lejerens ting*, er han erstatningsansvarlig efter dansk ret almindelige regler herom.⁵⁶

53. Se om retlige mangler i form af offentligretlige rådighedsindskrænkninger ved eller i henhold til lov, nedenfor afsnit 4.2.5.2. og 4.2.5.3.

54. Se således om tyveri, Ussing, Køb, side 59.

55. Om det lejdes *fuldstændige* undergang, se nedenfor afsnit 3.5.

56. Jf. U 1982.984 SH forudsætningsvist. Sagen vedrørte transport af et læs artiskokker fra Frankrig til Danmark med en lejet køletrailer. Under transporten steg temperaturen i køletrailer, hvorved lasten blev beskadiget. Det blev lagt til grund, at skaden skyldtes en fejl ved køleanlægget, og at lejers chauffør ikke havde udvist fejl eller forsømmelser, der kunne bevirke ansvarsfrihed for udlejer. Idet der imidlertid ikke var oplyst forhold, som blot sandsynliggjorde, at udlejer

2.3. Mangler

Hvis den part, som vedligeholdelsespligten påhviler, jf. forrige afsnit, ikke opfylder forpligtelsen, således at det forpagtede på grund af hændelig forringelse (herunder almindelig slid og ælde) ikke længere er i den stand, som medkontrahenten efter retsforholdet mellem parterne kan kræve, foreligger der en *faktisk mangel* ved det forpagtede. Om dette er tilfældet afgøres bl.a. ved at undersøge, hvem der har vedligeholdelsespligten, og om denne forpligtelse er opfyldt. Som udgangspunkt påhviler vedligeholdelsespligten udlejer, jf. nærmere nedenfor afsnit 3.2. For at afgøre om vedligeholdelsespligten er opfyldt, må der foretages en sammenligning af genstandens vedligeholdelsesmæssige stand (brugsværdi) på undersøgelsestidspunktet med den stand, som lejereren ifølge kontrakten har krav på, at genstanden skal have i kontraktperioden eller med den stand, som lejer i øvrigt har ret til at forudsætte. Endvidere kan der foreligge en mangel, hvis det lejedes ejenskaber er ringere end almindeligt for genstande af den pågældende art.

Med Ussings terminologi⁵⁷ kan mangelsbegrebet således inddeles i et »konkret« og et »abstrakt« begreb. *Det konkrete mangelsbegreb* omfatter de førstnævnte tilfælde, hvor der lægges vægt på aftalens indhold og medkontrahentens forudsætninger. *Det abstrakte mangelsbegreb* lægger vægt på, om det lejede er ringere end almindeligt for den pågældende type genstande.

Udgangspunktet for mangelsbedømmelsen er således det mellem parterne aftalte og eventuelle forudsætninger hos lejereren. Såfremt der ikke heraf fremgår noget om det lejedes stand, må det afgøres, om en mangel foreligger, ved at vurdere, om det lejede er *i samme stand som almindeligt for lejede genstande af den pågældende art*.

Som eksempel på sontringens anvendelse kan nævnes AB 92 § 30, stk. 1 og 2. Ifølge bestemmelsens stk. 1 foreligger der en mangel, når arbejdet ikke er udført i overensstemmelse med aftalen eller bygherrens eventuelle anvisninger. Dette svarer til det konkrete mangelsbegreb. Ifølge stk. 2 fore-

havde udvist fejl eller forsømmelse ved vedligeholdelse og kontrol af køleanlægget, var der intet grundlag for at pålægge udlejer ansvar for skaden. Havde udlejer handlet uforsvarligt, var han givetvis blevet pålagt at betale erstatning for lejers tab.

57. Jf. Ussing, *Køb*, side 121. Se ligeledes Lookofsky, *Køb*, side 58, Lars Hedegaard Kristensen i *Lærebog i dansk og international køberet*, 2. udg., 1996, side 113 f., Gomard, *Obligationsret*, 1. del, side 151, Anders Vinding Kruse, *Ejendoms køb*, 4. udg., 1980, side 64 ff., samme i U 1988 B 121 f. (forfatteren anvender betegnelserne »individuelle« og »generelle« i stedet for »konkrete« og »abstrakte«, uden at der tilsyneladende er tale om nogle indholdsmæssige forskelle) og Kbl-komm., side 708 f. og 730 f.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

ligger der desuden en mangel, hvis materialer ikke er som aftalt eller af sædvanlig god kvalitet. Her anvendes det abstrakte mangelsbegreb.⁵⁸

Grænsen mellem det konkrete og det abstrakte mangelsbegreb er flydende. I praksis vil mangelsvurderingen sikkert ofte bero på en vurdering af såvel aftalen og partsforudsætninger som almindelige kvalitetskrav.⁵⁹ Det kan også hævdes, at begreberne blot er andre ord for almindelige kontraktsfortolkningsprincipper, idet man i tilfælde, hvor aftalen ikke giver tilstrækkeligt svar, må falde tilbage på andre retskilder, herunder almindelige grundsætninger, kutyper, praksis mv.⁶⁰ Dog må det konstateres, at sondringen har den *pædagogiske* funktion, at den angiver den retsdogmatisk korrekte tilgangsvinkel ved afgørelsen af om en mangel foreligger: Udgangspunktet tages i parternes aftale. Endvidere antyder sondringen en løsning, hvis læsning af kontrakten og undersøgelse af parternes forudsætninger ikke giver noget svar. Det synes derfor for vidtgående at hævde, at sondringen næppe har nogen selvstændig brugsværdi.⁶¹ Tværtimod anviser sondringen netop en bestemt fremgangsmåde.

Lookofsky⁶² foretrækker Illums mangelsbegreb som anført i U 1954 B 317: »En mangel kan i Almindelighed siges at foreligge, naar Tingen ikke er kontraktsmæssig, ikke som den efter samtlige Omstændigheder bør være.« Den citerede sætning leder isoleret set ikke tankerne hen på, at der tillige kan lægges vægt på retspraksis, forholdets natur og andre omstændigheder uden for kontrakten, idet det ikke fremgår, om »samtlige omstændigheder« går videre end samtlige omstændigheder ved kontrakten, der fremhæves som det primære. Formuleringen i LL § 11, stk. 1 synes klarere på dette punkt. Der foreligger herefter en mangel ved det lejede, hvis det ikke er »...i den stand, som lejeren efter retsforholdet mellem ham og udlejeren kan kræve...« (fremhævet her). De fremhævede ord tilkendegiver klart, at der ud over kontrakten kan lægges vægt på alle andre retskilder, når retsforholdet mellem lejer og udlejer – herunder hvornår en mangel foreligger – skal klarlægges.⁶³ I sidste ende er der dog formentlig blot tale om en strid om ord, idet der næppe er nogen materiel forskel på de forskellige begreber.

Det er uklart, hvad Gomard mener, når han i Obligationsret, 1. del, side 151 anfører, at »Sondringen mellem et konkret og et abstrakt mangelsbegreb er ale-

58. Se udtrykkeligt bet. 1246/1993, side 120.

59. Jf. Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 114.

60. Jf. Gomard, Obligationsret, 1. del, side 151, Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 114 og Hans Henrik Vagner, Entrepriseret, 2. udg., 1993, side 164.

61. Anderledes Lookofsky, Køb, side 58.

62. Køb, side 58.

63. Også CISG sætter i den danske oversættelse sprogligt fokus på kontrakten: »varens kontraktmæssighed«, jf. overskriften til kap. II, afsnit II og art. 35, stk. 1. Mangelsbegrebet i CISG går dog også videre, end hvad der følger af aftalen, jf. art. 35, stk. 2. Se Joseph Lookofsky, Understanding the CISG in Scandinavia, 1996, side 57.

2.3. Mangler

ne et udslag af de almindelige regler om fortolkning og om udfyldning af kontrakter. En kontrakt, der ikke giver direkte svar på alle spørgsmål, må suppleres på grundlag af eksterne data. *Det abstrakte mangelsbegreb er ikke en retsregel.* ... En fast ejendom, der kan siges at afvige fra almindelig god standard, kan ikke i enhver handel anses for mangelfuld. Også billige og brugte biler skal kunne sælges...« (fremhævet her). Den fremhævede sætning giver ikke nogen klar mening. Med den efterstående henvisning til mangler ved fast ejendom sigtes der formentlig til, at der ikke er tale om en retsregel, fordi juristen ikke i enhver henseende er bundet af det abstrakte mangelsbegreb. Der kan forekomme tilfælde, hvor der ikke foreligger en mangel, selv om genstanden afviger fra almindelig standard.

At det abstrakte mangelsbegreb ikke får betydning i en konkret sag kan imidlertid ikke betage begrebet dets karakter af retsregel (fortolkningsregel). Afvigelsen fra det almindelige udgangspunkt kan f.eks. skyldes parternes konkrete aftale eller særlige konkrete omstændigheder (forholdets natur). At en regel ikke altid fører til et resultat svarende til reglens indhold kan ikke fratage reglen dens karakter af retsregel. Hvis dette var rigtigt, ville ingen af de anerkendte almindelige obligationsretlige regler kunne betegnes som retsregler, idet de kan fraviges ved aftale eller som følge af en konkret aftales særlige natur. Mangelsbegrebet (såvel det abstrakte som det konkrete) må betragtes som en fortolkningsregel (retsregel) på linie med andre almindelige regler om aftalefortolkning. Således også Gomard, 1. sætning i ovenstående citat.

En mangel behøver ikke at skyldes manglende vedligeholdelse. Den kan også skyldes, at udlejer forsømmer sin forpligtelse til at stille det lejede uhindret til lejers rådighed i hele lejeperioden ved at foretage dispositioner, der generer eller begrænser lejerens brug, f.eks. ved at tillade andre lejere at disponere på en måde, som generer lejer, idet brugsværdien også derved nedsættes.

En mangel kan også skyldes, at udlejer ikke kan råde på den pågældende måde over det lejede på grund af tredjemands ret, eller fordi udlejer overdrager en lejeret, som han ikke selv har, f.eks. fordi ejendommen er solgt til en anden. Disse situationer betegnes *vanhjemmel*.

En mangel kan desuden skyldes, at lovgivningen stiller krav til det lejedes indretning og/eller brug, som nedsætter brugsværdien.

Sådanne mangler, der skyldes tredjemands ret (vanhjemmel), private rådighedsindskrænkninger, der begrænser lejerens ret, samt offentlige rådighedsindskrænkninger, betegnes under ét for *retlige mangler*.⁶⁴

Det kan sammenfattende konstateres, at *en mangel foreligger, når det lejede ikke er i den stand/ikke har den brugsværdi, som lejereren efter ka-*

64. Se nærmere nedenfor afsnit 4.2.5.2. og 4.2.5.3.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

rakteren af retsforholdet mellem ham og udlejeren kan kræve, sml. LL § 11, stk. 1.⁶⁵

En mangel kan opstå som følge af forsømmelighed udvist af én af parterne. En mangel kan kun påberåbes af en part, hvis den ikke er forvoldt ved partens egen culpøse adfærd. En mangel, som en part selv er ansvarlig for, kan ikke påberåbes som medkontrahentens misligholdelse af vedligeholdelsespligten.⁶⁶

Der kan være tale om såvel *oprindelige* som *efterfølgende (faktiske og retlige) mangler*. En oprindelig mangel er en forringelse af genstanden i forhold til det aftalte, som eksisterer allerede ved lejeaftalens indgåelse. En efterfølgende mangel eksisterede ikke ved indgåelsen, men opstår i kontraktperioden. Sondringen har navnlig betydning for ansvarsgrundlaget ved erstatning for mangler, jf. nedenfor afsnit 4.2.5.2. og 4.2.5.3.

Såfremt en mangel foreligger, kan medkontrahenten gøre *misligholdelsesbeføjelser* gældende over for den misligholdende part. Der kan – afhængig af aftalen, lovbestemmelser og manglens konkrete karakter – være tale om, at medkontrahenten kræver manglen udbedret (naturalopfyldelse), udbedrer manglen ved en selvhjælpshandling, hæver aftalen, kræver forholdsmæssigt afslag i vederlaget, indtil manglen er udbedret, eller kræver erstatning for et eventuelt tab, som manglen har forvoldt, jf. nærmere nedenfor afsnit 4.2.

Se yderligere om mangelsbegrebet nedenfor afsnit 4.1.

2.4. Forbedringer

Forbedringer er som udgangspunkt arbejder, som tilfører en lejet (eller forpagtet) genstand en *øget brugsværdi* set i forhold til, hvad medkontrahenten har krav på ifølge aftalen, lovbestemmelser eller almindelige retsgrundsætninger.⁶⁷

Det er imidlertid vigtigt at bemærke, at forandringer af det lejede, som øger brugsværdien for én lejer eller for ejeren, ikke nødvendigvis er en forbedring for en anden lejer, men tværtimod en gene. Ligeledes kan lejers forbedringer af det lejede være til gene for ejeren. »Forbedringer« er derfor en *misvisende betegnelse*. Mere dækkende er det at tale om »indgreb i

65. I »retsforholdet mellem lejeren og udlejeren« indeholdes såvel lejekontrakten, lejers forudsætninger, som almindelige kvalitetskrav og dermed både det konkrete og det abstrakte mangelsbegreb, jf. ovenfor. Endvidere indeholdes både faktiske og retlige mangler.

66. Se ovenfor afsnit 2.1. og 2.2., samt nedenfor afsnit 3.7.

67. Jf. Margrete Pump i Festskrift, Dansk Selskab for Boligret, 1996, side 12 og Lejeret 1, side 119.

2.4. Forbedringer

det lejedes identitet«, om »ændringer i det lejedes egenskaber« eller om »ændringer af vilkårene for lejeaftalen«. ⁶⁸

Når f.eks. LL § 99, stk. 1 anvender ordet »forbedringer« er dette således også misvisende. Mere dækkende er »forandringer« eller »ændringer«. Se således LL § 99, stk. 2. Det er ikke indlysende, hvorfor der anvendes forskellige betegnelser i stk. 1 og 2.

Ved at sammenligne forbedringsbegrebet med begreberne »risiko«, »vedligeholdelse« og »mangler« ovenfor i afsnit 2.1.-2.3. ses det, at mens der er en nærmere sammenhæng mellem de tre ovenfor behandlede begreber, har forbedringer ikke direkte nogen forbindelse til disse begreber. Forbedringer kan foretages af såvel ejeren som lejereren, uanset hvem risikoen og vedligeholdelsespligten for det lejede påhviler. Ejers vedligeholdelsespligt indebærer alene en pligt til at bringe det lejede i kontraktmæssig stand – dvs. bringe det på niveau med den brugsværdi, som lejer har krav på – men ikke en pligt til at tilføre det lejede en *højere* brugsværdi *end aftalt* og slet ikke en ret til at *forringe* brugsværdien. ⁶⁹ Endvidere kan forbedringer i et vist omfang betragtes som *modsatning til mangler*, idet forbedringer efter omstændighederne *øger* brugsværdien, mens manglerne *nedsætter* brugsværdien i forhold til det aftalte. Såfremt en forandring (»forbedring«) af det lejede konkret medfører en gene for medkontrahenten, er der imidlertid tale om en forringelse af brugsværdien og dermed reelt tale om en mangel.

Medmindre en part har forpligtet sig til at foretage forbedringer, vil en undladelse heraf ikke være en mangel ved ejendommen eller på anden måde en misligholdelse. *Der er ingen almindelig pligt til at foretage forbedringer.* Heller ikke vedligeholdelsespligten indebærer en pligt til andet end at *bevare* brugsværdien.

Forbedringer indtager således en særstatus i forhold til reglerne om vedligeholdelse og mangler. Der skal derfor på dette sted alene gives en kortfattet *oversigt over de almindelige regler om forbedringer i lejeforhold.*

Forbedringer kan foretages af begge parter, og problemer kan derfor opstå med forskelligt fortegn: Hvis *ejeren* foretager forbedringer af det

68. Således også Margrete Pump i Festskrift, Dansk Selskab for Boligret, 1996, side 12: »Der ligger heri, at der ved forbedringer tilføres det lejede egenskaber, som det ikke havde før.« I det følgende anvendes dog betegnelsen »forbedringer« for ikke at gøre sproget tungt. Begrebet dækker over den anførte betydning.

69. Se også for så vidt angår leje af hus og husrum, bet. 1331/1997, side 111 f.: »...vedligeholdelse er de arbejder, som en part i lejeforholdet udfører med henblik på at opretholde den tilstand, den anden part efter retsforholdet har krav på, mens forbedringer er de arbejder, hvormed der tilføres det lejede nye kvaliteter eller egenskaber.« Se også betænkningen, side 203.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

lejede, er han normalt interesseret i compensation for investeringen i form af en forhøjelse af lejen. Hvis *lejerer* foretager forbedringer, er han normalt interesseret i at få compensation for sin investering ved lejeaftalens ophør – navnlig hvis der er tale om en installation, som stadig har værdi, men ikke umiddelbart kan fjernes.

Uanset hvem af parterne, som udfører »forbedringen«, indebærer den *et ensidigt indgreb i det lejedes identitet*, enten ved at forøge eller formindske brugsværdien. Dermed udgør »forbedringen« *en ændring af vilkårene for aftalen*: Enten får lejerer stillet det lejede til rådighed i en anden stand, end hvad der følger af retsforholdet mellem lejer og udlejer, eller ejeren får sin genstand ændret og dermed krænket sin ejendomsret, idet lejer har en ret til at bruge genstanden, ikke til at forandre den, sml. LL § 28.

Det almindelige udgangspunkt i dansk ret er, at *en ensidig vilkårsændring kun kan ske efter opsigelse af aftalen*.⁷⁰ Dette skyldes dansk rets almindelige udgangspunkt, hvorefter aftaler skal holdes, jf. DL 5-1-1 og 5-1-2. Såfremt en part ikke ønsker at respektere de aftalte vilkår, og ikke kan formå modparten til at indgå en aftale med nye vilkår, er vedkommende henvist til at bringe aftalen til ophør ved opsigelse og derefter eventuelt indgå en ny aftale med medkontrahenten på nye vilkår. Et aftalt opsigelsesvarsel skal naturligvis respekteres, idet reglerne om ophævelse eller annullation ellers finder anvendelse.⁷¹

Heraf følger modsætningsvis, at *en kontrahent er afskåret fra ensidigt at ændre vilkårene, hvis der er aftalt uopsigelighed*. Se således U 1961.858 Ø, der fastslog, at en udlejer ikke kunne kræve forhøjelse af lejen efter installation af et oliefyur i ejendommen, da lejerer var sikret uopsigelighed indtil d. 1. april 1963. Se endvidere JD 1940.18 om et lejemål, der bl.a. omfattede en garage på 28,3 m². Udlejer ønskede at ombygge garagen, således at han kunne råde over i alt to garager. Ombygningen reducerede arealet af den lejede garage til 22,1 m². Da lejemålet var uopsigeligt for lejers livstid, kunne udlejer ikke foretage den ønskede ombygning.⁷²

70. Jf. Lejeret 2, side 18 med henvisninger og Halfdan Krag Jespersen i JUR 1979.359. Som eksempel kan nævnes, at reglen også finder anvendelse ved forhøjelse af præmien for uopsigelige *forsikringsaftaler*, jf. Ivan Sørensen, Forsikringsret, 2. udg., 1997, side 94 og U 1995.941 Ø, der dog primært henviste til opsigelsesvilkårenes uklare formulering. Om fortolkning af omprioriteringsklausuler med respekt af uopsigelighedsbestemmelse i pantebreve, se U 1988.145 H og de tilsvarende sager i U 1988.148 H og U 1988.987 H, Jørgen Nørsgaard og Erik Werlauff i U 1987 B 9 ff. og 186 ff. samt Claus Munk i U 1987 B 118 f.

71. Anderledes derimod U 1977.1026 V og U 1978.437 H, der begge accepterede huslejerforhøjelser med kortere varsel end det aftalte. Se kritik af dommene i pe-titafsnittet nedenfor.

72. Jf. også udtrykt VLD af 14. december 1984, sag VI 329/84 og GD 1979.12. Se endvidere Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10110, note 285, samme i JUR

2.4. Forbedringer

Anderledes derimod U 1978.437 H, der fandt, at lejeforhøjelse kunne ske efter boligreguleringslovens almindelige regler, uanset en aftale om opsigelse med 10 års varsel, idet en tidligere udtrykkelig lovbestemmelse om, at uopsigelighed skulle respekteres, ikke var gentaget efter en lovændring. Dommen overser tilsyneladende, at det også af *almindelige regler* følger, at uopsigelighed udelukker ensidige vilkårsændringer, hvorfor dette ikke behøver at fremgå udtrykkeligt af loven.⁷³ Forkert er ligeledes U 1977.1026 V, der tillod huslejeforhøjelse med 3 måneders varsel, selv om der var aftalt et opsigelsesvarsel på 6 måneder.⁷⁴ Ella Blousgaard anfører i U 1979 B 31 f., at afgørelserne i U 1978.437 H og U 1977.1026 V måske skyldtes, at der ikke var aftalt egentlige uopsigelighedsperioder, men blot (lange) opsigelsesvarsler. Forfatteren sætter dog med rette spørgsmålstegn ved denne forskelsbehandling af aftaletyper, der reelt begge er uopsigelige (i en periode).⁷⁵ Anderledes derimod Jens K. A. Dinesen og Torsten Hoffmeyer i U 1979 B 318 f., der på baggrund af en formålsfortolkning finder det rigtigt at behandle aftaler med lange opsigelsesvarsler anderledes. Dette kan ikke tiltrædes. Ganske vist er et langt opsigelsesvarsel mere byrdefuldt end en uopsigelighedsperiode med samme varighed som varslet, jf. Lejeret 2, side 20, men ejeren har selv accepteret vilkåret, og det kan eventuelt tilsidesættes i medfør af aftl. § 36, jf. U 1977.798 Ø. For ikke at skabe usikkerhed med hensyn til, hvad der er udgangspunktet med hensyn til ensidige vilkårsændringer, må dette fastholdes også for aftaler med lange opsigelsesvarsler.

Se ligeledes LL § 47, stk. 4 og erl. § 3, stk. 6, hvorefter lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, *når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen*.⁷⁶ Hovedreglen er således, at ensidige vilkårsændringer ikke kan ske ved aftalt uopsigelighed, men af LL § 47, stk. 4 og erl. § 3, stk. 6 fremgår en *undtagelse*: Dette gælder ikke, hvis der i lejeaftalen er taget *forbehold om vilkårsændringerne*, f.eks. om lejeforhøjelse efter foretagelse af forbedringer.⁷⁷

LL § 55 kan efter sin ordlyd synes at stride mod hovedreglen, idet den blot giver udlejer ret til at iværksætte (forbedrings)arbejder i det lejede med 6 ugers

1979. 360 f., Lejeret 2, side 18 og 22 f., Grubbe, Erhvervslejeloven, side 92, Ella Blousgaard i U 1978 B 77 ff. samt Jens K. A. Dinesen og Torsten Hoffmeyer i U 1979 B 315 ff.

73. Se kritik af dommen Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10110, note 285 og samme i JUR 1979.359.

74. Se hertil Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10110, note 285, Lejeret 2, side 23, Grubbe, Erhvervslejeloven, side 93 og Ella Blousgaard i U 1978 B 82.

75. Se også Lejeret 2, side 19 f.

76. Disse bestemmelser er udtryk for almindelige kontraktsretlige grundsætninger, jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10110, note 285 og Lejeret 2, side 18.

77. Se om fortolkning af et forbehold U 1977.857 H. Om forbehold, se også Ella Blousgaard i U 1978 B 78 f.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

varsel, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren. Bestemmelsen må dog formentlig forstås med forbehold af aftalt uopsigelighed.⁷⁸

Den almindelige regel gælder heller ikke, hvis *undtagelser hertil er påbudte ved lov eller af en myndighed i henhold til lov*.

Eksempler på sådanne bestemmelser er LL § 50, stk. 1 og erl. § 6, stk. 1, hvorefter lejeforhøjelse kan ske uanset uopsigelighed ved pålæg af øgede skatter og afgifter, medmindre andet er aftalt, jf. LL § 53, stk. 1 og erl. § 9. Se også LL § 39, stk. 2 om ændring af datoen for varmeregnskabets afslutning.

Såfremt uopsigeligheden og de deraf følgende bundne vilkår er urimeligt tyngende for en part, kan de efter omstændighederne tilsidesættes efter afl. § 36.⁷⁹

Endelig må det antages, at der ensidigt kan foretages *visse nødvendige ændringer* af det lejedes identitet, hvis der indtræder naturkatastrofer eller andre omfattende skader på ejendommen. Dette kan begrundes i almindelige nødrets- og negotiorum gestio-betragtninger.

Selv om ingen af parterne kan foretage ensidige vilkårsændringer uden opsigelse, kan lejeren, såfremt forandringer af det lejede påbydes ved lov eller i henhold til lov, og ejeren ikke efterlever påbudet, kræve arbejdet udført (naturalopfyldelse) eller efter omstændighederne foretage en selvhjælpshandling og udføre arbejdet for ejerens regning. Se nærmere nedenfor afsnit 4.2.2. Sådanne påbudte arbejder (øgede lovkrav) henregnes til ejerens *vedligeholdelsespligt*, jf. ovenfor afsnit 2.2. Den samme mulighed har ejeren, hvis vedligeholdelsespligten ved aftale er overvæltet på lejer, og lejer nægter at efterkomme et myndighedspåbud.

Hvis lejeren ensidigt foretager forbedringer af det lejede, har han *ikke krav på godtgørelse for forbedringernes værdi ved lejeaftalens ophør*, ligesom udlejer ikke kan kræve lejeforhøjelser ved foretagne forbedringer.

Undtagelse kan forekomme, hvis udlejer har kendskab til de foretagne forbedringer og ikke protesterer herimod. I så fald kan ejeren måske siges stiltiende at have accepteret de af lejeren foretagne forandringer af det lejede. Der må dog kræves en del, før ejeren bliver forpligtet til at betale lejeren godtgørelse for forbedringerne ved lejeaftalens ophør. At ejeren ikke protesterer mod forbedrin-

78. Jf. Lejeret 2, side 188 med henvisninger og fyldig argumentation. Se også Halfdan Krag Jespersen i JUR 1979.360 f.

79. Jf. U 1977.798 Ø og »fortsættelsen« i U 1985.714 H, samt U 1987.600 Ø, der dog ikke fandt betingelserne for at anvende § 36 opfyldt. Se også Lejeret 2, side 30, der anfører, at forudsætningslæren eventuelt også kan føre til vilkårsændringer, såfremt der er et selvstændigt område for læren uden for afl. § 36.

3.1. Indledning og afgrænsning

gerne synes ikke i sig selv at burde forpligte ejeren til at betale godtgørelse ved ophør. Han bør ikke »straffes« for at give lejerens større råderum i lejeperioden end aftalt. Normalt må der kræves aftale om godtgørelse, sml. LL § 63. LL § 62 a, stk. 1 indeholder en særregel for beboelseslejligheder, hvorefter lejerens har krav på godtgørelse ved fraflytning for visse udførte arbejder.

Da ejendomsretten til det materiale, som er indføjet i/på ejendommen af lejerens ved forbedringen, tilkommer lejerens, kan han som udgangspunkt fjerne sine ejendele ved lejeaftalens ophør. Dog er borttagelsesretten begrænset af *tilvækstlæren*, således at borttagelse alene kan finde sted, hvis den kan ske »sine læsione prioris status« – dvs. uden skade for ejendommens tilstand eller modpartens økonomi. Borttagelse kan ske, selv om ejendommen lider skade, hvis blot skaden kan repareres og lejerens betaler omkostningerne hertil, sml. LL § 99, stk. 1. Det hindrer ikke borttagelse, at udgifterne til borttagelsen overstiger den pågældende genstands værdi. Dette følger af U 1951.284 H, der tillod en forpagters konkursbo at fjerne en silo og et køleanlæg, som forpagteren havde opført på ejendommen. Borttagelsen kunne ske, selv om udgifterne herved udgjorde 1.750 kr, mens salg af materialerne højst kunne indbringe 1.200 kr.⁸⁰

3. Risikofordeling og vedligeholdelsespligt i leje- og forpagtningsforhold

3.1. Indledning og afgrænsning

Med ordet »leje forhold« i overskriften, sigtes til lejeaftaler, som ikke er omfattet af lovgivningen. I praksis betyder dette, at der primært sigtes til regler for alle leje forhold, der falder uden for lejelovgivningen, idet lovgivningen i øvrigt kun indeholder få regler om leje.

Lejelovgivningens regler er imidlertid ofte kodificeringer af almindelige lejeretlige grundsætninger, hvorfor en række lovregler – navnlig i lejeloven – tillige vil blive gennemgået.

I det følgende analyseres de almindelige regler om risiko og vedligeholdelse for leje af løsøre og leje af fast ejendom, hvor brugen af hus eller

80. Tre dissenterende dommere (ud af i alt 9) anførte bl.a., at det måtte påhvile forpagteren i tide at træffe fornøden aftale med ejeren herom, såfremt han ønskede at opnå vederlag for den tilførte værdiforøgelse. Der ud over fandt de ikke betingelserne for borttagelse opfyldt. Betragtningerne om vederlaget må anses for gældende ret. Se nærmere om dommen og tilvækstlæren, Pant, side 191 f., Pante-rettigheder, side 220 ff. samt Krag Jespersen, Tilbehørspant, side 25 og 28 f.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

husrum ikke er aftalens væsentligste moment⁸¹ – herunder aftaler om forpagtning af landbrugsjord.⁸² På grundlag af gennemgangen af de almindelige regler om tingsleje vurderes det, om tilsvarende regler finder anvendelse for forpagtningsforhold, eller om disse må fraviges på grund af forholdets natur, lovgivning mv. Se overordnet herom nedenfor afsnit 3.2. og 3.3. samt mere specifikt i de enkelte afsnit i øvrigt.

3.2. Hovedregel: Ejeren bærer risikoen for hændelig undergang og forringelse

For så vidt angår aftaler om tingsleje gælder den almindelige retsgrund-sætning, at ejeren (udlejer) bærer risikoen for det lejedes hændelige undergang og forringelse, og som følge heraf er ejeren forpligtet til i lejeperioden at holde det lejede ved lige, hvis han vil undgå, at lejer gør misligholdelses-beføjelser gældende på grund af de mangler ved det lejede, som de hændelige forringelser udgør. Dette er antaget i teorien; dog ikke med lige stor konsekvens:

Klarest er *Lassen*, Spec. del, side 4 f., hvor det anføres, at »I denne Pligt [til at holde brugen åben for lejeren] indeholdes en Pligt for Udlejeren til under Brugstiden at holde Brugsgenstanden i kontraktsmæssig Tilstand, forsaavidt Forringelsen ikke skyldes Lejerens Brøde. Denne Udlejeres Vedligeholdelsespligt strækker sig dog ikke til enhver Udbedring, som er faktisk mulig; betydeligere efterfølgende tilfældig Skade er Udlejeren kun pligtig at afhjælpe, naar Afhjælpelsen er en utvivlsomt fornuftig formueretlig Handling. ... Om det end saaledes er det almindelige, at Vedligeholdelsespligten paahviler Udlejeren, er det dog i visse Lejeforhold foreskrevet eller maa antages at følge af deres Natur, at en vis Vedligeholdelsespligt paahviler Lejeren, og ofte vil Lejeren have paataget sig en vis vedligeholdelsespligt.« (Fremhævet i original).⁸³

Ussing, Enkelte Kontrakter, side 15 er på linie hermed: »Udlejeren bærer Faren (Risikoen) for Lejegenstandens hændelige Undergang eller Forringelse.« (Fremhævet i original). Side 9 er forfatteren dog mere tøvende, idet det blot anføres, at »Der er Tilfælde, hvor hele Vedligeholdelsen paahviler Udlejeren, men i Almindelighed maa Lejeren selv besørge en Del af Vedligeholdelsen.« Hvis det er almindeligt, at lejeren står for en del af vedligeholdelsen, må dette skyldes aftaler eller en kontraktstypes særegne natur, jf. *Lassen* a.st. og den nænnævnte retspraksis. Der er ikke i retspraksis belæg for, at den udfyldende retsgrundsætning pålægger lejeren en vedligeholdelsespligt.

81. Jf. ovenfor afsnit II,2.3., hvor det fremgår, at dette er det afgørende moment for, hvorvidt en aftale er omfattet af lejelovgivningen.

82. Jf. ovenfor afsnit II,7.5.2.1. om landbrugsforpagtningsaftalers forhold til lejelovgivningen.

83. Se også *Lassen*, Håndbog, spec. del, 1897, side 124.

3.2. Hovedregel: Ejeren bærer risikoen

Gomard, Obligationsret, 1. del, side 42, anfører, »...at en ejer selv må bære risikoen for sin tings hændelige beskadigelse eller ødelæggelse...«. Mere tøvende er forfatteren derimod i Obligationsret, 2. del, side 59, note 65, hvor det anføres, at LL § 19, hvorefter udlejerens skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, »...finder *formentlig* også anvendelse på leje af løsørestande.« (fremhævet her). Der er ikke i domspraksis belæg for et sådant forbehold, jf. de nedenfor nævnte domme: U 1973.147 H, U 1973.308 H og U 1976.932/1 H. LL § 19 er – som det vil fremgå nedenfor – for leje af hus eller husrum en kodificering af en almindelig retsgrundsætning, der *også* gælder for leje af løsøre.⁸⁴

Se desuden bet. 876/1979, side 12 med henvisninger, Falkanger, Leie av skib, side 347 ff, Sundberg, Fel i lejt gods, side 223 ff. og 237, Knut Rodhe, Obligationsrätt, 1956, side 366 (med henvisninger til svenske lovbestemmelser) samt Bengtsson, Särskilda avtalstyper I, side 48 og navnlig side 51.

I udlandet fremgår risikofordelingen ofte af udtrykkelige lovbestemmelser, jf. BGB § 536 og for så vidt angår forpagtning § 586, BW boek 7a, art 1586 samt JB 12 kap. § 15, jf § 9, men anderledes for så vidt angår forpagtning, jf JB 9. kap. § 15. Reglen for leje er i alle disse tilfælde, at ejeren bærer risikoen for det lejedes hændelige undergang.

Desuden er grundsætningen fastslået i retspraksis. For så vidt angår leje af løsøre, er det bl.a. sket ved U 1973.147 H og U 1973.308 H,⁸⁵ der begge vedrørte leje af entreprenørmateriel, som blev beskadiget under brugen. I

84. Det er ikke klart, hvad Gomard mener i Obligationsret, 2. del, side 59, note 65, 2. afsnit, 2. pkt., idet der tilsyneladende er en sproglig fejl. Det anføres således: »Det aftales undertiden i lejekontrakter om løsøre, at lejeren er ubetinget ansvarlig for genstanden og er forpligtet til at holde denne forsikret, jfr. Betænkning 876/1979 s. 12, men næppe uden videre på en langfristet forpagtning, sml. for svensk ret Jordabalk 9:18.« Formentlig menes, at det ikke er almindeligt at aftale, at forpagteren i langvarige forpagtningsaftaler er ansvarlig for genstanden. Som det fremgår af tabel V,3.4.(a) nedenfor viser kontraksundersøgelsen, at denne antagelse ikke (længere) er rigtig, idet vedligeholdelsen meget ofte ved aftale overvælttes på forpagteren, uanset aftalens længde. Desuden kan det ikke af JB 9. kap. § 18 udledes, hvorvidt det er almindeligt at overvælte vedligeholdelsen på forpagteren – slet ikke i Danmark, men heller ikke i Sverige. Bestemmelsen fastslår en forpligtelse for ejeren til at reparere/remplacere det forpagtede, hvis det ved almindelig slid og ælde mv. forringes i en sådan grad, at det ikke kan tjene sit formål, jf. Bäärnhielm, Arrendelagen 9:73 ff. Se nærmere nedenfor afsnit 3.3. under pkt. 1. Derimod indeholder JB 9. kap. § 15 en regel om forpagterens vedligeholdelsesforpligtelser, der fraviger det almindelige udgangspunkt, jf. Bäärnhielm, Arrendelagen 9:58. I svensk ret er udgangspunktet i JB – i modsætning til almindelige grundsætninger, jf. f.eks. JB 12. kap. § 15, jf. § 9 om leje – således, at forpagteren har vedligeholdelsespligt i et vist omfang. Denne regel kan fraviges ved aftale, jf. JB 9. kap. § 16, in fine.

85. Se endvidere U 1976.932/1 H, hvor en udlejer af en karrusel var erstatningsansvarlig for lejerens tab ved drivmotorens sammenbrud, der skyldtes slid på grund af udlejerens mangelfulde vedligeholdelse.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

den førstnævnte sag stadfæstede Højesteret, Østre Landsrets afgørelse i henhold til dens grunde: »[Lands]Retten finder det ikke bevist, at der mellem parterne er truffet aftale om, at ... [lejer] skulle dække hændelige skader, herunder brandskade på den ... [ejer] tilhørende rendegraver, og ... [lejers] frifindelse påstand vil derfor være at tage til følge.« Da der ikke var truffet nogen modstående aftale, fandt den almindelige grundsætning anvendelse, hvorfor ejeren måtte bære risikoen for brandskaden på rendegraveren. Om U 1973.308 H, se nærmere nedenfor afsnit 3.7.2, note 185.

Endvidere kan nævnes U 1969.843 H, der omhandlede leje af en biograf, hvor et ejeren tilhørende højttaleranlæg forsvandt i lejeperioden. Højesterets flertal udtalte, at ejeren måtte bære tabet, da »...det efter det oplyste ikke kan statuere, at effekternes bortkomst skyldes utilstrækkeligt tilsyn eller anden forsømmelighed...«. Da det ikke var bevist, at lejer havde handlet culpøst, var den almindelige grundsætning gældende: Risikoen påhvilede ejeren.⁸⁶

Anderledes derimod muligvis U 1974.125 H, som omhandlede en udlejningsejendom med 12 lejligheder, der var forsynet med gas til kogebrug. I forbindelse med nedlæggelse af gasværket blev der i stedet etableret elstik til kogebrug. Udlejer søgte udgifterne hertil dækket af lejerne gennem en lejeforhøjelse. Højesteret fastslog, at udlejer havde pligt til at tilvejebringe andre kogemuligheder i lejemålet. Dette er i overensstemmelse med den almindelige regel om, at ejeren bærer risikoen for hændelige forringelser af det lejede, idet gasværkets nedlæggelse må anses for hændeligt i forhold til

86. En dissenterende dommer (Spleth) fandt det derimod bevist, at bortkomsten skyldtes en af lejerens ansatte eller forsømmelighed udvist af en ansat og fandt »...herefter, at ... [lejerens] overfor ... [ejeren] er pligtig at erstatte de bortkomne effekter, der har været i hans varetægt som lejer af ejendommen...« (fremhævet her). Dissensen skyldtes således ikke uenighed om den udfyldende regel, men forskellige opfattelser af, om det var bevist, at lejeren var skyld i skaden. Se nærmere om bevisbyrdefordelingen nedenfor afsnit 3.9., hvor dissensen drøftes yderligere. Af yderligere retspraksis, som støtter den nævnte grundsætning, kan nævnes: U 1984.258 V (hændelig vandskade i forbindelse med ejerens udskiftning af taget), GD 1982.17 B og U 1959.387 Ø. U 1975.450 V vedrørte en aftale om, at vedligeholdelsen af bl.a. døre påhvilede lejer. Det blev antaget, at aftalen ikke omfattede en skade på den udvendige side af yderdøren, forvoldt af tredjeemand, hvorfor lejer blev frifundet for udlejers krav om betaling af reparationen. Det fremgår ikke af UfR, om udlejer tillige havde påberåbt sig, at lejer skulle betale på andet grundlag end aftalen. Tilsyneladende havde udlejer kun påberåbt sig aftalen, og frifindelsen af lejer skete derfor, *allerede fordi* skaden ikke var omfattet af aftalen. Dermed havde landsretten ikke grund til at tage direkte stilling til indholdet af en udfyldende regel. Der er dog næppe tvivl om, at resultatet var blevet det samme, hvis udlejer tillige havde påberåbt sig almindelige regler. Når fortolkningen af aftalen førte til, at skaden på yderdøren ikke var omfattet af aftalen, måtte risikofordelingen følge den almindelige udfyldende regel, hvorfor risikoen påhvilede udlejer, jf. den i øvrigt omtalte retspraksis.

3.2. Hovedregel: Ejeren bærer risikoen

udlejer og lejer. Af den almindelige risikofordeling følger også, at ejeren selv må bære udgifterne til tilvejebringelsen af de andre kogemuligheder, og at ejeren ikke kan overvælte udgifterne på lejerne i form af en lejeforhøjelse. Imidlertid anerkendte Højesteret en lejeforhøjelse på 12 pct. af den samlede udgift. Dette resultat var muligvis begrundet i, at installationen af el i stedet for gas blev anset for en *forbedring*⁸⁷ af det lejede, idet det i Højesterets præmisser bl.a. anføres, at »Ved den sats på 12 % af den samlede udgift, som boligretten har anvendt ved fastsættelsen af lejeforhøjelsen, findes der taget passende hensyn ... til den *fordel*, udlejeren opnår ved at få en ny installation i ejendommen...« (fremhævet her). Hjemmelen kunne være boligreguleringslovens § 13, stk. 5, som Østre Landsret henviste til i dens præmisser. Parterne var desuden enige om, at der var tale om en forbedring.

Imidlertid anfører højesteretsdommer Poul Høeg i U 1974 B 168 i en kommentar til dommen, at »Dette forhold har efter Højesterets præmisser næppe været afgørende for resultatet, *der formentlig var blevet det samme, selv om en sådan forbedring ikke kunne antages at foreligge.*« (Fremhævet her). Ifølge den ovenfor hævdede udfyldende regel om risikofordeling, ville resultatet *ikke* være blevet det samme. I stedet anfører Poul Høeg, at det afgørende har været, at udgifterne ved tilvejebringelse af en anden energikilde måtte bæres af lejerne på lige fod med de øvrige gasforbrugere, ligesom lejerne opnår fordelene ved nedlæggelsen af gasværket. Desuden sammenlignes udgiften med en forsinket opførelsesomkostning.

Det anføres endvidere, at »...i denne situation skal man ved vurderingen af den *øgede brugsværdi* ikke sammenholde den nu etablerede tilstand med forholdene, medens gasværket er i drift, men med forholdene, som de ville blive efter gasværkets nedlæggelse.« (fremhævet her). Det forekommer inkonsekvent at lægge vægt på den øgede brugsværdi, når det samtidig afvises, at Højesterets resultat er begrundet i forbedringssynspunkter, idet det alene er forbedringer – i modsætning til vedligeholdelse – der medfører en øget brugsværdi, jf. ovenfor afsnit 2.4. Endvidere er det ikke hensigtsmæssigt at sammenligne tilstanden efter replaceringen med tilstanden efter forringelsen (gasværkets nedlæggelse), idet en sådan sammenligning i praksis *altid* vil føre til en øget brugsværdi, medmindre replaceringen er værdiløs. Lægges der vægt på denne sammenligning, synes udlejer reelt at kunne overvælte alle vedligeholdelsesudgifter på lejer i form af lejeforhøjelser.

Denne opfattelse kan ikke tiltrædes. Navnlig har synspunktet om forsinkede opførelsesomkostninger vidtrækkende konsekvenser. Således ville ejeren på

87. Se om forskellen mellem vedligeholdelse og forbedringer, ovenfor afsnit 2.4.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

grundlag heraf f.eks. kunne få medhold i, at lejer skal bære udgifterne ved udskiftning af et som følge af en produktionsfejl smuldrende eternittag med et tegtag med henvisning til, at kendskab til produktionsfejlen under opførelsen ville have ført til, at bygherren havde købt teglstenene, selv om der allerede var indkøbt eternitplader. Med denne argumentation synes ejer at kunne få næsten en hvilken som helst hændelig skade overvæltet på lejeren, idet den bygger på en hypotese om, hvad ejeren ville have gjort, hvis problemet havde været kendt under opførelsen af ejendommen.

U 1974.125 H kan – hvis dens begrundelse er som anført af Poul Høeg – *ikke* anses som udtryk for gældende ret. Dels afviger den fra herskende opfattelse i litteraturen, dels fra andre afgørelser, jf. ovenfor. Lægges alene vægt på dommens præmisser, synes dommen dog korrekt, når der forelå en forbedring.

Den risikofordeling, som teori og retspraksis er nået frem til, er hensigtsmæssig. At ejeren som udgangspunkt bærer risikoen er således en naturlig følge af, at ejeren af en genstand selv bærer risikoen for hændelige forringelser af genstanden, så længe han ikke har disponeret over (f.eks. udlejet) genstanden.⁸⁸ Ejeren må således selv bekoste reparationen af hændelige forringelser (medmindre han er forsikret). Ejeren af en genstand kan kun rette krav mod andre som følge af genstandens hændelige skade eller undergang, hvis der er et særligt grundlag for det. Grundlaget kan bestå i aftale med en medkontrahent, lovbestemmelser eller almindelige retsgrundsætninger, samt i at medkontrahenten eller en anden har pådraget sig et erstatningsansvar.⁸⁹ Hvis ejeren giver en anden (f.eks. en lejer) en ret over genstanden, er det ofte naturligt, at risikoen for hændelig forringelse og undergang på et eller andet tidspunkt går over på den berettigede, således at medkontrahenten fra overgangstidspunktet afskæres fra at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende på grund af risikobegivenheder. Ifølge almindelige obligationsretlige regler er det afgørende tidspunkt for risikoens overgang, leveringen, jf. ovenfor afsnit 2.1.2.1. Af dette afsnit og af afsnit IV,2.2. fremgår desuden, at ejeren i tingslejerforhold først har leveret hele sin ydelse, når lejeperioden er udløbet. Reglen om, at udlejer som udgangspunkt bærer risikoen i hele lejeperioden er således i overensstemmelse med almindelige regler om risikoovergang og levering.

Endvidere taler hensynet til lejeren for, at udlejer skal bære risikoen, idet det navnlig kan komme lejeren til skade, såfremt han skal betale måske meget bekostelige reparationer, blot fordi den hændelige skade tilfældigvis indtræder i lejeperioden og ikke dagen før eller efter. De udgifter, som leje-

88. Jf. Lookofsky, *Køb*, side 90.

89. Jf. Gomard, *Obligationsret, almene emner*, 1973, 2. hæfte, side 98.

3.2. Hovedregel: Ejeren bærer risikoen

ren i så fald skulle betale, ville han på grund af tilvækstlæren kun have nytte af i lejeperioden, idet han ofte ville være afskåret fra at bortfjerne de bekostede materialer mv. ved lejeperiodens ophør, idet dette sjældent kan ske uden skade på ejendommen (*sine læsione prioris status*). En sådan ordning ville kunne være urimelig byrdefuld for lejer. Reglen sikrer desuden lejeren en vis forudsigelighed i lejevilkårene, idet han har krav på, at det lejede er i den aftalte stand i lejeperioden, og lejen er den aftalte, uanset om der sker hændelige forringelser af det lejede. Reglen medfører omvendt ikke større usikkerhed for ejeren, idet han i kraft af sin ejendomsret, jf. ovenfor, under alle omstændigheder skal dække hændelige skader, uanset om ejendommen er lejet ud eller ej.

For ejeren kan reglen endvidere betyde den fordel, at han har fuld indflydelse på den løbende vedligeholdelse, enten ved selv at udføre arbejdet eller ved at vælge de håndværkere, som han har tillid til. Blandt ulemperne er, at ejeren ikke har den fysiske besiddelse i lejeperioden og derfor kun vanskeligt kan følge med i, hvorvidt reparationer er nødvendige. Dette opvejes dog nok i de fleste tilfælde af lejerens interesse i, at det lejede er i den aftalte stand. Lejer vil derfor normalt gøre ejer opmærksom på manglende vedligeholdelse.⁹⁰

Af ovennævnte fremgår således, *at ejeren bærer vedligeholdelsesrisikoen i lejeforhold, og at dette indebærer en pligt for ejeren til at holde det lejede ved lige i lejeperioden* – dvs. reparerer hændeligt opståede forringelser, almindelig slid og ælde, efterkomme offentlige påbud om det lejedes indretning og stand mv., idet ejeren i modsat fald misligholder aftalen. Vedligeholdelsespligten omfatter som udgangspunkt *enhver* hændelig forringelse eller undergang.

Der kan dog være grund til at understrege, *at reglen om, at ejeren bærer vedligeholdelsesrisikoen, alene er den udfyldende hovedregel*. Selv om det kan forekomme vidtgående, at ejeren hæfter for enhver hændelig forringelse, betyder reglens udfyldende karakter, at dette i mange tilfælde i praksis alligevel ikke bliver resultatet, idet forskellige konkrete omstændigheder modificerer den udfyldende regel. Således må den udfyldende regel vige for parternes aftale (nedenfor afsnit 3.4.), for fravigelser ved lov og som følge af den enkelte aftales (forholdets) særlige natur (nedenfor afsnit 3.3.). Endvidere er ejeren ikke forpligtet til at foretage vedligeholdelse, hvis dette er umuligt eller forbundet med sådanne vanskeligheder, at det må sidestilles

90. I et vist omfang vil lejer endog være *forpligtet* til at henlede ejerens opmærksomhed på manglende vedligeholdelse, sml. LL § 25, stk. 3 og hertil Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10097, note 116 og 117 samt Preben Bang Henriksen og Stephan Muurholm, Erhvervslejeretten, 1998, side 211 f.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

med umulighed (nedenfor afsnit 3.5).⁹¹ Endelig er lejeren i et vist omfang forpligtet til at undersøge det lejede, således at mangler, som han opdager eller burde opdage inden lejeaftalens begyndelse, ikke kan påberåbes (nedenfor afsnit 3.6.).

Alle disse undtagelser fra den udfyldende hovedregel behandles mere udførligt nedenfor i de nævnte afsnit. På dette sted skal det derudover understreges, at selv om ejeren bærer risikoen for hændelig forringelse, har lejeren dog ikke krav på, at ejeren straks og til hver en tid udfører vedligeholdelsesforanstaltninger, således at det lejede altid fremtræder i perfekt (kontraktsmæssig) stand. For så vidt angår leje af hus og husrum bestemmer LL § 19, stk. 2, at fornyelse af tapet, maling, hvidtning eller *anden istandsættelse som følge af forringelse ved slid og ælde* skal foretages *så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter*. Dette forstås almindeligvis således, at istandsættelse kun skal ske i det omfang, det er *rimeligt og sædvanligt* – eller sagt på en anden måde: »når det trænger«. ⁹² En tilsvarende indskrænkning i vedligeholdelsespligten må tillige antages at gælde for tingsleje i almindelighed. Uden denne indskrænkning ville lejer f.eks. kunne kræve, at ejer hele tiden foretager vedligeholdelsesforanstaltninger. ⁹³

Dette harmonerer også med mangelsdefinitionen anført ovenfor i afsnit 2.3. (og i LL § 11, stk. 1), hvorefter der foreligger en mangel, når det lejede ikke har den brugsværdi, som lejeren *efter karakteren af retsforholdet* mellem ham og udlejer kan kræve. Hvis reparation af en forringelse konkret ikke er sædvanlig eller rimelig at foretage, følger det af retsforholdet mellem udlejer og lejer (forholdets natur), at der ikke foreligger en mangel, hvis udlejer undlader at foretage reparationen.

91. Se også Lassen, Spec. del, side 4 f. refereret ovenfor.

92. Jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10149, note 751, der tillige anfører, at denne modifikation også gælder, når vedligeholdelsespligten er overført til lejer. Se endvidere den tidligere formulering i lejelovens § 23 (lbkg 120/1964), hvorefter vedligeholdelse skulle foretages »... så ofte sådant under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter *sædvanemæssigt* er påkrævet« (fremhævet her). Se også Poul Gade, Finansiell leasing, 1997, side 134. Sml. U 1992.12 V, hvor lejer – der ikke havde foretaget vedligeholdelsesarbejder i 5½ år, gjorde gældende, at der ikke var hjemmel til at foretage en fuldstændig istandsættelse ved fraflytningen, men hvor landsretten fandt, at de af udlejer foretagne arbejder ikke »...skønnes at gå ud over, hvad der henhører under den *almindelige* vedligeholdelse...« (fremhævet her). Afgørelsen viser desuden, at ejeren – i tilfælde, hvor vedligeholdelsesbyrden er overvæltet på lejeren – også kun kan kræve vedligeholdelse i rimeligt og sædvanligt omfang.

93. Sat på spidsen ville en lejer af en bil f.eks. kunne kræve, at dækkene løbende udskiftes, da sliddet ved kørslen forringer brugsværdien, uanset at der stadig er så meget dækmønster tilbage, at dækkene både er lovlige og forsvarlige.

3.2. Hovedregel: Ejeren bærer risikoen

Det skal herefter undersøges, om den ovennævnte udfyldende regel om risikofordelingen tillige finder anvendelse for aftaler om *forpagtning af landbrugsjord*.

Som det fremgår ovenfor af afsnit II,1., II,7.4. og II,7.5.2.1. er landbrugsforpagtning grundlæggende en særlig type lejeaftale, der primært adskiller sig fra andre lejeaftaler ved, at aftalens genstand er jord, og formålet er erhvervsmæssigt jordbrug. I gennemgangen af hovedreglen ovenfor (og af undtagelserne i afsnittene nedenfor) er der ikke sondret mellem lejeaftaler vedrørende forskellige genstande eller med forskellige formål, idet reglerne netop er *almindelige* regler for alle tingslejerforhold.⁹⁴ *Der synes derfor heller ikke at være tvivl om, at de ovenfor anførte regler tillige som udgangspunkt gælder for aftaler om landbrugsforpagtning.*

Heraf følger, at *udgangspunktet for landbrugsforpagtningsaftaler er, at ejeren bærer vedligeholdelsesrisikoen* – dvs. risikoen for hændelige forringelser af det forpagtede. Hertil må dog som udgangspunkt gælde de samme undtagelser, som for tingsleje – se nedenfor i afsnit 3.3.-3.6. – vedrørende aftaler, erstatningsansvar, umulighed mv. Gyldigheden af disse undtagelser i forhold til landbrugsforpagtningsaftaler analyseres sidst i hvert af de nævnte afsnit.

I forhold til forpagtningsaftalerne er det mest interessante, om udfyldningsreglen fraviges ved lov eller på grund af forholdets natur. Som allerede nævnt – bl.a. ovenfor afsnit II,3. – findes der ikke mange lovbestemmelser om forpagtningsaftaler, og der findes *ingen* lovbestemmelser,⁹⁵ der regulerer fordelingen af risikoen og vedligeholdelsespligten mellem parterne. En eventuel fravigelse af de almindelige regler skal derfor følge af forholdets natur – dvs. være begrundet i, at landbrugsforpagtningsaftalen har

94. Reglerne er tilsyneladende også blevet anvendt på en aftale om en livsvarig bopælsret stiftet ved testamente, jf. U 1969.20 H. Sagen vedrørte spørgsmålet om, hvem der havde vedligeholdelsesforpligtelsen i den ejendom, som bopælsretten vedrørte. Landsretten fandt, at der i mangel af udtrykkelig bestemmelse herom i testamentet og i en på skiftet indgået aftale ikke var grundlag for at pålægge indehaveren af bopælsretten vedligeholdelsespligten. Højesteret stadfæstede afgørelsen i henhold til dens grunde. Domstolene anvendte således det almindelige udgangspunkt: Ejer bærer vedligeholdelsesrisikoen og den deraf følgende vedligeholdelsespligt, når dette ikke er fraveget ved aftale.

95. Enkelte bestemmelser regulerer parternes forpligtelser i forhold til det offentlige. Således bygger lov 298/1996 om bekæmpelse af flyvehavre på et princip om, at den, der er bekendt med forekomsten af flyvehavre, har pligt (i forhold til det offentlige) til at foretage bekæmpelse, jf. Sv. E. Nordal Rask i Karnov, side 6185, note 3. Se også lbkg. 799/1987 om hegn § 50, stk. 2 og 3, der pålægger forpagteren visse forpligtelser. Kendetegnende for disse bestemmelser er, at de alene regulerer en parts forpligtelse i forhold til det offentlige uden at tage stilling til, hvem der inter partes har vedligeholdelsespligten.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

sådanne særpræg, at der er grund til at fravige de almindelige regler. Hvorvidt dette er tilfældet diskuteres i afsnit 3.3., hvor den eksisterende domspraksis og litteratur om spørgsmålet gennemgås.

Endelig må det antages, at ejerens vedligeholdelsespligt også i forpagtningssaftaler er indskrænket til reparationer mv., der er påkrævet under hensyn til ejendommens karakter, og som er rimelige og sædvanlige, jf. ovenfor.

3.3. Undtagelse 1: Fravigelser ved lov eller på grund af forholdets natur

Den almindelige risikofordeling kan være *fraveget ved lov eller på grund af forholdets natur*. Eksempelvis indeholder LL § 20 en fravigelse af udgangspunktet, hvorefter udlejer bærer risikoen (LL § 19), idet lejer i lejeperioden pålægges at foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

Spørgsmålet om fravigelse af udgangspunktet på grund af forholdets natur har som nævnt i forrige afsnit navnlig betydning for *aftaler om forpagtning af landbrugsjord*, idet der ikke gælder nogen lovbestemmelser om risikofordelingen for disse aftaler. I det følgende skal det derfor nærmere drøftes, om der ud fra forholdets natur er grund til at gøre fravigelser fra udgangspunktet.

Før der foretages en analyse heraf, skal eksisterende domspraksis og litteratur om spørgsmålet vurderes med henblik på at vise, om domstolene og/eller doktrinen har fundet grundlag for en fravigelse af de almindelige regler.

Domspraksis om spørgsmålet er sparsom og af ældre dato. Der findes dog enkelte afgørelser, som har behandlet risiko- og vedligeholdelsesproblemerne i forholdsvis »ren« form.

Klarest er formentlig *U 1941.652 Ø*, der vedrørte forpagtning af en frugtplantage med æbletræer.⁹⁶ I vinteren 1939-40 led en del af frugttræerne betydelig skade på grund af frost, således at plantagens rentabilitet reduceredes med 3/4. Den skete skade var således hændelig i forhold til ejeren og forpagteren. Forpagteren anlagde sag med påstand om forholdsmæssigt afslag i forpagtningsafgiften som følge af det ringere udbytte fra træerne. Østre Landsret udtalte følgende: »Ifølge den mellem Parterne oprettede Forpagtningskontrakt omfatter Forpagtningen Arealet »med de derpaa værende Frugttræer«. Der er ikke paalagt Forpagteren Pligt til at plante nye træer i Stedet for de gamle. Det er tvertimod fastsat, at Forpagteren, saaf-

96. Det bemærkes, at driften af en frugtplantage er jordbrugsmæssig udnyttelse, jf. Lbl. § 7a, stk. 1, 2. pkt. og ovenfor afsnit II,7.3.1.

3.3. Undtagelse 1: Fravigelser ved lov eller pga. forholdets natur

remt han selv planter nye Træer, beholder Ejendomsretten til disse. Det fremgaar saaledes af Kontrakten, at Frugttræerne udgør en Del af den udforpagtede Substans. *Ifølge de paa saadant Omraade gældende Retsregler bærer Udforpagteren Risikoen for Substansens Tilstedeværelse i Forpagtningstiden.* I henhold hertil maa det antages, at ... [ejereren] er pligtig til at yde ... [forpagteren] et Afslag i Forpagtningsafgiften, svarende til den af Frostskaaden foraarsagede Reduktion i Plantagens Rentabilitet.« (Fremhævet her).

Af den fremhævede sætning fremgår det, at Østre Landsret tilsyneladende direkte og uden forbehold anvender de almindelige lejeretlige grundsætninger, hvorefter ejeren bærer risikoen for det lejedes hændelige undergang eller beskadigelse (substans- eller vedligeholdelsesrisikoen). Med bemærkningen, om at der ikke var pålagt forpagteren pligt til at plante nye træer, understreges tillige den nedenfor i afsnit 3.4. omtalte undtagelse til udgangspunktet: Vedligeholdelsesforpligtelsen kan ved aftale være overvæltet på forpagteren. Da dette ikke var sket, gjaldt den udfyldende regel (»...de paa saadant Omraade gældende Retsregler...«).

Der findes så vidt ses ingen andre trykte domme, der med samme klarhed angiver den anvendte retsregel. Spørgsmålet om vedligeholdelse er imidlertid berørt i U 1907.861 LHS og HRT 1902.344.

U 1907.861 LHS vedrørte forpagtning af en gård med tilhørende bygninger. Bygningerne nedbrændte, hvorefter ejeren – i stedet for at genopføre forpagterboligen – henviste forpagteren til at bo i et ubekvem beliggende hus og opførte de øvrige bygninger i en ringere stand end de nedbrændte. Retten gav forpagteren medhold i, at ejeren var pligtig at betale erstatning for forpagterens tab ved afsavnet af kontraktmæssige bygninger, uden at der blev anført nærmere begrundelse herfor. Resultatet er dog i overensstemmelse med de almindelige lejeretlige regler, idet branden antageligvis har været en hændelig begivenhed.⁹⁷

HRT 1902.344 vedrørte forpagtning af en landbrugsejendom, som forpagteren ifølge den oprindelige forpagtningskontrakt skulle drive efter en bestemt driftsplan. Ved et senere tillæg til kontrakten blev forpagteren dog indrømmet »fri Drift af Gaardens Mark«. Ved aftalens ophør var der efter ejerens opfattelse forskellige mangler ved jorderne, bl.a. mangelfuld tilsåning, pløjning, ukrudtsbekæmpelse og vedligeholdelse af hegn. For så vidt angik hegnet, var det udtrykkeligt aftalt, at forpagteren skulle vedligeholde dette. Ejeren krævede erstatning for tab som følge af manglerne, mens for-

97. Mht. reglerne om umulighed, jf. nedenfor afsnit 3.5., bemærkes, at når forpagtningsaftalen omfattede både jord og bygninger, medførte branden ikke fuldstændig umulighed, da den del af aftalen, der vedrørte jorden stadig kunne opfyldes. Aftalen kunne derfor ikke bringes til ophør på grund af umulighed.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

pagteren påstod frifindelse som følge af, at han var indrømmet fri drift. Højesteret fastslog, at ved påtegningen om fri drift, »...kan der ikke anses at være tilstaaet ... [forpagteren] større Frihed med Hensyn til Driften end foreneligt med en forsvarlig Behandling af Marken og en forsvarlig Aflevering af Gaarden. En saadan Behandling har ... [forpagteren] ikke ladet Gaarden blive til Del, idet ved Afleveringen Jorderne i Henseende til Rug- og Græsmarker vare vanrøgtede, Pløjning af forskellige Dele af Jorderne var forsømt, og den i Synsforretningen nævnte indhegning ikke var tilstrækkelig vedligeholdt.«

Ved en umiddelbar betragtning kunne dommen måske læses, som om den pålagde forpagteren en vedligeholdelsespligt, idet Højesteret krævede, at forpagteren skulle foretage en forsvarlig behandling af jorden og en forsvarlig aflevering af gården. Heri ligger dog næppe, at risikoen og vedligeholdelsespligten for hændelige skader påhviler forpagteren. Selv om ejeren bærer vedligeholdelsesrisikoen, har lejer efter de almindelige regler ikke ret til en hvilken som helst (fri) udnyttelse af det lejede. Således skal ejeren ikke dække lejers culpøse skadeforvoldelse eller undladelse, jf. ovenfor afsnit 2.1. og nedenfor afsnit 3.7. Det er blot dette, som Højesteret udtrykker ved kravet om forsvarlig behandling af det forpagtede. Forringelser, der skyldes almindelig slid og ælde mv. i forbindelse med forpagterens *forsvarlige brug*, er risikobegivenheder, som ejeren som udgangspunkt hæfter for. Hvis forpagteren udnytter ejendommen på en uforsvarlig måde – herunder undlader arbejder, som hører til forsvarlig drift – og ejendommen derved lider skade, er der ikke tale om risikobegivenheder, men om ansvarspådragende handlinger. Se også ovenfor afsnit IV,3.2. om lejers pligt til forsvarlig benyttelse af det lejede og sml. LL § 25, stk. 1.

Når Højesteret anfører, at markerne var »vanrøgtede« og pløjningen var »forsømt«, var det således, fordi forpagteren ved culpøs adfærd⁹⁸ havde forringet brugsværdien, hvorfor forpagteren – og ikke ejeren – måtte betale skadernes udbedring. *Afgørelsen vedrører således ikke risikobegivenheder.*

98. Hvad der var forsvarlig aflevering måtte formentlig konkret vurderes i forhold til den oprindelige aftale om, at markerne skulle afleveres forsvarlig behandlet og tilsået med vintersæd. Også uden en udtrykkelig aftale om afleveringen, kan det imidlertid efter omstændighederne være krævet, at forpagteren aflevere markerne i tilsået stand. Det er tilfældet, hvis en sådan aflevering ud fra en dyrkningsteknisk og landbrugsfaglig vurdering er sædvanlig drift af den forpagtede ejendom. Er det sædvanligt at aflevere med tilsåede marker, er den mangel, som følger af, at markerne ikke afleveres (tilstrækkeligt) tilsået, ikke en risikobegivenhed, hvis den manglende tilsåning kan tilregnes forpagteren.

3.3. Undtagelse 1: Fravigelser ved lov eller pga. forholdets natur

Det samme gælder U 1936.1101 H, hvor det i forpagtningskontrakten udtrykkeligt var aftalt, at forpagteren bar risikoen for stormskade på de forpagtede bygninger. En lade blæste omkuld, hvilket skyldtes en for svag tømmerkonstruktion, som ejeren var ansvarlig for, hvorfor ejeren tilpligtedes at betale forpagterne det beløb, som en forsikringssum var blevet nedsat med på grund af konstruktionsfejlen. Når det er aftalt, at forpagteren bærer risikoen for hændelige stormskader, følger det af de almindelige regler, at forpagteren også må bære koste genopførelsen. Da ejeren imidlertid havde handlet culpøst, gjaldt erstatningsreglerne; ikke risikoreglerne.

Den begrænsede retspraksis vedrørende landbrugsforpagtningsaftaler fraviger således ikke udtrykkeligt udgangspunktet om, at ejeren bærer risikoen for hændelig forringelse og undergang. I hvert fald er der ingen afgørelser, som går imod, at de almindelige lejeretlige regler skulle finde anvendelse. Endda synes U 1941.652 Ø udtrykkeligt at anvende de almindelige lejeretlige regler.

Den anførte domspraksis kan dog ikke med sikkerhed tages som udtryk for, at risikoen for *enhver* hændelig forringelse påhviler ejeren i forpagtningsforhold. Således vedrørte både U 1907.861 LHS og U 1941.652 Ø hændelige forringelser, der var ganske omfattende. Når ejeren pålægges risikoen, kan det være udtryk for den differentiering af risikobegrebet, som bl.a. Lassen og Ussing har argumenteret for og som genfindes i mange nutidige kontrakter, hvorefter ejeren bærer risikoen for usædvanlige/omfattende skader, mens forpagteren bærer risikoen for sædvanlige/mindre skader. Denne sondring diskuteres nærmere straks nedenfor. På dette sted skal alene konstateres, at den eksisterende retspraksis *kan* være udtryk for en sådan differentiering – og dermed for en fravigelse af den tingslejeretlige grundsatning – men at dette ikke udtrykkeligt fremgår af afgørelserne.

Spørgsmålet om fordelingen af vedligeholdelsesrisikoen mellem ejeren og forpagteren er kort behandlet i den sparsomme *litteratur*. Klarest er *Lassen*,⁹⁹ der anfører: »Paa Grund af Forpagterens udstrakte Benyttelsesret maa det antages, at der i det hele paahviler ham *en vis Vedligeholdelsespligt*, saa at han paa egen Bekostning maa besørge almindelige Reparationer og Ubedringer og altsaa for saa vidt maa erstatte ogsaa hændelig Skade. Foruden Jorden og Bygningerne i uskadt Stand samt modtaget Besætning og Inventarium ... maa Forpagteren ved Forholdets Ophør tillige uden Vederlag afgive saa megen Fodring, Saasæd o.s.v., som han ved Tiltrædelsen har modtaget.« (Fremhævet i original).

99. Spec. del, side 45. Se tilsvarende Lassen, Spec. del, side 45 og i Håndbog, Spec. del, 1897, side 193 f. med henvisning til Aubert, Speciel del I, side 150 og til tidligere gældende BGB § 582.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Endvidere anfører Lassen¹⁰⁰ specielt om medforpagtet »Besætning og Inventarium«: »...en vis Dispositionsret over disse Ting tilkommer Forpagteren, saa at han kan afhænde og forbruge enkelte Dele af Tingene – men ikke paa een Gang disse i deres Helhed eller betydeligere Dele af dem ... Det naturlige Supplement til denne Lejerens Dispositionsret over Besætning og Inventarium er *en ham paahvilende Vedligeholdelsespligt med Hensyn til disse Genstande, der medfører, at han maa erstatte enkelte Deles hændelige Undergang, medens derimod den hændelige Undergang af hele Besætningen eller væsentlige Dele af den i Overensstemmelse med almindelige Regler bliver til Udlejerens Skade.*«

Lassens synspunkter har ikke klar støtte i den beskedne retspraksis omtalt ovenfor og forfatteren angiver ikke megen begrundelse. For så vidt angår medforpagtet *løsøre* kan det næppe antages, at forpagteren efter gældende ret har en dispositionsret over – dvs. ret til at afhænde og forbruge – enkelte dele af tingene, medmindre dette udtrykkeligt er aftalt. Det helt klare udgangspunkt er, at forpagtede genstande alene gives *i brug*, og at brugsretten ikke indebærer en ret til at afhænde eller forbruge.¹⁰¹

Udgangspunktet *kan* være et andet ved forpagtning af en besætning, idet der her er tale om levende (fungible) dyr, hvoraf enkelte dele (dyr) som en del af den sædvanlige »brug« skal slagtes og sælges eller dør af andre årsager. Som følge af disse særlige forhold, kan der måske siges at være en udvidet dispositionsret og vedligeholdelsespligt for forpagteren. HRT 1928.625 (U 1929.253 H) berørte spørgsmålet i forbindelse med forpagtning af en besætning, men angav ikke en løsning på spørgsmålet, da det udtrykkeligt var aftalt, at forpagteren var ansvarlig for al undergang eller forringelse og forpligtet til straks at erstatte udgåede dyr med nye. Forpagtning af en besætning (hollænderforpagtning) finder imidlertid ikke sted i dag – se allerede Tolstrup, side 174 – hvorfor denne særlige aftaleform ikke skal behandles yderligere. Tilsvarende gælder formentlig, såfremt beholdninger af korn, frø o.lign. medforpagtes. Dette sker formentlig heller ikke i dag. Af forordning af 8/6-1787 om rettigheder og pligter mellem jordrotter og fæstebønder § 6 fremgik tidligere,¹⁰² at fæstebonden var forpligtet til at vedligeholde besætning og inventar, som han havde modtaget ved tiltrædelsen. Det er muligvis herfra Lassens synspunkter stammer.

Hvis *løsøre* gives i brug uden aftale om dispositionsret, synes der ikke at være nogen grund til at behandle brugsforholdet anderledes, end hvad der følger af de almindelige tingslejeregler, blot fordi løsøret gives i brug sam-

100. Jf. Lassen, Spec. del, side 44 og i Håndbog, Spec. del, 1897, side 192 f.

101. Anderledes Wulff I, side 290, der anfører, at »Løsøregenstande kan ombyttes med genstande af mindst samme godhed.«

102. Forordningen blev ophævet ved § 12, stk. 3 i lov 241/1952.

3.3. Undtagelse 1: Fravigelser ved lov eller pga. forholdets natur

men med brugen af landbrugsjord. Aftalen vedrørende løsøredelen har det samme indhold og giver parterne de samme beføjelser i begge tilfælde. Den medforpagtede jord medfører ingen ændring heri.

Men, *hvis det aftales*, at forpagteren har den af Lassen beskrevne dispositionsret over dele af det forpagtede løsøre, synes det naturligt, at kæde denne ret sammen med, at risikoen for enkelte deles hændelige undergang påhviler forpagteren, idet forpagterens ret til at forbruge eller afhænde dele af løsøret uden pligt til remplacering ellers ville betyde, at forpagteren i løbet af forpagtningsperioden langsomt ville kunne fjerne alt løsøre fra ejendommen, uden at ejeren kunne modsætte sig dette. Når løsøret nærmest overdrages som lån (leje) til eje, er det naturligt, at risikoen lægges over på forpagteren. Af kontraktsundersøgelsen, jf. ovenfor tabel III,1.3.(a), fremgår det, at løsøre meget sjældent er omfattet af moderne forpagtningsaftaler. I de få aftaler, der omfatter løsøre, aftales det formentlig aldrig, at forpagteren har ret til salg og forbrug af dele af løsøret.

Som begrundelse for, at forpagteren skulle være forpligtet til at bekoste »almindelige reparationer og udbedringer« af *jord og bygninger*, anfører Lassen alene, at forpagteren har *en udstrakt benyttelsesret*, jf. citatet ovenfor. Forfatteren redegør ikke nærmere for, på hvilken måde forpagterens benyttelsesret er udstrakt, og navnlig ikke for på hvilken måde forpagterens ret er mere vidtgående end lejerens. Hvis der indledningsvis fokuseres på *bygningerne alene*, er det vanskeligt at se, at forpagteren skulle have en videregående ret til at benytte disse end den, der alene lejer en bygning uden jord. Forpagteren er – jf. definitionen ovenfor afsnit II,7.4. – erhvervsdrivende og udnytter bygningerne til erhvervmæssigt jordbrug, og forpagteren er berettiget hertil efter forpagtningsaftalen. På denne måde kan det hævdes, at forpagterens benyttelse er mere vidtgående end ved leje af en bygning til privatbeboelse og/eller hobbyvirksomhed. Imidlertid gælder de almindelige lejeretlige regler om risiko, vedligeholdelse og mangler for lejemål såvel med privat som erhvervmæssigt formål.¹⁰³ At forpagteren er erhvervsdrivende kan således *ikke* begrunde en fravigelse af de almindelige regler. I øvrigt forekommer det ikke praktisk muligt at afgøre, om erhverv eller beboelse er den mest vidtgående brug.

Desuden er det vanskeligt at se, at forpagteren opnår en videre benyttelsesret ved at forpagte bygninger sammen med jord, end ved at leje bygninger alene, men i øvrigt benytte dem til samme formål: Erhvervmæssigt

103. Sml. at lejeloven ikke på dette punkt sonder mellem erhvervs- og beboelseslejemål.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

jordbrug.¹⁰⁴ For så vidt angår bygninger synes der derfor ikke at være nogen begrundelse for Lassens fravigelse af det almindelige udgangspunkt.

For så vidt angår *jorden isoleret betragtet*, kan Lassens synspunkt umiddelbart forekomme mere begrundet. Som anført ovenfor afsnit II,5. er det forpagtningssaftalens genstand – jorden – som adskiller aftalen fra andre brugsaftaler. Spørgsmålet, om forpagteren af jord har en videregående benyttelsesret end lejerens af andre objekter, er umiddelbart svært at besvare, idet den *faktiske* brug af jord og af f.eks. en bil eller en lejlighed ikke er direkte sammenlignelig. Helt banalt kan man eksempelvis køre i en bil, men ikke i jorden.

Juridisk er det imidlertid lettere at sammenligne. Hvis en leje- eller forpagtningsskifte ikke indeholder restriktioner for lejerens eller forpagterens brug, må det antages, at begge har *fri adgang* til at benytte det lejede/forpagtede. Brugen skal dog ske med respekt af ejerens og tredjemands bedre rettigheder, og brugen skal være forsvarlig (ikke culpøs). Dette gælder, uanset om aftalens genstand er løsøre, hus eller husrum eller jord. Det kan ikke antages, at forpagteren af landbrugsjord har en videre dispositionsret end anført, idet dette ville indebære, at han var berettiget til uforsvarlig brug uden respekt af andres bedre rettigheder. Dette strider mod fundamentale formueretlige principper om erstatning og prioritetsstilling. Omvendt kan det ikke antages, at lejerens af løsøre eller hus og husrum – uden særskilt aftale – har en dispositionsret, der er *mindre* end den anførte. Udgangspunktet er, at lejerens kan udnytte sin ret fuldt ud, alene begrænset af aftalen med udlejer, af tredjemands ret og af, hvad der er forsvarlig brug. Det er derfor svært at se, hvordan forpagteren juridisk skulle have en mere udstrakt benyttelsesret end lejerens. Udgangspunktet må være, at begge i mangel af særlig aftale har *samme* dispositionsret.

Endelig bemærkes til Lassens fremstilling, at den ikke omhandler den ovennævnte domspraksis, selv om to af dommene var afsagt inden trykningen af 1. udgave af Spec. del i 1912. Lassen påviser derfor ikke (i 4. udgave ved Henry Ussing af Spec. del. fra 1931), hvorfor navnlig U 1907.861 LHS ikke lagde vægt på, at der var tale om en ualmindelig reparation. Denne afgørelse og den senere U 1941.652 Ø giver således ingen antydning af, at Lassens differentierede risikobegreb lægges til grund af domstolene. Dog må det siges, at domspraksis ikke strider mod Lassens opfattelse, idet både U 1907.861 LHS og U 1941.652 Ø vedrørte omfattende, hændelige skader og begge afgørelser pålagde ejeren risikoen. Det samme resultat følger af Lassens lære.

104. Det forudsættes, at begge aftaler er ens med hensyn til vedligeholdelsesopgørelsen, f.eks. derved at ingen af aftalerne tager stilling til spørgsmålet.

3.3. Undtagelse 1: Fravigelser ved lov eller pga. forholdets natur

Ussing¹⁰⁵ anfører, at: »Til Gengæld er Forpagteren *forpligtet* til at holde Ejendommen i ordentlig Drift og behandle Jorden forsvarlig, saaledes at dens Ydeevne ikke forringes. I denne Retning U 1902 B.254,¹⁰⁶ skønt Kontrakten indrømmede Forpagteren »fri Drift af Gaardens Mark«. Se endvidere [U] 1931.442 H.« (Fremhævet i original). Dette må tiltrædes, jf. det ovenstående, idet det blot bemærkes, at den nævnte U 1931.442 H, hvor landsretten pålagde forpagterne at betale erstatning for mangelfuld pasning af frugtplantager, ikke giver nogen vejledning om den udfyldende regel, idet forpagtningskontrakten indeholdt en bestemmelse om, at forpagterne var forpligtet til at holde plantagerne rene og i forsvarlig drift og aflevere disse i forsvarlig og velplejet stand. Forpagterne havde således overtrådt en udtrykkelig aftale. Endvidere bemærkes, at Ussing kun tager stilling til forpagterens forsvarlige drift, men ikke i forhold til jorden drøfter, hvem der bærer risikoen for hændelige forringelser.

I forhold til bygninger mv. er Ussing a.st. på linie med Lassen: »Normalt maa Forpagteren ogsaa have Pligt til at besørge den almindelige *Vedligeholdelse* af Bygninger, Hegn, Veje og andre Anlæg. Han maa navnlig ogsaa udbedre de tilfældige Smaaskader, der ikke er usædvanlige.« (Fremhævet i original). Ussing lægger herved – ligesom Lassen – op til en sondring mellem sædvanlige og usædvanlige skader.¹⁰⁷ Hvad der nærmere ligger heri fremgår ikke klart, men omtalen i forbindelse med »småskader« kunne tyde på, at der skal tages hensyn til *omfanget* af en konkret skade, f.eks. således at omfattende skade må vedligeholdes af ejeren, mens småskader skal udbedres af forpagteren.

Heller ikke Ussing anfører nogen argumentation for sondringen mellem sædvanlige og usædvanlige skader, men henviser dog til U 1907.861 LHS (refereret ovenfor). En hændelig skade, hvor bygningerne – som i dommens faktum – nedbrænder, er vel en usædvanlig (omfattende?) skade i Ussings terminologi, hvorfor dommen ikke strider mod denne, men der er intet i dommen som tyder på, at der udtrykkeligt er lagt vægt på, at skaden var

105. Enkelte Kontrakter, side 43.

106. Dommen er gengivet i HRT 1902.344, refereret ovenfor.

107. Se også Kinch og Tolstrup, side 364: »Opstaar der i Forpagtningstiden Trang til en Hovedreparation af Ejendommens Bygninger m. m. eller til andre Arbejder af større Omfang, maa dette Spørgsmaal afgøres ved Forhandling mellem Ejer og Forpagter, og Forpagteren har ikke ubetinget Krav paa, at Ejeren bekoster dette.« Tilsvarende Tolstrup, side 175 f.: »Den almindelige vedligeholdelse af ejendommen vil til gengæld oftest påhvile forpagteren, således at han selv må bekoste bygningsreparationer, vedligeholdelse af hegn, Hegnslov § 50, stk. 2, vandløb, VI § 37, stk. 1 i. f., o. lign. Med hensyn til større arbejder, hovedreparationer o.a. er forholdet derimod nogenlunde det samme som med hensyn til forbedringer. Her vil ejerens vægring ved at deltage i de nødvendige udgifter dog ofte betyde en misligholdelse af hans pligter...«.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

usædvanlig.¹⁰⁸ Som anført kan dommen også være udtryk for en anvendelse af den udfyldende lejeretlige regel.

Endelig anfører Ussing a.st. følgende: »Ogsaa Besætning og Inventar har Forpagteren Pligt til at vedligeholde, om fornødent ved at anskaffe nye Genstande i Stedet for dem, der gaar ud. Og denne Regel gælder ikke blot, hvor Genstande maa kasseres som en normal Følge af Brugen (Slid og Alder), men ogsaa hvor det skyldes hændelige Skader, der rammer enkelte Genstande.« Dette svarer til Lassens opfattelse. Se hertil ovenfor side .

Flere andre danske forfattere¹⁰⁹ har samme opfattelse som Lassen og Ussing, uden at de anfører nogen begrundelse for resultatet. Da disse forfattere således ikke tilfører diskussionen yderligere, skal de ikke drøftes nærmere her.

Sammenfattende kan det konstateres, at doktrinen hævder, at der for forpagtningssaftaler – i modsætning til tingsleje – gælder et opdelt risikobegreb, hvorefter lejereren bærer risikoen for almindelige/sædvanlige/mindre, hændelige forringelser, mens ejeren bærer risikoen for usædvanlige/omfattende, hændelige forringelser, uden at der reelt anføres argumenter for denne fravigelse af det almindelige udgangspunkt. Lassen henviser dog til forpagterens »udstrakte benyttelsesret«, men uden at gøre rede for på hvilken måde forpagterens benyttelsesret er videregående end lejerens. Endvidere anfører doktrinen ikke, hvorfor bygninger skal behandles anderledes, når de forpagtes sammen med jord, end når de lejes separat. Ussing henviser til retspraksis. De citerede afgørelser er ikke i modstrid med den hævdede retsstilling, men de kan tillige læses som udtryk for, at risikofordelingen i tingsleje forhold anvendes. På baggrund heraf synes den hævdede regel ikke overbevisende begrundet, navnlig fordi den – i modsætning til den udfyldende regel om tingsleje – forekommer *særdeles vanskelig at arbejde med i praksis*. Det grundlæggende problem er, hvordan det afgøres om en konkret hændelig skade er sædvanlig eller usædvanlig. Som anført ovenfor kan Ussing forstås således, at det har betydning, hvor omfattende skaden er, men heller ikke dette bidrager meget til en løsning, idet doktrinen ikke op-

108. Dommens faktum illustrerer det sprogligt uhensigtsmæssige i Ussings og Lassens terminologi, idet det med jævne mellemrum forekommer, at bygninger brænder helt ned. (Det har på grund af dårligere brandsikring sikkert været endnu mere almindeligt dengang Lassen og Ussing skrev). Det synes derfor ikke åbenbart at omtale brand som en *usædvanlig* skade. Mere hensigtsmæssigt kunne det måske være at lægge vægt på, hvor *omfattende* skaden er, idet nedbrændte bygninger normalt må anses for en omfattende skade.

109. Se således Gram, Landboret, side 120, pkt. 4, Kinch & Tolstrup, side 363 f., Tolstrup, side 175 f. og Wulff I, side 195.

3.3. Undtagelse 1: Fravigelser ved lov eller pga. forholdets natur

stiller nogen kriterier for, hvornår skaden er så omfattende, at risikoen overgår fra forpagteren til ejeren. Endvidere behøver der ikke at være sammenhæng mellem hvor sædvanlig og hvor omfattende en skade er. Det kan således meget vel tænkes, at en usædvanligt forekommende forringelse har et mindre omfang.

Endvidere giver det anledning til begrebsforvirring, at ejeren skal forestå forbedringen af usædvanlige forringelser, idet vedligeholdelsespligten – uanset om den påhviler ejeren eller brugeren – normalt kun omfatter foranstaltninger, der er rimelige og sædvanlige under hensyn til ejendommens karakter, jf. bl.a. ovenfor sidst i afsnit 3.2.

*Reglen giver således anledning til betydelige afgrænsningsproblemer og dermed til betydelig usikkerhed for parterne med hensyn til, hvilken vedligeholdelsesbyrde de kan forvente at skulle bære i forpagtningsperioden. Det havde derfor været ønskeligt, om doktrinen havde givet en udførlig begrundelse for reglens berettigelse, herunder navnlig en reel begrundelse for, hvordan forpagtningsaftaler adskiller sig fra lejeaftaler på en sådan måde, at reglerne om risikofordeling bør fraviges. I denne sammenhæng må fremhæves betydningen af konsekvens i retssystemet ved opstillingen af udfyldende regler, jf. nærmere ovenfor afsnit I,4. Hvis Lassens og Ussings regel lægges til grund som den udfyldende regel, betyder det, at *aftaler om forpagtning af landbrugsjord bliver systemfremmede*, idet der indføres et særligt (opdelt) risikobegreb for disse aftaler. Dette må kræve en særlig begrundelse – f.eks. i form af væsentlige forskelle på aftalernes indhold. En sådan begrundelse savnes, og der synes ikke – navnlig ikke for så vidt angår bygninger og løsøre, men heller ikke for så vidt angår jord – at være betydende forskelle mellem forpagtning og tingsleje i øvrigt. Nødvendigheden af en inddeling af risikobegivenhederne i relation til landbrugsforpagtningsaftaler er således ikke sandsynliggjort.*

Uanset at doktrinen ikke selv har angivet en begrundelse, kan det dog ikke uden videre afvises, at der kan anføres rimelige grunde til at opdele risikobegrebet ved forpagtning af landbrugsjord. Nedenfor i punkt 1-7 skal det derfor nærmere undersøges, om der – ud fra forholdets natur – er reale grunde for at opretholde sondringen. I diskussionen inddrages bl.a. synspunkter fra fremmed ret.

1. I den svenske Jordabalk findes regler, der svarer til de af Lassen og Ussing opstillede. Det skal derfor undersøges, om der i svensk ret kan findes holdbare argumenter for sondringen.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

I svensk ret er udgangspunktet for reglerne om risiko og vedligeholdelsespligt i forpagtningsaftaler (arrende) de almindelige regler for leje (saklega).¹¹⁰ Imidlertid findes der i JB nogle særlige regler, der fraviger dette udgangspunkt. I medfør af JB 9. kap. § 15, 1. pkt. skal forpagteren således »vårda och underhålla arrendestället«. Forpligtelsen til at »vårda« indebærer, at forpagteren skal foretage sådanne foranstaltninger, som man normalt foretager til forebyggelse af skader og værdiforringelser af fast ejendom – dvs. forsvarlig brug – og pligten påhviler tillige lejere, jf. JB 12. kap. § 24, stk 1.¹¹¹ Forpligtelsen til at »underhålla« indebærer derimod en vedligeholdelsespligt for forpagteren, som lejer ikke tilsvarende har.¹¹² Forpagteren er dog ikke pålagt den fulde vedligeholdelsespligt, idet det i JB 9. kap. § 18, stk. 1 fastslås, at »Har byggnad, täckdikning eller annan anläggning utan arrendatorns vållande så skadats eller förslitits att anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny, skall *jordägaren* utföra arbetet.« (fremhævet her). Den forpligtelse, som JB 9. kap. § 18, stk. 1 pålægger ejeren, betegnes som ejerens »byggnadsskyldighet«.¹¹³ Jordabalken bygger således på en vanskelig sondring mellem forpagterens »underhållsskyldighet« og ejerens »byggnadsskyldighet«, og grænsen skal drages ved, at forpligtelsen overgår til ejeren, når det forpagtede »utan arrendatorns vållande så skadats eller förslitits att anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny«. Om den nærmere afgrænsning henvises til Bäärnhielm, Arrendelagen 9:75 ff., idet det her blot konstateres, at der er tale om en væsentlighedsvurdering, idet mere omfattende eller væsentlige skader påhviler ejer, således at vedligeholdelsesforpligtelsen går over på ejeren, når vedligeholdelsesbyrden overstiger et vist niveau. Disse specielle svenske lovregler *kan ikke uden videre overføres til dansk ret*, idet de allerede i forhold til almindelig svensk ret er afvigende.

Sundberg, Fel i lejt gods, side 225 anfører, at baggrunden for de afvigende regler ved forpagtning af jord skal søges tilbage i det feudale landbrugssamfund, hvor brugeren gradvist pålagdes at forbedre den lejede jord, mens jordejernes forpligtelser blev tilsvarende mindre. I løbet af 1700-tallet udmøntede det princip sig, at ejeren fik en vedligeholdelsespligt for mere omfattende skader.

En tilsvarende udvikling kan i et vist omfang genfindes i Danmark. Af DL 3-13-1 fremgik således, at fæstebonden – hvis han ville bevare retten til gården – skulle holde gården »...ved Hævd og Bygning, og den forbedrer, og lovligen gøder sin Jord i Marken...«¹¹⁴ Derimod synes der ikke i Danmark at have være nogen tendens til, at ejeren overtog mere omfattende vedligeholdelsesarbej-

110. Jf. Bäärnhielm, Arrendelagen 9:57.

111. Jf. Bäärnhielm, Arrendelagen 9:57.

112. Jf. Bäärnhielm, Arrendelagen 9:58.

113. Jf. Bäärnhielm, Arrendelagen 9:73.

114. En nærmere afgrænsning af forpligtelsen kunne udledes af DL 3-13-18 og 19. Se nærmere Brorson, Forsøg til den tredje Bogs fortolkning, 1. bind, 1796, side 333 ff.

3.3. Undtagelse 1: Fravigelser ved lov eller pga. forholdets natur

der.¹¹⁵ De specielle og meget gamle regler om fæste kan næppe antages at have betydning for nutidige forpagtningsaftaler.¹¹⁶

Sundberg¹¹⁷ anfører, at et argument for, at svensk ret pålægger forpagteren dele af vedligeholdelsespligten, kan være, »...att det lejda normalt underhålls med hjälp af avkastningen och att det fördenskull är naturligt att den som uppbär avkastningen också underhåller det lejda.« Tages det bogstaveligt, at ejendommen vedligeholdes ved hjælp af udbyttet, kan udsagnet alene have relevans i forhold til jorden og en eventuelt medforpagtet besætning, idet det alene er disse, som kan »vedligeholdes« ved at udnytte afkastet i form af korn, dyr, husdyrgødning mv. Vedligeholdelse af bygninger, løsovre, dræn- og vandingsanlæg mv. kan derimod typisk ikke udføres ved hjælp af ejendommens afkast. Tilsåning af marker (med tidligere høstet korn) er imidlertid ikke vedligeholdelse i juridisk forstand, idet der ikke er tale om reparation af hændelige skader, men om forpagterens brug/udnyttelse af det forpagtede. Taget bogstaveligt synes argumentet således ikke at have megen vægt.

Det behøver dog ikke at være udbyttet af ejendommen i naturalier, som anvendes til vedligeholdelse, men derimod *indtægter* ved salg af naturalierne, som anvendes til at finansiere vedligeholdelsen. Hvis en ejendom ikke er bortforpagtet, må ejeren selv foretage al vedligeholdelse eller betale for dens udførelse. En måde at skaffe den fornødne kapital hertil er at dyrke jorden og sælge udbyttet. Når ejendommen bortforpagtes, overdrager ejeren sin ret til at dyrke jorden til forpagteren¹¹⁸ og giver dermed afkald på muligheden for at få indtægter til reparationer mv. Dette kan anføres som argument for, at forpagteren, som *kompensation for, at han overtager muligheden for at oppebære indtægter af ejendommen*, tillige overtager de udgifter, der er forbundet med at vedligeholde ejendommen. Det kan endda til en vis grad være et argument for at sondre mellem mere eller mindre omfattende skader, idet udbyttet af ejendommen typisk vil være tilstrækkeligt til at dække de almindeligt forekommende, mindre skader, mens mere

115. Af DL 3-13-10 fremgår således, at fæstebonden som udgangspunkt selv må bære koste genopførelse af bygninger efter brand. Også forordning af 8/6-1787 om rettigheder og pligter mellem jorddrotter og fæstebønder, synes at gå ud fra, at det er fæstebonden, der har vedligeholdelsespligten. Se f.eks. forordningens § 2.

116. Der sondres desuden almindeligvis i ældre litteratur mellem fæste og forpagtning, hvor forpagtningsaftalen var en særlig type rettighed, der ikke var undergivet samme (strenge) lovregulering som fæsteaftalerne. Se f.eks. Ørsted, Formularbog, side 130 og Tolstrup, side 140 og 172 ne.

117. Fel i lejt gods, side 248.

118. Hvis ejeren forbeholder sig retten til at dyrke jorden, er der ikke tale om en forpagtningsaftale, jf. ovenfor afsnit II,7.4.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

omfattende skader oftere kræver ressourcer ud over udbyttet af ejendommen – måske ud over det samlede udbytte af ejendommen i hele forpagtningsperioden.

Hertil må imidlertid bemærkes, at forpagteren allerede yder en væsentlig modydelse for retten til at bruge ejendommen: Betaling af forpagtningsafgiften. I langt de fleste tilfælde er forpagtningsafgiftens størrelse afpasset til det udbytte, som forpagteren kan forventes at få af ejendommen.¹¹⁹ For ejeren – der ofte kender sin ejendom godt, og har et overblik over det normale udgiftsniveau til hændelige forringelser – er det sjældent forbundet med større vanskeligheder at indregne et beløb i forpagtningsafgiften til dækning af vedligeholdelsespligten.¹²⁰ Dette har den klare fordel for forpagteren, at han bedre kan forudse udgifterne for brugen i forpagtningsperioden. Hvis forpagteren skal udbedre hændelige skader, er det mere tilfældigt, hvor meget han løbende kommer til at betale.¹²¹

Når forpagteren i forvejen betaler afgift som kompensation for brugen, vil det formentlig være en overraskelse for de fleste forpagtere, hvis de – som den udfyldende regel – skal foretage vedligeholdelsesarbejde, som yderligere kompensation for brugen, når ejeren har haft muligheden for at indregne vedligeholdelsesudgiften i forpagtningsafgiften.

Endelig kan der drages en parallel til den nedenfor i afsnit VI.7.3. anførte regel om fordeling af skatter og afgifter, som ikke er reguleret af forpagtningsaftalen. Det fremgår af afsnittet, at ejeren hæfter for afgifter mv., der hviler på ejendommen. Tilsvarende kunne der argumenteres for, at udgifterne til reparation af hændelige forringelser er nærmere knyttet til ejendommen end til forpagterens brug, hvorfor udgangspunktet bør være, at ejeren må bære vedligeholdelsen.

At forpagteren overtager muligheden for at opnå indtægter af ejendommen synes således ikke at tale afgørende for – som udfyldende regel – at overvælte vedligeholdelsespligten på forpagteren.

2. Som anført ovenfor vil vedligeholdelsesbyrden – såfremt den ikke påhviler forpagteren – normalt give sig udslag i forpagtningsafgiftens størrelse. Denne sammenhæng kunne tale for, at forpagteren som udgangspunkt bør have vedligeholdelsespligten, idet dette alt andet lige ville betyde et

119. Om beregning af afgiften efter kapitelstakst, se nedenfor afsnit VI.8.1.1.

120. Da der netop er tale om hændelige forringelser, er det selvfølgelig umuligt at tage højde for alt. I praksis vil det dog formentlig være muligt at finde et passende udgiftsniveau. Endvidere kan ejeren benytte sig af forskellige forsikringer til dækning af f.eks. brand- og stormskader. Han kan i så fald benytte forsikringspræmien ved beregningen af den vedligeholdelsesmæssige del af forpagtningsafgiften.

121. Forpagteren har dog lige som ejeren mulighed for at tegne forsikring mod forskellige skader.

3.3. Undtagelse 1: Fravigelser ved lov eller pga. forholdets natur

lavere afgiftsniveau, som ville komme alle forpagtere til gode og forbedre mulighederne for at anvende forpagtningsaftaler som et (billigt) strukturtilpasningsinstrument.

Hertil bemærkes, at fordelen ved en lavere forpagtningsafgift reduceres ved, at forpagteren løber en større risiko for uforudsete udgifter til reparation af hændelige skader. En måde at beskytte sig herimod er at tegne forsikringer mod skaderne. Afgiftsnedsættelsen ville således (i et vist omfang) blive modvirket af forpagterens præmiebetalinger på diverse forsikringer eller af en større risiko for ekstraudgifter.

Desuden er det i dag almindeligt at aftale, at forpagteren har vedligeholdelsespligten, jf. nedenfor afsnit 3.4. En anden udfyldende regel, der pålagde forpagteren vedligeholdelsespligten ville således blot bringe overensstemmelse med aftalepraksis, men næppe noget lavere afgiftsniveau, idet det gældende afgiftsniveau allerede må antages at være fastsat på baggrund af, at forpagteren bekoster vedligeholdelsen.

3. En anden betragtning kan være, at det er naturligt og praktisk, at den, der har besiddelsen af det forpagtede, også foretager vedligeholdelsen. Dette antages bl.a. af Falkanger, der anfører,¹²² at forpagteren ved »jordleie, hvor Tingen i sin Helhed er overladt Lejeren til Brug« selv må sørge for udbedring af mangler, der opstår i lejetiden uden ejerens skyld. Dette er udtrykkeligt fastslået i forpaktingslovens § 16, der bygger på NL 3-14-30.¹²³ Falkanger tilslutter sig denne regel, idet »det er naturligt at den som har besiddelsen av eiendommen, foretar nødvendig vedlikeholdsarbeide av de art det her gjelder, og dernest gjelder at dette vedlikeholdsarbeide faktisk henger nært sammen med en vanlig forsvarlig bruk av eiendommen.«

At det er praktisk, at den, der har ejendommen i sin besiddelse, forestår vedligeholdelsen, synes ikke i sig selv at kunne begrunde, at besidderen skal bære vedligeholdelsespligten. Således har lejereren af løsøre og af hus eller husrum som oftest også genstanden i sin besiddelse. Imidlertid følger det udtrykkeligt af LL § 19 og af de almindelige tingslejeregler, at udgangspunktet for vedligeholdelsespligten er det modsatte. I andre tilfælde har hensynet til det praktiske således ikke haft tilstrækkelig vægt til at ændre udgangspunktet til en vedligeholdelsespligt for lejereren. Se også ovenfor afsnit 3.2. ved og i note 90 om lejerens pligt til at oplyse ejeren om forrin-

122. Leie av skib, side 348 med henvisning til L.M.B. Aubert, Den norske Obligatorrets specielle Del, 2. udg., 1901, side 62 ff.

123. Forpaktingslovens (lov nr. 1 af 25/6-1965) § 16, stk. 1 har følgende indhold: »Forpaktaren skal drive jorda forsvarleg. Han skal på eigen kostnad utføre mindre reparasjonar på bygningar og ta vare på og halde ved like alt som høyrer til eiedomen og går inn under forpaktninga.«

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

gelse. Det er derfor heller ikke åbenbart, at der af denne grund skulle gælde noget andet ved aftaler om landbrugsforpagtning. Se dog nærmere nedenfor pkt. 6 om den praktiske arbejdsfordeling som baggrund for, at forpagteren ved aftale ofte pålægges vedligeholdelsespligten.

Derimod tangerer Falkanger givetvis noget centralt, når han nævner, at der er *nær sammenhæng mellem vedligeholdelsen og forsvarlig drift*. Som anført tidligere og nedenfor i afsnit 3.7. følger det af almindelige erstatningsregler, at lejereren skal behandle det lejede forsvarligt, og at uforsvarlig (culpøs) brug medfører erstatningsansvar.¹²⁴ Dette har nær sammenhæng med afgrænsningen af vedligeholdelsesbegrebet, idet hændelig forringelse er forringelse, der ikke skyldes lejerens uforsvarlig brug (eller ejerens culpa). Da det juridiske vedligeholdelsesbegreb vedrører udbedring af hændelige forringelser, kan man sige, at *vedligeholdelsespligten afgrænses af, hvad der er forsvarlig brug af de lejede genstande*. Da der på forskellige områder kræves forskelligt, før der er handlet culpøst, *varierer vedligeholdelsespligten også fra den ene aftaletype til den anden*.¹²⁵ *Det kan derfor tænkes, at forskelle i normerne for, hvad der er forsvarlig brug af løsøre, hus og husrum eller landbrugsjord kan begrunde forskelle i lejerens/forpagterens vedligeholdelsespligt*. Dette kan navnlig skyldes, at der på professionelle områder – som f.eks. erhvervsmæssigt jordbrug – udvikler sig særlige normer (sædvaner) for forsvarlig optræden.¹²⁶

Der er næppe tvivl om, at der er betydelig forskel på, hvad der er sædvanlig og forsvarlig brug af henholdsvis løsøre af forskellig art, en beboelseslejlighed og en landbrugsejendom. En vedvarende rationel dyrkning af jord kræver udførelse af en række arbejder for at undgå, at jorden forringes f.eks. af ukrudt eller udpines ved gentagen dyrkning af den samme afgrøde uden gødskning. Såfremt disse arbejder ikke udføres, bliver jordens kvalitet forringet, og jorden får en ringere brugsværdi. Dette betyder, at forsvarlig drift kræver udførelse af en række forebyggende og udbedrende arbejder med ukrudtsbekæmpelse, gødskning, pløjning etc.¹²⁷ En tilsvarende omfat-

124. Jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10097, note 115 og sml. LL § 25, stk. 1 og 2. Se også ovenfor afsnit IV,3.2. med yderligere henvisninger.

125. Sml. Bo von Eyben, Jørgen Nørgaard og Hans Henrik Vagner, Lærebog i erstatningsret, 3. udg., 1995, side 60 ff., der anfører en række momenter, som kan indgå ved vurderingen af, om der på et konkret område er handlet culpøst.

126. Jf. Bo von Eyben, Jørgen Nørgaard og Hans Henrik Vagner, Lærebog i erstatningsret, 3. udg., 1995, side 69. Se også Anders Vinding Kruse, Erstatningsretten, 5. udg., 1989, side 92 f.

127. Dette svarer til, at en lejer af en lejlighed må behandle denne forsvarligt. Hvis f.eks. en fugtskade på ydervæggen skyldes, at lejereren tørrer tøj i lejligheden uden at sørge for tilstrækkelig udluftning, er det lejerens brug, der er skyld i skaden, hvorfor der ikke er tale om en risikobegivenhed. Sædvanlig og forsvarlig

3.3. Undtagelse 1: Fravigelser ved lov eller pga. forholdets natur

tende indsats fra brugeren kræves ikke for at sikre f.eks. en beboelseslejligheds fortsatte anvendelighed som bolig.

På specialiserede områder – som erhvervsmæssigt jordbrug – kan det ikke udelukkes, at *området for forsvarligt drift ifølge sædvane kan udstrækkes så vidt, at sådan drift tillige omfatter udbedring eller forebyggelse af forringelser, der isoleret set eller i en anden sammenhæng ville være at anse for hændelige*. Man kan sige, at den særlige professionelle sædvane forrykker grænsen mellem culpøs adfærd og vedligeholdelse ved en udvidelse af culpa-normen, således at det er culpøst, hvis forpagteren ikke forebygger/udbedrer visse forringelser af ejendommen, selv om forpagteren ikke bærer vedligeholdelsesrisikoen for disse forringelser.

Et *eksempel* herpå er for så vidt angår landbrugsjord forringelse af jordens brugsværdi, som skyldes angreb af ukrudt (f.eks. flyvehavre). Hvis der bortses fra tilfælde, hvor forpagteren selv har forårsaget »forureningen« – f.eks. ved at anvende frø, som forpagteren ved er forurenede med flyvehavre – kan sådanne angreb i forhold til ejeren og forpagteren isoleret betragtes som udefra kommende hændelige begivenheder. Imidlertid kan forpagteren af jord ikke – lige så lidt som lejer af andre genstande – blot »låne sig tilbage« og lade det forpagtede »passe sig selv«. Forpagteren skal behandle det forpagtede forsvarligt, og hertil hører sædvanligvis, at forpagteren bekæmper/forebygger ukrudt på ejendommen. Se således DDL's standardkontrakt § 6: »Forpagteren skal dyrke jorden på *landbrugsmæssig forsvarlig* måde, *idet* markerne skal holdes i god gødnings- og renhedstilstand, således at jordens ydeevne ikke forringes. Forpagteren er *derfor* forpligtet til på effektiv måde at bekæmpe flyvehavre og andet ukrudt samt eventuelle plantesygdomme i overensstemmelse med gældende lovreger og med god skik og brug.« (Fremhævelser her). Ifølge kontrakten indebærer forsvarlig drift således, at jorderne holdes rene, og at ukrudt og sygdomme bekæmpes. Endvidere henvises til HRT 1902.344 refereret ovenfor, hvor Højesteret

brug af en lejlighed til at tørre tøj kræver udluftning. Sml. utrykt VLD af 9/4-1986 (6. afd., B 656/1985) omtalt nedenfor afsnit 3.9. med petit.

Et andet eksempel er leje af en maskine, der løbende skal smøres, f.eks. en motorsav, som under brugen hele tiden skal være forsynet med olie for ikke at blive ødelagt. Forsvarlig brug af den lejede motorsav indebærer, at lejer hele tiden sørger for, at der er olie på saven. Lejer kan ikke kræve, at ejeren fylder olie på med henvisning til, at det følger af ejerens vedligeholdelsespligt, idet manglende olie – og deraf følgende ødelæggelse af saven – ikke er en hændelig skade, men en skade, der skyldes lejerens (uforsvarlige) brug.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

allerede i begyndelsen af dette århundrede fastslog, at forpagterens forsvarlige drift omfattede visse arbejder på markerne.¹²⁸

Det bemærkes, at begrebet »forsvarlig drift« er flydende og varierer over tid, afhængig af hvad der efter tidens landbrugsfaglige normer og sædvaner er forsvarligt, hvorfor manglende bekæmpelse af ukrudt ikke i enhver henseende eller til hver en tid behøver at være uforsvarlig. Der er f.eks. stor forskel på, hvad der er forsvarlig ukrudtsbekæmpelse, hvis ejendommen drives økologisk henholdsvis traditionelt,¹²⁹ ligesom der gennem tiden har været forskellige opfattelser af, hvordan ukrudt bekæmpes forsvarligt. Hvorvidt ukrudtsbekæmpelse og andre arbejder hører til forsvarlig drift kan derfor ikke afgøres generelt og én gang for alle, men er afhængig af de til enhver tid og i forskellige henseender gældende normer og sædvaner.

Det må kraftigt understreges, at selv om den ovennævnte anvendelse af begrebet forsvarlig drift bevirker, at forpagteren er forpligtet til at udføre visse arbejder på den forpagtede ejendom, så er det *ikke udtryk for, at en del af vedligeholdelsespligten påhviler forpagteren. Juridisk er de arbejder, som hører til forsvarlig drift, ikke vedligeholdelse.* Hvis normerne for forsvarlig drift ikke overholdes, handler forpagteren culpøst. Derfor skal tvisten løses efter erstatningsreglerne; ikke efter reglerne om ejerens misligholdelsesbeføjelser. Den anførte opfattelse fastholder således den udfyldende regel om, at ejeren bærer risikoen for hændelige forringelser, mens den samtidig har den konsekvens, at en række arbejder, som naturligt og hensigtsmæssigt kan udføres af den, der besidder af ejendommen, udføres af forpagteren.

Endvidere har det anførte den fordel, at sondringen mellem sædvanlige og usædvanlige forringelser undgås, idet det alene – som det er tilfældet efter de almindelige regler om tingsleje – er nødvendigt at afgøre, hvad der er forsvarlig drift. Dette indebærer naturligvis også nogen usikkerhed, men en landbrugssagkyndig vil ofte med betydelig grad af sikkerhed kunne udtale sig om, hvor grænsen går.¹³⁰ Således vil det ovenfor anførte formentlig i vidt omfang føre til samme resultat som den af Lassen og Ussing m.fl. udviklede lære – nemlig at forpagteren skal udføre en del mindre omfattende arbejder – men en vanskelig og upræcis sondring undgås. Samtidig undgås, at ensartede aftaler behandles efter forskellige regler. Dog kan der

128. Se også Tolstrup, side 175: »Forpagteren vil i almindelighed have ret til at benytte ejendommen med tilbehør på forsvarlig måde ... men han skal sørge for, at jorderne ikke udpines eller forringes.« (Fremhævet her).

129. Jf. Forpagtningsvejledningen, side 16.

130. Sml. Bo von Eyben, Jørgen Nørgaard og Hans Henrik Vagner, Lærebog i erstatningsret, 3. udg., 1995, side 69 og Anders Vinding Kruse, Erstatningsretten, 5. udg., 1989, side 93.

3.3. Undtagelse 1: Fravigelser ved lov eller pga. forholdets natur

muligvis være nogen forskel på resultatet for så vidt angår bygninger, idet det er vanskeligt at se, at der skulle være forskelle på kravene til forsvarlig drift, når bygninger er henholdsvis lejet og medforpagtet. Det er således primært jordens og dens bestanddeles særlige beskaffenhed, som kan begrunde en udvidelse af begrebet forsvarlig drift.

4. Hensynet til at beskytte forpagteren mod udgifter til bekostelige reparationer, som han kun får nytte af i brugsperioden, kunne anføres som argument for, at *aftalens varighed* skal tillægges betydning for fordelingen af vedligeholdelsespligten. Således taler en lang brugsperiode for, at lejeren bærer vedligeholdelsespligten, idet han da bedre kan få nytte af vedligeholdelsen, mens en kort periode taler for at holde fast i udgangspunktet. Omvendt kan det også hævdes, at det almindelige udgangspunkt bør fastholdes ved længerevarende aftaler, idet sandsynligheden for hændelige skader er større jo længere tid, der går. Det almindelige udgangspunkt vil således beskytte lejeren mod væsentlige udgifter, som han måske ikke får nogen nytte af.

Kontraksundersøgelsen viser, at den gennemsnitlige varighed for de undersøgte forpagtningsaftaler kun er ca. 5 år. Det er således normalt, at forpagtningsaftaler er tidsbestemte, mens udgangspunktet i lejeloven, jf. LL § 81 er, at lejeaftaler er indgået »på opsigelse«, hvis intet andet er aftalt. I praksis løber mange lejeaftaler betydeligt længere end 5 år.¹³¹ Når forpagtningsaftalers varighed således generelt set er kortere end lejeaftaler vedrørende hus og husrum, kan varigheden ikke i sig selv anføres som et sagligt argument for, at pålægge forpagteren vedligeholdelsesbyrden, når den i leje forhold påhviler ejeren. Også aftaler om leje af løsøre (f.eks. skibe og flyvemaskiner) kan være meget langvarige, uden at dette ændrer indholdet af de deklaratoriske regler.

I øvrigt har argumentet den svaghed, at det er vanskeligt at afgøre, hvornår en aftale er så langvarig, at forpagteren bør overtage vedligeholdelsesrisikoen. Denne sontring er lige så vanskelig og uskarp som den ovenfor omtalte sontring mellem sædvanlige og usædvanlige skader.

5. *Det lejedes værdi* bør muligvis tillægges nogen betydning for fordelingen af vedligeholdelsespligten. Der vil i praksis ofte være store forskelle på værdien af et forpagtet jordareal og på lejede genstande. Sædvanligvis er værdien af genstanden for en forpagtningsaftale væsentligt højere end værdien af genstanden for en lejeaftale. Da vedligeholdelsesudgifterne ofte følger genstandens værdi, er vedligeholdelsesbyrden tillige ofte tungere (dyrere) ved forpagtningsaftaler. Da begrundelsen for det almindelige ud-

131. Det har ikke været muligt at fremskaffe statistik over den gennemsnitlige varighed af lejemål omfattet af lejeloven.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

gangspunkt bl.a. er beskyttelse af forpagteren mod væsentlige udgifter, som han kun har ringe nytte af, peger dette i retning af at *fastholde* det almindelige udgangspunkt også ved forpagtningsaftaler, idet der ved disse aftaler er større risiko for, at forpagteren skal udrede væsentlige beløb til reparation af hændelige skader, end ved lejeaftaler.

Herimod kan imidlertid indvendes, at doktrinens sondring mellem almindelige og mere omfattende (sædvanlige/usædvanlige) skader netop tager hensyn til omfanget af den vedligeholdelsesbyrde, som forpagteren skal bære, idet den tungeste del af byrden skal bæres af ejeren. Det almindelige udgangspunkt beskytter omvendt forpagteren helt mod uforudsete vedligeholdelsesudgifter og indebærer ingen uskarp sondring.

At forpagtede ejendomme typisk medfører højere vedligeholdelsesudgifter peger således ikke entydigt på, hvad der bør være den udfyldende regel. Endvidere er kriteriet uskarpt, idet nogle løsørengstande kan have højere værdi end mange landbrugsejendomme, uden at dette har givet anledning til at opdele de almindelige regler om risiko og vedligeholdelse.

6. Som det fremgår nedenfor af afsnit 3.4., vælger parterne ofte at overvælte den væsentligste del af vedligeholdelsespligten på forpagteren. Der kan derfor være grund til at undersøge årsagen hertil, idet reale hensyn også er en del af forholdets natur, som kan begrunde en fravigelse af udgangspunktet.

At så mange aftaler som anført nedenfor i tabel V,3.4.(a) overvælter dele af vedligeholdelsespligten på forpagteren, uden at dette i nyere domspraksis har givet sig udslag i nogle afgørelser om spørgsmålet, kunne i sig selv tale for, at de eksisterende aftaler fungerer hensigtsmæssigt i praksis og ikke giver anledning til konflikter. Dette bør dog ikke tillægges for stor vægt, idet det er almindeligt at aftale, at eventuelle tvister skal afgøres ved voldgift.¹³² Når denne voldgiftspraksis ikke er offentlig tilgængelig, jf. ovenfor afsnit I,4., kan det ikke ud fra den manglende praksis alene konkluderes, at vedligeholdelsesfordelingen ikke giver anledning til tvister i praksis. Der kan foreligge et ukendt antal tvister løst ved voldgift. I øvrigt henvises til afsnit I,3.6., hvor der yderligere argumenteres for, at den manglende retspraksis ikke nødvendigvis er udtryk for, at konflikter ikke opstår.

Desuden giver det ikke megen mening for f.eks. en forpagter at føre sag om rimeligheden i, at han bærer vedligeholdelsespligten for mindre omfattende skader, når dette fremgår af en klar aftale herom. Når fordelingen først er aftalt, er der sjældent grund til at anfægte aftalens rimelighed,

132. Det aftales endda, at tvist om, hvorvidt mere omfattende reparationer overhovedet skal foretages, skal afgøres ved voldgift. Derved »frakobles« de almindelige risikoregler helt. Se bl.a. DDL's standardkontrakt, tillæg B om bygninger og hertil nedenfor afsnit 3.4.

3.3. Undtagelse 1: Fravigelser ved lov eller pga. forholdets natur

medmindre der er tale om en sådan skævhed, at afl. § 36 kan bringes i anvendelse. Hvis der skal være mening med at gøre gældende, at fordelingen er u hensigtsmæssigt, skal det derfor ske under kontraktsforhandlingen, men spørgsmålet vil formentlig sjældent opstå i praksis, dels fordi parterne ofte anvender en standardkontrakt, hvis indhold de anser for det almindelige, dels fordi spørgsmålet om skader og forringelser kan virke meget fjernt, når aftalen endnu ikke er indgået.

At koncipisterne af standardforpagtningskontrakterne ikke finder anledning til at revidere kontraktens son dringer mellem sædvanlig og usædvanlig vedligeholdelse kan være udtryk for, at det gældende indhold anses for det mest hensigtsmæssige. Imidlertid kan der dog ikke helt ses bort fra den mulighed, at koncipisterne har valgt den eneste løsning, der hidtil har været skitseret i den juridiske litteratur, og som har været anvendt i standardformularerne i årtier, uden at der er reflekteret nærmere over løsningens begrundelse eller over dens overensstemmelse med almindelige grund sætninger, som ikke hidtil har været beskrevet, eller dens sammenhæng med det øvrige retssystem.

De ovennævnte argumenter forudsætter nærmere ikke-juridiske undersøgelser af kontraktparternes bevæggrunde, som falder uden for afhandlingen rammer. Uden sådanne undersøgelser får argumenterne en forholdsvis spekulativ karakter, hvorfor de ikke kan tillægges megen vægt.

Der synes dog at være andre – mere åbenbare – årsager til, at kontraktspraksis fraviger det almindelige udgangspunkt. Den mest indlysende årsag til, at dele af vedligeholdelsespligten overvælttes på forpagteren, er givetvis, at det er naturligt og praktisk, at den, der har ejendommen i sin besiddelse, foretager den løbende vedligeholdelse af mindre omfang, som næsten altid er påkrævet. Navnlig for ejeren er dette hensigtsmæssigt, idet han undgår løbende at skulle (lade) foretage reparationer på ejendommen.

Et praktisk og naturligt aftaleforløb er vigtigt for parterne, hvorfor dette praktiske hensyn givetvis har vægt. Det må dog erindres, at det navnlig er *ejeren*, der har fordel af det differentierede risikobegreb, idet denne sparer omkostninger til vedligeholdelse. For forpagteren er reglen derimod en økonomisk belastning, og fordelten består mest i, at forpagteren ikke hele tiden skal anmode ejeren om at foretage reparationer, og forpagteren »slipper for«, ejerens »indblanding« i driften.

Det må tillige erindres, at det på dette sted alene er den udfyldende regel, som diskuteres. Et tungtvejende hensyn bag denne må være, at reglen er klar, simpel og følgerigtig – dvs. sikrer konsekvens i retssystemet. Disse hensyn – som den udfyldende regel om tingsleje tilgodeser fuldt ud – synes at veje tungere end, at mange parter eventuelt finder det mere praktisk at aftale noget andet. Den udfyldende regel skal netop *ikke* regulere disse til-

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

fælde, hvor parterne i aftalen har forholdt sig til spørgsmålet. Den udfyldende regel skal derimod regulere aftaler, der *ikke* regulerer spørgsmålet. I sådanne tilfælde er konsekvens i retssystemet og den deraf følgende forudsigelighed af stor betydning, omend også hensynet til reglens praktiske anvendelighed bør indgå i vurderingen. Som det fremgår straks nedenfor, vil reglerne om tingsleje i vidt omfang imødekomme de praktiske hensyn bag vedligeholdelsespligtens overvæltning på forpagteren, bl.a. på grund af de arbejder, som forpagteren må udføre som led i forsvarlig drift.

Hvis parterne under forhandlingerne forud for aftalens indgåelse konkret er enige om, at det er hensigtsmæssigt at overvælte risikoen på forpagteren, må dette klar anses for en bedre regel end det almindelige udgangspunkt. Ved *individuel forhandlede aftaler* har forpagteren desuden mulighed for at kræve kompensation for vedligeholdelsespligten i form af en lavere forpagtningsafgift, jf. ovenfor pkt. 1. Mere betænkelig er det at indsætte en risikofordeling i en standardkontrakt, idet der er større risiko for, at parterne (især forpagteren) ikke indser konsekvenserne og derfor ikke forsøger at få kompensation i forpagtningsafgiften.

Vurderingen af behovet for en fordeling synes mest hensigtsmæssigt at burde foretages *konkret i forhold til den enkelte aftale* og ikke generelt i en *standardformular*. En standardformulars fortrykte vilkår bør være enkle og uden fortolkningstvív. Standardformularens udgangspunkt bør derfor være de almindelige udfyldende regler eller – hvis der undtagelsesvist er et generelt behov for det – en klart afgrænset fravigelse heraf.

Langt mere betænkeligt er det, at lade det differentierede risikobegreb være den udfyldende regel. Hvis aftalen intet indeholder om vedligeholdelsesrisikoen, vil forpagteren heller ikke have fået kompensation for vedligeholdelsesbyrden i form af lavere afgift. Endvidere indebærer den vanskelige afgrænsning mellem sædvanlig og usædvanlig som nævnt usikkerhed med hensyn til omfanget af parternes forpligtelser. Sådanne ulemper bør ikke kendetegne en udfyldende regel.

Som anført ovenfor under punkt 3, kan sammenhængen mellem besiddelse og vedligeholdelse næppe isoleret begrunde, at vedligeholdelsespligten bør bæres af forpagteren. For så vidt angår medforpagtede *bygninger og løsøre* er det således vanskeligt at se, hvorfor forpagterens besiddelse skulle medføre, at vedligeholdelsesrisikoen påhviler forpagteren, mens lejerens besiddelse ikke har denne virkning. For så vidt angår *jorden* taler behovet for dennes løbende pasning af forskellig art dog for, at forpagteren udfører de mest almindelige dele arbejdet, idet ejeren ellers meget ofte skal færdes på ejendommen. Endvidere er det efter omstændighederne alene forpagteren, som har de nødvendige redskaber mv. til arbejdets udførelse. Dette er

3.3. Undtagelse 1: Fravigelser ved lov eller pga. forholdets natur

givetvis hovedårsagen til, at så mange aftaler pålægger forpagteren sædvanlig vedligeholdelse af jorden.

Af pkt. 3 ovenfor fremgår det imidlertid, at det i mange tilfælde formentlig ikke er nødvendigt at ændre på risikofordelingen for at opnå, at forpagteren foretager det mest grundlæggende arbejde. Således indebærer forpagterens pligt til forsvarlig drift, at forpagteren må foretage en række arbejder på ejendommen. Endvidere indebærer forpagterens normale brug af jorden, med forberedelse, såning, høst mv. automatisk, at jorden i et vist omfang holdes ved lige, uden at forpagteren isoleret set er forpligtet til det. *Det er derfor i vidt omfang muligt at opnå den praktisk hensigtsmæssige fordeling af vedligeholdelsesarbejdet uden at fravige den udfyldende regel om vedligeholdelsesrisikoen.* Dermed undgås vanskelige sondringer, og forpagterens pligter kan fastlægges ud fra sagkyndiges vurderinger af, hvad der er landbrugsmæssigt sædvanligt for en forsvarlig drift.¹³³

I øvrigt bemærkes til sammenligning, at det også ved leje af hus og husrum kan være praktisk hensigtsmæssigt, at lejeren har vedligeholdelsespligten (for så vidt angår indvendig vedligeholdelse), først og fremmest på grund af lejerens fysiske besiddelse af det lejede. Selv om en sådan fordeling ofte aftales i praksis, har dette ikke givet anledning til at ændre lejelovens regler om fordelingen af vedligeholdelsespligten. Lejeloven er fortsat i overensstemmelse med de almindelige tingslejeretlige regler.¹³⁴ På dette område har praktiske hensyn således ikke været tilstrækkeligt tungtvejende til at fravige de i øvrigt hensigtsmæssige regler.

Hvis der indtræder væsentlige (omfattende) forringelser af det forpagtede i forpagtningsperioden, kan ejeren have en særlig interesse i, at få indflydelse på, hvordan reparation/remplacering foretages. Dette er navnlig tilfældet i forhold til bygninger, hvor en skade er så omfattende, at der skal opføres en ny bygning. Da de fleste forpagtningsaftaler kun varer nogle få år, vil indretningen af de nye bygninger ikke blot få betydning for forpagteren, men også for ejerens eventuelle drift, når forpagtningsaftalen ophører. Genopførelse af bygninger med den hidtidige indretning kan være nødvendigt, for at forpagteren kan fortsætte sin hidtidige drift af ejendommen. Imidlertid kan bygninger med denne indretning være utidssvarende eller af andre grunde uhensigtsmæssige for den drift, som ejeren påtænker efter

133. Det kan også aftales, at forpagteren lader vedligeholdelsesarbejderne udføre, men for ejerens regning. Dermed undgår parterne, at ejeren meget ofte skal færdes på ejendommen.

134. Ved lov 419/1994 ændredes LL § 20 endda, således at den vedligeholdelsespligt, som lejeloven pålægger lejeren indskrænktes til kun at angå låse og nøgler.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

forpagtningsaftalens ophør.¹³⁵ Det kan derfor være urimeligt byrdefuldt for ejeren, hvis han tvinges til at genopføre bygninger, som han ikke selv kan udnytte. Dette er formentlig årsagen til, at der ofte træffes særskilt aftale om retsstillingen ved omfattende skade.

Det er dog vigtigt at gøre sig klart, at en aftale (eller en udfyldende regel), hvorefter ejeren hæfter for usædvanlig vedligeholdelse, *ikke* i sig selv giver ejeren frihed til at vælge, om og hvordan han vil genopføre bygninger. Hvis ejeren bærer risikoen, er han forpligtet til at genopføre en hændeligt nedbrændt bygning, således at forpagteren opnår samme brugsværdi som før branden. Hvis ejeren undlader dette, foreligger der en mangel, som giver forpagteren misligholdelsesbeføjelser. Uden særskilt aftale herom kan ejeren ikke frigøre sig fra vedligeholdelsespligten med henvisning til, at han ikke selv kan bruge bygningen, når forpagtningsaftalen ophører.¹³⁶ Hvis ejeren skal have indflydelse på genopførelsen uden at misligholde aftalen, må der aftales en ordning, der *træder i stedet for risikoreglerne*. En sådan findes for bygninger i DDL's standardkontrakt, tillæg B, hvorefter ejeren ved »omfattende eller total« skade kan lade opføre nye bygninger og i så fald selv afgør beliggenhed, udseende mv. At ejeren undlader at genopføre en bygning, udløser ifølge standardkontrakten ikke de almindelige misligholdelsesbeføjelser, men giver forpagteren ret til at hæve aftalen og eventuelt krav på en »passende godtgørelse«. Denne klausul »frakobler« således helt de almindelige risikoregler. Se hertil nedenfor afsnit 3.4.

7. I fremmed ret sonderer lovgivningen ofte mellem forskellige risikobegivenheder. At såvel norsk som svensk ret indeholder særregler i lovgivningen, som overvælter (dele af) vedligeholdelsespligten på forpagteren, kan ikke umiddelbart anføres som støtte for, at en tilsvarende fordeling af vedligeholdelsespligten gælder i dansk ret som ulovbestemt, deklatorisk regel. Der er ikke klar støtte for dette i dansk retspraksis eller teori, og der er ikke en langvarig lovgivningstradition svarende til de nævnte landes.

Endelig bemærkes, at såvel tysk som hollandsk ret som udgangspunkt pålægger *ejeren* vedligeholdelsespligten, jf. BGB § 586, stk. 1, 1. pkt. og PW art. 26, stk 1. Begge regler indeholder imidlertid visse undtagelser. Af BGB § 586, stk. 1, 2. pkt. fremgår således direkte, at »Der Pächter hat jedoch die gewöhnli-

135. Tilsvarende problemer kan opstå i forhold til løsøre, mens væsentligere vedligeholdelsesarbejder vedrørende jorden normalt også vil være hensigtsmæssig for ejerens drift efter forpagtningsaftalens ophør.

136. Når bygningen er forpagtet sammen med jord, kan ejeren heller ikke påberåbe sig umulighed, jf. nedenfor afsnit 3.5. I øvrigt bemærkes, at hvis omvendt forpagteren bærer risikoen, er han kun pligtig at genopføre en bygning svarende til den nedbrændte, og han har ret til at opføre en sådan bygning for at opretholde brugsværdien. At overvælte risikoen på forpagteren giver således ikke ejeren indflydelse på genopførelsen.

3.4. Undtagelse 2: Aftale om, at lejer bærer risikoen

chen Ausbesserungen der Pachtsache, insbesondere die der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, der Wege, Gräben, Dränungen und Einfriedigungen, auf seine Kosten durchzuführen.«¹³⁷ Tysk ret sonderer således også mellem »gewöhnlichen« og »ungewöhnlichen« vedligeholdelse. (Ausbesserungen).¹³⁸

Af PW art. 26, in fine fremgår, at ejeren ikke er forpligtet til at foretage reparationer af ringe og sædvanlig art, som efter stedlig sædvane påhviler forpagteren.¹³⁹ Afgrænsningen er upræcis og vanskelig at foretage.¹⁴⁰

Kendetegnende for fremmed ret er, at afgrænsningen mellem de forskellige risikobegivenheder er lige så uskarp som sondringen mellem sædvanlige og usædvanlige forringelser, samt at der er tale om særegne undtagelsesbestemmelser, som næppe uden videre kan tillægges betydning i dansk ret.

Sammenfattes punkt 1-7 ovenfor, synes der ikke ud fra en vurdering af forholdets natur at være holdepunkter for at antage, at der gælder et andet udgangspunkt med hensyn til risikofordelingen ved aftaler om landbrugsforpagtning end de almindelige regler om tingsleje. Da det af doktrinen hævdede differentierede risikobegreb indebærer en uklar afgrænsning, da sondringen kan være byrdefuld for forpagteren, hvis han ikke har fået kompensation i forpagtningsafgiften, da der ikke synes at være væsentlige argumenter for sondringen, da den ikke har direkte støtte i retspraksis, da de væsentligste praktiske hensyn, der begrundet aftaler om en anden risikofordeling, tillige tilgodeses uden at risikofordelingen forrykkes og da opdelingen af risikobegrebet medfører inkonsekvens i reglerne om risiko, synes Lassens og Ussings lære ikke at kunne anerkendes som gældende ret.

Udgangspunktet er herefter, at ejeren bærer vedligeholdelsesrisikoen, men forpagteren må – hvis han vil undgå et erstatningsansvar – behandle det lejede forsvarligt, hvilket for så vidt angår aftaler om landbrugsforpagtning normalt indebærer, at forpagteren må udføre forskellige arbejder på jorden, idet begrebet forsvarlig drift må strækkes forholdsvist vidt ved erhvervsmæssigt jordbrug.

3.4. Undtagelse 2: Aftale om, at lejer bærer risikoen

At lejer bærer risikoen for hændelig skade og undergang, er en udfyldende regel, der ikke gælder, *hvis parterne har aftalt en anden risikofordeling*. Se således forudsætningsvist f.eks. U 1973.147 H.¹⁴¹ Der er således

137. Dermed fraviges reglerne i BGB § 536 om leje.

138. Om afgrænsningen heraf, se Faßbender, side 220 ff.

139. »...geringe en dagelijkse, welke volgens het plaatselijk gebruik ten laste van de pachter komen.«

140. Jf. Asser-Brunner (Pacht), nr. 67 med gennemgang af retspraksis. Se også Lopes, side 54 ff.

141. Refereret ovenfor afsnit 3.2.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

som udgangspunkt intet til hinder for, at det aftales, at lejer bærer risikoen for hændelig skade.¹⁴²

For så vidt angår *aftaler om forpagtning af landbrugsjord* viser kontraksundersøgelsen, at sådanne fravigelser forekommer særdeles ofte, jf. tabel V,3.4.(a).

Tabel V.3.4.(a):

Hvem har vedligeholdelsespligten ifølge aftalen?				
	Jord ¹⁾	Drænanlæg ²⁾	Bygninger ³⁾	Løsøre ⁴⁾
Ejeren	0,1	1,0	12,2	0,7
Forpagteren	93,4	74,4	68,6	16,1
I fællesskab	0,3	1,0	6,4	0,0
Intet aftalt	6,2	23,6	12,8	83,2
I alt	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Det bemærkes, at der ved aftaler, der foretager en fordeling af vedligeholdelsespligten, er lagt vægt på, hvem der bærer den væsentligste del af byrden. Eksempelvis er det antaget, at forpagteren har vedligeholdelsespligten, hvis denne er overvæltet på ham med undtagelse af udbedring af væsentligere skader, som påhviler ejeren.

Kun hvis det udtrykkeligt har været aftalt, at vedligeholdelsen er »fælles« eller »deles lige« eller lignende, er aftalen medregnet under »I fællesskab:«. Denne fortolkning kan bevirke en vis forskydning af tallene i forhold til virkeligheden, men den har været nødvendig for overhovedet at få sammenlignelige tal. I mange tilfælde har fortolkningen da også været simpel, idet kun »usædvanlig« vedligeholdelse påhvilede ejeren, mens resten påhvilede forpagteren. Dette var den mest almindelige aftaletype.

²⁾ I pct. af alle undersøgte kontrakter.

³⁾ I pct. af alle undersøgte kontrakter.

⁴⁾ I pct. af alle kontrakter, der omhandler bygninger.

⁵⁾ I pct. af alle kontrakter, der omhandler løsøre.

For så vidt angår jorden, som er landbrugsforpagtningsaftalernes hovedgenstand, viser kontraksundersøgelsen, at der i praksis er en meget udbredt tendens til udtrykkeligt at aftale, at vedligeholdelsen af jord og drænanlæg påhviler forpagteren.

At tallene ikke er ens for jord og drænanlæg skyldes, at det ikke for alle kontrakter er relevant at behandle vedligeholdelse af dræn. For så vidt angår de

142. For så vidt angår leje af hus eller husrum, er reglerne om vedligeholdelse i LL §§ 19 og 20 også fravigelige, jf. LL § 24 modsætningsvis. Se også Falkanger, Leie av skib, side 350 om »klausulretten«.

3.4. Undtagelse 2: Aftale om, at lejer bærer risikoen

23,6 pct. af kontrakterne, som ikke tager stilling til fordelingen af vedligeholdelsespligten vedrørende drænanlæg, er der således en formodning for, at dette skyldes, at der ikke er noget drænanlæg at vedligeholde i det forpagtede areal. Desuden kan nogle parter have anset drænanlægget som en integreret del af jorden, således at aftalen om vedligeholdelsespligt vedrørende jorden anses for også at omfatte drænanlægget.

For de aftaler, som omfatter bygninger, er der også en klar overvægt af aftaler, som pålægger forpagteren vedligeholdelsespligten. Imidlertid ses her en større tendens til udtrykkeligt at aftale en retsstilling, som svarer til den, der følger af almindelige regler. Dette er således aftalt i 12,2 pct. af kontrakterne. Lægges hertil de 12,8 pct. af kontrakterne, som ikke forholder sig til vedligeholdelsen af bygningerne – og det, jf. afsnit 3.3., antages, at de almindelige, tingslejeretlige regler gælder – ses det, at ejeren har vedligeholdelsespligten i 25 pct. af tilfældene.

For kontrakter, der omfatter løsøre, er der en påfaldende tendens til ikke at tage stilling til vedligeholdesspørgsmålet. Dermed har de almindelige regler afgørende betydning. I praksis har dette dog ikke stor betydning, idet kun ganske få forpagtningsaftaler omfatter løsøre.¹⁴³

Retspraksis viser også den hyppige anvendelse af aftaler om vedligeholdelsespligten. Aftaler har således bl.a. foreligget i følgende afgørelser: *U 1924.835 Ø*: Forpagteren var forpligtet til i forpagtningsperioden at opretholde den på ejendommen tilstedeværende mælkebesætning og yderligere 70 stk. ungkvæg. *U 1936.1101 H*: Forpagteren bar ansvaret for stormskade på forpagtede bygninger. *U 1943.542 H*: Forpagteren forpligtet til at kalke bygningerne én gang årligt. *HRT 1949.618*: Forpagteren var bl.a. forpligtet til at vedligeholde stenkiøster, vand- og brakgrøfter, samt drænledninger. *HRT 1958.63*: Forpagteren skulle bl.a. vedligeholde drænrør (dog således at ejeren betalte rørene), grøfter og en markvej.

DDL's standardforpagtningskontrakt lægger i vidt omfang op til, at parterne selv skal aftale, hvem vedligeholdelsespligten påhviler. For så vidt angår *bygninger* er dette meget tydeligt, idet kontraktens tillæg B næsten udelukkende lægger op til, at koncipisten skal vælge, om pligten påhviler ejer eller forpagter. Kun for så vidt angår brandskade er det i tillæg B, pkt. 2 udtrykkeligt nævnt som et fortrykt vilkår, at forpligtelsen til at foretage reparationer påhviler ejeren, svarende til de almindelige lejeretlige regler. Det må antages, at der menes *hændelig* brandskade, men det fremgår ikke udtrykkeligt.

143. Kun 9,3 pct. af de undersøgte kontrakter omfattede løsøre, jf. tabel III,1.3.(a).

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Mens ejeren er forpligtet til at udbedre mindre bygningsskader efter brand, er det bemærkelsesværdigt, at kontrakten fastslår, at »Såfremt skaden er omfattende eller total, kan ejeren lade nye bygninger opføre og er i så fald ene om at afgøre beliggenhed, udseende, størrelse og indretning.« (fremhævet her). Dette er umiddelbart en markant fravigelse af de almindelige regler, idet ejeren reelt gives valgfrihed med hensyn til, om han vil reparere skaden, og om han vil gøre det på en måde, der forringer brugsværdien eller ej i forhold til det, som forpagteren har krav på efter retsforholdet mellem parterne. Det bemærkes, at bygninger normalt ikke forpagtes alene, men sammen med jord. Totalskade af bygninger udgør således ikke umulighed, der fritager ejeren fra vedligeholdelsespligten, jf. nedenfor afsnit 3.5. Bestemmelsen indeholder således en aftale om, at omfattende eller total brandskade på bygninger ikke er en misligholdelse af aftalen. Tre afsnit senere i standardkontrakten fremgår det dog, at forpagtningsforholdet kan »...ophæves med det varsel, der er fastsat for misligholdessituationen...«, hvis ejeren vælger ikke at opføre nye bygninger, eller hvis de bygninger, som ejeren vælger at opføre, ikke kan indpasses i forpagterens driftsform. Endvidere tilkommer der forpagteren »...en passende godtgørelse for tab ved forholdets afbrydelse...«. Anvendelsen af ordet »godtgørelse« tyder ikke på, at det er de almindelige erstatningsregler, der henvises til. Formålet med den noget uklare bestemmelse er formentlig at udtrykke, at ejeren ikke er forpligtet til at genopføre bygninger, men at forpagteren har ret til at hæve (opsige) efter påkrav og rimelig frist og eventuelt ret til en økonomisk godtgørelse (men ikke til erstatning), hvis ejeren ikke gør det, eller hvis genopførte bygninger ikke har samme brugsværdi, som forpagteren har krav på i henhold til kontrakten.¹⁴⁴

Ved så omfattende skader, hvor det er nødvendigt at opføre helt nye bygninger, er det rimeligt, at der aftales en ret for ejeren til at afgøre, om der skal bygges og i givet fald hvor og hvordan. Dette skyldes, at forpagtningsaftalen normalt er kortvarig, således at den nye bygning får betydning for ejerens fortsatte anvendelse af ejendommen, når forpagtningsaftalen ophører. En aftale af den nævnte art hindrer, at der lægges urimelige bånd på ejeren, jf. ovenfor afsnit 3.3., pkt. 6. Endvidere tager reglen et vist hensyn til forpagteren, idet denne kan bringe aftalen til ophør og har krav på godtgørelse. Det kunne dog være ønskeligt med en mere præcis formulering end »passende godtgørelse«.

144. I øvrigt er det bemærkelsesværdigt, at der henvises til fristen i standardkontraktens § 8. Denne bestemmelse vedrører kun ejerens ophævelse, og standardkontrakten indeholder ikke i øvrigt regler om (frister for) forpagterens ophævelse.

3.4. Undtagelse 2: Aftale om, at lejer bærer risikoen

Det er derimod mindre hensigtsmæssigt, at standardformularen sonderer mellem »skader af mindre omfang« og »omfattende eller total« skade, uden at der gives nogen vejledning om afgrænsningen mellem disse begreber. Dette kan i praksis give anledning til strid om, hvorvidt en skade er af mindre omfang, og derfor omfattet af ejerens pligt til reparation, eller om ejeren har valgfrihed. Se kritik af den tilsvarende sondring i ældre teori (bl.a. Us-sing, *Enkelte Kontrakter*, side 43) ovenfor afsnit 3.3. Formentlig må »omfattende« antages alene at vedrøre skader, der kun kan udbedres ved at opføre nye bygninger, idet dette er det eneste tilfælde, som kontrakten nævner, jf. citatet ovenfor. Ejerens valgfrihed og fratagelse af forpagterens normale misligholdelsesbeføjelser forekommer også kun berettiget i tilfælde, hvor nybygning eller væsentlig reparation, der må sidestilles hermed, er nødvendig. Ved anden omfattende skade – f.eks. en brand, der kræver oplægning af nyt tag samt udbedring af vandskader – forekommer det ikke rimeligt, om ejeren skulle have valgfrihed med hensyn til, om han vil udføre arbejdet.

For så vidt angår forpagtning af *vandingsanlæg* fremgår det af standardkontraktens tillæg A, at *forpagteren* er forpligtet til at vedligeholde anlægget. Forpagteren forpligtes desuden til at aflevere anlægget i samme stand, som det blev modtaget. »...bortset fra den forringelse som skyldes normalt slid og ælde.« *Det er ikke klart, hvad der menes med denne tilføjelse.* Forringelser af brugsværdien, som skyldes normal slid og ælde, er *hændelige* skader, der normalt skal udbedres af den, der har vedligeholdelsespligten, hvilket ifølge standardkontrakten netop er forpagteren.¹⁴⁵ Standardkontrakten fraviger således de almindelige regler ved at lade forpagteren forestå vedligeholdelse, men dog ikke den vedligeholdelse, som skyldes slid og ælde. Denne opdeling synes ikke hensigtsmæssig, idet den giver anledning til tvivl om, hvad der er »normal slid og ælde«. Der synes ikke at være nogen rimelig begrundelse for denne opdeling. Hvis det er naturligt, at forpagteren forestår vedligeholdelsen, hvorfor skal det så påhvile ejeren at foretage reparationer, der skyldes almindelig slid og ælde? Bestemmelsen bliver ikke klarere af, at det i Forpagtningsvejledningen, side 33 anføres, at »Den almindelige vedligeholdelse af anlægget påhviler forpagteren.« Udbedring af mangler, som skyldes slid og ælde, er også i juridisk forstand »almindelig vedligeholdelse«.

Der kan i øvrigt henvises til LL § 98, stk. 1, der tilsvarende fastslår, at det lejede skal afleveres i samme stand som ved overleveringen med undta-

145. Medmindre hensigten er, at »slid og ælde« alene omfatter en så begrænset forringelse, at der ikke er tale om en mangel. I så fald er sætningen imidlertid overflødig, idet lejer – uanset om han har vedligeholdelsespligten eller ejer – ikke hæfter for forringelser, der ikke kan kvalificeres som mangler.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

gelse af den forringelse, der skyldes slid og ælde. Formuleringen svarer til DDL's standardkontrakt, men udgangspunktet i lejeloven er, at *ejeren* bærer risikoen for slid og ælde, hvorfor § 98, stk. 1 giver mening. Desuden er det i bestemmelsen tilføjet, at lejerens skal udbedre de forringelser, der eventuelt hører under lejerens vedligeholdelsespligt.

Med hensyn til *jorden* fastslår DDL's standardkontrakt i § 6, at »Forpagteren skal dyrke jorden på landbrugsmæssig forsvarlig måde ...«. Som det fremgår af afsnit 3.3. ovenfor er bestemmelsen blot en gentagelse af de almindelige regler om erstatning.

Standardkontrakten nævner ikke noget om, hvad der gælder, hvis jorden forringes på grund af hændelige skader – f.eks. ved forurening, eller hvis dyrkningsmulighederne forringes, f.eks. fordi arealet pålægges rådighedsbegrænsninger eller ved sandflugt, erosion eller oversvømmning. Derfor må det antages, at de almindelige regler gælder, medmindre koncipisten selv indsætter en afvigende bestemmelse.

Dernæst anføres det i standardkontraktens § 6, at »Almindelig vedligeholdelse af drænledninger påhviler forpagteren. Hvis der i forpagtningsperioden sker en væsentlig forringelse af vandingsforholdene, kan både ejer og forpagter foranstalte dræningsarbejder udført. Hvis parterne ikke kan blive enige om nødvendigheden heraf, herunder tidspunktet og betalingen, eller der kommer myndighedskrav, afgøres spørgsmålet ved voldgift efter § 11.« Bestemmelsen er vanskelig tilgængelig, idet den ikke overvælter hele vedligeholdelsesbyrden på forpagteren, men sonderer mellem »almindelig vedligeholdelse« og »væsentlig forringelse«, uden at gøre rede for forskellen. Det overlades i stedet til en voldgift at løse eventuelle tvister. For så vidt angår den væsentlige forringelse anføres det blot, at både ejer og forpagter *kan* foranstalte dræningsarbejder udført. Der tages imidlertid ikke stilling til, hvem der er forpligtet til at betale for arbejdet, hvilket også overlades til afgørelse ved voldgift. Når intet er aftalt, bør en voldgift lægge de almindelige lejeretlige regler til grund, hvorefter det er ejeren, der bærer risikoen for hændelig forringelse af afløbsforholdene, men hvis dette er det ønskede resultat, var det lettere blot at angive, at vedligeholdelsen påhviler ejeren og dermed afskære overflødige (voldgifts)sager.¹⁴⁶

Mest klar er følgende formulering i § 6: »Vedligeholdelse af grøfter, hegn, beplantninger, stier, veje og overkørsler samt forpligtelse til oprensning af vandløb påhviler forpagteren.« Denne bestemmelse må forstås således, at den *fulde* vedligeholdelsespligt påhviler forpagteren.

146. Dog bemærkes, at det vel ikke kan udelukkes, at en voldgift vil nå til et andet resultat, end det der følger af almindelige regler. Denne manglende retsenhed er som nævnt i afsnit I,4. en af ulemperne ved den udbredte brug af voldgift.

3.4. Undtagelse 2: Aftale om, at lejer bærer risikoen

Generelt bemærkes til DDL's standardkontrakt, at den – som det fremgår på flere punkter – kun overfører dele af vedligeholdelsespligten til forpagteren. Dette er ikke i sig selv kritisabelt ud fra et juridisk synspunkt, idet der netop er aftalefrihed, og idet en sådan fordeling meget vel kan være praktisk hensigtsmæssig. Derimod er det uhensigtsmæssigt, at kontrakten kun i ganske vage termer redegør for, hvornår en forringelse skal udbedres af forpagteren og hvornår af ejeren. Den sontring mellem »almindelig« vedligeholdelse og »væsentligere« skader, som flere steder kommer frem, er meget uklar og vanskelig at arbejde med. Hvornår bliver en skade så væsentlig eller omfattende, at den ikke skal udbedres af forpagteren, men af ejeren? Uden fortolkningsmomenter i aftalen, er spørgsmålet vanskeligt at besvare, hvorfor sontringen bidrager til en væsentlig usikkerhed om parternes vedligeholdelsesforpligtelser. Sontringen bygger tilsyneladende på ældre teorier tilsvarende opdeling, men den er endda vanskeligere at arbejde med, idet ordvalget synes at forudsætte, at der eksisterer en mellemgruppe af ualmindelig vedligeholdelse, der dog ikke er væsentlige skader. Kontrakten angiver ikke, hvilke regler der gælder for denne gruppe, eller hvordan grænserne mellem grupperne drages.

Endvidere er standardkontrakten på flere punkter udtryk for en fravigelse af de udfyldende regler. Dette skyldes givetvis et praktisk hensyn: Forpagteren er som besidder af ejendommen nærmest til at udføre vedligeholdelsesarbejde (af et vist omfang). Dette indebærer dog også en økonomisk byrde for forpagteren og større usikkerhed, hvorfor det – i en standardkontrakt, der skal kunne anvendes af begge parter – burde fremgå, at der ved fastsættelsen af forpagtningsafgiften bør tages hensyn til den økonomiske byrde, som vedligeholdelsespligten er for forpagteren, og som han ikke ville have, hvis intet var aftalt.

Såfremt der er behov for at fordele vedligeholdelsespligten mellem parterne, bør afgrænsningen formuleres tydeligt i kontrakten for at undgå unødigt usikkerhed. Dette må navnlig gælde, når der er tale om en standardkontrakt, som mange parter mere eller mindre uovervejende vil lægge til grund. En henvisning til afgørelse ved voldgift synes ikke som en fornuftig løsning, idet voldgiftspraksis som anført ovenfor i afsnit I,4. ikke er offentlig tilgængelig. Usikkerheden bliver derfor ikke afklaret gennem voldgiftsretternes praksis, som ikke nødvendigvis kendes i en konkret sag. Aftalen kommer derfor til at rumme et væsentlig moment af usikkerhed for parterne og bliver en kilde til uenighed. En præcisering af standardkontrakten synes derfor ønskelig.¹⁴⁷

147. Om mulige årsager til, at denne usikkerhed (endnu) ikke har givet sig udslag i retspraksis, se ovenfor afsnit I,3.6.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

På grundlag af kontraktsundersøgelsen kan det overvejes, om der for så vidt angår forpagtning af landbrugsjord gælder en *retssædvane*, hvorefter forpagteren er forpligtet til at vedligeholde jorden med drænledninger og eventuelle medforpagtede bygninger – måske med undtagelse af væsentlige/mere omfattende forringelser – således at parter, der intet har aftalt om vedligeholdelsespligtens fordeling, er bundet af denne retssædvane.

I ældre teori er en retssædvane blevet defineret som en handlemåde, der er blevet fulgt almindeligt, stadigt og længe ud fra aktørernes antagelse af at være retligt forpligtet hertil.¹⁴⁸ Denne opfattelse er i nyere teori blevet kritiseret og moderniseret. *Alf Ross*¹⁴⁹ definerer således retssædvanen som »...en sædvane på et livsområde, der er undergivet retlig regulering...« og kritiserer bl.a. ældre teoris krav om, at sædvanen skal have været udøvet længe (en enkeltstående handling er ifølge Ross tilstrækkeligt), samt at kravet om retlig forpligtelse ikke kan anvendes til at sondre mellem sædvaner og retssædvaner. *Preben Stuer Lauridsen*¹⁵⁰ anfører, at det formentlig kan »...være praktisk underordnet, om man sondrer mellem følelsen af forbundethed og følelsen af retlig forbundethed. Afgørende er, at den ydre adfærd under alle omstændigheder skal være båret af en indre overbevisning, og at adfærden efter sin karakter skal være retlig relevant.« Også *Henrik Zahle*¹⁵¹ kritiserer kravet om, at praksis skal bygge på en retsopfattelse. Zahle fremhæver,¹⁵² at praksis (sædvanen) skal bygge på »...en adfærd, ... der er lagt for dagen én eller flere gange.« Den skal være af retlig relevans – dvs. ligge inden for et område, hvor der kan være mening i at introducere en retlig regulering – og i det store og hele følges af de relevante aktører (myndigheder eller private) ud fra en erkendelse af, at der er tale om en praksis (men ikke en retlig bindende sædvane). Endelig anfører Zahle¹⁵³ at »Den retsdannelse, som anerkendelsen af praksis indebærer, må findes hensigtsmæssig.«

Sammenholdes praksis med navnlig den nyere teori kan det i hvert fald konstateres, at praksis med at overvælte vedligeholdelsen på forpagteren er fulgt længe. Dette fremgår af, at allerede en række ældre domme omhandler kontrakter med aftaler herom, jf. ovenfor. Ligeledes kan det klart fastslås, at der er tale om en praksis af retlig relevans. Det giver god mening at regulere, om ejeren eller forpagteren bærer vedligeholdelsespligten. Til sammenligning kan nævnes, at lejeloven indeholder lovbestemmelser om spørgsmålet for så vidt angår leje af hus eller husrum.

148. Jf. bl.a. Poul Andersen, Dansk statsforfatningsret I, 1944, side 140 og Viggo Bentzon, Retskilderne, 1907, side 84.

149. Om ret og retfærdighed, 1953, side 110.

150. Om ret og retsvidenskab, 1992, side 157.

151. Dansk forfatningsret I – Institutioner og regulering, 2. udg., 1995, side 56.

152. Anførte værk, side 55.

153. Anførte værk, side 57.

3.4. Undtagelse 2: Aftale om, at lejer bærer risikoen

Mere tvivlsomt er det, om parterne (ejer/forpagter) handler ud fra en erkendelse af, at der er en praksis (og eventuelt ud fra en erkendelse af at være retligt forpligtet til at følge denne praksis). Dette har sammenhæng med spørgsmålet om, hvorvidt praksis er fulgt »stadigt« (konsekvent). Afvigelser fra praksis må vel i et vist omfang accepteres, uden at dette hindrer dannelsen af en retssædvane.¹⁵⁴ Af tabel V,3.4. (a) fremgår det imidlertid – når der bortses fra jorden – at trods alt næsten 1/4 af kontrakterne intet aftaler eller aftaler, at ejeren bærer vedligeholdelsespligten. Dette synes som en for stor andel af afvigende adfærd til, at parterne kan siges at handle ud fra en erkendelse af en praksis, og kan næppe betegnes som en konsekvent anvendelse af aftaler om, at forpagteren har vedligeholdelsespligten. Dette taler imod en retssædvane.

Ifølge nyere teori må det kræves, at praksis udgør en hensigtsmæssig retsdannelse.¹⁵⁵ Som anført ovenfor i afsnit 3.3., synes der ikke at være særligt gode grunde til at antage, at vedligeholdelsespligten som udgangspunkt skulle påhvile forpagteren på grundlag af forholdets natur. Med en tilsvarende argumentation kan det hævdes, at en retssædvane, der pålægger forpagteren vedligeholdelsespligten, ikke er hensigtsmæssig. Desuden strider en sådan sædvane mod almindelige lejeretlige grundsætninger.

På grundlag af ovenstående synes der ikke at være (tilstrækkeligt) grundlag for at antage, at der gælder en retssædvane, hvorefter vedligeholdelsespligten påhviler forpagteren, selv om det ofte aftales.

Af nyere formueretlig litteratur fremgår det, at der ved *udfyldning af aftaler* ikke behøver at være tale om en *retssædvane*, men at også sædvaner (kutymer), må tillægges betydning.

Se således *Ussing, Aftaler*, side 437: »En overordentlig stor Betydning som Hjælpemiddel til Udfyldning af Kontrakter har *Sædvane (Kutyme, Skik og Brug)* ... De Sædvaner, der lægges til Grund ved Udfyldningen af Viljeserklæringer, er ikke – eller behøver ikke at være – *Retssædvaner*. Det er anerkendt af de fleste,¹⁵⁶ at Sædvaner kan blive bestemmende for Udfyldningen af Viljeserklæringer, selv om de ikke opfylder de Betingelser, som man plejer at kræve til Sædvaneret. Der er næppe Grund til paa dette Omraade inden for de udfyldende Sædvaner at gøre en Sondring mellem dem, der er blevet Retsregler (Rets-sædvaner), og dem, der kun er en faktisk Skik og Brug.« (fremhævelser i original). Endvidere anfører *Ussing* side 439: »Iøvrigt maa navnlig to Forhold tages i Betragtning. Det ene er, hvor almindelig og fast Sædvanen er; det andet, om den efter sit Indhold fortjener Retsordenens Anerkendelse. Domstolene vil gan-

154. Jf. Henrik Zahle, anførte værk, side 56.

155. Jf. Henrik Zahle, anførte værk, side 57.

156. *Ussing, Aftaler*, side 438, note 78 henviser til ældre forfattere, der havde en anden opfattelse.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

ske naturligt stille ringere Krav i den første Retning, naar Sædvanen er hensigtsmæssig og ikke strider mod almindelige Retsgrundsætninger. Hvis Sædvanen ikke har et anerkendelsesværdigt Indhold, vil de derimod stille strenge Krav til Sædvanens Fasthed og til Beviset for Sædvanen.«

Noget tilsvarende antages af *Preben Stuer Lauridsen*, der om handelskutymer anfører,¹⁵⁷ at »Det afgørende bliver da i stedet for så vidt kun, om kutymer kan dokumenteres, og i øvrigt er retlig acceptabel, hvilket domstolene nok sjældent vil undersøge ud fra andet end et ekstraordinært for[be]hold for modstrid med almindelige retsprincipper.«

Mere tøvende *Mads Bryde Andersen*,¹⁵⁸ der bl.a. anfører: »En sædvane er en handlemåde, som almindeligvis følges inden for et område. Sædvaner er i sig selv uforpligtende (i en retsanvendelse må de betragtes som dele af *faktum*), men de kan efter omstændighederne være inspirerende for, hvordan uklare regler eller forudsætninger udfyldes og kan for så vidt få en indirekte betydning for forståelsen af en *retsregel* (f.eks. en lovbestemmelse eller en aftale). Dertil kommer, at aftalens parter kan have aftalt eller forudsat, at sædvanen inkorporeres som en del af dette retsgrundlag. ... Til forskel fra sædvanen er en *retssædvane* en sædvane, der følges, fordi de involverede anser sig for at være forpligtede til det. ... Ud fra den repræsentationstanke, der er udviklet i det foregående med sigte på *agreed documents*, må man formentlig nå til, at der kan indtræde aftalebindinger for sædvaner ... der er udtryk for en afbalanceret interesseafvejning.« (fremhævelser i original). Mads bryde Andersen anser således isoleret sædvaner som en del af *faktum*, mens en *retssædvane* tilsyneladende opfattes som en *retsregel*. Da forfatteren mener, at sædvanen (*faktum*) kan inkorporeres som en del af retsgrundlaget gennem aftale, forudsætninger med hjemmel i afl. § 1, 2. pkt., som følge af repræsentation eller i kraft af »de forudsætningsregler, der indgår i den subjektive aftalefortolkning«¹⁵⁹ vil der dog normalt ikke være forskel fra f.eks. Ussings opfattelse af sædvaners betydning ved udfyldning af aftaler.¹⁶⁰

På baggrund af den i petit-afsnittet gennemgåede litteratur og med udgangspunkt i navnlige Ussings fremstilling, må det antages, at kontraktspraksis med at overvælte vedligeholdelsesbyrden på forpagteren har en sådan fasthed, at der formentlig *kan* være tale om en sædvane. Afgørende

157. Om ret og retsvidenskab, 1992, side 157.

158. Praktisk aftaleret, side 73.

159. Citat fra Praktisk aftaleret, side 347.

160. Om sædvaner og kutymer, se også Jørgen Nørsgaard i Dansk privatret, 10. udg., 1997, side 63, Svend Gram Jensen, Alm. retslære – en introduktion, 2. udg., 1993, side 112: »Forskellige fra retssædvaner er *kutymer*. I det omfang kutymer betegner sædvaner, der i handelsforhold bruges til at udfylde partsaftaler, og som parterne altså ved en udtrykkelig aftale herom havde kunnet fravige, foreligger der ikke nogen retssædvane. De heromhandlede kutymer er jo deklaratoriske, hvorimod retssædvaner er præceptive.« Se endvidere Aftaler og mellemmand, side 32 f. og 416 ff. Sædvaners betydning fremgår også forudsætningsvis af lovgivningen, jf. f.eks. kbl. § 1, stk 1 og afl. § 1, 2. pkt.

3.4. Undtagelse 2: Aftale om, at lejer bærer risikoen

er imidlertid ifølge Ussing og Preben Stuer Lauridsen om sædvanen er hensigtsmæssig (acceptabel), hvilket navnlig er et spørgsmål om sædvanens overensstemmelse med almindelige retsprincipper.

Som allerede anført ovenfor i relation til diskussionen om retssædvaner, er der ikke gode grunde til at antage, at vedligeholdelsespligten som udgangspunkt skulle påhvile forpagteren, og en sådan fordeling af vedligeholdelsesbyrden er i strid med almindelige tingslejeretlige grundsætninger. Da disse grundsætninger bl.a. bygger på betragtninger om, hvad der som udgangspunkt er den mest hensigtsmæssige risikofordeling, kan det endvidere hævdes, at aftalepraksis er uhensigtsmæssig. Det kan hævdes, at de tingslejeretlige grundsætninger ikke gælder for forpagtningsaftaler, og at der ikke i øvrigt – og navnlig ikke i lovgivningen – findes almindelige grundsætninger for vedligeholdelsespligten i forpagtningsaftaler. Imidlertid tyder den ovenstående diskussion klart på, at de almindelige tingslejeretlige grundsætninger netop *gælder* for forpagtningsaftaler. Ifølge Ussing skærper dette væsentligt kravet til sædvanens fasthed, hvorfor de mange aftaler, som anført ovenfor i tabel V,3.4.(a) formentlig ikke i sig selv er tilstrækkelig til med sikkerhed at fastslå, at der gælder en sædvane. Dertil kommer, at den ofte anvendte fordeling af vedligeholdelsesforpligtelsen, der lader ejeren bære risikoen for usædvanlige/omfattende skader, indeholder et sådant moment af usikkerhed, at det er vanskeligt at afgøre, i hvilket omfang den eventuelle sædvane reelt overvælter vedligeholdelsesbyrden på forpagteren.

På baggrund heraf må det formentlig konkluderes, at der *ikke* eksisterer en sædvane, der pålægger forpagteren (dele af) vedligeholdelsespligten.

Sammenholdes de anførte konklusioner om retssædvaner og sædvaner med konklusionen i afsnit 3.3. må det sammenfattende konstateres, at *det almindelige lejeretlige udgangspunkt om risikofordeling og vedligeholdelsespligt også gælder for aftaler om landbrugsforpagtning*, men at navnlig begrebet »forsvarlig drift« medfører, at forpagteren i et vist omfang skal foretage forebyggende og udbedrende arbejder.

Når der gælder det samme udgangspunkt for tingsleje og landbrugsforpagtning, er undtagelserne til hovedreglen om, at ejeren bærer vedligeholdelsesrisikoen, også i alt væsentligt de samme. I de følgende afsnit (3.5.-3.7.) skal der derfor kun gøres enkelte bemærkninger vedrørende fravigelser af hovedreglen på grund af umulighed og caveat emptor-reglen.

3.5. Undtagelse 3: Umulighed

Som ved andre gensidigt bebyrdende kontrakter kan en udlejer blive fritaget fra sin forpligtelse til naturalopfyldelse, hvis dette er *umuligt*, som følge af det lejedes fuldstændige undergang.¹⁶¹

For så vidt angår umulighed indeholder LL § 17 en regel, der kodificerer en almindelig retsgrundsætning.¹⁶² Herefter bortfalder lejeaftalen, hvis det lejede bliver ødelagt ved brand eller anden ulykke. *Udgangspunktet* for reglen i LL § 17 er, at det lejede *skal være gået helt til grunde*.¹⁶³ Hvorvidt dette er tilfældet, må afgøres ved en konkret vurdering af det lejedes stand efter skaden og af den byrde, der for udlejer er forbundet med at retable-re/reparere det lejede. Selv om genstanden således ikke reelt er totalt tilintetgjort, kan reparationen være *en så urimelig byrdefuld og utidssvarende disposition, at genstanden i forhold til udlejers vedligeholdelsespligt alligevel må anses for helt ødelagt*.

Som eksempel herpå kan fra lejelovgivningens område nævnes U 1971.248 H.¹⁶⁴ Sagen omhandlede en bygning opført før år 1800, hvis ene halvdel nedbrændte. Landsretten udtalte: »Efter det foreliggende ...må det lægges, til grund, at der ved branden er forvoldt betydelige skader i indstævntes butikskokale og i lagerlokalet i loftsrummet over dette. Når dette sammenholdes med den totale skade i den øvrige del af forbygningen, der sammen med ... [lejers] butikskokale må betragtes som en enhed, og når yderligere henses til, at brandforsikringsselskabet ... har skønnet, at en reparation af den del af bygningen, hvori ... [lejers] butikskokale er beliggende, ville blive dyrere end en nedrivning og genopbygning, findes ejendommen at måtte anses for så ødelagt, at ... [lejers] lejemål i medfør af lejelovens § 21, stk. 1 [nu LL § 17], er bortfaldet.«

161. Jf. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 45, Falkanger, Leie av skib, side 359 og Gjelsvik, Tingsret, side 386. Se også Lookofsky, Køb, side 102.

162. Jf. Lassen, Spec. del, side 4 f. og Ussing, Enkelte Kontrakter, side 9: »Hvis Tinggen hædelig gaar helt til Grunde, kan Udlejeren dog ikke tilpligtes at frembringe en ny Genstand og stille den til Lejerens Raadighed. Og Beskadigelser kan ogsaa være saa alvorlige, at Udlejeren maa kunne kræve sig løst fra Aftalen.«

163. Jf. LL-komm I, side 93 og Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10095, note 90.

164. Se endvidere U 1946.755 Ø og U 1954.149 Ø samt fra før lejeloven: U 1908.662 LHS. Se Lassen, Spec. del, side 4: »...betydeligere efterfølgende tilfældig Skade er Udlejeren kun pligtig at afhjælpe, naar Afhjælpelsen er en utvivlsomt fornødt fomueretlig Handling.« (Fremhævet i original). Se også Falkanger, Leie av skib, side 360 ff. og Ussing, Alm. del, side 61 ff., der gennemgår forskellige opfyldeshindringer, navnlig side 68 f. om muligheden for at afskære retten til naturalopfyldelse i tilfælde, hvor debitor er erstatningsansvarlig, og hvor naturalopfyldelsen vil være langt mere byrdefuld end erstatningsbetalingen. Se også Gomard, Obligationsret 2. del, side 52, om tilfælde, hvor kreditor uden væsentlig ulempe kan reducere sit tab væsentligt ved at undlade eller standse naturalopfyldelse fra *sin* side.

3.5. Undtagelse 3: Umulighed

Højesteret stadfæstede afgørelsen med følgende tilføjelse: »Selvom det må henstå som usikkert, om en reparation af det ... lejede ville være dyrere end en nedrivning og genopførelse af det, findes bygningen, herunder ... [lejers] lokaler, i henhold til de i landsrettens dom i øvrigt anførte grunde at måtte betragtes som ødelagt. Der er herved også lagt vægt på, at en tilbageførelse af appellanternes lokaler til tilstanden før branden ville være en urimelig og utidssvarende disposition.« Det fastslås således, at bygningen, selv om den ikke var totalt nedbrændt, var i en sådan stand, at den måtte anses for ødelagt, herunder fordi en tilbageførelse ville være en urimelig og utidssvarende disposition. Da bygningen var ødelagt, ophørte lejemålet i medfør af tidligere lejelovs § 21, stk. 1 (nu LL §17).

Gomard, Obligationsret 1. del, side 76, anfører, at udlejer er pligtig at remplacere/reparere det lejede, »...medmindre opfyldelse af lejekontrakten på denne måde er langt mere byrdefuldt end påregnet ved kontraktens indgåelse eller kræver en større opofrelse, end der i betragtning af aftalens art og indhold rimeligvis kan forlanges af udlejeren, jfr. UfR 1971.248 H.« På baggrund af det ovennævnte, kan dommen ikke tages som udtryk for en sådan generel regel. Dommen fastslog blot, at ejendommen var i så dårlig forfatning, at den måtte anses for totalt ødelagt. Derefter fulgte det umiddelbart af LL § 17 (tidligere § 21, stk. 1), at lejemålet ophørte. Det er således LL § 17 – og ikke U 1971.248 H – der er udtryk for en almindelig regel, hvorefter udlejer ikke er forpligtet til naturalopfyldelse ved det lejedes undergang.¹⁶⁵

Reglen om udlejers fritagelse for pligten til naturalopfyldelse ved det lejedes undergang må antages at gælde, både når det lejede går til grunde, inden lejeren tiltræder, og når undergangen indtræder i lejeperioden (oprindelig og efterfølgende umulighed), samt uafhængig af om undergangen er forvoldt af udlejer eller ej.¹⁶⁶

Sammenfattende kan det således konkluderes, at der ikke påhviler udlejer en pligt til ved undergang eller omfattende skade, som må sidestilles med

165. I Obligationsret 2. del, side 59 ved note 65 anføres mere præcist, at »Lejemålet falder bort, hvis det lejede bliver ødelagt ved brand eller anden ulykke, også selv om udlejeren er ansvarlig for ulykken, jfr. Lejelovens § 17 og UfR 1971.248 H.« Heller ikke i Obligationsret 2. del, side 35 er formuleringen præcis: »En udlejer er pligtig at *afhjælpe mangler* ved det lejede, jfr. Lejelovens §§ 11, 17 og 19 samt UfR ... 1971.248 H...« (Fremhævelser foretaget her). Hverken af LL § 17 eller U 1971.248 H følger en pligt for udlejer til at afhjælpe mangler ved det lejede, men derimod en *fritagelse for pligten til naturalopfyldelse* på grund af det lejedes undergang. Om udlejers afhjælpning, se nedenfor afsnit 4.2.1.

166. Hvis undergangen er forvoldt af udlejer, således at der foreligger et ansvarsgrundlag, kan lejeren derimod efter omstændighederne kræve erstatning for tab som følge af den udeblevne brugsmulighed for resten af lejeperioden og for eventuelle følgeskader. Dette fremgik tidligere udtrykkeligt af lejeloven. Se således § 13, 2. pkt i lov 54/1937: »Om Lejeren kan kræve Erstatning af Udlejeren, afgøres efter Lovgivningens almindelige Regler.«

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

undergang, at genopføre det lejede eller – hvis genopførelse vælges – til at genopføre det i væsentligt samme skikkelse. *Lejers ret til at kræve det lejede vedligeholdt suspenderes således ved umulighed.*¹⁶⁷

Foruden at udlejer fritages for pligten til naturalopfyldelse, indebærer umuligheden, dels at han ikke er berettiget til at oppebære vederlaget for den resterende del af lejeperioden, dels at han bliver erstatningsansvarlig over for lejer for dennes tab ved ikke at kunne udnytte det lejede, hvis dette følger af de almindelige regler om erstatningsansvar i kontraktsforhold.¹⁶⁸

Som ved almindelig tingsleje er ejeren ved en *aftale om forpagtning af landbrugsjord* ikke forpligtet til at remplacere det forpagtede, hvis dette går helt til grunde. Da hovedgenstanden for forpagtningsaftaler er jord, vil umulighed imidlertid kun sjældent forekomme i praksis i Danmark, hvorfor undtagelsen har begrænset praktisk betydning ved forpagtningsaftaler. Umulighed *kan* dog indtræde. Den mest sandsynlige form for undergang er formentlig en oversvømmelse, der ikke blot har midlertidig karakter, f.eks. fordi ejendommen er »skyllet i havet«. En anden mulighed kan være forurening af jorden, der gør denne uegnet til jordbrugsmæssig udnyttelse. Endelig kan der tænkes at indtræde »retlig umulighed«, ved at lovgiver forbyder en ejendoms anvendelse til jordbrug eller ved ekspropriation, se nærmere herom nedenfor afsnit 4.2.5.2. og 4.2.5.3.

Selv om faktisk umulighed ikke er den mest praktiske situation, er der dog ikke tvivl om, at ejerens vedligeholdelsespligt ikke strækker sig til remplacering, såfremt umulighed skulle indtræde. Undtagelsen gælder givetvis også ved forpagtning. Udgangspunktet er som ved tingsleje, at det forpagtede skal være gået helt til grunde, men det må formentlig sidestilles med umulighed, såfremt det forpagtede ikke er helt tilintetgjort, men dog så forringet, at en udbedring af skaden vil være en urimelig byrdefuld og utidsvarende disposition. Ejerens vedligeholdelsespligt bortfalder derfor også i dette tilfælde.

Ved *delvis umulighed* – f.eks. ved ekspropriation eller permanent oversvømmelse af en del af den forpagtede ejendom, eller hvis en medforpagtet bygning brænder ned – kan ejeren *ikke* påberåbe sig, at aftalen er ophørt. Forpagteren kan, hvis han ønsker det, fortsætte forpagtningsaftalen. Da arealet er indskrænket, har ejendommen imidlertid nedsat brugsværdi, hvorfor forpagteren kan gøre mangelsbeføjelser gældende, f.eks. kræve forholdsmæssigt afslag, sml. LL § 16, stk. 2, in fine om offentligretlige rådighedsindskrænkninger og nedenfor afsnit 4.2.5.3.

167.Jf. Ussing, *Enkelte Kontrakter*, side 17 og Falkanger, *Leie av skib*, side 359.

168.Jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10095, note 90 og bemærkningerne til LL-1979, FT 1978-79, tillæg A, sp. 2440.

3.6. Undtagelse 4: Caveat emptor

Et særligt forhold gør sig gældende ved medforpagtning af bygninger. Hvis en lejer alene lejer en bygning, og bygningen brænder ned, bortfalder lejeaftalen, jf. LL § 17. Hvis en forpagter derimod – *ud over* jorden – medforpagter en bygning, og denne brænder ned, foreligger der ikke umulighed, idet bygningerne kun udgør en del af det forpagtede.¹⁶⁹ Ejeren er derfor forpligtet til at genopføre bygningerne. Se således U 1907.861 LHS refereret ovenfor afsnit 3.3. Det samme gælder, hvis andre dele af det forpagtede går til grunde, mens jorden fortsat består.¹⁷⁰ Det kan dog være *af-talt*, at forpagteren ikke har misligholdelsesbeføjelser, hvis f.eks. bygningerne brænder ned. Se således DDL's standardkontrakt, tillæg B, pkt. 2 og hertil ovenfor afsnit 3.4.

3.6. Undtagelse 4: Caveat emptor

Blandt undtagelserne fra ejerens vedligeholdelsespligt, kan det drøftes, om lejer har en pligt til at undersøge det lejede inden lejeaftalens indgåelse. Spørgsmålet er, om der for tingsleje gælder en almindelig regel svarende til *caveat emptor-reglen* i kbl. § 47, således at en lejer, der forud for eller i forbindelse med lejeaftalens indgåelse har undersøgt det lejede eller uden rimelig grund har undladt at efterkomme udlejerens opfordring til at undersøge det lejede, ikke kan påberåbe sig mangler, som lejeren derved burde have opdaget, medmindre udlejer har handlet svigagtigt.

Der er næppe tvivl om, at der *ikke gælder en ubetinget undersøgelsespligt*. En sådan pligt følger end ikke af kbl. § 47 og må normalt fordrer udtrykkelig lovhjemmel eller en meget stærk begrundelse, som ikke umiddelbart synes at foreligge.¹⁷¹ Problemet kan derfor afgrænses til, om kbl. § 47 er udtryk for en almindelige kontraktsretlig regel, der tillige finder anvendelse for aftaler om tingsleje. Der hersker i teorien tvivl om, hvorvidt dette er tilfældet:

169. Man kan sige, at der foreligger »delvis umulighed«, hvilket imidlertid ikke er tilstrækkeligt til, at ejerens vedligeholdelsespligt bortfalder, jf. ovenfor. Det er ikke muligt at trække en nedre grænse for delvis umulighed. En minimal skade, som i meget begrænset omfang udelukker en del af forpagterens brug, kan således også betegnes som »delvis umulighed«. Det bemærkes, at det er en forudsætning for at tale om forpagtningaftaler i denne afhandlings forstand, at aftalens hovedmoment er udnyttelsen af jorden, jf. ovenfor afsnit II,7.2.6. Det kan derfor udelukkes, at en bygning kan udgøre en så væsentlig del af aftalen, at dennes undergang alene kan sidestilles med umulighed og dermed bevirke hele aftalens bortfald.

170. Se også Lassen, Håndbog, spec. del, 1897, side 131, note 17: »...anderledes efter Omstændighederne, naar Huset er et rent Akcessorium til det udlejede Avlsbrug.«

171. Se også Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 117.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Klarest fortæller for, at caveat emptor-reglen er generel, er *Halfdan Krag Jespersen* i Karnov, side 10093, note 59, der anfører: »For det andet gælder formentlig i vid udstrækning en regel svarende til caveat emptor-reglen i købeloven § 47 (som er udtryk for almindelige retsgrundsætninger i kontraktsretten). Hvis derfor lejereren før eller i forbindelse med lejeaftalens afslutning har undersøgt det lejede eller uden rimelig grund undladt at efterkomme udlejerens opfordring til at foretage en sådan undersøgelse, vil lejereren ikke kunne påberåbe sig forhold, som derved burde være opdaget, medmindre udlejereren har handlet svigagtigt.« Et tilsvarende udgangspunkt anføres af *Gomard*, Obligationsret, 2. del, side 187 og af *Ussing*, Alm. del, side 37, der dog tager det forbehold, at »Ved de fleste andre aftaler end løstørekøb vil man formentlig gennemføre »undersøgelsesgrundsætningen« (*caveat emptor*) noget mindre strengt.« (Fremhævet i original). Se tilsvarende *Ussing*, Enkelte Kontrakter, side 17 f.: »Der næst kan man kun i begrænset Omfang gennemføre den Sætning, at Misligholdelsesbeføjelser udelukkes, naar Mangelen var synlig ved Aftalens Indgaaelse. ... I vidt Omfang maa en Lejer have Ret til at forudsætte, at Udlejereren vil afhjælpe foreliggende Mangler. Det er særligt klart, hvor Kontraktsgenstanden endnu ikke var færdig, da Aftalen blev indgaaet, ... Men det maa i Almindelighed ogsaa gælde, naar Mangelen har Karakteren af mangelfuld Vedligeholdelse.« (fremhævelser i original). Forfatteren anfører ikke, hvorvidt disse betragtninger vedrører en egentlig pligt (uden opfordring eller anden anledning) for lejereren til at undersøge, eller om de (tillige) vedrører den situation, hvor lejer opfordres til at undersøge, eller hvor der af andre årsager er grund til undersøgelse.

Falkanger, Leie av Skib, side 192 f. antager, som udgangspunkt, at kbl. § 47 også gælder i lejeforhold, men at der må gøres undtagelser: »Det viktigste unntagelsestilfelle har man imidlertid hvor leietageren har grunn til å gå ut fra at feilen vil bli utbedret.« (side 193). Forfatteren synes på side 197 f. nærmest at konkludere, at spørgsmålet ikke kan besvares generelt, men må besvares ud fra aftalens konkrete omstændigheder, dog således, at »...det må være riktig ... å utvise forsiktighet med en analogisk anvendelse, på grunn av de særegne faktiske forhold« ved leje af skib.¹⁷²

Endnu mere forbeholden er *Sundberg*, Fel i lejt gods, side 156 og navnlig side 166: »Skall undersökningsplikt uppkomma måste det tydligen fordras antigen en mycket kategorisk anmaning eller också att bevaringsplikten genom särskilt förbehåll bortfallit...«. Hvis der er tale om mangler, som er omfattet af udlejerens vedligeholdelsespligt, er *Sundberg* således utilbøjelig til at anerkende, at der gælder en undersøgelsespligt for lejer.

Skeptisk er også *Bertil Bengtsson*, Särskilda Avtalstyper I, 1976, side 48: »Köplagens stränga regler om undersökningsplikt för köparen och om rekamation vid fel torde bara undantagsvis kunna överföras till hyra.«

Poul Gade, Finansiell leasing, 1997, side 109 og 112 anfører, at kbl. § 47 »...formentlig ikke finder analogisk anvendelse i lejeaftaler.« I note 31, side 109

172. I petitafsnittet side 196 har *Falkanger* en række henvisninger til yderligere litteratur.

3.6. Undtagelse 4: *Caveat emptor*

henviser Poul Gade til Ussing, Bengtsson og Sundberg de ovenfor anførte steder. Endvidere henvises til Falkanger, *Leie av skib*, side 208 (se også Poul Gade, side 112, note 45). Det bemærkes hertil, at Falkanger anførte sted drøfter anvendelsen af kbl. § 51 på lejeaftaler. Dels vedrører kbl. § 51 undersøgelse i handelskøb *efter leveringen*¹⁷³ og ikke *før aftalens afslutning*, som kbl. § 47, dels konkluderer Falkanger ikke noget om reglens anvendelighed i leje forhold, da det efter Falkangers opfattelse »...knap [spiller] noen synderlig rolle...«.

Teorien kan formentlig sammenfattes derhen, at der som udgangspunkt gælder en *caveat emptor*-regel svarende til kbl. § 47 i tingsleje forhold, men at undersøgelsespligten i disse tilfælde er mere begrænset.¹⁷⁴ Hvor begrænset reglen er i leje, er der derimod betydelig uenighed om. En vis betydning tillægges det tilsyneladende, om lejer kan have en berettiget forventning om, at en konstateret mangel vil blive udbedret af udlejer inden lejeaftalens indgåelse.¹⁷⁵ Hvis det lejede endnu ikke er færdigbygget,¹⁷⁶ eller hvis der på undersøgelsestidspunktet er lang tid til lejeperiodens begyndelse,¹⁷⁷ kan lejer i forhold til konkrete mangler – f.eks. et manglende tag på et ikke færdigbygget hus – være berettiget til at forvente, at manglen vil være afhjulpet inden lejeperiodens start. I sådanne tilfælde bør lejer ifølge forfatterne kunne gøre manglen gældende, hvis den alligevel eksisterer efter lejeaftalens indgåelse og lejeperiodens begyndelse, uanset at han har konstateret manglen ved undersøgelsen.

Sundberg – og muligvis også Ussing i *Enkelte Kontrakter* – synes at ville gå så vidt, at mangler, som er omfattet af udlejers vedligeholdelsespligt i lejeperioden, normalt ikke er omfattet af lejers undersøgelsespligt, idet lejer kan gå ud fra, at udlejer på grund af vedligeholdelsespligten udbedrer disse mangler. Sådanne mangler kan lejere derfor – ifølge Sundberg og Ussing – påberåbe efterfølgende, selv om de burde være konstateret forinden aftalens indgåelse.

Denne argumentation synes ikke holdbar. Når lejer vælger at indgå aftalen trods opfordring eller anden grund til at foretage undersøgelse, og trods den konstaterbare mangel, må udlejer kunne tage dette som udtryk for, at manglen ikke har betydning for lejer, forstået således at manglen ikke forringer brugsværdien for lejeren. Da udlejers vedligeholdelsespligt alene strækker sig til at sikre, at brugsværdien ikke forringes, kan manglen derfor heller ikke siges at være omfattet af udlejers vedligeholdelsespligt, når lejer

173. Se ud over ordlyden af § 51, Lookofsky, *Køb*, side 70 og 76 f. samt *Kbl-komm.*, side 855.

174. Anderledes dog Poul Gade, *Fiansiel leasing*, 1997, side 109, jf. ovenfor.

175. Jf. udtrykkeligt Falkanger, *Leie av skib*, side 193.

176. Jf. Ussing, *Enkelte Kontrakter* side 18.

177. Jf. Falkanger, *Leie av skib*, side 196.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

(stiltiende) har accepteret manglen. *De mangler, som lejer burde opdage, er således netop ikke omfattet af vedligeholdelsespligten.*

Endvidere synes opfattelsen for vidtgående, idet den bl.a. muliggør en situation, hvor lejer udtrykkeligt opfordres til at undersøge, og hvor han enten undlader at gøre dette eller undersøger og positivt ser en konkret mangel, men alligevel efterfølgende kan gøre denne gældende som en mangel, fordi den er omfattet af udlejers vedligeholdelsespligt. Der synes ikke at være noget velbegrundet behov for at yde lejer en så vidtgående beskyttelse. Når lejer ser eller burde se en mangel forud for aftalens indgåelse, synes udgangspunktet at burde være, at han må gøre udlejer opmærksom herpå og få spørgsmålet løst inden aftalens indgåelse. Hvis lejer alligevel indgår aftalen uden at reagere, synes dette mest nærliggende at ske på hans egen risiko, hvorfor et rimeligt hensyn til udlejer tilsiger, at lejer afskæres fra at gøre den pågældende mangel gældende.

Dette synspunkt harmonerer – i modsætning til Sundbergs og Ussings holdning – også med reklamationsreglen i LL § 14 og – for så vidt angår lejeaftaler, der ikke er omfattet af lejeloven – med almindelige passivitetsbetragtninger. Af LL § 14 følger det, at lejeren skal gøre mangler ved det lejede, som forelå ved lejeforholdets begyndelse, gældende over for udlejer senest to uger efter lejeforholdets begyndelse. I modsat fald mister lejeren retten til at påberåbe sig manglen.¹⁷⁸

Når lejeloven foreskriver, at lejer mister retten til at påberåbe sig oprindelige mangler, som han kunne have opdaget, synes det – som Sundberg og Ussing gør det – vanskeligt at hævde, at der ikke påhviler lejer en undersøgelsespligt.

Uden for lejelovens område må det ligeledes antages, at lejer kan fortabe sin ret til at gøre en oprindelig mangel gældende, hvis han ikke påberåber denne over for udlejer inden rimelig tid efter at manglen burde være konstateret. Dette kan begrundes med, at lejeren i mangel af reklamation stiltiende har accepteret manglen eller har udvist passivitet.¹⁷⁹

Sammenfattende kan det formentlig konkluderes, *at der gælder en caveat emptor-regel svarende til kbl. § 47 i lejeforhold*, men at lejers undersøgelsespligt muligvis er reduceret noget i forhold til købers, navnlig i tilfæl-

178. Det nævnte gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan opdages ved almindelig agtpågivenhed, eller hvis udlejer har handlet svigagtig.

179. Endvidere hænger det sammen med den almindelige forpligtelse til i rimelig tid at gøre opmærksom på, at man vil påberåbe sig misligholdelsesbeføjelser, jf. Lookofsky, *Køb*, side 76 og Gomard, *Obligationsret*, 3. del, side 224. To ugersfristen i LL § 14 er speciel for lejeloven og kan ikke tillægges betydning for lejeaftaler, der ikke er omfattet af loven. Hvornår lejer i sådanne aftaler mister retten til at påberåbe sig en oprindelig mangel kan næppe fastlægges generelt som et bestemt antal dage, men må afgøres ud fra de konkrete omstændigheder.

3.6. Undtagelse 4: *Caveat emptor*

de, hvor lejer med rimelighed kan forvente, at udlejer vil udbedre manglen. Den fornuftige lejer bør dog under alle omstændigheder gøre udlejer opmærksom på en mangel, selv om han tror, at udlejer vil afhjælpe denne inden tiltrædelsen. Dermed sikrer lejer sig, at hans ret til at gøre manglen gældende ikke fortabes ved passivitet.

Der foreligger ingen tydelig retspraksis om spørgsmålet. Den nærmeste behandling af spørgsmålet findes i U 1974.854 SH, der vedrørte leje af nogle såkaldte »flats« til transport af gods. Under lejers benyttelse af de lejede flats, brød en af dem – belæsset med stålplader – sammen, styrtede ned og beskadigede nogle containere. Sø- og Handelsretten anførte, at materiellet »...var besigtiget af lejeren og af denne fundet egnet til det formål, hvortil det agtedes anvendt. Udgangspunktet er derfor, at risikoen og ansvaret i forbindelse med benyttelsen af materiellet påhvilede ... bruger, og der kan kun blive spørgsmål om, at ... [udlejer] er erstatningsansvarlig for den skete skade, hvis der har foreligget fejl eller forsømmelser fra ... [udlejers] side, og skaden var en følge heraf.« Dette fandtes ikke at være tilfældet. Begrundelsen skyldes formentlig, at retten var af den opfattelse, at lejer ved besigtigelsen burde have opdaget af de pågældende flats var gamle og slidte.

Afgørelsen virker noget streng, idet en synsmand havde oplyst, at ingen af de konstaterede skader af ældre dato var umiddelbart synlige og ville ikke være blevet opdaget ved normal inspektion. Dette tyder på, at lejer ikke burde have konstateret manglerne, hvorfor det almindelige udgangspunkt er gældende: Risikoen påhviler *udlejer*, da der ikke var aftalt andet.

Afgørelsen behandler ikke betydningen af ejerens vedligeholdelsespligt og nævner ikke udtrykkeligt *caveat emptor*-reglen.

Det er ikke afklaret, hvorvidt der påhviler *en forpagter af landbrugsjord* en egentlig undersøgelsespligt forud for aftalens indgåelse, således at mangler, som burde have været konstateret ved en sådan undersøgelse, ikke kan påberåbes over for ejeren. Det kan næppe antages, at der gælder en egentlig undersøgelsespligt. En sådan regel gælder ikke i andre forhold – sml. kbl. § 47 for køb – og den betænkelighed, som nogle forfattere nærer ved overhovedet at anvende *caveat emptor*-princippet i kbl. § 47 på lejeforhold i almindelighed, jf. ovenfor, taler for ikke at strække pligten særligt vidt og dermed heller ikke til forpagtningsaftaler. Det er desuden vanskeligt at finde saglige argumenter for, at forpagteren skulle pålægges en betydeligt videregående undersøgelsesforpligtelse end andre brugere.

Spørgsmålet er dernæst, om den almindelige *caveat emptor*-regel kan udstrækkes til forpagtningsaftaler, når der i teorien er tvivl om, hvorvidt den gælder for almindelig tingsleje. Der synes ikke at være nogen betænkeligheder ved at drage samme konklusion for forpagtning som for leje, jf. ovenfor, således at *caveat emptor*-reglen som udgangspunkt gælder, men

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

muligvis med en modifikation, hvor forpagteren med rimelighed kan forvente, at ejeren vil reparere en konstateret mangel. Det er i hvert fald vanskeligt at argumentere mod rimeligheden i, at en forpagter, der af ejeren opfordres til at foretage forudgående undersøgelser, eller af andre grunde bør være foranlediget til det, afskæres fra at påberåbe sig mangler, som forpagteren burde have opdaget ved en sådan undersøgelse.¹⁸⁰ I øvrigt henvises i det hele til retsstillingen for leje som anført ovenfor.

3.7. Culpøse skader og erstatningsregler

3.7.1. Lejers egen culpa

Som anført mange steder ovenfor omhandler risikoreglerne alene *hændelig* forringelse eller undergang af det lejede. Skyldes forringelsen eller undergangen derimod *en ansvarspådragende handling udøvet af én af parterne*, gælder i stedet de *erstatningsretlige regler*.¹⁸¹ Som følge heraf *bærer udlejer ikke risikoen for skader* eller forringelser på det lejede, som lejer har *forvoldt ved culpøs adfærd*.

At udlejer ikke hæfter for skader forvoldt af lejer forekommer naturligt og i overensstemmelse med almindelige formueretlige principper.¹⁸²

Hvorvidt *en forpagter af landbrugsjord* også er ansvarlig, hvis han ikke behandler det forpagtede forsvarligt, er ikke udtrykkeligt behandlet i den juridiske litteratur. Dog anfører Ussing,¹⁸³ at forpagteren er »...forpligtet til at holde Ejendommen i ordentlig Drift og behandle Jorden forsvarligt, saaledes at dens Ydeevne ikke forringes.« (Fremhævet i original).

Af retspraksis synes også at fremgå et krav om forsvarlig drift, jf. udtrykkeligt HRT 1902.344 (»...forsvarlig Behandling af Marken...«) og for-

180. I fremmed ret er regler om caveat emptor for forpagtere ikke almindeligt forekommende, hvilket hænger sammen med, at der ofte er foreskrevet afholdelse af syn ved forpagterens tiltrædelse, jf. bl.a. Forpaktingsloven § 11, JB 9. kap. § 23, navnlig stk. 3 og BGB § 585 b. Som følge heraf vil forpagteren (og ejeren) ofte være forpligtet til at foretage en undersøgelse af det forpagtede, og der vil normalt blive taget hensyn til de mangler, som synet afslører. Der er derfor ikke samme behov for en caveat emptor-regel.

181. Se om køb, Ussing, *Køb*, side 58, Anders Vinding Kruse, *Købsretten*, 3. udg., 1992, side 66 og Lars Hedegaard Kristensen i *Lærebog i dansk og international køberet*, 2. udg., 1996, side 65 ved og i note 1.

182. Fra praksis kan henvises til U 1994.956/1 H, hvor en lejer var ansvarlig for brandskade på en gravemaskine, idet han fortsatte dens drift efter mislyde fra dens varmeanlæg og U 1909.320 LHS, hvor en lejer ikke kunne kræve erstatning for tab ved ikke at kunne benytte lejede lokaler som følge af en brand, da branden var opstået ved, at lejer havde anbragt en pose fjer tæt ved et gasblus, hvorfor skaden ikke var hændelig. Se også Gomard, *Obligationsret*, 1. del, side 42 og 76, Falkanger, *Leie av skib*, side 346 f. og Aubert, *spec. del*, side 162, samt for så vidt angår leje af hus eller husrum, LL § 25, stk. 2.

183. Enkelte Kontrakter, side 43, hvorfra citatet stammer og ligeledes side 22.

3.7.2. *Culpa* udvist af folk, som lejer svarer for

mentlig HRT 1949.618, hvor forpligtelsen til forsvarlig drift dog var aftalt i forpagtningskontrakten.

Forpagterens pligt til at behandle det forpagtede forsvarligt følger tillige af almindelige erstatningsretlige regler, som må antages også at gælde for landbrugsforpagtningsaftaler.¹⁸⁴

Skader, som skyldes forpagterens uforsvarlige (*culpøse*) drift, er derfor ikke mangler, som det påhviler ejeren at udbedre, idet erstatningsreglerne og ikke risikoreglerne skal anvendes. Se endvidere ovenfor afsnit 3.3., pkt. 3. om afgrænsningen mellem vedligeholdelse og erstatning.

3.7.2. Culpa udvist af folk, som lejer svarer for

I dette afsnit vurderes, i hvilket omfang udlejerens bærer risikoen for skader forvoldt – ikke af lejeren personligt, men – af personer, som har en nærmere forbindelse til lejeren, f.eks. lejerens ansatte, gæster mv.

Af *DL 3-19-2* følger utvivlsomt, at lejeren udover selvforskyldte skader er erstatningsansvarlig for skader forvoldt af hans *ansatte*. Der er ikke for lejeforhold – i mangel af udtrykkelig lovhjemmel – grundlag for at fravige de almindelige regler om arbejdsgiveransvar.¹⁸⁵

Mere tvivlsomt er det, om lejeren hæfter for *skader forvoldt af ikke-ansatte personer*, som lejeren *giver adgang* til det lejede, f.eks. lejerens gæster, fremlejetagere mv. Ifølge de almindelige *erstatningsretlige* regler er *lejerens udgangspunkt ikke ansvarlig* for skader forvoldt af sådanne ikke-ansatte personer.

Ifølge LL § 25, stk. 2 er lejeren erstatningsansvarlig også for skader, »...som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede.« Denne regel pålægger således lejeren et erstatningsansvar, som går videre end de almindelige erstat-

184. I hollandsk ret er pligten fastslået i PW art. 25, stk. 1: »De pachter is gehouden het gepachte als een goed pachter te gebruiken...«. Se også forpaktingsloven § 16, stk. 1: »Forpagtaren skal drive jorda forsvarleg.«, BGB § 585, stk. 1, in fine: »Er [forpagteren] ist zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der Pachtsache verpflichtet.« og JB 9. kap. § 15: »Arrendatorn skal *vårda* och underhålla arrendestället.« (fremhævet her). Se også DDL's standardkontrakt § 6: »Forpagteren skal dyrke jorden på landbrugsmæssig forsvarlig måde...«.

185. Om DL 3-19-2, se Anders Vinding Kruse, *Erstatningsretten*, 5. udg., 1989, § 13 og side 196 f. Samt Bo von Eyben, Jørgen Nørgaard og Hans Henrik Vagner, *Lærebog i erstatningsret*, 3. udg., 1995, side 151 ff. Se også U 1973.308 H, der gjorde lejer af en bulldozer erstatningsansvarlig for skader forvoldt på bulldozeren ved fejlbetjening af en af lejerens ansatte fører. I præmisserne nævnes DL 3-19-2 dog ikke. Den dissenterende dommer (Spleth) i U 1969.843 H fandt det bevist, at lejers personale var skyld i, at et højtaleranlæg forsvandt fra en lejet biograf, og ville derfor gøre lejer erstatningsansvarlig, dog uden at nævne DL 3-19-2.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

ningsretlige regler. LL § 25, stk. 2 må anses for at være en kodificering af en *almindelig lejeretlig regel*, hvorefter lejereren er erstatningsansvarlig for skader på det lejede forvoldt af personer, som lejereren giver adgang til det lejede. En sådan regel synes velbegrundet, idet det i lejeperioden alene er lejereren, der kan føre effektiv kontrol med, hvem der færdes på/i det lejede. I praksis vil det således være næsten umuligt for udlejereren at bevise, hvordan skaden er opstået.¹⁸⁶ Reglen er således udtryk for en naturlig og praktisk bevisbyrde- og risikofordeling.¹⁸⁷

Reglen har dog også visse begrænsninger, idet der ellers ville blive tale om et nærmest objektivt ansvar for lejer, hvilket må kræve en særlig begrundelse. *For det første* er lejer kun erstatningsansvarlig for folk, som han udtrykkeligt eller stiltiende *giver adgang* til det lejede.¹⁸⁸ Skader forvoldt af en tyv, der selv skaffer sig adgang til det lejede, må i forholdet mellem udlejer og lejer anses for hændelige, og bæres af udlejer. *For det andet* må det antages, at lejereren kun hæfter for skader, som er *forvoldt ved culpøs adfærd* hos de folk, lejereren har givet adgang.¹⁸⁹ En hændelig forringelse indtrådte i forbindelse med en gæsts tilstedeværelse påhviler således udlejereren. Dette gælder også i forhold til fremlejetagere i tilfælde, hvor lejereren har en fremlejeret, jf. udtrykkeligt LL § 71, stk. 1, jf. §§ 69 og 70.¹⁹⁰

186. Jf. LL-bet. 1935, side 41, LL-komm I, side 115 f. samt Preben Bang Henriksen og Stephan Muurholm, Erhvervslejeretten, 1998, side 210. Om LL § 25, stk. 2, se også Gomard, Obligationsret, 1. del, side 76 og 2. del, side 163. Endvidere bemærkes, at ansvaret for medhjælpere i almindelighed rækker videre inden for end uden for kontraktsforhold, jf. Ussing, Alm. del, side 114. Ifølge JB 12. kap. § 24, stk. 1 er lejereren også ansvarlig for sin husstand, gæster eller andre, som han har givet adgang til det lejede.

187. Anderledes Falkanger, Leie av skib, side 247 ff., der argumenterer for, at det også kan være i ejerens interesse, at folkene færdes på det lejede, hvorfor ejeren efter omstændighederne også bør hæfte. Som anført af forfatteren, kan det være vanskeligt at afgøre, hvem der er nærmest til at bære tabet. Den i teksten anførte regel synes at afskære denne tvivl, men vil dog efter omstændighederne konkret kunne medføre urimelige resultater. Disse afhjælpes dog noget af, at reglen som anført nedenfor begrænses til personer, som lejereren udtrykkeligt giver adgang til det lejede og som handler culpøst. Dermed har lejereren en mulighed for at »sortere« de folk, som han giver adgang, og som han hæfter for i tilfælde af culpøs skade.

188. Jf. LL-bet. 1935, side 42.

189. Se LL-bet. 1935, side 42, LL-komm I, side 116 og Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10097, note 115. Sml. U 1989.787 H, hvor lejer1 uden vederlag havde lånt lejer2's lejlighed i forbindelse med en fest. Under festen opstod der brand i lejer2's lejlighed, hvilket måtte antages at skyldes en ikke identificeret festdeltager. Højesteret fandt, at lejer1 havde tilsidesat sine forpligtelser over for lejer2 ved ikke at kontrollere gæsternes færden i lejer2's lejlighed, og at lejer1 var erstatningsansvarlig for den forvoldte skade.

190. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 163 sætter spørgsmålstegn ved, hvorvidt lejer hæfter for skader forvoldt af en fremlejetagers husstand. Hvis det forud-

3.7.2. *Culpa udvist af folk, som lejer svarer for*

Foretages fremleje *i strid med lejers aftale* med udlejer og eventuelt i strid med LL § 26, stk. 2, jf. §§ 69 og 70, må det antages, at lejerens tillige hæfter for *hændelige* skader, medmindre lejer kan bevise, at skaden ville være indtruffet under alle omstændigheder.¹⁹¹ Der påhviler således lejeren et casus mixtus-ansvar i disse tilfælde.¹⁹²

For så vidt angår *forpagning af landbrugsjord* må det antages, at forpagteren er ansvarlig for skader, som forvoldes af forpagterens ansatte, jf. DL 3-19-2, idet risikoreglerne kun omfatter hændelige skader.¹⁹³

Ligesom lejerens må det antages, at forpagteren også er erstatningsansvarlig for skader forvoldt af personer, som han giver adgang til den forpagtede ejendom, selv om disse ikke er ansat af forpagteren. I praksis betyder dette, at forpagteren f.eks. er ansvarlig for skader, som culpøst forvoldes af en maskinstation, der på forpagterens foranledning foretager markarbejde på den forpagtede ejendom og i forbindelse hermed forvolder skade, f.eks. på drænledninger, vandingsanlæg, bygninger mv.¹⁹⁴

sættes, at fremlejen *ikke er kontraksstridig*, må besvarelsen heraf afhænge af, om lejer ved fremlejeaftalen tillige har givet fremlejetagers husstand adgang til det lejede. Hvis dette er tilfældet, hæfter lejer for culpøse skader forvoldt af fremlejetagers husstand. Det gør lejer derimod ikke, hvis det alene er aftalt, at fremlejetager personligt må benytte det lejede. I praksis vil det formentlig ofte være forudsat stiltiende eller i udtrykkeligt fremlejeaftalen, at fremlejetager kan have sin husstand, gæster mv. i lejligheden, hvorfor lejer hæfter for skader forvoldt af disse. Ved *kontraksstridig* fremleje hæfter lejer givetvis for skader forvoldt af fremlejetagers husstand og for hændelige skader, idet ansvaret i disse tilfælde er det strenge casus mixtus-ansvar, jf. straks nedenfor.

191. Se Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10097, note 115.

192. Jf. LL-komm 1, side 116. Om Casus mixtus-ansvar, se Bo von Eyben, Jørgen Nørgaard og Hans Henrik Vagner, Lærebog i erstatningsret, 3. udg., 1995, side 284, Gomard, Obligationsret, 2. del, side 191, samme i Erstatningsregler, side 422 ff. og i Obligationsretten i en nøddeskal, 2. hæfte, side 176, Ussing, Alm. del, side 119 og Kbl-komm, side 312 ff.

I den køberetlige litteratur er der uenighed om udstrækningen af casus mixtus-ansvaret, navnlig mht. om dette forudsætter, at debitor (sælger) har handlet forsætligt, eller om også culpa er tilstrækkeligt. Se om denne uenighed Kbl-komm, side 312 ff. med henvisninger. En diskussion heraf falder uden for denne fremstilling. Formentlig vil lejers culpøse adfærd være tilstrækkeligt til at udløse et casus mixtus-ansvar.

193. Om forpagterens erstatningsansvar for selvstændige medhjælpere, sml. U 1981.564 V, der dog vedrørte skade på tredjemands ejendom, ikke på den forpagtede ejendom. Vestre Landsret fandt, at forpagteren var ansvarlig for sprøjteskader på naboarealer som følge af sprøjtearbejde udført for forpagteren af en selvstændig entreprenør. Resultatet var givetvis blevet det samme, hvis skaden var sket på den forpagtede ejendom.

194. Da maskinstationen som udgangspunkt må opfattes som en selvstændig medhjælper, følger et tilsvarende ansvar ikke af DL 3-19-2.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

For så vidt angår det udvidede ansvar for skader forvoldt af personer, som forpagteren har givet adgang til det forpagtede, synes der ikke at være grund til at fravige dette ved forpagtningsaftaler. Ejeren har ved forpagtningsaftaler endnu mindre praktisk mulighed for at kontrollere, hvem forpagteren giver adgang til det forpagtede, idet der kan være tale om endog meget store ejendomme. Det kan naturligvis også være vanskeligt for forpagteren at følge med i, hvem der færdes på det forpagtede. Dette kan dog heller ikke begrunde et andet udgangspunkt ved forpagtning, idet også forpagterens ansvar må begrænses til skader forvoldt af personer, som han *har givet adgang* til det forpagtede. Skader forvoldt af f.eks. en krybskyttes jagt på det forpagtede areal uden tilladelse hertil fra forpagteren, påhviler således ikke forpagteren, men må anses for hændelige i forhold til ejeren og forpagteren. Den skade, som krybskyttens projektil forvolder, f.eks. en smadret rude i en bygning, må således som udgangspunkt repareres for ejerens regning.

Endvidere kan forpagteren ifalde ansvar efter et casus mixtus cum culpa-ansvar for hændelige skader, hvis han tilregneligt udnytter det forpagtede i strid med det aftalte, medmindre forpagteren kan bevise, at skaden ville være indtruffet alligevel. Dette betyder bl.a., at forpagteren er ansvarlig for hændelige forringelser, som indtræder, mens ejendommen ulovligt er fremforpagtet¹⁹⁵ (fremlejet) til en anden forpagter, medmindre forpagteren beviser, at skaden ville være indtruffet, selv om forpagteren ikke havde fremforpagtet ejendommen.

3.8. Skade på ejers eller lejers genstande

Ved vurderingen af, hvem der bærer risikoen for skade på en genstand, er det af afgørende betydning, om genstanden tilhører ejer eller lejer, idet *udlejers vedligeholdelsespligt kun strækker sig til genstande, som udlejer selv ejer*. Hvis lejeren indlægger egne genstande i det lejede eller køber genstande af udlejer i forbindelse med lejeaftalens indgåelse, hæfter lejer selv for skader på disse.¹⁹⁶ *Vedligeholdelsesrisikoen vedrører således kun egne genstande*. Dette er fastslået ved U 1953.180 Ø, hvor en lejer af en butik selv havde opstillet en bageovn. Ved flere efterfølgende genudlejnninger til nye lejere tilkendegav udlejer, at ovnen ikke var hans, og de nye leje-

195. Det bemærkes, at medmindre andet er aftalt, har forpagteren næppe ret til at fremforpagte, da forpagterens person og kvalifikationer må antages at have væsentlig betydning for ejeren, jf. Ussing, *Enkelte Kontrakter*, side 13 f. om baggrunden for forbuddet mod fremleje. Se også DDL's standardkontrakt § 1, in fine.

196. Medmindre skaden skyldes udlejers culpøse skadeforvoldelse, jf. U 1982.984 SH forudsætningsvis. Dommen er refereret ovenfor note 56.

3.9. Bevissspørgsmål

re betalte vederlag for ovnen til den tidligere lejer. Landsretten fandt derfor ikke grundlag for at pålægge udlejer at betale udgifterne til ovnens delvise fornyelse.

Det afgørende er, *for hvis regning den konkrete genstand er installeret på ejendommen*. Der kan her sammenlignes med TL §§ 37 og 38, hvorefter ejendomsparthaveres pant kun omfatter tilbehør, der er indlagt »på ejerens bekostning«.¹⁹⁷

Der må imidlertid også lægges vægt på, *om lejeren har en ret til at fjerne den pågældende genstand fra det lejede*. Herved kan navnlig tilvækstlæren¹⁹⁸ have betydning, idet denne er afgørende for, om en lejer kan bortfjerne en af ham betalt genstand indlagt i det lejede. Ifølge tilvækstlæren har lejeren bortfjernelsesret, hvis bortfjernelsen kan ske sine læsione prioris status, dvs. uden skade på den lejede ejendom. Tilvækstlæren kan således føre til, at lejeren ikke kan borttage en genstand, som er købt for lejers regning og indlagt i ejendommen, hvis dette medfører skade på ejendommen. *Sådanne genstande må anses for tilhørende ejeren og underlagt ejerens vedligeholdelsespligt, selv om det ligger fast, at de er betalt af lejer*, idet de er blevet en integreret bestanddel af ejerens ejendom.

Det ovenstående må antages at finde direkte anvendelse også for *aftaler om forpagtning af landbrugsjord*. Der ses ikke at være saglige argumenter for at udstrække ejerens vedligeholdelsespligt til også at gælde forpagterens ting, når der i øvrigt er så væsentlige ligheder mellem leje og landbrugsforpagtning som beskrevet i de foranstående afsnit. Endvidere finder tilvækstlæren også anvendelse for landbrugsejendomme og dermed ved aftaler om forpagtning heraf, jf. U 1951.284 H.

3.9. Bevissspørgsmål

Hvis der opstår en forringelse af det lejede, og hverken udlejer eller lejer vil betale dens udbedring, opstår der spørgsmål, om lejer skal bevise, at skaden er hændelig og dermed påhviler udlejer, eller om udlejer skal bevise, at forringelsen er forvoldt af lejer. Dette kan udtrykkes som spørgsmålet om, *hvem der har bevisbyrden for, at der foreligger en risikobegivenhed* (dvs. en hændelig undergang eller forringelse af det lejede).

Da det lejede sædvanligvis befinder sig hos lejeren, og ejeren sjældent har opsyn med det lejede i lejeperioden – bortset fra eventuelle besigtigelser eller lignende – er det normalt meget vanskeligt for ejeren at føre bevis for,

197.Jf. Pant, side 199 ff., Panterettigheder, side 226 f., TL-komm, side 301 ff., Hans Willumsen, Tinglysningsloven med kommentarer, 1997, side 331 ff. og Krag Jespersen, Tilbehørspant, side 105 ff.

198.Jf. Pant, side 191 f., Panterettigheder, side 220 ff. og Krag Jespersen, Tilbehørspant, bl.a. side 26 ff. med henvisninger. Se endvidere ovenfor afsnit 2.4.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

at en skade er forvoldt ved lejerens culpøse adfærd. Mange skader kan være opstået såvel hændeligt som ved culpøs adfærd. Et udgangspunkt, der lægger bevisbyrden på udlejeren, er således byrdefuldt for denne. Da lejeren omvendt normalt har det lejede i sin besiddelse og råder over dette, synes det mest hensigtsmæssige at være *en bevisbyrde-regel, hvorefter lejeren skal bevise, at en konkret skade er hændelig og ikke forvoldt af lejer eller nogen, lejer svarer for.*

Dette udgangspunkt må imidlertid nuanceres noget, idet det ikke er rimeligt at pålægge lejeren bevisbyrden i tilfælde, hvor der er en klar formodning for, at skaden skyldes andre forhold end brugen af det lejede, f.eks. forvoldt af tredjemand, som lejer ikke hæfter for, eller på grund af det lejedes indbyggede egenskaber. Bevisbyrden for, at der er tale om en risikobegivenhed, påhviler derfor lejer *i de tilfælde, hvor der er en formodning for, at skaden skyldes brugen af det lejede*, idet det da er sandsynligt, at lejer har forvoldt skaden, medmindre han godtgør det modsatte. Er der derimod *en formodning for, at skaden skyldes andre forhold end brugen, eller kan skyldes brugen lige så vel som andre forhold*, må udlejer pålægges bevisbyrden for, at skaden er forvoldt af lejer.¹⁹⁹ Dette synes også at være den regel, der er lagt til grund i retspraksis:

U 1937.409 Ø vedrørte en revne i en vaskekumme, der var opstået ved, at en crémekrukke var faldet ned i kummen fra en hylde ovenover. Lejeren nægtede at betale under henvisning til, at der var tale om en hændelig skade. Landsretten udtalte: »Som Sagen foreligger findes Appellantinden, der var Lejer af Værelset, ikke at have godtgjort Omstændigheder, der kan medføre, at Ansvaret ikke paahviler hende«, hvorfor lejer måtte erstatte skaden. Landsretten pålagde således lejer at godtgøre, at skaden ikke var forvoldt af hende. Der tages ikke

199. Jf. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 166 med henvisning til U 1937.409 Ø og U 1969.843 H. Se også den utrykte landsretsdom refereret i petitafsnittet nedenfor. Anderledes Ussing, Alm. del, side 113 med henvisning til U 1882.485 H. Dommen, der ikke pålagde lejer af nogle pramme og et kajanlæg bevisbyrden for, at skade – forvoldt ved nedstyrning af et bolværk – kunne være undgået ved lejers større omhyggelighed ved opførelse af bolværket, synes ikke afgørende at stride mod ovenstående, idet faktum tyder på, at skaden skyldtes et hændeligt gennembrud af en dæmning og hverken prammens egenskaber eller lejers brug. Endvidere er dommen meget gammel. Stephan Hurwitz, Tvistemål, 3. oplag, 1965 ved Bernhard Gomard, side 143 anfører om kontraktforhold, hvor en person besidder en andens ting (f.eks. leje), at det formentlig må »...antages, at besidderen har bevisbyrden for, at skade, der har ramt tingen i hans besiddelsestid, ikke er voldt af og kan tilregnes ham eller hans folk...«. Ældre teori anvender således ikke den i teksten nævnte formodningsregel, hvilket formentlig skyldes manglen på ældre praksis bortset fra U 1937.409 Ø.

3.9. Bevissspørgsmål

stilling til, om der var en formodning for, at skaden skyldtes brugen, men der er ingen tvivl om, at en sådan formodning forelå.²⁰⁰

I utrykt VLD af 9/4-1986 (6. afd., B 656/1985) blev bevisbyrden derimod pålagt udlejer. Sagen vedrørte nogle fugtskader på en væg, hvis årsag ikke kunne afklares, herunder om skaden skyldtes konstruktionsfejl eller lejernes manglende udluftning. Huslejenævnets formand fandt på grundlag heraf, at almindelige bevisregler burde medføre, at det blev lagt til grund, at fugtgenerne skyldtes forhold, der kunne belastes udlejeren, hvilket landsretten lagde til grund for dens afgørelse. Da der således ikke var en formodning for, at fugtgenerne skyldtes lejernes brug, men disse lige så godt kunne skyldes en konstruktionsfejl, måtte udlejer bære bevisbyrden.²⁰¹

Se endvidere U 1969.843 H, refereret ovenfor i afsnit 3.2. Sagen vedrørte som nævnt nogle højttalere, der var blevet fjernet fra en lejet biograf, uden at det var afklaret, hvordan det var sket. Højesterets flertal fandt, at det ikke kunne statueres, at bortkomsten skyldtes utilstrækkeligt tilsyn eller anden forsømmelighed fra lejers side, og pålagde udlejer erstatningsansvaret. Den dissentierende dommer (Spleth) fandt det derimod »...mest sandsynligt, at effekterne er fjernet af en person hørende til det forholdsvis talrige, skiftende personale...«, som lejer beskæftigede, hvorfor lejer måtte bære ansvaret. Dommen bygger på en konkret vurdering af de foreliggende oplysninger, og der kan vel ikke klart angives en formodning for skadens årsag. Da der ikke var konstateret tegn på indbrud forekommer det dog sandsynligt – som antaget af Spleth – at skaden skyldes lejeren eller hans folk. Selv om det ikke fremgår klart af dissensen, kan denne formentlig tages som udtryk for, at Spleth fandt, at bevisbyrden skulle fordeles som anført ovenfor.

Endelig bemærkes, at en bevisbyrderegel – svarende til den ovennævnte – tidligere fremgik af LL § 20, 2. pkt., hvorefter lejeren skulle vedligeholde wc-kummer, cisterner mv., »...medmindre lejeren kan godtgøre, at forringelsen ikke skyldes hans forsømmelse.« Bestemmelsen udgik uden konstaterbar begrundelse ved lov 419/1994, der trådte i kraft d. 1/7-1994.

Så vidt ses er der ikke trykte domme, som klart tager stilling til bevisbyrdefordelingen i *aftaler om forpagtning af landbrugsjord*. Der synes dog at være gode grunde til at anvende de samme regler, som gælder for tingsleje,

200. Se ligeledes U 1909.320 LHS, hvor en lejer ikke havde godtgjort, at en brand var hændelig og ikke opstået ved antændelse af en pose fjer, som lejer på ansvarspådragende måde havde anbragt tæt ved et gasblus, hvorfor han måtte bære det ved branden forårsagede tab. I præmisserne anføres udtrykkeligt, at der var en formodning for, at ilden var opstået ved antændelse af fjerposen (og dermed skyldtes brugen).

201. En tilsvarende afgørelse findes i utrykt VLD af 28/11-1991 (1. afd., 2174/1989) om væggelus. Det kunne ikke afgøres om lejer eller hendes gæster havde indbragt væggelus i lejligheden, eller dette var sket på en anden måde – f.eks. som følge af et eksisterende angreb i ejendommen. Da udlejer – som således blev pålagt bevisbyrden – ikke havde godtgjort, at lejers rengøring havde været mangelfuld, blev lejer frifundet.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

jf. ovenfor. Det forpagtede befinder sig i forpagterens varetægt, hvorfor det er vanskeligt for ejeren at føre bevis for, at en skade på det forpagtede er sket ved lejerens culpøse adfærd og ikke ved en hændelig skade. Det er derfor også naturligt, at forpagteren som udgangspunkt bærer bevisbyrden og skal bevise, at en konkret skade er hændelig. Er der derimod en formodning for, at skaden skyldes andet end forpagterens brug eller lige så vel kan skyldes brugen som noget andet, må bevisbyrden vendes.

4. Almindelige regler om mangler og mangelsbeføjelser i lejeforhold

4.1. Mangelsbegrebet – fortsat

Hvis udlejer ikke opfylder sin vedligeholdelsesforpligtelse, således at det lejedes brugsværdi forringes, er *sanktionen* (retsfølgen), at der indtræder en mangel ved det lejede, og at lejereren kan gøre *mangelsbeføjelser* gældende.

Af afsnit 2.3. ovenfor fremgår, at der foreligger en mangel, når det lejede ikke er i den stand, som lejereren efter karakteren af retsforholdet mellem ham og udlejereren kan kræve.²⁰² I det følgende uddybes mangelsbegrebet yderligere med henblik på at danne grundlag for en analyse af lejers/forpagters mangelsbeføjelser.

Som anført i afsnit 2.3. må der sondres mellem faktiske og retlige mangler. Desuden må der både i relation til faktiske og retlige mangler sondres mellem mangler opstået før lejeaftalens indgåelse (oprindelige mangler) og mangler opstået efter aftaletidspunktet (efterfølgende mangler).²⁰³ Samlet opereres således i det følgende med fire mangelskategorier. Sondringen mellem oprindelige og efterfølgende mangler har primært betydning i forhold til lejerens krav på erstatning. Se nærmere nedenfor afsnit 4.2.5.2. og 4.2.5.3.

En *faktisk mangel* er normalt kendetegnet ved, at der er tale om en *fysisk forringelse* af det lejedes substans enten ved en egentlig skade eller ved forringelser forårsaget ved almindelig slid og ælde, tidens tand, vejret mv. Der er også tale om en faktisk mangel, hvis det lejede helt eller delvis for-

202. Sml. LL § 11, stk. 1, 1. pkt.: »Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets beståen i den stand, som lejereren efter retsforholdet mellem ham og udlejereren kan kræve, og afhjælper udlejereren ikke straks mangelen efter påkrav derom, kan lejereren selv afhjælpe den for udlejerens regning.« Som anført i afsnit 2.3. kan mangelsbegrebet inddeles i et konkret og et abstrakt begreb. Efter det konkrete begreb lægges vægt på aftalen og parternes forudsætninger. Såfremt dette ikke giver nogen vejledning, lægges der efter det abstrakte mangelsbegreb vægt på, om det lejede overholder almindelige kvalitetsnormer.

203. Jf. Lookofsky, Køb, side 129.

4.1. Mangelsbegrebet – fortsat

svinder (undergang), f.eks. som følge af tredjemands tyveri, jf. ovenfor afsnit 2.2.

Faktiske mangler behøver dog *ikke nødvendigvis* at berøre det lejedes substans. Se således f.eks. U 1968.531 V om en lejers opsætning af en lysreklame på facaden med udlejerens samtykke, så det lyste ind ad vinduerne til en anden lejer og begrænsede dennes udsyn. Lejer og udlejer blev dømt til at sænke eller beskære skiltet, så det kom under den anden lejers vindueskant. Lysgenerne må nærmest karakteriseres som en faktisk mangel, selv om det lejedes substans ikke blev berørt. Se også U 1930.81 H om opsætning af en blinkende lysreklame på facaden umiddelbart over lejers vinduer, der blev anset for at medføre så væsentlige ulemper for benyttelse af det lejede, at det stred mod lejers ret over ejendommen. Et nedlagt forbud mod benyttelsen af lysreklamen blev derfor stadfæstet.

En *efterfølgende, faktisk mangel* foreligger, hvis udlejer *efter aftalens indgåelse* ikke opfylder sin vedligeholdelsespligt, således at det lejede på grund af slid og ælde eller andre hændelige forringelser får en ringere brugsværdi end forudsat i lejekontrakten, lovbestemmelser eller almindelige grundsætninger. *Efterfølgende mangler og udlejerens tilsidesættelse af sin vedligeholdelsespligt er således to sider af samme sag.*²⁰⁴

Endvidere foreligger der en efterfølgende, faktisk mangel, hvis udlejer, eller nogen udlejer, svarer for,²⁰⁵ efter aftalens indgåelse forvolder en forringelse af det lejedes brugsværdi ved en skadegørende handling.

En *oprindelig, faktisk mangel* foreligger, hvis brugsværdien af det lejede allerede *ved aftalens indgåelse* er ringere, end hvad der følger af retsforholdet mellem udlejer og lejer, medmindre lejer kendte eller burde kende manglen, jf. ovenfor afsnit 3.6. om caveat emptor-reglen. Sprogligt er det vanskeligt at forbinde oprindelige mangler med vedligeholdelse, men juridisk *er* udlejerens udbedring af oprindelige mangler – f.eks. tilvejebringelse af egenskaber, som det lejede aldrig har haft, men som lejer ifølge leje-

204. Jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10093, note 58 og Poul Gade, Finansiell leasing, 1997, side 114. Sammenhængen mellem mangelsbegreb og vedligeholdelse antydes af Gomard, Obligationsret, 1. del, side 143, uden at den præcise sammenhæng angives. Det anføres således blot, at »Ved leje er det f.eks. et vigtigt spørgsmål, hvem af parterne der har pligt til indvendig og udvendig vedligeholdelse, jfr. Lejelovens §§ 19-24 og UfR 1969.843 H.« Se også unødigt tøvende Niels Gangsted-Rasmussen i Festskrift, Dansk Selskab for Boligret, 1996, side 188: »Bestemmelsen [i LL § 9, stk 1] vedrører også efterfølgende mangler, men disse vil *typisk* falde ind under bestemmelserne om den løbende vedligeholdelse af lejemålet, der findes i lejelovens kap. IV.« (Fremhævet her).

205. Om udlejers ansvar for andres culpa, se nedenfor afsnit 4.2.5.4.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

aftalen har krav på – omfattet af vedligeholdelsesbegrebet.²⁰⁶ Se om vedligeholdelse ovenfor afsnit 2.2.

En *retlig mangel* kan foreligge som vanhjemmel eller som en rådighedsindskrænkning, der begrænser ejers mulighed for at disponere over det lejede i det omfang, det er aftalt i lejekontrakten, således at lejer ikke opnår den fulde lejeret.

Vanhjemmel foreligger, hvis den ret, som lejereren får overdraget, ikke svarer til det aftalte på grund af, at tredjemands ret over det lejede strider mod lejeretten. Tredjemands ret kan bestå i ejendomsret (fuldstændig vanhjemmel) eller begrænsede rettigheder, som brugsret, udlæg, tilbageholdsret mv. (delvis vanhjemmel).²⁰⁷ Parallelt hermed behandles den situation, hvor udlejer overdrager en ikke længere eksisterende ret til lejer, f.eks. hvis en lejer fremlejer det lejede uden at have ret hertil, fordi hans egen ret er ophørt. Kollisionen opstår da i forhold til ejeren af ejendommen.²⁰⁸

En retsmangel i form af *rådighedsindskrænkninger* foreligger, når lejereren ikke opnår den i lejeaftalen tillagte ret, som følge af at udlejerens rådighed over det lejede er indskrænket, uden at dette skyldes sådanne rettigheder, som beskrevet ovenfor under vanhjemmel. Rådighedsindskrænkningerne kan f.eks. bestå i, at en lejer i ejendommen udnytter sin lejeret på en (kontraksstridig) måde, der generer de andre lejere.²⁰⁹ I forhold til de andre lejere foreligger der en rådighedsmangel.

Udlejer er dog ikke ansvarlig for enhver handling, som en anden lejer foretager. Således er udlejer *ikke* ansvarlig for en lejers culpøse skadeforvoldelse hos en anden lejer, medmindre han selv har tilsidesat sine forpligtelser, f.eks. ved ikke

206. Anderledes Hans Henrik Edlund, *Vedligeholdelse af udlejningsejendomme – skatteretlige aspekter*, 1993, side 8, der kun taler om vedligeholdelse, »... så længe der ikke tilføres ejendommen noget, som ikke fandtes før udførelsen af vedligeholdelsesarbejdet. Vedligeholdelsen sættes altså i relation til ejendommens stand ved ibrugtagelsen ...«.

207. Om sondringen fuldstændig/delvis vanhjemmel, se Gomard, *Obligationsret*, 1. del, side 218 f., Lookofsky, *Køb*, side 83 og Lars Hedegaard Kristensen i *Lærebog i dansk og international køberet*, 2. udg., 1996, side 152.

208. Jf. Ussing, *Alm. del*, side 131.

209. Se U 1940.947 V og U 1975.233 H om en butiksljers udvidelse af varesortiment til skade for en anden butiksljer i ejendommen. Se tillige U 1978.237 Ø og LL § 30, stk. 3, hvorefter ejeren – når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche – ikke må udleje eller selv benytte andre lokaler i ejendommen til en tilsvarende forretning. U 1940.947 V fastslog, at alene udlejer kunne søges, men Højesteret synes i U 1975.233 H forudsætningsvist at have anerkendt sagsanlæg også mod lejereren. Således også U 1968.531 V vedrørende en faktisk mangel påført af en anden lejer.

4.1. Mangelsbegrebet – fortsat

at påtale et kontraktsstridigt forhold, der generer andre lejeres ret.²¹⁰ Se nærmere nedenfor afsnit 4.2.5.4.

Rådighedsindskrænkninger kan også følge af bestemmelser om båndlæggelse²¹¹ eller krav om samtykke til dispositioner f.eks. fra ejers ægtefælle, jf. Rvl. § 18.

De nævnte rådighedsindskrænkninger skyldes privates forhold og rettigheder og betegnes derfor sædvanligvis som *private rådighedsindskrænkninger*.

Afgrænsningen mellem delvis vanhjemmel og private rådighedsindskrænkninger er uklar. Dette er f.eks. tilfældet ved en privatretlig servitut, som strider mod lejers ret. Det er ikke klart, hvordan denne skal klassificeres. Gomard²¹² lader vanhjemmel omfatte »...ejendomsret, panteret, brugsret eller anden *begrænset tinglig ret* for trediemand...« (fremhævet her). Af fremhævelsen synes at fremgå, at det afgørende er, om der foreligger en begrænset tinglig ret. Begrebet »tinglig ret« er uklart, og Gomard angiver ikke, hvad han forstår herved. Hvis der menes tinglig *beskyttet* ret, således at det afgørende er, at retten ikke kan eksstingveres, synes dette ikke egnet som afgrænsningsmoment. Dels opstår problemet kun, hvis retten ikke kan eksstingveres af lejer, dels skal nogle af de privatretlige rådighedsbegrænsninger, som Gomard nævner – f.eks. båndlæggelse af fast ejendom²¹³ – også beskyttes mod eksstinktion, hvorfor beskyttelsen ikke udgør et entydigt afgrænsningsmoment.

Muligvis kan der i stedet lægges vægt på, om rettigheden giver tredjemand ret til selv at *råde* over en genstand (vanhjemmel), eller krav på at ejeren *undlader* at foretage visse dispositioner eller opretholder en bestemt tilstand (rådighedsbegrænsning). I så fald medfører en rådighedsservitut vanhjemmel, mens en tilstandsservitut er en rådighedsindskrænkning.²¹⁴

En anden og mere enkel mulighed er helt at *opgive sondringen* mellem vanhjemmel og private rådighedsindskrænkninger.²¹⁵ Som det fremgår nedenfor

210. Sml. U 1941.472 H, hvor en lejer af et kælderlokale fik beskadiget nogle varer på grund af oversvømmelse, som følge af, at kloakvand steg op af en nedløbsbrønd. Oversvømmelsen skyldtes tilstoppede rør som følge af, at andre lejere havde kastet klude og hygiejnebind i W.C.-kummerne. I forhold til udlejer blev oversvømmelsen anset som et hændeligt uheld, og der forelå intet andet grundlag for at pålægge udlejer ansvar.

211. Anderledes Ussing, Køb, side 150, der betragter båndlæggelse som et tilfælde af vanhjemmel. Se kritik heraf Kbl-komm, side 1027.

212. Obligationsret, 1.del, side 223.

213. Jf. Mortensen, Tinglysning, side 142.

214. Om sondringen mellem tilstands- og rådighedsservitutter, se bl.a. Knud Illum, Servitutter, 1943, side 74 og samme i Tingsret, side 558 ff.

215. Således sondrer Halfdan Krag Jespersen, Dansk privatret, side 234 og 257 f, sammenholdt med side 259 kun mellem vanhjemmel og offentligretlige rådighedsindskrænkninger. Se også i den retning kbl-komm, side 1027: »...**rådigheds mangler** foreligger, når køberen, som regel på grund af offentlige forskrif-

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

af afsnit 4.2.5.2. og 4.2.5.3. er der forskel på erstatningsreglerne for vanhjemmel og rådighedsindskrænkninger. Imidlertid er de privatretlige rådighedsindskrænkninger begrænset til nogle få tilfælde, og de vil formentlig have størst relevans, hvis de eksisterer ved aftalens indgåelse (oprindelige).²¹⁶ Som det fremgår af afsnit 4.2.5.2. gælder der imidlertid samme regler for oprindelig vanhjemmel og oprindelige, private rådighedsindskrænkninger. På denne baggrund kan de private rådighedsindskrænkninger behandles som vanhjemmel. I det følgende opretholdes dog sondringen mellem private og offentlige rådighedsindskrænkninger, primært af pædagogiske grunde for at tydeliggøre, hvilke regler som gælder for hvilke typer rådighedsindskrænkninger samt begrundelsen herfor. Det lægges i det følgende til grund, at tilstandsservitutter/negative servitutter, der giver tredjemand ret til at fordre en *tilstand* opretholdt eller ret til at kræve en *undladelse*, er privatretlige rådighedsindskrænkninger og ikke vanhjemmel. Rådighedspositive servitutter behandles som vanhjemmel.

Det bemærkes, at vanhjemmelsbegrebet ikke er fastlagt ved lov, hvorfor dets indhold og grænser i princippet frit kan vælges. I lovgivningen anvendes »vanhjemmel« kun i overskriften til kbl. § 59, og denne bestemmelse omhandler efter sin ordlyd (»tilhørte en anden end sælgeren«) kun direkte tredjemands ejendomsret. Hvorvidt andre (begrænsede) rettigheder skal henregnes til vanhjemmel, tager § 59 ikke stilling til. Den juridiske litteratur angiver ikke nøjere afgrænsningsmomenterne, der er afgørende for, om der foreligger vanhjemmel eller rådighedsindskrænkninger. Den valgte afgrænsning afviger således ikke væsentligt fra den fremherskende opfattelse i litteraturen.

En rådighedsindskrænkning kan også skyldes, at der ved eller i henhold til lov pålægges offentligretlige begrænsninger i brugen af ejendommen, f.eks. ved at det påbydes at indrette en udlejet ejendom på en bestemt måde, eller der f.eks. i lokalplan meddeles forbud mod anvendelse af det lejede til bestemte formål. Dette betegnes normalt *offentligretlige rådighedsindskrænkninger*.²¹⁷

Såvel vanhjemmel som rådighedsindskrænkninger kan foreligge både som *oprindelig* – dvs. hvor den kolliderende ret eller rådighedsbegrænsning allerede eksisterede ved lejeaftalens indgåelse – og som *efterfølgende* – dvs. hvor den kolliderende ret eller rådighedsbegrænsningen først opstår

ter, ikke kan udnytte den købte genstand efter hensigten...« (Fed i original, kursiveret her) samt: »Der kan *undtagelsesvis* være tale om, at rådighedsbegrænsninger beror på privatretlige retshandler...« (fremhævet her).

216. Således vil båndlæggelse ikke kunne tænkes at ske efter lejeaftalens indgåelse, uden at lejeaftalen skal respekteres. Ligeledes vil ejerens ægteskab efter lejeaftalens indgåelse ikke kunne bevirke, at den før ægteskabet skete udlejning er i strid med Rvl. § 18.

217. Se om sondringen privat ctr. offentlig, Gomard, Obligationsret 1. del, side 223 ff. og Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 153.

4.1. Mangelsbegrebet – fortsat

efter lejeaftalens indgåelse, men fortrænger lejerens ret, f.eks. ved ekstinktion eller tvangsauktion, eller fordi et lovhjemlet forbud eller påbud går forud for lejers ret – eventuelt ved ekspropriation.

Det ovenfor beskrevne mangelsbegreb må anses for dansk rets almindelige mangelsbegreb. Det ovenstående kan derfor uden videre overføres på *aftaler om forpagtning af landbrugsjord*, som grundlæggende er aftaler om tingsleje. Der synes ikke at være grund til at fravige det almindelige mangelsbegreb på grund af forpagtningsaftalers særlige natur. Som anført i afsnit 3.3. adskiller forpagtningsaftaler sig således ikke betydeligt fra aftaler om leje for så vidt angår reglerne om risikofordeling, vedligeholdelse og mangler.

For så vidt angår medforpagtede *bygninger* svarer det *faktiske* indhold af mangelsbegrebet fuldt ud til leje, idet det er de samme skader, der kan indtræde på en bygning, hvad enten lejeaftalen har brugen af bygningen som hovedformål, eller bygningen kun er et accessorium til en forpagtningsaftale.

Derimod kan der være grund til kort at skitsere nogle af de mangler, som kan indtræde i forhold til jord, idet de fysiske, faktiske forskelle på jord og bygninger i et vist omfang giver manglerne en anden *faktisk* – men ikke juridisk – karakter.

Faktiske mangler ved jorden kan bl.a. forekomme på følgende måder: Mangelfuld dræning, enten fordi dræning aldrig er udført, eller fordi de eksisterende drænedninger ikke er tilstrækkelige eller er tilstoppede/ødelagte; forurening af jorden med kemikalier, flyveaske eller lignende eller med radioaktivt eller andet farligt nedfald fra luften; oversvømmelse af hele eller dele af det forpagtede areal (f.eks. med saltvand eller ved skybrud); erosion af det øverste muldlag ved blæst, således at jordens bonitet forringes; sandflugt; sprøjteskader enten ved direkte sprøjtning – med f.eks. pesticider – på den forpagtede ejendom eller ved sprøjtning på omkringliggende ejendomme, men hvor vinden fører sprøjtegiften med sig; forringelse af jordens indhold af næringsstoffer mv. f.eks. ved manglende gødskning eller ved (for) ensidigt sædskifte etc.

Det bemærkes, at de anførte forringelser af ejendommens brugsværdi ikke i enhver henseende behøver at være en mangel, som udløser mangelsbeføjelser for lejerens. Dette vil afhænge af forpagtningsaftalen og retsforholdet i øvrigt mellem ejeren og forpagteren. Det spiller også ind, hvem der har forårsaget de nævnte skader. Se også ovenfor i afsnit 3.3., hvor det er anført, at angreb af ukrudt isoleret set kan være hændelige forringelser, der kan udgøre mangler, men hvor culpanormen for landbrugsområdet er udvidet, således at bekæmpelse af ukrudt og skadedyr hører til forsvarlig drift af et traditionelt drevet jordbrug, men ikke nødvendigvis ved økologisk drift.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Retlige mangler ved jorden kan dels forekomme ved, at tredjemand har rettigheder over det forpagtede, som forhindrer eller begrænser forpagterens ret (vanhjemmel), dels ved (private, men navnlig ved) offentligretlige indgreb i udnyttelsen af den forpagtede ejendom. *Vanhjemmel* kan f.eks. foreligge, hvis ejeren kort efter erhvervelse af ejendommen bortforpagter denne, men hvor »ejeren« ikke opnår gyldig ejendomsret f.eks. på grund af eksstinktion eller sælgers umyndighed. *Offentligretlige indgreb* kan bl.a. ske ved ekspropriation²¹⁸ af (dele af) det forpagtede areal, pålæggelse af byggelinier, fredning, udlæg af det forpagtede til særlige (miljø-)formål, der indskrænker brugen etc. etc. Sidstnævnte rådighedsbegrænsninger kan bl.a. pålægges med hjemmel i naturbeskyttelseslovens § 3, se f.eks. stk. 4 om mængden af gødning, der må tilføres arealet.²¹⁹ En landbrugsejendom kan være pålagt en lang række offentligretlige rådighedsindskrænkninger enten i form af generelle begrænsninger, f.eks. beskyttelseslinier omkring særlige ejendoms- eller naturtyper (se f.eks. naturbeskyttelseslovens §§ 3, 4, 8 og 13 m.fl.) eller om områdeudpegning (f.eks. EU-fuglebeskyttelsesområder,²²⁰ SFL-områder,²²¹ mv.) eller i form af specifikke påbud og forbud (f.eks. i eller i henhold til lokalplaner).

4.2. Lejerens mangelsbeføjelser

I det følgende gennemgås de beføjelser, som en lejer har, hvis det lejede er eller bliver mangelfuldt. For så vidt angår forringelser af det lejede, der hindrer/begrænser brugen af det lejede (substansskader), har lejereren de beføjelser, som er nævnt i afsnit 4.2.1.-4.2.5. For så vidt angår *følgeskader* (f.eks. driftstab, udgifter til flytning og genhusning mv.) kan lejer alene gøre erstatningsbeføjelsen gældende, jf. afsnit 4.2.5.

Hvis der foreligger en mangel ved en forpagtet ejendom, som det påhviler ejeren at udbedre, har *forpagteren* de almindelige mangelsbeføjelser,

218. Om ekspropriation henvises nærmere til afsnit 4.2.5.7. nedenfor. Det bemærkes dog, at afhandlingens hovedsigte er at behandle retsstillingen mellem ejeren og forpagteren – herunder betydningen af ekspropriation for parternes indbyrdes retsstilling – hvorfor de særlige ekspropriationsretlige regler ikke behandles udtømmende. Hensynet til afhandlingens omfang taler også for denne afgrænsning.

219. Se bkg 1159/1994 om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage mv. med senere ændringer. Se i denne sammenhæng også bkg 723/1997 om kontrol af beholdere for flydende husdyrgødning, ensilagesaft eller spildevand, der bl.a. indeholder krav til størrelse og indretning af gyllebeholdere. Se endvidere lov 472/1998 om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække, f.eks. § 18 om mindsteareal med plantedække.

220. Se herom bl.a. Peter Pagh i U 1997 B 511 ff. og i U 1998 B 182 ff. samt Veit Koester i U 1998 B 75 ff.

221. Se herom bl.a. Lbl-komm II, side 302.

4.2.1. Dom til naturalopfyldelse

som er gennemgået i dette afsnit. Reglerne om forpagterens mangelsbeføjelser må antages at være helt parallelle med lejerens mangelsbeføjelser.

4.2.1. Dom til naturalopfyldelse

Af aftl. § 1 samt af DL 5-1-1 og 5-1-2 følger, at indgåede aftaler er bindende og skal overholdes af de forpligtede parter. Som en naturlig følge heraf, kan den lejer, der på grund af mangler ikke opnår den ret, som han kan kræve efter retsforholdet mellem lejer og udlejer, *kræve at udlejerens afhjælper manglerne*, idet udlejer ikke har overholdt aftalen om mangelsfri ydelse. Man plejer at udtrykke dette således, at lejereren kan kræve *naturalopfyldelse*, eller at udlejer har en *afhjælpningspligt*.²²² Heri ligger, at lejereren kan kræve, at udlejer reparerer eller remplacerer det lejede, således at det bringes i den stand, som lejereren efter retsforholdet mellem lejer og udlejer har krav på.

Dermed afviger de lejeretlige regler fra de køberetlige, idet købeloven uden for forbruger køb ikke foreskriver en afhjælpningspligt.²²³

Gomard, Obligationsret, 2. del, side 63 anfører, at en lejer, der ikke får adgang til alt, hvad han har krav på efter aftalen, kan få dom til naturalopfyldelse »...medmindre en modernisering eller anden forbedring af ejendommen gør visse tilpasninger nødvendige.« Den citerede sætning kan give det indtryk, at lejer altid må tåle »nødvendige tilpasninger«. Dette er imidlertid ikke altid tilfældet. Blandt andet skal udlejer respektere en kontraktsbestemmelse om uopsigelighed, idet ensidige vilkårsændringer – herunder af det lejedes indretning og brugsværdi – som udgangspunkt kræver anvendelse af det almindelige opsigelsesvarsel, jf. ovenfor afsnit 2.4. og Lejeret 2, side 187 f. Se endvidere om begrænsninger i udlejerens ret, Lejeret 2, side 184 f. Desuden fremgår det ikke af Gomards fremstilling, om der alene menes leje omfattet af lejelovens regler, eller om der menes leje generelt. Det må herved erindres, at udlejer uden for lejelovens område ikke har den vidtgående adgang til ensidige vilkårsændringer, som følger af LL § 55. Endelig er det uklart, hvad der ligger i, at lejer må tåle »anden forbedring« af ejendommen. Der henvises herved til omtalen af forbedringsbegrebet ovenfor afsnit 2.4.

222. Jf. Ussing, Alm. del, side 61 og 70 f., Gomard, Obligationsret, 2. del, side 33, Falkanger, Leie av skib, side 453 og Sundberg, Fel i lejt gods, side 85 ff og 206 ff. Se også f.eks. U 1969.843 H, hvor ejer blev dømt til at genopsætte et højttaleranlæg, der var forsvundet fra en lejet biograf, og U 1990.396 V, hvor ejer blev dømt til at genopsætte en nedrevet altan.

223. Jf. Lookofsky, Køb, side 105 f. og Lars Hedegaard Kristensen, Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 131. Ussing, Alm. del, side 71 vil »...vistnok være tilbøjelig...« til at anvende de køberetlige regler analogt på tingsleje. Dette kan ikke tiltrædes, jf. den ovennævnte litteratur og praksis. I øvrigt går tendenserne i køberetten mod en afhjælpningspligt, jf. Lookofsky, Køb, side 106 og CISG art. 46, stk. 3.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Da den, der har indgået en aftale, som udgangspunkt må antages at være interesseret i, at medkontrahenten opfylder, og da de øvrige misligholdelsesbeføjelser ikke altid giver sikkerhed for, at der opnås dækning for det fulde tab som følge af en mangel, må kravet om naturalopfyldelse normalt anses for lejers væsentligste mangelsbeføjelse. Hensigten med beføjelsen er at stille lejer på samme måde, som hvis aftalen fra starten af var blevet opfyldt korrekt.

Såfremt *udlejer nægter* at afhjælpe en mangel, kan lejer få *dom til naturalopfyldelse*. Nægter udelejer tillige at opfylde dommen, kan lejer med fogedrettens hjælp søge denne gennemtvunget. Det kan ske ved, at fogedretten tillader, at rekvirenten (lejer) lader arbejdet udføre, hvorefter der kan foretages udlæg hos udelejer for omkostningerne hertil, jf. rpl. § 529, stk. 1. Fogedretten skal godkende beløbet.

Rekvirenten (lejer) kan i stedet vælge at lade fogedretten anslå rekvirentens interesse i dommens opfyldelse i penge, hvorefter beløbet kan indrives ved udlæg, jf. rpl. § 533, stk. 1.

Endelig kan udelejer – hvis han forsætlig overtræder en dom til naturalopfyldelse – under en af lejer anlagt sag idømmes straf af bøde eller hæfte, jf. rpl. § 535, stk. 1. Lejer har således en række tvangsmidler til rådighed til at gennemtvinge naturalopfyldelsen.

Lejer kan dog kun få dom til naturalopfyldelse, hvis en sådan er fysisk (eller retlig) mulig. Hvis der foreligger *umulighed*, eller hvis opfyldelsen vanskeliggøres i en grad, der må sidestilles med umulighed, kan udelejer ikke tilpligtes at afhjælpe manglen, jf. nærmere om umulighed ovenfor afsnit 3.5. Udgangspunktet er dog, at udelejer er forpligtet til at opfylde, selv om opfyldelsen viser sig vanskeligere end forudset ved aftalens indgåelse. Kun ved særlige vanskeligheder fritages udelejer for pligten til naturalopfyldelse. Fritagelsen for naturalopfyldelse på grund af umulighed udelukker ikke nødvendigvis, at lejer kan gøre andre misligholdelsesbeføjelser gældende, f.eks. kræve erstatning, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

Lejer har heller ikke krav på naturalopfyldelse, hvis lejeaftalen er *ugyldig eller uvirksom*, og dette gøres gældende.²²⁴

Såfremt betingelserne for at *hæve* aftalen er opfyldt – jf. nedenfor afsnit 4.2.4. – og lejer vælger dette, bortfalder udelejerens forpligtelse til naturalopfyldelse.²²⁵

Gomard anfører,²²⁶ at »Reglerne om afhjælpningspligt må formentlig – ligesom reglerne om naturalopfyldelse i øvrigt og som udtrykkeligt sagt i AB 92 § 32 –

224. Om uvirksomhed, se Gomard, Obligationsret, 2. del, side 39 f. med henvisninger.

225. Jf. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 40 f. og Ussing, Alm. del, side 82.

4.2.1. Dom til naturalopfyldelse

forstås således, at kreditor kun har krav på afhjælpning (udbedring, reparation) af mangler, hvis debitor (sælgeren, entreprenøren) *er ansvarlig for manglen.*« (Fremhævet her). Forfatteren mener således tilsyneladende, at afhjælpningspligten forudsætter et *ansvarsgrundlag.*²²⁷ Dette kan ikke fastholdes i forhold til *lejeaftaler*, idet udlejer i kraft af den almindelige risikofordeling og vedligeholdelsespligten må udbedre *også hændelige skader*, jf. bl.a. ovenfor afsnit 3.2. *For så vidt angår tingsleje er pligten til naturalopfyldelse uafhængig af, om skaden er forvoldt af udlejer eller ej.*²²⁸ Hvis en hændelig forringelse indtræder, kan lejer kræve dom til naturalopfyldelse, jf. Ussing, Enkelte Kontrakter, side 17 og U 1969.843 H, hvor udlejer blev dømt til at afhjælpe den mangel, som skyldtes, at nogle højtaltare var blevet fjernet fra en lejet biograf, uden at dette skyldtes lejers (eller udlejers) forsømmelighed. Se ligeledes U 1959.387 Ø, hvor udlejer af en bil dømtes til at betale for udgifter til reparation af hændelige skader opstået under lejers kørsel i udlandet. Se også Lassen, Spec. del., side 4, der dog anfører, at afhjælpningspligten ofte vil følge af en naturlig fortolkning af kontrakten. Selv uden holdepunkter i kontrakten, må der efter almindelige regler antages at gælde en afhjælpningspligt for udlejer. Se endvidere U 1943.1035 Ø, hvor en lejlighed blev udlejet til pensionatsvirksomhed, hvorefter det viste sig, at varmeanlægget som følge af pensionatsvirksomhedens stærkere belastning ikke var tilstrækkelig. Udlejer blev tilpligtet at anbringe en cirkulationspumpe på anlægget for at øge dets effektivitet.

Når udlejers *vedligeholdelsespligt* omfatter hændelige forringelser, er der ingen begrundelse for at begrænse afhjælpningspligten til skader forvoldt af udlejer. Hvis lejer ikke kan kræve afhjælpning af hændelige skader, giver det ingen mening, at vedligeholdelsespligten omfatter disse, idet ejer da netop ikke ville være forpligtet til at udbedre hændelige skader.²²⁹

Endelig bemærkes, at AB 92 § 32 ikke udtrykkeligt kræver, at entreprenøren er ansvarlig for manglen. Et sådant krav fremgår heller ikke af bemærkningerne til bestemmelsen i bet. 1246/1993, side 129 ff.

226. Obligationsret, 2. del, side 66.

227. Det kunne måske tænkes, at forfatteren med »ansvarlig« i stedet mener, at der kun er afhjælpningspligt for skader, som debitor *bærer risikoen for*. I så fald er den citerede sætning imidlertid nærmest overflødig, da det er en naturlig følge af risikoreglerne, og der ville heller ikke være grund til at modificere udsagnet med ordet »formentlig«, da resultatet i så fald er sikkert. Endelig kan det være forfatterens mening, at en udlejer, der ikke opfylder sin vedligeholdelsespligt, derved bliver »ansvarlig for manglen«. Men også denne fortolkning er blot en – uheldig – omformulering af, hvad der direkte følger af risikoreglerne.

228. Se også Ussing, Alm. del, side 136, men anderledes side 71, hvor forfatteren anfører, at reglerne om løse køb vedrørende individuelt bestemte genstande – hvorefter der som udgangspunkt *ikke* gælder en afhjælpningspligt – »til dels« også gælder ved tingsleje bortset fra leje af fast ejendom. Ussing, Enkelte Kontrakter, side 17 kræver ikke, at udlejer er ansvarlig, som en betingelse for at kræve mangler afhjulpet.

229. Ej heller Lookofsky, Køb, side 101 ff. eller Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 131 ff. kræver ansvar som betingelse for naturalopfyldelse.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Der er næppe tvivl om, at *en forpagter af landbrugsjord* – såfremt ejeren nægter at udbedre en mangel – kan få dom til naturalopfyldelse og – såfremt ejeren fortsat nægter – gøre brug af de i rpl. § 529, stk. 1, § 533, stk. 1 og § 535, stk. 1 angivne tvangsmidler. Så vidt ses findes der ikke i trykt retspraksis afgørelser, der pålægger ejeren en afhjælpningspligt i aftaler om forpagtning af landbrugsjord. Dette skyldes dog næppe, at en sådan dom ikke kan opnås.²³⁰ Årsagen er formentlig den udstrakte brug af voldgiftsklausuler, der bevirker, at spørgsmålet om en ejers afhjælpningspligt sjældent forelægges domstolene. Se om andre mulige årsager ovenfor afsnit I,3.6.

Forpagterens krav på naturalopfyldelse forudsætter også, at afhjælpning er mulig. Foreligger der *umulighed*, er ejeren naturligvis ikke forpligtet til at foretage det umulige. Som nævnt ovenfor i afsnit 3.5. vil den forpagtede jord i sin helhed sjældent gå til grunde. Derimod forekommer det formentlig oftere, at der er mangler ved *dele* af det forpagtede areal, som ikke kan afhjælpes. Dette er f.eks. tilfældet, hvis dele af ejendommen oversvømmes permanent, eller hvis dele af ejendommen eksproprieres eller pålægges byggelinier eller andre offentligretlige rådighedsindskrænkninger.

Ved sådan *delvis umulighed*, der ikke har et sådant omfang, at det berører (næsten) hele den forpagtede substans, er ejeren heller ikke forpligtet til naturalopfyldelse, for så vidt angår *delen*. Vedrører umuligheden derimod så væsentlige dele af det forpagtede, at det må sidestilles med, at det forpagtede i sin helhed er gået til grunde, bortfalder ejerens pligt til naturalopfyldelse i dens helhed.

Hvis f.eks. en beboelsesbygning brænder ned til grunden, vil en *udlejer* heraf være frigjort fra pligten til naturalopfyldelse, jf. LL § 17. Er den tilsvarende bygning derimod blot et accessorium til en aftale om *forpagtning* af jord, kan branden normalt ikke føre til, at retten til naturalopfyldelse bortfalder helt. For så vidt angår jorden (og eventuelle ikke-brændte bygninger, medforpagtet løsoøre mv.) kan forpagteren fortsat kræve naturalopfyldelse, idet der ikke i forhold hertil foreligger umulighed, jf. ovenfor afsnit 3.5. Ejeren er som udgangspunkt også forpligtet til at genopføre beboelsesbygningen, medmindre dette er ekstraordinært byrdefuldt, jf. straks nedenfor, eller udelukket f.eks. på grund af byggelinier. Ødelæggelsen af en (mindre) del af det forpagtede kan ikke sidestilles med fuld umulighed, hvorfor ejeren må være bundet af forpagtningsaftalen og forpligtet til at stille det forpagtede til forpagterens rådighed i forpagtningsperioden, herunder reparere hændelige forringelser og undergang.

230. Der er så vidt ses heller ingen domme, som afviser at give dom til naturalopfyldelse.

4.2.1. Dom til naturalopfyldelse

Hvis en udbedring af manglen er fysisk mulig, men forbundet med ekstraordinære vanskeligheder eller udgør en væsentlig økonomisk belastning, således at situationen må sidestilles med umulighed, kan forpagteren heller ikke kræve naturalopfyldelse.

Dette kan f.eks. foreligge, hvor en forpagtet ejendom er pålagt byggelinier i medfør af lov om offentlige veje § 34, stk. 1. Hvis en medforpagtet bygning, der er beliggende på arealet foran byggelinierne, brænder ned, hindrer lovens § 34, stk. 3, at bygningen genopføres. Branden medfører en forringet brugsværdi, og ejeren er som udgangspunkt forpligtet til at genopføre bygningen. Det forudsættes her, at det ikke konkret er muligt at opføre bygningen et andet sted på ejendommen. Hvis ejeren kan opnå tilladelse til at genopføre bygningen på arealet foran byggelinierne f.eks. mod at forpligte sig til at afholde alle udgifter ved bygningens borttagelse i tilfælde af, at vejen skal udvides ind på det byggeplommebelagte areal, forekommer der ikke reel umulighed. Imidlertid må det antages, at påføre ejeren en urimelig økonomisk belastning, såfremt han senere skal betale for bygningernes fjernelse, og opførelse af bygninger af en vis værdi på de nævnte vilkår forekommer ikke at være en fornuftig og forsvarlig økonomisk disposition. Det må derfor antages, at situationen kan sidestilles med umulighed, selv om genopførelse er fysisk mulig.

Nogen støtte for, at det nævnte moment tillægges betydning også ved forpagtning af landbrugsjord synes at fremgå af HRT 1955.691, selv om det var forpagteren, der påberåbte sig umulighed. Sagen vedrørte en forpagtningskontrakt, ifølge hvilken ejeren i tilfælde af nedbrændte bygninger havde valgt mellem at genopføre disse eller hæve kontrakten. Efter en brand ønskede ejeren at genopføre bygningerne, men forpagteren ønskede at hæve aftalen, idet han mente, at en genopførelse tog for lang tid. I præmisserne udtalte Vestre Landsret (hvis dom Højesteret stadfæstede i henhold til dens grunde) at »Efter det oplyste om forholdene med hensyn til udførelse af byggearbejde som det under sagen omhandlede vil det ikke kunne statuere, at ... [ejeren] på forhånd måtte anse de nedbrændte bygningers genopførelse indenfor et rimeligt tidsrum som *umulig eller dog at være forbundet med sådanne vanskeligheder, at arbejdets varighed ville umuliggøre det for ... [forpagteren] at fortsætte sin svineavl.*« (Fremhævet her). Ejeren var derfor berettiget til at vælge at opføre bygningerne i stedet for at hæve. Dommen synes – omend i en lidt aparte situation – forudsætningsvis at vise, at vanskeligheder af et vist omfang kan sidestilles med umulighed også i forpagtningsforhold.

Såfremt der foreligger delvis umulighed, må forpagteren henvises til at gøre andre af sine mangelsbeføjelser gældende. Hvis dele af det forpagtede areal ikke kan anvendes, er forholdsmæssigt afslag en nærliggende mulighed, jf. nedenfor afsnit 4.2.3. Såfremt manglen er væsentlig, kan forpagteren også vælge at hæve, jf. nedenfor afsnit 4.2.4. Hvis ejeren har handlet culpøst, kan forpagteren kræve erstatning, jf. nedenfor bl.a. afsnit 4.2.5.3., men i

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

forhold til offentligretlige rådighedsindskrænkninger vil dette formentlig sjældent være tilfældet. For så vidt angår ekspropriationstilfælde og visse erstatningsfrie reguleringer, kan forpagteren eventuelt få ekspropriationserstatning fra den eksproprierende myndighed. Se nærmere herom nedenfor afsnit 4.2.5.7.

4.2.2. Godtgørelse for lejers egen udbedring af manglen

Hvis lejer ikke umiddelbart ønsker at søge dom til naturalopfyldelse, kan han i stedet under visse betingelser *selv afhjælpe manglen for udlejerens regning*. For leje af hus eller husrum fastslår LL § 11, stk. 1, 1. pkt., udtrykkeligt, at såfremt udlejer ikke udbedrer en mangel »...straks ... efter påkrav derom, kan lejer selv afhjælpe den for udlejerens regning.« Lejeloven giver således lejer en ret til efter påkrav at foretage selvhjælpshandlinger og kræve udlejerens godtgørelse af udgifterne hertil.²³¹

Det må antages, at der i dansk ret gælder *en almindelig regel* om, at lejer selv – for udlejerens regning – kan udbedre mangler, hvis han har givet udlejer påkrav om manglernes udbedring, uden at udlejer herefter har forsøgt at afhjælpe disse.²³²

Det bemærkes, at adgangen til lejers selvhjælpshandling er *uafhængig af rpl. § 529, stk. 1*, der forudsætter fogedrettens tilladelse til udførelse af et arbejde. Det er ikke nødvendigt, at lejer opnår dom over udlejer for, at lejer kan udbedre manglerne selv for udlejerens regning. Lejer kan uden videre gøre dette efter fremsættelse af påkrav og forløbet af en rimelig frist. Lejer bør dog sikre sig fornødent bevis for manglens eksistens, omkostningernes rimelige størrelse mv., jf. straks nedenfor. Såfremt udlejer ikke vil betale efter lejers udbedringer, må lejer anlægge retssag mod udlejer om betalingsspørgsmålet.

Det er *en betingelse* for lejers adgang til at udbedre en mangel for udlejerens regning, *at udlejer først har fået muligheden for selv at afhjælpe manglen*. Ofte er udlejer ikke klar over en mangels eksistens, før lejer gør ham opmærksom på den. Det må derfor kræves, *at lejer over for udlejer fremsæt-*

231. Udbedring af skade for kreditors regning kendes også fra andre retsforhold, f.eks. entreprise, jf. AB 92, § 31, stk. 4 og § 32, stk. 4.

232. Jf. Lassen, Spec. del, side 5 og – mere forbeholden – Ussing, Enkelte Kontrakter, side 17, der anfører, at afhjælpningsretten gælder »som oftest« og »...kun ... indenfor rimelige Grænser.« Retten til at foretage en selvhjælpshandling kan ses som en ret afledt af retten til at kræve dom til naturalopfyldelse, således at naturalopfyldelse enten kan nås ved domstolens gennemtvungelse eller ved lejers selvhjælpshandling, jf. Falkanger, Leie av skib, side 453 og Sundberg, Fel i lejt gods, side 206 f. og 209.

4.2.2. Godtgørelse for lejers egen udbedring af manglen

ter påkrav om manglens udbedring.²³³ Først efter forløbet af en rimelig frist efter påkravets fremkomst til udlejer, og forudsat at udlejer ikke tilbyder at udbedre manglen, kan lejer foretage selvhjælpshandlingen.

Lejer behøver dog ikke at fremsætte påkrav, hvis *skadens udbedring er uopsættelig*, f.eks. fordi den uden reparation vil medføre yderligere skade på det lejede eller for lejeren.²³⁴ Lejers ret hertil kan begrundes i negotiorum gestio-betragtninger eller i lejers almindelige tabsbegrænsningspligt.

For at undgå at en domstol kender selvhjælpshandlingen uberettiget, må lejer sikre sig bevismæssigt. Han bør sikre sig bevis for, at han har fremsat påkrav,²³⁵ bevis for, at der reelt er tale om en mangel, samt for at de afholdte udgifter er rimelige i forhold til arbejdets karakter.²³⁶

Lejers adgang til at foretage selvhjælpshandlinger må begrænses på samme måde som udlejerens pligt til at afhjælpe en mangel. Hvis udlejer ikke er forpligtet til at reparere/remplacere på grund af umulighed eller forhold, der må ligestilles hermed, jf. ovenfor afsnit 3.5., kan lejer heller ikke selv foretage udbedring af manglen for udlejers regning, selv om dette er fysisk muligt. I modsat fald ville lejer kunne tvinge udlejer til en videregående opfyldelsesforpligtelse, end den, der følger af reglerne om naturalopfyldelse, hvilket hverken er rimeligt i forhold til ejeren eller økonomisk forsvarligt.

I forbindelse med *forpagtning af landbrugsjord* har forpagterens egen udbedring af mangler ved det forpagtede været behandlet i HRT 1932.41.

Sagen vedrørte forpagtning af en præstegård, hvor det i forpagtningskontrakten var noteret, at det formentlig ville blive nødvendigt at foretage en fuldstændig omdræning af ca. 20 tdr. land af ejendommen. Forpagteren erklærede sig villig til at forrente og afdrage det lån, der var nødvendigt til arbejdets udførelse. Det viste sig, at der var behov for nydræning af i alt 16 tdr. land. Da forpagteren

233. Jf. Preben Bang Henriksen og Stephan Muurholm, *Erhvervslejeretten*, 1998, side 226.

234. Jf. utrykt VLD af 7/3-1979 (3. afd. 2648/1978) om reparation af tilstoppet gulv-afløb på fiskefarsfabrik, der skyldtes, at bunden var faldet ud af en vandlås på grund af tæring – dvs. en hændelig fejl ved ejendommen. Lejer var berettiget til at tilkalde en kloakmester uden forudgående påkrav til udlejer, da lejers produktion ellers af sundhedsmæssige grunde ville være blevet standset af Industritilsynet, hvorfor manglens udbedring var uopsættelig. Lejer havde derfor krav på at få et beløb til arbejdets udførelse betalt af udlejer.

235. F.eks. ved at sende dette som brev med afleveringsattest. Om virkningerne af manglende bevis, se til sammenligning HRT 1932.41 om forpagtning, refereret nedenfor i petitaafsnittet.

236. Bevis for de to sidstnævnte forhold kan fremskaffes ved erklæringer fra flere uafhængige sagkyndige håndværkere. Se i øvrigt Halfdan Krag Jespersen i *Kar-nov*, side 10094, note 74 samt Preben Bang Henriksen og Stephan Muurholm, *Erhvervslejeretten*, 1998, side 226 f.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

ønskede arbejdet udført snarest, henvendte han sig til sognepræsten, der ikke havde indvendinger mod, at forpagteren selv udførte og betalte arbejdet, hvilket derefter skete. Ved forpagtningens ophør 14 år senere krævede forpagteren af menighedsrådet, der var bortforpagter, godtgørelse for de af ham afholdte udgifter til dræningsarbejdet med fradrag af de beløb, som han ifølge forpagtningens kontrakt skulle have afdraget på lånet i forpagtningsperioden. Dette nægtede menighedsrådet og Kirkeministeriet, da de ikke mente, at præsten havde haft hjemmel til at indgå aftale om at fravige forpagtningens fremgangsmåde. Østre Landsret fandt, at »Da det nu i ... Forpagtningens kontrakt[en] udtrykkeligt er udtalt, at det efter alt at dømme vilde være nødvendigt at foretage en fuldstændig Omdræning, og da det efter det Oplyste maa anses godtgjort, at en saadan Omdræning virkelig var nødvendig, findes den Omstændighed, at ... [forpagteren] har forsømt at følge den i saa Henseende foreskrevne formelle Fremgangsmaade, ikke at kunne berøve ham hans kontraktmæssige Krav paa Erstatning i det Omfang, i hvilket han nu er i Stand til at føre Bevis for dette.« Herefter fandt landsretten, at forpagteren havde krav på godtgørelse for arbejdet.

For Højesteret blev der afholdt en skønsforretning, der bl.a. godtgjorde, at det drænedes areal var væsentligt mindre end anført for landsretten og dræningsarbejderne var betydeligt mindre omfattende. Højesteret fandt ikke, at forpagteren var berettiget til godtgørelse og lagde herved vægt på, at forpagteren efter arbejdets udførelse »...undlod ... f Eks ved en Synsforretning, at konstatere Beskaffenheden og Værdien af det udførte Arbejde og har ej heller været i Stand til senere at fremkomme med nøjagtigt Regnskab over de med arbejdet forbundne Udgifter.«²³⁷

Med tilføjelsen i kontrakten om, at dræning var nødvendig, og når dette viste sig at være rigtigt, må kontrakten forstå således, at ejeren var forpligtet til at udføre dræningen, og forpagteren forpligtet til at medvirke til finansieringen ved at afdrage på et lån. Såfremt ejeren herefter ikke foretog dræningsarbejdet, var forpagteren – efter fremsættelse af påkrav – berettiget til selv at udføre arbejdet for ejerens regning. Når forpagteren rent faktisk rettede henvendelse (fremsatte påkrav) til, hvem han måtte tro var ejerens repræsentant (sognepræsten), og endda fik samtykke til selv at udføre arbejdet, havde forpagteren krav på at få udgifterne til arbejdets udførelse godtgjort af ejeren. Dette anfører Østre Landsret i sin afgørelse, og Højesteret argumenterer ikke herimod ved sin dom. HRT 1932.41 kan derfor

237. Endvidere blev der lagt vægt på, at det var tvivlsomt om dræningsarbejdet havde tilført jorden en varig værdiforøgelse. Dette kan ikke tillægges betydning i forhold til lejers/forpagteres ret til at foretage udbedring på ejerens regning, idet udbedring af manglen blot skal *genskabe* den brugsværdi, som lejer/forpagter har krav på. Hverken ejer eller lejer/forpagter er forpligtet til at tilføre en varig værdiforøgelse (forbedring). Se ovenfor afsnit 2.4.

4.2.3. Forholdsmæssigt afslag

siges forudsætningsvis at anerkende forpagterens ret til at afhjælpe en mangel for ejerens regning.

At forpagteren alligevel ikke fik godtgørelse skyldtes, at han ikke kunne føre det nødvendige bevis for, hvilket arbejde han havde udført, hvad det havde kostet, eller om det overhovedet havde været nødvendigt. Som anført ovenfor må den, der foretager en selvhjælpshandling, sikre sig bevismæssigt, og HRT 1932.41 viser, at sanktionen ved undladelse heraf er, at forpagteren mister retten til godtgørelse for de udokumenterede krav. Se endvidere den nedenfor i afsnit 4.4.2 refererede U 1964.555 B om udlejers selvhjælpshandling, hvor kravets størrelse fastsattes skønsmæssigt, da det ikke var tilstrækkeligt klart dokumenteret.

Bestemmelser, der giver forpagteren mulighed for at foretage afhjælpning af mangler for ejerens regning, er almindelige i udenlandsk lovgivning om forpagtning. Eksempelvis indeholder JB 9. kap. § 18, stk. 2, en regel, hvorefter forpagteren er berettiget til at udføre ejerens forpligtelser (»bygnadsskyldighed«) efter § 18, stk. 1 for ejerens regning, hvis ejeren ikke selv udfører arbejdet inden rimelig tid efter forpagterens opfordring. I Holland er forpagterens selvhjælpshandling betinget af en skriftlig opfordring til ejeren samt af, at »de pachtkamer« godkender, at forpagteren udfører arbejdet for ejerens regning, jf. PW art. 26, stk. 2. Som i dansk ret er selvhjælpshandlingen således i udlandet som oftest betinget af, at forpagteren først retter henvendelse (påkrav) til ejeren.

4.2.3. Forholdsmæssigt afslag

Er det lejede behæftet med en mangel, som udlejeren hæfter for, kan han ikke stille det lejede fuldt ud til lejerens disposition. Som en naturlig konsekvens af denne misligholdelse kan en lejer, der i en periode benytter det lejede med mangler, få en forholdsmæssig reduktion i lejen, således at lejen nedsættes svarende til den reducerede brugsværdi af det lejede.²³⁸

En medkontrahents adgang til at kræve forholdsmæssigt afslag er fastslået i forskellige bestemmelser. Se f.eks. kbl. §§ 42 og 43, AB 92 § 31, stk. 4 og § 32, stk. 4 samt for leje af hus eller husrum, LL § 11, stk. 2.²³⁹ I medfør af den sidstnævnte bestemmelse kan lejeren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for leje-

238. I teorien betegnes dette undertiden således, at ejeren bærer vederlagsrisikoen og kun har krav på (fuldt) vederlag, hvis han selv præsterer mangelfri ydelse. Dette adskiller sig ikke materielt – men terminologisk – fra den her anvendte sprogbrug, jf. nærmere ovenfor afsnit 2.1.1.

239. I LL § 15, stk. 1 og § 16, stk. 2 findes desuden regler om forholdsmæssigt afslag ved retsmangler.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

ren. Også uden udtrykkelig lovhjemmel – f.eks. vedrørende almindelig tingsleje – må der antages at gælde en regel om forholdsmæssigt afslag.²⁴⁰

Nedsat leje kan kræves for den periode, hvor det lejede er behæftet med mangler, dvs. indtil udlejer udbedrer manglen,²⁴¹ sml. LL § 11, stk. 2: »...så længe en mangel forringer det lejedes værdi...«. Hvis manglen slet ikke udbedres, kan lejer kræve nedsat leje for resten af lejeperioden.

Ophør af pligten til at betale leje ved *umulighed* kan siges at udgøre en særlig variant af forholdsmæssigt afslag, idet lejer for resten af lejeperioden får fuldt afslag i lejen og dermed ikke er forpligtet til at betale vederlag.

Kravet om forholdsmæssigt afslag er *ikke betinget af, at udlejer er ansvarlig for skaden*, og det er ikke – som ved hævebeføjelsen, jf. næste afsnit – nødvendigt, at manglen er væsentlig.²⁴² Det er alene en betingelse, at der foreligger en mangel ved det lejede.²⁴³

Gomard, Obligationsret, 2. del, side 131 anfører, at »Ikke enhver selv nok så beskeden afvigelse fra beskrivelsen af ydelsen i kontrakten eller fra almindelige kvalitetsnormer (det generelle mangelsbegreb) er en misligholdelse...«, der kan begrunde forholdsmæssigt afslag. Ifølge forfatteren er det således ikke enhver mangel, der kan begrunde afslag i vederlaget.²⁴⁴

Det bemærkes, at Gomard til støtte for sit synspunkt udelukkende henviser til afgørelser vedrørende mangler ved salg af fast ejendom (U 1993.72 H, U 1995.411 V, U 1994.79 H og U 1986.853 H). Disse domme ses ikke at udelukke, at forholdsmæssigt afslag anerkendes for enhver mangel på *andre* områder end salg af fast ejendom, f.eks. vedrørende tingsleje.

240. Se således Lassen, Håndbog, spec. del, 1897, side 145, Gomard, Obligationsret, 2. del, side 129 f., Ussing, Enkelte Kontrakter, side 15 og 16 samt Ussing, Alm. del, side 104 og navnlig side 105 om lejeforhold. Se også Falkanger, Leie av skib, side 456 og Sundberg, Fel i lejt gods, side 77 ff, der diskuterer, om der overhovedet gælder en ret til forholdsmæssigt afslag i tingslejeforhold, hvilket besvares bekræftende side 84; se også side 202 ff.

241. Eller indtil lejer foretager en selvhjælpshandling, jf. forrige afsnit, eller hæver, jf. næste afsnit.

242. Jf. Lassen, Håndbog, spec. del, 1897, side 145. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10094, note 76 og Sundberg, Fel i lejt gods, side 203.

243. Jf. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 130, Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10094, note 76 og Sundberg, Fel i lejt gods, side 203. Om mangelsbegrebet, se ovenfor afsnit 4.1.

244. Se også Halfdan Krag Jespersen i Dansk privatret, 10. udg., 1997, side 243 ne: »En mangel foreligger heller ikke, selv om køberen er stærkt interesseret i at få tingen uden fejl, når denne dog er så *bagatelagtig*, at den end ikke giver adgang til forholdsmæssigt afslag.« (fremhævet i original). Se ligeledes Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 125, note 159.

4.2.3. Forholdsmæssigt afslag

Det forekommer for vidtgående, når Gomard anførte sted helt generelt anfører, at ikke enhver beskeden afvigelse fra almindelige kvalitetsnormer er en misligholdelse, »...jfr. UfR 1993.72 H.« Den nævnte afgørelse – der er meget kortfattet refereret i Ugeskriftet – vedrørte udelukkende mangler ved fast ejendom og kan derfor næppe begrunde forfatterens generelle udtalelse. Referatet i Ugeskriftet skaber endog tvivl om, hvorvidt der overhovedet forelå en mangel, idet sagen vedrørte et ulovligt og utilstrækkeligt gulvvarmeanlæg, som ikke var omtalt under salgsforhandlingerne. Det er tvivlsomt, om der foreligger en mangel, når en genstand savner en egenskab, som ikke har været drøftet forud for købet, og når køber – som nævnt i referatet af dommen – ikke uden videre kunne gå ud fra at denne egenskab var til stede. Det kan vel med rette hævdes, at gestanden da ikke savnede egenskaber, som den burde have efter retsforholdet mellem køber og sælger. Dette adskiller sig fra spørgsmålet om manglen var så bagatelartet, at forholdsmæssigt afslag var udelukket.

Desuden henvises til Lassen, Håndbog, Spec. del, side 223: »...rene Bagateller tages dog ikke i betragtning.« Se tilsvarende Ussing, Køb, side 130 og Kbl-komm, side 782. Sidstnævnte anfører desuden som klart udgangspunkt, at køber kan kræve afslag »... ved enhver mangel« (fremhævet her).

Det er tvivlsomt, om der gælder en bagatelgrænse for forholdsmæssigt afslag ved tingsleje. I hvert fald synes praksis at have sat grænsen meget lavt.

Som eksempler, hvor der – afgørelsernes alder taget i betragtning – er ydet beskudne forholdsmæssige afslag kan nævnes: *GD 1993.12*, hvor udlejers manglende vedligeholdelse af bade faciliteter, hvorved et badeværelse ikke kunne benyttes i 2 år, udløste et skønsmæssigt fastsat afslag i lejen på 200 kr. pr. måned. *U 1963.603 B*: I årlig leje på 4.188 kr. fastsattes afslag på 25 kr. pr. måned (i alt 100 kr.), fordi en elevator ikke var klar til brug ved indflytningen. *U 1948.961 Ø*: En vaskekedel, der gik i stykker d. 21/11-1946, kunne på grund af materialemangel først remplaceres d. 25/4-1947. Lejer var berettiget til et forholdsmæssigt afslag på 4 kr. pr. måned i perioden ud af en årlig leje på 720 kr. *U 1943.940 Ø*: Slukning af belysning på køkkentrappen fra april 1940 til februar 1942 på grund af påbudt mørklægning var en forringelse af det lejede, der berettigede lejeren til et afslag i lejen, der fastsattes til den af udlejerens indvundne besparelse: 1,82 kr. for hele perioden.

U 1960.710 Ø er muligvis udtryk for en bagatelgrænse. I sagen fik en lejer ikke afslag i lejen for afbrydelse af varmtvandsforsyningen fra d. 28/11 til d. 22/12 i forbindelse med reparation af en kedel, da afbrydelsen »...under de foreliggende omstændigheder ... [ikke havde] forårsaget en sådan ulempe for udøvelsen af brugsretten, at forholdet kan begrunde en lejenedsættelse i det pågældende tidsrum.«

U 1944.776 H nægtede forholdsmæssigt afslag, fordi der ikke forelå en mangel ved det lejede. Sagen vedrørte en fugtskade på en ydervæg i et nyopført byggeri. Højesterets flertal på 5 dommere fandt, at murene ved byggeriet ikke havde været ringere udtørret, end det under de givne forhold kunne ventes,

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

hvorfor lejer ikke havde krav på godtgørelse for mangler. Dissens af 4 dommere, der fandt, at et værelse havde været uanvendeligt på grund af fugten, hvilket ikke kunne bebrejdes lejer, hvorfor der forelå en mangel, som berettigede til afslag i lejen. Hvorvidt der lægges vægt på, om fejlen er så bagatelagtig, at der ikke kan ydes forholdsmæssigt afslag, således at der heller ikke er tale om en mangel, eller om det konstateres, at fejlen er så bagatelartet, at der reelt ikke er tale om en mangel, hvorfor forholdsmæssigt afslag er udelukket, synes som en indholdsløs strid om ord.²⁴⁵ Afgørelser, der når frem til, at der ikke er tale om en mangel på grund af fejlens ringe omfang kan således tages som udtryk for, at der foreligger en bagatelgrænse.²⁴⁶

På baggrund af den overvejende del af retspraksis, synes det afgørende for, at forholdsmæssigt afslag kan kræves i tingslejeforhold, umiddelbart blot at være, at der foreligger en mangel, dvs. at det lejedes brugsværdi er lavere, end lejeren kan kræve efter retsforholdet med udlejer, sml. LL § 11, stk. 1, 1. pkt. og ovenfor afsnit 4.1. Selv om manglen er beskeden, og afslaget er lille, har lejer principielt ret til afslaget. I praksis vil mange bagatelsager dog næppe blive behandlet af domstolene, og det kan ikke udelukkes, at en domstol vil afvise et rent bagatelagtigt afslag. *Det må derfor konkluderes, at der formentlig gælder en bagatelgrænse ved tingsleje, men at retspraksis har sat grænsen meget lavt.*²⁴⁷

Forholdsmæssigt afslag kan kun indrømmes for den del af lejeperioden, som er forløbet, og hvor manglen har eksisteret. Der kan ikke gives for-

245. Sml. Kbl-komm, side 782.

246. Anderledes for så vidt angår afgørelser, der konstaterer, at der slet ikke foreligger en mangel, fordi lejer efter retsforholdet mellem lejer og udlejer ikke har krav på den pågældende ydelse. Sml. U 1993.27 H omtalt ovenfor.

247. Sundberg, Fel i lejt gods, side 203 ved note 41 anfører med henvisning til T. Almén, Lagen om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetens område av den 11. juni 1915, 1916, side 488, at »Uti köprätten har prisnedsättning ansetts kunna äga rum även vid ringa fel.« – Ved krav på små afslag i lejen, vil problemet ofte være at afgøre, hvorvidt der overhovedet foreligger en mangel, idet det kan være svært at vurdere/bevise, at brugsværdien er lavere end forudsat. Det forekommer derfor noget overraskende, når Gomard, Obligationsret, 2. del, side 133 anfører, at »Vurderingerne af henholdsvis kontraktmæssig og kontraktstridig ydelse eller i hvert fald forholdet mellem de to vurderinger kan være let at bestemme, hvor vederlaget f.eks. en leje er beregnet efter tid eller areal, jf. Lejelovens § 10, stk. 2...«. Dette gælder alene, hvis manglen indebærer, at lejeren ikke kan udnytte det lejede i en bestemt periode, eller at han ikke kan råde over et bestemt areal. I mange andre tilfælde vil manglens karakter gøre vurderingen vanskelig, uanset at lejen er beregnet efter tid eller areal. Sml. den ovennævnte GD 1993.12.

4.2.3. Forholdsmæssigt afslag

holdsmæssigt afslag for fremtiden, idet det ikke vides, hvornår manglen afhjælpes.²⁴⁸

I retspraksis findes der en række afgørelser, som har anerkendt ret til et forholdsmæssigt afslag i forpagtningsafgiften for *en forpagter af landbrugsjord*, hvis det forpagtede lider af mangler, som ejeren bærer risikoen for. Flertallet af afgørelser vedrører tilfælde, hvor det efter forpagterens tiltrædelse konstateres, at den forpagtede jord har et mindre areal end aftalt i forpagtningskontrakten. At netop arealmangler har optrådt ofte i praksis, skyldes formentlig den udbredte anvendelse af aftaler, der udtrykkeligt fastsætter forpagtningsafgiften som et bestemt beløb (prisen på en bestemt mængde byg) pr. arealenhed. Med denne direkte sammenhæng er det oplagt, at en forpagter, der opdager, at arealet er mindre, ikke vil betale afgift for det manglende areal. Men også uden en sådan udtrykkelig sammenkædning af arealstørrelse og afgift, har forpagteren krav på forholdsmæssigt afslag, hvis det viser sig, at han forpagter et mindre areal end aftalt, jf. VLT 1939.205, refereret nedenfor, idet et mindre areal betyder en nedsat brugsværdi og dermed en mangel.

Forholdsmæssigt afslag kan også kræves, hvis det forpagtede på anden måde lider af en mangel, jf. nedenfor.

Som eksempler, hvor der blev givet forholdsmæssigt afslag i forpagtningsafgiften på grund af *arealmangler*, kan nævnes: *U 1932.1056 H*: Aftalt 90 tdr. land, forpagtet kun 83 tdr. land. *U 1931.450 H*: Aftalt 303 tdr. land, forpagtet kun 279 tdr. Desuden fik forpagteren tilkendt en skønsmæssig erstatning for de år, hvor han havde indrettet sin drift efter, at arealet var større, men ikke for fremtiden, hvor forpagteren havde mulighed for at indrette sin drift efter det mindre areal.²⁴⁹ *U 1929.136 V*: Aftalt 58 tdr. land, forpagtet 53 tdr. land. Forholdsmæssigt afslag blev givet, for den periode, der var forløbet siden forpagterens tiltrædelse af det forpagtede, idet det ikke kunne fratage forpagteren hans ret til afslag, at han først blev opmærksom på manglen efter at have drevet ejendommen i længere tid. *U 1887.216 H*.²⁵⁰ Aftalt 959 tdr. land, forpagtet 768 tdr. land. Forpagteren fik forholdsmæssigt afslag i afgiften, selv om forpagtningskontrakten indeholdt en bestemmelse om, at såvel ejeren som forpagteren var uden erstatningsansvar, hvis arealet skulle vise sig at være mindre end, hvad der fremgik af »Matrikulsberegningen«, da »...Matrikulsberegningens Arealopgivelse er, skjønndt uden Hensigt til at skuffe, benyttet paa en for ... [forpagteren] vildledende Maade.« *U 1871.541 H*: Ejeren havde garanteret for, at det forpagtede areal mindst udgjorde 230 tdr. land. Arealet viste sig at være ca. 10 tdr. land mindre, hvorfor forpagteren tilkendtes forholdsmæssigt afslag.

248. Jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10094, note 76 og forudsætningsvis Ussing, Alm. del, side 95 og 101.

249. Se nærmere om den erstatningsmæssige del af dommen nedenfor afsnit 4.2.5.2.

250. Lands- og byrettens domme er optrykt i U 1883.394.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

VLT 1939.205: Aftalt areal ca. 54 ha, forpagtet kun ca. 49 ha. Ejeren gjorde gældende, at forpagteren ikke havde krav på godtgørelse, »...da Forpagtningsafgiften ikke er beregnet pr. Arealenhed, men efter Ejendommens Forevisning fastsat til et samlet Beløb.« Vestre Landsret tilkendte forpagteren en godtgørelse, der skønsmæssigt fastsattes til 1.000 kr.

At forholdsmæssigt afslag også kan opnås ved andre mangler end arealmangler, illustreres af U 1941.652 Ø, hvor forpagteren tilkendtes afslag i afgiften på grund af frostskafer på nogle forpagtede frugttræer²⁵¹ og U 1929.95 H, hvor forpagteren fik afslag i det beløb, som han skulle betale for et parti havre, som han overtog ved forpagtningens tiltrædelse, idet der kun var 634 tdr. havre og ikke 900 tdr. som aftalt.

VLT 1939.205 synes ved afgørelsen af, om forholdsmæssigt afslag kan tilkendes, at lægge vægt på, hvorvidt den foreliggende (areal)mangel har en vis *væsentlighed*. I begrundelsen for at give forpagteren forholdsmæssigt afslag anføres således, at »...Areal manglen udgør ca. 5 ha, hvilket i Forhold til Ejendommens Størrelse *ikke kan anses for uvæsentligt* og derfor maa antages at kunne have haft Indflydelse paa Forpagtningsafgiftens Størrelse...« (fremhævet her). Det kan muligvis herfra modsætningsvis sluttes, at såfremt landsretten havde skønnet, at det manglende areal var uvæsentligt, ville forpagteren ikke have fået forholdsmæssigt afslag i afgiften.

Som anført ovenfor er udgangspunktet ved tingsleje klart, at forholdsmæssigt afslag kan kræves, når blot der foreligger en mangel, uanset dennes væsentlighed – med undtagelse af rene bagateller. Selv om VLT 1939.205 umiddelbart kunne synes som en fravigelse heraf, er dette dog næppe tilfældet. Den anførte begrundelse skyldtes formentlig, at arealet i forpagtningskontrakten var opgivet til »ca. 54 ha«. Dermed var der i aftalen indiceret et vist spillerum for arealet, hvorfor ikke enhver afvigelse fra 54 ha kunne anses for en mangel. Landsrettens væsentlighedsvurdering vedrørte formentlig spørgsmålet, om en fravigelse på 5 ha var så væsentlig, at den gik ud over, hvad forpagteren måtte forvente, når arealet var angivet som »ca.« Det kan ikke antages, at der ved forpagtning af landbrugsjord gælder et krav om væsentlighed svarende til kravet ved hævebeføjelsen, jf. næste afsnit.

På baggrund af denne fortolkning af VLT 1939.205, og da ingen af de øvrige trykte afgørelser ses at have lagt vægt på manglens væsentlighed, må det antages, at det almindelige tingslejeretlige udgangspunkt også gælder for forpagtningsaftaler, således at enhver mangel kan danne grundlag for forholdsmæssigt afslag, måske bortset fra rene bagateller.

251. Se nærmere om dommen ovenfor afsnit 3.2. vedrørende risikofordelingen mellem parterne.

4.2.4. Ophævelsesret

I svensk og hollandsk ret findes tillige lovbestemmelser om forpagterens ret til forholdsmæssigt afslag i tilfælde af, at ejeren ikke udfører det vedligeholdelsesarbejde, som han er forpligtet til, jf. JB 9. kap. § 18, stk. 2, in fine og PW art. 24, stk. 2.

4.2.4. Ophævelsesret

Hvis lejerens på grund af en mangel ved det lejede ikke længere er interesseret i brugen, kan han – under visse betingelser – frigøre sig fra aftalen ved at hæve denne, uden samtidig at ifalde erstatningsansvar. Hæveerklæringen får – som andre påbud – virkning fra det tidspunkt, den kommer frem til udlejer, på den måde at lejer herefter ikke er forpligtet til at betale vederlag, og udlejer mister retten til at præstere naturalopfyldelse.²⁵²

Ophævelsebeføjelsens formål er – ud over at frigøre lejerens – at presse udlejer til at opfylde, inden lejer hæver, idet ophævelsen ofte medfører tab for udlejer. Men af hensyn til en rimelig begrænsning af udlejers tab, stilles der krav om, at manglen ved det lejede skal være *væsentlig*, for at lejer kan hæve.²⁵³ En regel, hvorefter udlejer måtte se hele aftalen falde bort på grund af bagatelartede mangler, ville være urimelig byrdefuld.

Af LL § 12, stk. 1 fremgår det således, at lejerens kan hæve, hvis en mangel ikke afhjælpes inden rimelig tid, »...hvis manglen må anses for væsentlig...«. En tilsvarende regel gælder for lejeforhold uden for lejelovgivning.²⁵⁴

Efter de almindelige obligationsretlige regler, er det ikke en betingelse for udøvelse af hævebeføjelsen, at skyldneren (udlejer) har handlet ansvars-pådragende.²⁵⁵

Skyldnerens subjektive forhold er dog ikke uden betydning. Se således nedenfor om udlejers svigagtige forhold. Desuden er skyldnerens ansvar afgørende for medkontrahentens krav på erstatning, jf. nedenfor afsnit 4.2.5.

252. Jf. Ussing, Alm. del, side 84 og Gomard, Obligationsret, 2. del, side 89.

253. Jf. Ussing, Alm. del, side 85, Gomard, Obligationsret, 2. del, side 97 og for så vidt angår leje af hus eller husrum, LL § 12, stk. 1.

254. Jf. Lassen, Håndbog, spec. del, 1897, side 144 f., Ussing, Enkelte Kontrakter, side 16 og samme i Alm. del, side 85, hvor leje dog ikke udtrykkelig nævnes. Forfatteren henviser på dette sted til en række ældre forfatteres omtale af en almindelige regel om hæveadgang ved medkontrahentens væsentlige misligholdelse. Se også Gomard, Obligationsret, 2. del, side 89 f. og Falkanger, Leie av skib, side 454.

255. Jf. Ussing, Alm. del, side 88 f., Gomard, Obligationsret, 2. del, side 89 f. og 105, Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 88 samt Sundberg, Fel i lejt gods, side 193.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Hvornår en mangel er væsentlig, afhænger af det enkelte kontraktsforhold. For så vidt angår leje af hus eller husrum er det ikke i lejelovgivningen præciseret, hvornår en mangel er væsentlig. I vedvarende kontraktsforhold af en vis længde, er det normalt, at der indtræder forskellige skader og forringelser, bl.a. som følge af almindelig slid og ælde. Ofte vil ejer – såfremt han bliver gjort opmærksom på manglerne – udbedre disse uden indvendinger.

At ophævelse af et lejemål før det aftalte ophørstidspunkt eller uden opsigelse kan påføre udlejer et ikke ubetydeligt tab, f.eks. hvis det er svært at finde en ny lejer, samt at såvel udlejer som lejer ved indgåelsen af en vedvarende kontrakt, må have forudsat en aftale af en vis varighed, med den deraf følgende risiko for mangler mv., kan tale for, at anlægge en relativt streng fortolkning af væsentlighedskravet, således at der må kræves en ganske betydelig mangel, før lejers hævebeføjelse anerkendes. I de tilfælde, hvor domstolene har anerkendt en lejers adgang til at hæve, synes der da også at have været tale om forholdsvis betydelige mangler.

Lejerens adgang til at ophæve lejeaftalen er bl.a. blevet *anerkendt* i følgende tilfælde: *U 1910.94 LHS*: Ophævelse efter flere klager til viceværten, på grund af stærk og gennemtrængende lugt fra ejendommens pissoir i lejers restaurant. *U 1911.4 LHS*: Kælderrum lejet til opbevaring af margarine var ubrugelige på grund af fugt og skimmelsvamp. *U 1912.546 H*: Kælder lejet til lager for cykelhandler var fugtig i en sådan grad, at metalgenstande rustede, og det var uudholdeligt for lejers ansatte at arbejde der. *U 1927.1047 Ø*: Lejlighed stærkt befængt med kakerlakker, hvilket udlejer vidste havde forekommet i årevis med mellemrum, men havde fortiet for lejer. *U 1932.682 H*: Villa lejet til pensionat; lejer berettiget til at hæve, da ejendommens centralvarmeanlæg ikke om vinteren kunne opvarme værelserne tilstrækkeligt. *U 1934.253 H*: Efter tidligere lejers fraflytning af kælderlokaler på grund af fugt satte udlejer ejendommen i stand og fik sundhedskommissionens godkendelse. Da syn- og skøns mænd under nyt lejemål konstaterede fugt og beskadigede varer, kunne lejer, der ikke selv havde udvist forsømmelse, hæve. *JD 1937.41*: Væggetøjsangreb, der skyldtes væggetøj i tilstødende lejligheder, hvilket udlejer var vidende om. Ansvarsfraskrivelse tilsidesat. *VLT 1940.17*: Udlejer havde ikke foretaget maling og tapetsering, men blot sendt tapet og maling til lejer. Udlejer havde desuden ikke istandsat defekt kakkelovn.²⁵⁶

Lejerens ophævelse er fundet *uberettiget* i følgende tilfælde: *U 1939.279 H*: I udlejet kolonialforretning, der i de foregående 22 år havde været udlejet til smør-, kaffe og melforretning, hævdede lejer, at der var fugt. Lejer, der ikke forinden havde fremsat krav om manglers afhjælpning, kunne ikke hæve. *U 1939.374 Ø*: Lejer kunne ikke hæve på grund af skade forvoldt ved utæt tag, da

256. Se også *U 1911.340 H*, hvor det uden beskrivelse af faktum blev lagt til grund, at en ovn i lejet bageri led af væsentlige mangler.

4.2.4. Ophævelsesret

utætheden ikke kunne konstateres ved et almindeligt eftersyn, men kun ved delvis opbrydning af taget. *U 1981.295 H*: Lejer havde lejet et areal til tankstation, men havde de seneste 3 år fremlejet dette til en bilforretning. Som følge af en vejoplægning ville tankdrift blive umulig. Lejer var ikke på grund af vejoplægningen berettiget til at hæve. (Dissens 3:2).²⁵⁷

Af den refererede praksis kan det udledes, at *væsentlighedsvurderingen er relativ streng*. Retspraksis giver dog ikke sikre holdepunkter for, at vurderingen er så streng, at det almindelige udgangspunkt, hvorefter hævebeføjelsen er uafhængig af, at den misligholdende part har handlet culpøst,²⁵⁸ er fraveget for så vidt angår lejeaftaler. Det synes således *ikke som en betingelse for hævebeføjelsen, at udlejer har handlet culpøst*.

Se f.eks. *U 1934.253 H*, hvor ophævelse anerkendtes, selv om der så vidt ses ikke var noget at bebrejde udlejer. En streng væsentlighedsvurdering kendes også i andre vedvarende kontraktsforhold, f.eks. i arbejdsforhold, hvor der kræves »grov misligholdelse«, jf. Ole Hassebalch, *Arbejdsret*, 6. udg., 1997, side 156, samme i *Dansk Privatret*, 10. udg., 1997, side 493, Ruth Nielsen, *Lærebog i Arbejdsret*, 6. udg., 1996, side 263 og Kaj Petersen, *Funktionærloven*, 12. udg., 1990 under medvirken af Niels Johan Petersen, side 204. Se i øvrigt funktionærlovens § 4. »Grovt misligholdelse« er mere end »væsentlig misligholdelse« og antages almindeligvis at indebære et krav om culpa, jf. Ole Hassebalch, *Ansættelsesretten*, 2. udg., 1997, side 529 f. og Gomard, *Obligationsret*, 1. del, side 23. Se også om ansættelsesforhold, Gomard, *Obligationsret*, 2. del, side 106. Se også Sundberg, *Fel i lejt gods*, side 193.

Lejers ophævelse er ikke helt udelukket i tilfælde, hvor en mangel som udgangspunkt *ikke* er væsentlig. Såfremt lejer har *betinget sig garanti* for særlige egenskaber ved det lejede, og udlejer har givet en sådan, kan en misligholdelse af aftalen på det garanterede punkt give lejeren en hævebeføjelse, idet han ved kravet om garanti har tilkendegivet, at netop denne egenskab er væsentlig for ham, selv om manglen ikke i øvrigt kan anses for væsentlig.²⁵⁹

Endvidere kan lejer hæve uanset væsentlighed, hvis udlejer ligefrem har handlet *svigagtigt*.²⁶⁰

257. Se også *U 1958.1266 Ø*, hvor lejer af et sommerhus for en måned ikke kunne hæve, alene fordi udlejer og dennes familie skulle bo i et udhus på ejendommen.

258. Se således ovenfor bl.a. med henvisning til Ussing, *Alm. del*, side 88 f. og Gomard, *Obligationsret*, 2. del, side 105.

259. Jf. Ussing, *Alm. del*, side 87.

260. Sml. LL § 12, stk 1, in fine, Ussing, *Alm. del*, side 87 f., samme i *Køb*, side 65, Lookofsky, *Køb*, side 109 samt Lars Hedegaard Kristensen i *Lærebog i dansk og international Køberet*, 2. udg., 1996, side 89.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Som ved lejers selvhjælpskrav, jf. ovenfor afsnit 4.2.2., må der stilles krav om, at *lejer først afgiver påkrav over for udlejer om manglens udbedring*, før lejer kan hæve. Begrundelsen er også her, at udlejer normalt ikke har kendskab til mangler ved det lejede, hvorfor han bør gives en rimelig mulighed for at afhjælpe disse og for at undgå tab ved lejers ophævelse.²⁶¹

Således fraviges i tingslejerforhold det almindelige udgangspunkt,²⁶² hvorefter ophævelse ved væsentlige mangler normalt kan ske uden forudgående påkrav, jf. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 103 f. LL § 12, stk. 1, indeholder ikke et udtrykkeligt krav om påkrav, men et sådant må indfortolkes i bestemmelsen. Kravet fremgik tidligere udtrykkeligt af de bestemmelser, som § 12 afløste (navnlig tidligere § 24, stk. 1). Ændringen var alene udtryk for en sproglig forenkling, ikke for en materiel ændring, jf. FT 1978-79, tillæg A, sp. 2440. Se også U 1939.279 H, refereret i petit-afsnittet ovenfor.

Det er dog ikke tilstrækkeligt blot at fremsætte påkrav. Udlejer skal ligeledes gives *en rimelig frist til at afhjælpe manglen*, sml. LL § 12, stk. 1. Først derefter er lejer berettiget til at hæve. Såfremt det er klart, at en konkret mangel ikke kan afhjælpes inden rimelig tid, kan lejer dog hæve uden forudgående påkrav, idet der i sådanne tilfælde ikke er noget behov for at give ejer en rimelig frist til afhjælpning, sml. LL § 12, stk. 1.

Såfremt udlejer afhjælper manglen, inden lejer hæver, kan manglen ikke danne grundlag for lejerens ophævelse af aftalen, sml. LL § 12, stk. 2.²⁶³ En ophævelse efter manglens afhjælpning er uberettiget og kan efter omstændighederne være ansvarspådragende for lejer.

Ophævelse af en aftale om tingsleje sker *med virkning for fremtiden*.²⁶⁴ Lejeren frigøres således alene for at betale leje for fremtiden, og har ikke krav på tilbagebetaling af leje betalt for brugen indtil ophævelsen, medmindre et sådant krav følger af, at den mangel, der begrundet ophævelsen, har forringet brugen i tiden inden ophævelsen. I så fald vil lejer kunne få forholdsmæssigt afslag i lejen for den periode, manglen har eksisteret. Udlejer kan ikke fritages for at yde forholdsmæssigt afslag (eller erstatning, hvis

261. Jf. Ussing, Alm. del, side 87.

262. Se herom bl.a. Kbl-komm, side 540, Gomard, Obligationsret, 2. del, side 104 og Ussing, Køb, side 65.

263. Derimod udelukker afhjælpningen ikke, at lejer eventuelt kan få forholdsmæssigt afslag eller erstatning for tab for den periode, manglen har eksisteret.

264. Jf. Ussing, Alm. del, side 95, samme i Enkelte Kontrakter, side 16 og Gomard, Obligationsret, 1. del, side 23 samt 2. del, side 126, der a.st. dog alene omtaler *efterfølgende* misligholdelse.

4.2.4. Ophævelsesret

der er et ansvarsgrundlag) for mangler i tiden inden ophævelsen, alene med henvisning til, at lejer har ophævet aftalen.²⁶⁵

Gomard, Obligationsret, 2. del, side 126 f. sonder mellem ophævelse af vedvarende kontrakter på grundlag af efterfølgende hhv. oprindelig misligholdelse og drøfter i den forbindelse bl.a. (side 127), om lejer vil kunne hæve aftalen *med tilbagevirkende kraft* på grund af en oprindelig mangel, »...således at der i det økonomiske opgør mellem parterne i stedet for betaling af vederlag som aftalt for den vedvarende ydelse (leje eller løn) for tiden indtil ophævelsen fastsættes et beløb svarende til ydelsens værdi, således at f.eks. en lejer, der hæver aftalen om leje af lokaler, fordi disse ikke lever op til lejeaftalens krav, alene betaler en leje svarende til lokalernes beskedne værdi...«. Forfatteren giver intet klart svar på spørgsmålet, men anfører, at dette sjældent bliver aktuelt, da »Den hævende parts interesser kan tilgodeses ved et erstatningskrav«.

Hertil bemærkes, at et erstatningskrav forudsætter et ansvarsgrundlag. Gomard antager (side 127), at »Den, over for hvem kontrakten kan hæves, vil normalt være erstatningspligtig«, men hvis der rent faktisk ikke foreligger et ansvarsgrundlag, er erstatningsbeføjelsen ikke noget værd.

Desuden kunne det med fordel i Gomards fremstilling have været tilføjet, at den lejer, der hæver aftalen, har et krav på *forholdsmæssigt afslag* i lejen for den inden ophævelsen forløbne del af lejeperioden, hvor det lejede har været mangelfuldt, jf. ovenfor afsnit 4.2.3. og Ussing, Alm. del, side 95. Lejeren kan på denne måde få lejen nedsat forholdsmæssigt svarende til lokalernes ringere værdi i forhold til en mangelfri situation. Afslag kan kræves for den periode, manglen har eksisteret – dvs. fra lejeforholdets start, når der er tale om en oprindelig mangel. På denne måde kommer lejer normalt kun til at betale et beløb »svarende til ydelsens værdi«.

Sammenfattende kan det anføres, at det formentlig ikke er udelukket, at give en lejer adgang til at hæve med tilbagevirkende kraft på den af Gomard anførte måde, men at dette sjældent vil have nogen praktisk betydning først og fremmest på grund af lejers krav på forholdsmæssigt afslag – og mindre på grund af lejers eventuelle erstatningskrav, som anført af Gomard.

Spørgsmålet om ophævelse af en *landbrugsforpagtningsaftale* har nogle enkelte gange foreligget til domstolenes afgørelse.²⁶⁶ Så vidt ses foretager alle disse domme en vurdering af de foreliggende manglers væsentlighed og anvender dermed den almindelige regel, jf. ovenfor. I alle tre afgørelser afvises forpagterens ophævelsesret med henvisning til, at manglerne ikke er tilstrækkeligt væsentlige. Dommene kan således ikke siges direkte at fastslå

265. Jf. Ussing, Alm. del, side 95 og 101. Anderledes derimod for så vidt angår *køb*, hvor købers ophævelse udelukker krav på forholdsmæssigt afslag, jf. Kbl-komm, side 783 og Lookofsky, Køb, side 28 og 118. Forskellen skyldes, at lejeaftaler er vedvarende kontrakter.

266. Jf. VLT 1931.365, HRT 1958.63 og HRT 1955.691.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

en hæveret for forpagteren, men de anerkender forudsætningsvis eksistensen af en sådan ret, hvis manglerne er væsentlige.

Ifølge domssamlingernes beskrivelse af de tre afgørelser, forekommer de konkrete mangler at have været af forholdvis beskeden art. Det har derfor givetvis været berettiget, at domstolene nægtede forpagteren ret til at hæve aftalen. Imidlertid betyder det foreliggende faktum, at de tre afgørelser ikke er egnede til at vurdere, hvornår en mangel er væsentlig. Da der ikke er domspraksis (eller andet), der tyder på, at forpagtningsaftaler på dette punkt behandles anderledes end andre vedvarende kontraktsforhold – herunder navnlig tingsleje – når ophævelsen kan få byrdefuld virkning for medkontrahenten, må udgangspunktet derfor være, at væsentlighedsvurderingen også ved landbrugsforpagtningsaftaler er relativt streng, uden at dette dog kan siges i praksis at have udmøntet sig i et egentlig krav om culpøs adfærd, jf. i det hele ovenfor. Se endvidere nedenfor afsnit 4.4.4. om praksis vedrørende ejerens ophævelse ved forpagterens misligholdelse.

Det er bemærkelsesværdigt, at DDL's standardforpagtningskontrakt kun indeholder bestemmelser om *ejerens* adgang til ophævelse ved forpagterens misligholdelse. Se herom nedenfor afsnit 4.4.4. For de situationer, hvor den almindelige risikofordeling ikke er fraveget i kontrakten, er de ovenfor beskrevne almindelige regler derfor gældende. Af afsnit 4.4.4. nedenfor fremgår, at der er fastsat en frist på kun 3 dage for forpagteren til at bringe misligholdelsen til ophør (modsat den almindelige regel om »rimelig frist«). Det er bemærkelsesværdigt – og kritisabelt – at en standardkontrakt, der hævdes at være en »huskeseddel« for begge parter, på denne måde stiller ejeren bedre end forpagteren, samt at ejerens misligholdelse og forpagterens beføjelser ikke nævnes.

Af VLT 1931.365 fremgår, at den forpagter, der opgiver brugen af det forpagtede uden at være berettiget til at hæve aftalen, efter omstændighederne ifalder erstatningsansvar over for ejeren for dennes tab ved, at aftalen ikke fortsætter den aftalte periode. Ejeren har dog en tabsbegrænsningspligt, der bl.a. kan indebære en forpligtelse til at forsøge at bortforpagte ejendommen på ny eller skaffe indtægter ved selv at dyrke jorden.

4.2.5. Erstatning

4.2.5.1. Erstatning forudsætter et ansvarsgrundlag

Selv om en lejer gør brug af de i afsnit 4.2.1.-4.2.4. omtalte mangelsbeføjelser, giver dette kun mulighed for at få retableret »substansskaden« – dvs. at få bragt det lejede i den stand, som lejeren har krav på, og eventuelt få lejen sat forholdsmæssigt ned for den periode, hvor det lejede har været mangelfuldt. Derimod giver disse mangelsbeføjelser ikke mulighed for at få dækket »følgeskader«. Hermed menes alle de fysiske eller økonomiske

4.2.5.2. Oprindelige mangler

skader, som ikke er knyttet til det lejedes substans, f.eks. en forretnings driftstab, efter at den har været lukket en periode på grund af vandskade, eller en lejers tab som følge af at hans indbo er blevet ødelagt ved brand eller vandskade på ejendommen. Sådanne skader kan ikke dækkes gennem de ovennævnte mangelsbeføjelser.

I stedet har lejeren efter omstændighederne krav på, at udlejer betaler ham *erstatning* for de tab, som skyldes følgeskaderne. Den grundlæggende betingelse, for at lejer kan kræve erstatning, er, at der foreligger et *ansvarsgrundlag*. I dansk ret sondres almindeligvis mellem erstatning for oprindelige og for efterfølgende mangler.²⁶⁷

For *oprindelige mangler* – som behandles i næste afsnit – er ansvarsgrundlaget udlejers *tilsikring*²⁶⁸ af bestemte egenskaber ved det lejede, som reelt mangler, eller hvis udlejer har handlet *svigagtigt*. Endvidere antages det, at udlejer også er ansvarlig for *culpa in contrahendo*. Se nedenfor afsnit 4.2.5.2.

For *efterfølgende mangler* – som behandles i afsnit 4.2.5.3. – er ansvarsgrundlaget det almindelige i dansk ret: Udlejers *culpa*.²⁶⁹

Foruden at der skal foreligge et ansvarsgrundlag, er det en betingelse for, at lejeren kan opnå erstatning, at *de øvrige almindelige erstatningsbetingelser er opfyldt*. Der skal således foreligge adækvans og kausalitet, og lejer skal have lidt et tab. Når der i det følgende tales om lejers ret til erstatning, forudsættes de øvrige erstatningsbetingelser opfyldt. Således koncentrerer fremstillingen om hovedbetingelsen: Ansvarsgrundlaget. Nedenfor afsnit 4.2.5.5. gennemgås betydningen af lejers egen skyld. Der henvises til de almindelige fremstillinger, for så vidt angår de øvrige betingelser.²⁷⁰

4.2.5.2. Oprindelige mangler

Udgangspunktet ved oprindelige faktiske mangler er, at lejer har krav på erstatning for følgeskader forvoldt af manglerne, *hvis det lejede savnede*

267. Se således kbl. § 42, stk. 2 og LL § 13. Se om indholdet af sondringen ovenfor afsnit 4.1. Se allerede Lassen, Håndbog, alm. del, side 400 f., 466, 468 ff, 486 og 507 og Ussing, Alm. del, side 109, 126 og 136. Se også Per Augdahl, Den norske obligationsretts almindelige del, 3. udg., 1963, side 245-48.

268. Se nærmere om tilsikring, næste afsnit.

269. Herunder hører endvidere ansvar efter reglerne om casus mixtus cum culpa. Endvidere kan udlejers tilsikring og svig have en vis betydning, jf. afsnit 4.2.5.3.

270. Se således bl.a. Bo von Eyben, Jørgen Nørgaard og Hans Henrik Vagner, Lærebog i erstatningsret, 3. udg., 1995 og Anders Vinding Kruse, Erstatningsretten, 5. udg., 1989.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

egenskaber, som må anses tilsikrede, eller hvis udlejer har handlet svigagtigt, sml. LL § 13, 1. pkt.²⁷¹

Der er ingen tvivl om, at den udlejer, der *svigagtigt* har fortalt lejer, at det lejede havde egenskaber, som det reelt savnede, eller som svigagtigt har fortiet mangler ved det lejede, som udlejer kendte, er erstatningsansvarlig for de følgeskader, som lejer påføres som følge af de manglende egenskaber eller de eksisterende mangler.²⁷²

For så vidt angår *leje af hus eller husrum* indeholder LL § 13, 1. pkt. en udtrykkelig regel om erstatning, hvis det lejede mangler egenskaber, som *må anses for* tilsikrede. Formentlig er denne bestemmelse blot udtryk for en *almindelig retsgrundsætning*.²⁷³

Dette må i hvert fald antages at være tilfældet for så vidt angår tingsleje, jf. nedenfor. Mere tvivlsomt er det, om der gælder en *generel* formueretlig regel, selv om de mange udtrykkelige regler nævnt i forrige note klart tyder på, at en sådan regel eksisterer.

*Lassen*²⁷⁴ har gjort sig til talsmand for, at der gælder en generel regel, hvorefter en skyldner bør være ansvarlig for de opfyldeshindringer, som han hos medkontrahenten har skabt en tillid til, at de ikke forelå eller ikke ville indtræde. Denne »tillidsvækkelse« skulle ifølge Lassen have samme retsvirkning som en udtrykkelig tilsikring (garanti) om opfyldeshindringerne.

Denne opfattelse er senere blevet kritiseret som for vidtgående. I denne kritik førte *Ussing*²⁷⁵ an: »Denne begrundelse strækker dog næppe til. Det er almindelig anerkendt, at løftegiveren ifalder ansvar for en oprindelig misligholdelsesårsag, når han har *garanteret* imod den. Det er også rigtigt, at løftegiverens oplysninger om ydelsen ofte med føje kan betragtes som en forsikring eller tilsikring vedrørende ydelsen, jfr. Kbl § 42.2 »må anses tilsikrede«, og at hans adfærd i så fald må have samme virkning som en garanti. Men *almindelige regler om ansvar* for oprindelig umulighed eller vanhjemmel *kan man næppe bygge på tillidsvækkelsen*. Dels vækker løftet om en ydelse ikke i almindelighed tillid til, at der ikke foreligger *nogen som helst* hindring for opfyldelsen. Dels er det retsordenens sag at afgøre, om tillidsvækkelsen skal virke som en garanti.

271. LL § 13, 1. pkt. vedrører oprindelige mangler, mens 2. pkt. vedrører efterfølgende mangler.

272. Jf. *Ussing*, Alm. del, side 128 og *Gomard*, Obligationsret, 2. del, side 168 f. om specieskøb. Se ligeledes *Lookofsky*, Køb, side 129 og *Lars Hedegaard Kristensen* i *Lærebog i dansk og international køberet*, 2. udg., 1996, side 89.

273. Tilsvarende regler findes bl.a. i kbl. § 42, stk. 2, § 80, stk 1, nr 4, AB 92 § 30, stk. 3, § 35, stk. 1, gbl. §§ 9 og 10, kommissionslovens § 50, stk. 1, pakkerejselov § 17, stk. 2 og § 22, stk. 1, samt sølovens § 377.

274. Jf. *Lassen*, Håndbog, alm. del, navnlig side 400 f. Se desuden side 466, 468, 486 og 507 f.

275. Alm. del, side 126 f. (hvorfra citatet stammer) og 132.

4.2.5.2. Oprindelige mangler

I og for sig kan man godt tænke sig, at meddelelser (oplysninger om kendsgerninger), som en part ved afslutningen af en aftale giver medkontrahenten, får virkning som en indeståelse. Noget sådant forekommer også på andre områder. Som eksempel kan nævnes Aftl § 25. Men det er vanskeligt at opstille en almindelig regel herom. ...

Man kan derfor ikke falde tilbage på et almindeligt princip om tillidsvækelse, men må løse problemet ved at undersøge dels, i hvilket omfang der er grund til ved retsregler at skabe tillid eller underbygge tilliden, dels om det rette middel hertil er at pålægge løftegiveren ansvar til opfyldelsesinteressen.« (fremhævelser i original).

Ussing afviser således, at der gælder et *almindeligt princip* om tillidsvækelse, men ikke, at dette kan være tilfældet i særlige tilfælde. Ussings kritik er endvidere anført i forhold til oprindelig *umulighed*. Forfatteren drøfter også oprindelige mangler.²⁷⁶ Herom anføres det, at »Det kan ... ikke anbefales at føre oprindelige mangler ind under de almindelige regler om oprindelig umulighed.« Det fremtræder, som om kbl. § 42, stk. 2 tages som udtryk for en mere almindelig regel om oprindelige mangler.

Også *Gomard*²⁷⁷ argumenterer mod eksistensen af en generel regel, men anerkender, at Lassens synspunkter »...givetvis undertiden [har] betydning for den konkrete fortolkning af løfter...«. Forfatteren synes ikke at behandle LL § 13, 1. pkt. eller kbl. § 42, stk. 2 som udtryk for en almindelig regel for mangler, men som konkret begrundede særregler. Se endvidere Kbl-komm, side 810 f.

Tilbageholdenheden med at anerkende en *generel* regel er vel ikke uforståelig, idet det ikke kan udelukkes, at der er konkrete områder, hvor en sådan regel fører til uhensigtsmæssige resultater. Dog tyder de talrige eksisterende regler – se ovenfor note 273 – på, at det er mest nærliggende at anse ansvar for tilsikring som den almindelige obligationsretlige regel, der naturligtvis kan fraviges på områder, hvor dette er nødvendigt på grund af forholdets natur. En fyldig argumentation for dette generelle synspunkt falder dog uden for afhandlingens rammer.

Ser man derimod isoleret på oprindelige *mangler* og isoleret på *tingsleje*, synes det nærliggende at antage, at LL § 13, 1. pkt. i hvert fald udtrykker en almindelig *lejeretlig* grundsætning.

Hovedhensynet bag et objektivi ansvar må være, at lejer bør kunne have rimelig tillid til, at udlejer ikke lover mere, end han kan holde. Hvis en udlejer – hvilket må anses for det normale – forud for indgåelsen af en lejeaftale, er bekendt med, at lejer ønsker at udnytte det lejede til et bestemt formål (beboelse, butik, lager etc.), synes det som et rimeligt og ikke for byrdefuldt krav, at udlejer inden aftalens indgåelse foretager en almindelig vurdering af, om det lejede også kan anvendes til dette formål. Ofte vil det

276.Jf. Ussing, Alm. del, side 136 f.

277.Jf. Obligationsret, 2. del, side 156, note 7, sidste afsnit.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

lejede allerede have været benyttet til det samme formål i en tidligere lejeperiode, hvorfor udlejer kun behøver at foretage sig noget, hvis der er sket noget (skade, ombygninger etc.) med det lejede, eller hvis den kommende lejer stiller særlige krav til udnyttelsen. Men også hvor formålet er nyt, vil det formentlig ofte kun være en begrænset belastning for udlejer at vurdere, om det lejede kan anvendes som butik, bolig, lager, etc. Udlejer må antages at kende det lejedes indretning, hvorfor den nævnte vurdering formentlig typisk end ikke kræver en fysisk besigtigelse. Med et sådant krav til udlejer har lejer større sikkerhed for, at omkostninger afholdt til indflytning i det lejede ikke er forgæves, idet udlejer enten oplyser om manglerne inden, eller lejer kan efterfølgende kræve erstatning for tab.

Endvidere må det antages, at en regel om erstatningspligt for *stiltiende tilsikringer* som udgangspunkt kun omfatter almindelige, generelle egenskaber ved det lejede, som er nødvendige for, at det lejede generelt kan fungere som bolig, butik, mv. Derimod vil en stiltiende tilsikring næppe omfatte mere specielle og individuelle behov hos den konkrete lejer, medmindre lejer over for udlejer har betinget sig, at disse egenskaber er til stede, og udlejer derefter garanterer dette eller på anden måde giver indtryk af, at egenskaberne er til stede. Således må det anses som en almindelig egenskab, at kælderlokaler, der skal anvendes til beboelse eller erhverv, ikke fra tid til anden oversvømmes. Derimod er det næppe en almindelig egenskab, at gulvet er 100 pct. vandret eller særligt solidt funderet, fordi en af lejer opstillet specialmaskine kræver dette. Det synes ikke urimeligt, at udlejer pålægges ansvar uden culpa for oversvømmelse, hvis dette er en oprindelig mangel ved det lejede, ud fra en betragtning om, at lokalernes tørhed er en tilsikret egenskab.²⁷⁸ Derimod vil domstolene næppe nå frem til, at gulvets hældning eller fundering er en tilsikret egenskab, medmindre lejer tydeligt har gjort udlejer opmærksom på betydningen heraf, og udlejer derefter alligevel har indgået lejeaftalen uden at sikre sig, at kravene er opfyldt.

Endvidere må tilsikringsansvaret begrænses således, at udlejer kun bliver ansvarlig, hvis den oprindelige mangel kunne opdages med *anvendelse af den agtpågivenhed, som med rimelighed kan kræves af en hæderlig udlejer*.²⁷⁹

Retspraksis om spørgsmålet er ikke helt entydig. Afgørelser vedrørende hus og husrum angiver ikke noget om reglens almindelige anvendelighed, hvis de er truffet efter vedtagelsen af lejeloven i 1937, idet afgørelserne bygger på den til LL § 13, 1. pkt. svarende udtrykkelige bestemmelse (LL-

278.Jf. U 1978.725 V om oversvømmelse af et supermarkeds kælderlager. Dommen er refereret i petitafsnittet nedenfor.

279.Jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10094, note 79.

4.2.5.2. Oprindelige mangler

1937 § 15, stk. 3). For så vidt angår leje af andet end hus og husrum, ses der ikke at være offentliggjort afgørelser. Derimod synes nogle afgørelser vedrørende hus og husrum *fra tiden før lejeloven* at have anvendt en almindelig regel om tilsikring:

U 1883.1149 Gjældskommissionsdom: En enke havde med sin voksne datter lejet en lejlighed, som skulle bruges til pensionat. I samme ejendom boede »et offentligt Fruentimmer«, hvilket udlejer ikke havde oplyst om. Lejer var berettiget til at hæve og havde krav på erstatning. *U 1917.799 LHS:* Leje af lejlighed, der ifølge lejekontrakten indeholdt »Badeværelse med W. C. varmt Vand og Centralvarme.« Udlejer erstatningsansvarlig for lejers tab ved at skaffe alternativ opvarmning, da der i en periode kun var varme på badeværelset to timer hver morgen og aften. Lejer gjorde gældende, at den begrænsede opvarmning var »...stridende mod den ham ved Kontrakten tilsikrede Ret...« og retten fandt, at han måtte gives medhold i, at »...Kontrakten ikke indeholder Hjemmel for nogen Begrænsning af ... [udlejer] pligt til at holde Badeværelset opvarmet...«. *U 1932.682 H:* Leje af villa til pensionat, hvor varmeanlægget var utilstrækkeligt til at opvarme ejendommen om vinteren. Udlejer erstatningsansvarlig. *U 1934.253 H:* Tidligere lejer var flyttet på grund af fugt, hvorefter udlejer istandsatte ejendommen og fik sundhedskommissionens godkendelse. Under nyt lejemål opstod fugt, som ikke skyldtes lejers eget forhold. Udlejer erstatningsansvarlig.

Fra lejelovens område kan endvidere nævnes: *U 1963.821 V:* Loftrum, der måtte anses som uegnet til opbevaring af korn, var udlejet hertil. Udlejer erstatningsansvarlig for lejers udgifter til at flytte kornet, »...idet ... [udlejer] må anses ... at have tilsikret ... [lejerne], at lokalet var egnet hertil...«. *U 1978.725 V:* Kælderlokaler, lejet til supermarked, blev flere gange oversvømmet. Udlejer erstatningsansvarlig for skader på varelager, da udlejer »... ved lejekontrakten findes at have tilsikret de indstævnte, at lokalerne kunne anvendes til det i kontrakten angivne formål.« *GD 1997.58:* Udlejer *ikke ansvarlig* for vandskade på lejers varer som følge af oversvømmelse i kælderlokale, da særlig anvendelse af lokalerne ikke var tilsikret, og udlejer ikke var ansvarlig på andet grundlag.²⁸⁰

Det må på grundlag af de nævnte domme lægges til grund, at *den almindelige regel ved tingsleje* – for så vidt angår oprindelige mangler – *er, at lejer kan kræve erstatning, hvis det lejede manglede egenskaber, som må anses tilsikrede.*

Hvis udlejer *udtrykkeligt* har garanteret en bestemt egenskab, og denne ikke er til stede, ifalder udlejer naturligvis et almindeligt »garantiansvar«. Tilsikring kan imidlertid også foreligge uden at der er givet en udtrykkelig

280. Om praksis vedrørende tilsikring i specieskøb, se Kbl-komm, side 817 f.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

garanti.²⁸¹ Tilsikringen kan skyldes en rent oplysende meddelelse om en egenskab ved det lejede eller efter omstændighederne helt stiltiende, uden at udlejer har udtalt sig om det lejedes egenskaber.²⁸²

Hvis en egenskab må anses tilsikret, kan udlejer ikke frigøre sig for ansvar ved at bevise, at han ikke er skyld i, at egenskaben ikke forefindes (at skaden var hændelig). Ansvar for, at en tilsikret egenskab mangler, er *objektivt*.²⁸³

Hvis udlejer ikke har handlet svigagtigt, og der ikke foreligger en tilsikring, kan lejer ifølge ordlyden af LL § 13, 1. pkt. tilsyneladende ikke kræve erstatning, idet udlejers culpa ikke er nævnt som ansvarsgrundlag. I den juridiske teori har det – navnlig i forhold til kbl. § 42, stk. 2, der har et indhold, der svarer til LL § 13 – været diskuteret, om der alligevel kan pålægges et erstatningsansvar for oprindelige mangler på grundlag af debitors (sælgers, lejers etc.) culpa.

Oprindelig var udgangspunktet det, som fremgår af ordlyden: At ansvarsgrundlaget alene var svig eller tilsikring. Dette fremgår bl.a. af Udkast til Lov om Køb, RT 1904-05, tillæg A, sp. 3447, af Lassen, Håndbog, Spec. del, side 225 f. og af Ussing, Køb, side 134 f., hvor muligheden for et culpa-ansvar slet ikke omtales.

Dette udgangspunkt er blødt op i nyere teori. Se således tøvende Ussing, Alm. del, side 137, Spleth i U 1962 B 215 ved og i note 1, Anders Vinding Kruse, Købsretten, 3. udg., side 108 f., Gomard, Obligationsret, 2. del, side 169, Kbl-komm, side 811 f., Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 135 og Lookofsky, Køb, side 129 og 130. Sammenfattende kan disse forfatteres opfattelse formentlig dækkende beskrives med følgende citat fra Kbl-komm, side 812: »under hensyn til reglens [kbl. § 42, stk. 2] tilblivelseshistorie, visse af de gengivne udtalelser i nordisk og navnlig dansk teori og den nedenfor refererede retspraksis er det standpunktet i nærværende fremstilling, at **sælgere** kan gøres **ansvarlig** for køberens

281. Jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10094, note 79 og Ussing, Alm. del, side 136.

282. Jf. Ussing, Alm. del, side 136, der dog anfører, at en tilsikring næppe vil foreligge hyppigt uden nogen udtalelser om egenskaberne. I U 1978.725 V var dette tilsyneladende tilfældet, idet udlejer blot »ved lejekontrakten« fandtes at have tilsikret, »...at lokalerne kunne anvendes til det i kontrakten angivne formål«. Se også Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 134: »Sælgerens blotte oplysninger om salgsgenstanden indebærer som udgangspunkt ikke nogen tilsikring. Formuleringen af KBL § 42, stk. 2 – »må anses for tilsikrede« – er dog ikke til hinder for, at sådanne oplysninger efter omstændighederne fortolkes som en tilsikring, hvis sælgeren har givet køberen føje til at tro, at det solgte havde en vis egenskab, og sælgeren måtte indse, at han gav køberen denne opfattelse.« (Fremhævet i original). LL § 13, 1. pkt. anvender samme formulering som kbl. § 42, stk. 2.

283. Jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10094, note 79.

4.2.5.2. Oprindelige mangler

tab i anledning af, at salgsgenstanden viser sig at lide af mangler, som var til stede allerede ved køkets indgåelse, ikke blot når sælgeren har **handlet svigagtigt** eller har **afgivet tilsikring**, men også når sælgeren blot har **udvist culpa** (*culpa in contrahendo*), f.eks. ved at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt angående de pågældende mangler.« (Fremhævelser i original).

På grundlag af teorien og ligheden mellem ordlyden af LL § 13, 1. pkt. og kbl. § 42, stk. 2 synes det givet, at også udlejer kan blive erstatningsansvarlig, hvis han har udvist *culpa in contrahendo* – dvs. hvis udlejer har tilsidesat sin loyale oplysningspligt over for lejer og undladt at oplyse om mangler ved genstanden. Ansvarsgrundlaget for så vidt angår oprindelige mangler omfatter således også udlejers forsømmelse (*culpa*).²⁸⁴

Umiddelbart kan udlejers *culpa in contrahendo* synes identisk med udlejers svig, idet begge forhold vedrører unkladelse af at give oplysninger. Den afgørende forskel er imidlertid graden af udlejers uagtsomhed. Svig kræver *forsæt*.²⁸⁵ *Culpa in contrahendo* omfatter – som *culpa* i øvrigt – også uagtsomhed.

Hvis der hverken foreligger tilsikring eller svig fra udlejers side, kan lejer således kun få erstatning for oprindelige, faktiske mangler, hvis udlejer har udvist forsømmelse (*culpa in contrahendo*).

For så vidt angår *oprindelig vanhjemmel* ifalder ejeren *objektivt ansvar*. Dette er fastslået i flere lovbestemmelser – jf. kbl. § 59 og LL § 15, stk. 1 – og er i teorien antaget som en almindelig regel.²⁸⁶

Reglen er velbegrundet, da ejeren er nærmest til at kende tidligere stiftede rettigheder over ejendommen, og rimeligvis må bære risikoen for sit eventuelle ukendskab hertil. Med andre ord bør ejeren sikre sig, at der ikke gælder modstridende rettigheder, før han udlejer.

En undtagelse fra det objektive ansvar gælder, hvis *lejer var i ond tro om tredjemands ret*. I så fald ifalder ejeren ikke ansvar.²⁸⁷ Reglen om ond

284.Jf. for så vidt angår kbl. § 42, stk. 2, Gomard, Obligationsret, 2. del, side 168 f. og Kbl-komm, side 812. Se yderligere henvisninger, Kbl-komm, side 811.

285.Jf. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 108 og 1. del, side 203 f. samt Lookofsky, Køb, side 129.

286.Jf. Lassen, Håndbog, Spec. del, 1897, side 133 f., Ussing, Alm. del, side 129, Gomard, Obligationsret 1. del, side 208 og 214 og Lookofsky, Køb, side 131 (om kbl. § 59). Derfor er dommen refereret i GD 1989.19 forkert. Københavns Byret frifandt udlejer for lejers erstatningskrav i anledning af, at en i 1917 tinglyst deklaration hindrede lejerens brug. Byretten henviste bl.a. til, at ingen af parterne havde været bekendt med deklarationen ved lejeaftalens indgåelse. Da ejerens ansvar er objektive, er det ligegyldigt, om *ejeren* kendte deklarationen. Se også kritik af dommen, Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10095, note 84.

287.Jf. LL § 15, stk. 2, Ussing, Køb, side 153 og Gomard, Obligationsret, 1. del, side 218. Se også JD 1943.92 om udlejning, hvor udlejer havde garanteret, at lokalet

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

tro svarer til reglerne om caveat emptor ved oprindelige faktiske mangler, jf. ovenfor afsnit 3.6., og må anses for en almindelige retsgrundsætning.

Ejeren ifalder heller ikke ansvar, hvis han fjerner *tredjemands ret og dermed brugshindringen, inden den har medført indskrænkninger i lejerens ret*, jf. LL § 15, stk. 2, in fine.

*Oprindelige rådighedsindskrænkninger*²⁸⁸ må efter nyere teori (primært om køb) i almindelighed antages at skulle behandles efter *reglerne om oprindelige faktiske mangler*, hvor der ikke i enhver henseende gælder et objektivt ansvar.

Se således Gomard, Obligationsret, 1. del, side 225:²⁸⁹ »Ansvaret for de retsmangler, som skyldes rådighedsbegrænsninger af offentligretlig karakter, følger i det store og hele reglerne om faktiske mangler. Afgørende er dog kontraktens indhold og art.« Tilsvarende Lars Hedegaard Kristensen, Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 155: »*Udgangspunktet* er, at reglerne om faktiske mangler finder analog anvendelse. ... Foreligger en offentligretlig rådighedsindskrænkning på en sådan måde, at sælgeren er (meget) nærmere end køberen til at vide besked med de omstændigheder, som begrunder retsmanglen, kan sælgeren dog pålægges et objektivt ansvar.« (fremhævelser i original). Se tilsvarende Kbl-komm, side 1029 med henvisninger til Gomard anførte sted.

For så vidt angår leje af hus eller husrum er udgangspunktet et andet, idet LL § 15, stk. 1 behandler oprindelig vanhjemmel og oprindelige rådighedsindskrænkninger ens og pålægger ejeren et objektivt ansvar. Se nærme-

kunne anvendes til fabriksvirksomhed, hvilket imidlertid var i strid med sundheds- og bygningsvedtægterne. Som følge af garantien var ejeren objektivt ansvarlig, men erstatningen nedsattes med 1/3 da lejeren »...selv burde have erkendt sig om, at Virksomheden kunde tillades udøvet i det paagældende Lokale...«.

288. Et påbud, som meddeles *efter* lejeaftalens indgåelse på grundlag af lovbestemmelser, som var gældende *før* aftalens indgåelse skal muligvis anses som en *oprindelig* rådighedsindskrænkning, idet det ved aftalens indgåelse burde stå parterne klart, at et påbud kunne komme på tale, hvis lovbestemmelserne ikke blev overholdt, eller hvis andre betingelser for påbuddets indtræden blev opfyldt. Se nedenfor note 319 om JD 1940.306. Spørgsmålet er dog tvivlsomt, og besvarelsen må formentlig afhænge af de konkrete lovbestemmelser. Eksempelvis indeholder en række bestemmelser hjemmel til ekspropriation. Selv om disse bestemmelser var gældende ved lejeaftalens indgåelse, vil en senere ekspropriation formentlig næppe være en oprindelig rådighedsbegrænsning. Medmindre der konkret var tegn på, at ekspropriationshjemmelen ville blive udnyttet i lejeperioden, synes det ikke rimeligt at forlange, at parterne forinden aftalens indgåelse burde være opmærksomme på muligheden for ekspropriation.

289. Se tilsvarende om private rådighedsindskrænkninger, side 212.

4.2.5.2. Oprindelige mangler

re om § 15, stk. 1 ovenfor vedrørende vanhjemmel.²⁹⁰ Dette udelukker ikke, at reglen er udtryk for *en almindelig regel for tingsleje*.²⁹¹

Lars Hedegaard Kristensen lægger som anført ovenfor i petit-afsnittet vægt på, at et eventuelt objektivi ansvar skal være begrundet i, at skyldneren (udlejer, sælger etc.) er nærmest til at kende rådighedsindskrænkningerne. Dette kan tiltrædes.

For så vidt angår *private rådighedsindskrænkninger*²⁹² synes ejeren at være nærmest til at kende disse, idet det kan være vanskeligt for lejer på forhånd at skaffe sig oplysninger herom. Sådanne indskrænkninger er ikke almindeligt forekommende, men afhænger af udlejers konkrete forhold, hvorfor lejer ikke bør forvente, at disse eksisterer. Desuden vil indskrænkningerne ofte have tilknytning til ejerens (erhvervelse af) ejendomsret, således at ejeren normalt kender disse og deres betydning for en lejeaftale, enten fordi de eksisterede ved ejerens erhvervelse af adkomst, eller fordi ejeren selv har medvirket ved stiftelsen – f.eks. ved at indgå ægteskab, således at samtykke fra ægtefællen kræves til bortleje af familiens bolig, når denne er fælleseje, jf. Rvl. § 18. Hvis ejeren alligevel vælger at indgå en lejeaftale uden at informere lejer om konsekvenserne, synes det ikke betænkeligt, at pålægge ejeren et objektivi ansvar. Den hæderlige ejer har som regel gode muligheder for at undgå at ifalde ansvar, og lejer kan have vanskeligt ved at skaffe sig pålidelige oplysninger uden ejerens hjælp.

Når der er tale om *offentligretlige* rådighedsindskrænkninger, kan det med Gomards formulering anføres, at »Lovgivning og andre generelle retsfor skrifter er lige tilgængelige eller utilgængelige for køber og sælger. En køber ved bedst selv, hvilken brug han vil gøre af det, han køber, og køberen bør og vil ofte i egen interesse undersøge, om hans planer vil støde på vanskeligheder, bl.a. om planerne er i strid med lovgivningen.«²⁹³ Det kan med Lars Hedegaard Kristensens ovennævnte terminologi hævdes, at sælger ikke er nærmere end køber til at kende rådighedsindskrænkningen. Disse argumenter kan også anføres *mod* et objektivi ansvar i tingsleje for-

290. Se tillige U 1924.314 Ø om en tinglyst (offentligretlig) servitut, der forbød benyttelse af ejendommen til fabrik eller anden støjende virksomhed. Trods servituten udlejede ejeren nogle lokaler til en virksomhed, der fremstillede trææsker. Da bygningsmyndighederne gjorde servituten gældende, flyttede lejer. Udlejer blev dømt til at betale erstatning.

291. Det bemærkes, at afgørelsen trykt i JD 1943.92 – selv om den ikke henviser til lejeloven – ikke kan tages som udtryk for, at der gælder objektivi ansvar uden for lejelovgivningens område, idet dommens resultat skyldtes, at udlejer havde *garanteret* visse egenskaber ved det lejede. I så fald gælder det objektive ansvar for tilsikring/garanti.

292. Om det hensigtsmæssige i at behandle private rådighedsindskrænkninger som en selvstændig kategori, se ovenfor afsnit 4.1.

293. Jf. Gomard, Obligationsret, 1. del, side 226.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

hold. Herimod kan imidlertid indvendes, at kendskab til lovgivning og generelle retsforskrifter kun i et vist omfang er tilstrækkeligt til at afgøre, om lejerer opnår den forudsatte ret. Ofte skyldes den offentligretlige rådighedsindskrænkning *konkrete myndighedsafgørelser* (forbud og påbud), som bl.a. kan have sammenhæng med det lejedes faktiske indretning – f.eks. sundhedsmæssige eller brandsikkerhedsmæssige stand. Disse konkrete afgørelser er normalt adresseret til ejeren, der ligeledes må antages at være nærmest til at kende det lejedes faktiske stand på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse – herunder om denne stand opfylder eventuelle myndighedskrav. For lejer kan det derimod kræve en større arbejdsindsats at tilvejebringe de forskellige oplysninger, ligesom lejer efter omstændighederne først kender det lejedes fysiske tilstand i detaljer efter nogen tids faktisk brug.

Hvis en ejer f.eks. udlejer en forretning til forhandling af levnedsmidler, selv om der er udstedt et konkret forbud mod at anvende lokalerne hertil, forekommer det nærliggende at pålægge ejeren ansvaret herfor, hvis lejer er i god tro. Ejeren ved, med hvilket formål han udlejer. Han har derfor også gode muligheder for at undersøge, om der er noget, der hindrer realiseringen af et sådant formål.

Særlig klart er dette formentlig, hvis der udlejes til et formål, som ligefrem kræver ændring af det lejedes indretning, før formålet lovligt kan realiseres.²⁹⁴

Det bemærkes, at ejer ved en regel om objektivt ansvar naturligvis ikke bliver ansvarlig, såfremt særlige forhold hos *lejer* hindrer lejers brug. Hvis ejer udlejer lokaler til slagterforretning og de fornødne tilladelser mv. hertil foreligger, bliver ejer ikke ansvarlig, hvis lejer i stedet vælger at drive »diner transportable« og ikke kan opnå tilladelse hertil. Den manglende tilladelse (eller forbudet) er ikke retlig relevant i forhold til lejeaftalen, der har et andet formål.²⁹⁵ Det

294. Sml. U 1907.856 LHS, hvor en stald med 4 båse udlejedes med angivelse af, at det lejede var en stald med 5 båse. Da ejeren ikke kunne opnå tilladelse til at indrette den femte bås, var lejer berettiget til at hæve aftalen. Da lejer imidlertid ikke havde haft brug for båsen og dermed ikke lidt noget tab, havde han ikke krav på erstatning.

295. Sml. JD 1942.159 B (der dog vedrørte en *efterfølgende* rådighedsindskrænkning), hvor en lejer ikke tiltrådte et lejemål vedrørende et ismejeri, fordi der ikke kunne opnås tilladelse til salg af mælk og fløde fra butikken. Boligretten udtalte, at lejelovens dagældende regler om retlige mangler og hindringer »...maa antages at tage Sigte paa saadanne Mangler og Hindringer, som *har Relation til det lejede*, ... [hvorfor de] findes ... ikke at kunne anvendes i et Tilfælde som det foreliggende, hvor det drejer sig om Indførelse af nye generelle Lovbestemmelser for en bestemt Art af Virksomheder uden Hensyn til eller Forbindelse med Arten eller Kvaliteten af de Lokaler, i hvilke Virksomheden ønskes drevet.« (Fremhævet her). Herefter havde udlejer krav på betaling af leje. Sml. også VLT

4.2.5.2. Oprindelige mangler

bemærkes, at lejereren ikke må udnytte det lejede i strid med dets formål, jf. afsnit IV,3.2. og LL § 26, stk. 1.

Det har således betydning, om rådighedsindskrænkningerne (f.eks. påbud eller manglende tilladelse) skyldes det lejedes indretning og formål eller alene skyldes lejerens særlige forhold, herunder kvalifikationer og anvendelse af det lejede i overensstemmelse med eller i strid med det lejedes formål.

At pålægge ejeren objektivi t ansvar for ukendskab til *generel* lovgivning mv. trådt i kraft inden lejeaftalens indgåelse kan som anført i teorien måske²⁹⁶ forekomme for vidtgående. Derimod synes det at være et rimeligt krav, at ejer tager *konkrete* myndighedsafgørelser mv., der indebærer rådighedsindskrænkninger, i betragtning og pålægges objektivi t ansvar, hvis han udlejer på trods heraf. Det er dog næppe for vidtgående generelt at pålægge ejeren objektivi t ansvar for oprindelige, offentlige rådighedsindskrænkninger i tingslejerforhold.

Sammenfattende må det derfor antages, at LL § 15, stk. 1 gengiver en almindelig regel for tingslejerforhold.

I øvrigt bemærkes, at de ovenfor anførte argumenter så vidt ses også kan anføres i andre henseender end tingsleje til støtte for en regel om objektivi t ansvar. Således synes f.eks. en sælger at være nærmest til at kende konkrete forbud mod anvendelsen af en genstand til bestemte formål. Der synes derfor grund til at genoverveje nyere teoris udgangspunkt. Dette falder dog uden for denne fremstillings formål og afgrænsning.

Som ved oprindelig vanhjemmel må det antages, at ejeren ikke ifalder ansvar, hvis *lejereren har været i ond tro om de oprindelige rådighedsind-*

1957.181 (der også vedrørte *efterfølgende* rådighedsindskrænkninger), hvor udgiften til installation af WC, der var påbudt af fabrikstilsynet, fordi lejer havde forøget antallet af ansatte, ikke påhvilede udlejer, da arbejdet lå »...udenfor, hvad der efter forholdene ved lejemålets indgåelse og lejens størrelse kan anses hjemlet i eller forudsat ved lejekontrakten, som påhvilede udlejereren, at udføre...«. Se endvidere JD 1938.89, der dog ikke angiver en tydelig begrundelse.

296. Det forekommer dog ikke særligt vidtgående at pålægge den ejer, der vil udleje til et konkret formål, at kontrollere om generel lovgivning er til hinder for formålet. Hvis formålet er konkretiseret, synes der ikke at være langt til, at ejer (stiltiende) har tilsikret, at formålet er lovligt. Sml. U 1887.1165 LHS, hvor lejer måtte opgive at drive grønhandel og rulleforretning i lejede kælderlokaler, da Bygningskommissionens tilladelse hertil ikke kunne opnås og afslag var givet gentagne gange inden lejeaftalens indgåelse. Udlejer var erstatningsansvarlig, »...da det maatte være ... [udlejers] Sag at være bekendt med disse Afgørelser angaaende den ham tilhørende ejendom...«. Da afslag var givet flere gange tidligere, kunne lejer også have skaffet sig oplysning herom, hvilket imidlertid ikke blev tillagt betydning.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

skrænkninger. Dette svarer til caveat emptor reglen ved oprindelige faktiske mangler.²⁹⁷

I praksis har spørgsmålet om erstatning til *en forpagter af landbrugsjord* for mangler fortrinsvis foreligget i relation til *oprindelige faktiske mangler*, og hovedproblemet har været, hvorvidt en bestemt egenskab ved det forpagtede har været *tilsikret* af ejeren. Domspraksis synes at have anerkendt ejerens ansvar for tilsikringer også for aftaler om forpagtning af landbrugsjord. Domspraksis har derimod ikke klart taget stilling til, om der tillige gælder en regel om culpa in contrahendo for disse aftaler. Den trykte domspraksis går dog ikke imod en sådan regel.

Fra praksis, *hvor ejeren var erstatningspligtig* er U 1931. 450 H²⁹⁸ formentlig den mest klare afgørelse. Forpagteren fik ud over forholdsmæssigt afslag erstatning for tab lidt ved, at driften i to år havde været indrettet efter, at arealet var større, end det faktisk var. Dette skete, »... selv om det ikke er godtgjort, at ... [ejeren] ved Opgivelsen af Ejendommens Areal har været i ond Tro...«. Når det således anføres, at ejeren har været i god tro om arealet, kan han ikke have handlet culpøst ved sine oplysninger om arealets størrelse. Erstatningen kan derfor ikke være ydet på grundlag af culpa-reglen.²⁹⁹ Endvidere må det være udelukket, at ejerens har udvist svig. Når ejeren alligevel pålægges erstatningsansvar synes det nærliggende at dette skyldes, at ejeren, ved at oplyse, at ejendommen har en vis størrelse, har *tilsikret* denne størrelse. Ansvar for tilsikringer er objektivt, jf. ovenfor. Dette nævnes dog ikke udtrykkeligt i afgørelsen. Endvidere kan nævnes: U 1932.1056 H: Landsretten – hvis dom Højesteret tiltrådte bortset fra en nedsættelse af erstatningsbeløbet – gav forpagteren medhold i, at »...han, efter hvad der er oplyst om faldne Udtalelser herom under Forhandlingerne, ikke havde Føje til at vente, at han vilde lide noget Tab ved Mangel af Vand paa Ejendommen, og ... [ejeren] maa derfor anses erstatningspligtig.« Udtalelserne under kontraktsforhandlingerne gengives ikke i UfR, og det kan ikke udledes, om landsrettens udtalelse skal forstås således, at ejeren forud for aftalens indgåelse havde tilsikret, at der ikke var vandmangel på ejendommen, eller om ansvaret skyldes, at ejeren havde handlet culpøst ved at fremsætte de pågældende udtalelser.

I følgende afgørelser var *ejeren ikke erstatningspligtig*: U 1931.442 H: vedrørte forpagtning af nogle frugtplantager, der var mangelfuldt drænet. Ejeren havde erklæret, at plantagerne var drænet. Ejeren var ikke erstatningsansvarlig, da han »...ikke har afgivet nogen Garanti for Dræningens Effektivitet, ej heller givet urigtige Oplysninger om Dræningens Omfang; det maatte have været ... [forpagternes] egen Sag at kræve nærmere Oplysninger om dette Punkt.« Det konstateres, at ejeren ikke har givet nogen garanti, hvorved muligheden for at

297. Se også Kbl-komm, side 1030 og ovenfor afsnit 3.6.

298. Refereret ovenfor afsnit 4.2.3.

299. Det bemærkes, at det ikke af dommen kan udledes, om Højesteret (eller landsretten) var af den opfattelse, at der gælder en regel om culpa in contrahendo.

4.2.5.3. Efterfølgende mangler

ifalde ansvar for tilsikringer forudsætningsvis anerkendes. Det kan formentlig af afgørelsen udledes, at ejerens erklæring om, at ejendommen er drænet, ikke i sig selv indebærer en tilsikring af, at dræningen i enhver henseende er tilstrækkelig. Bemærkningen om, at ejeren ikke havde givet urigtige oplysninger kan både være en afvisning af, at der forelå svig og en afvisning af, at ejeren havde udvist culpa in contrahendo. Se tilsvarende afgørelse i *HRT 1958.63*, hvor ejerne ifølge forpagtningskontrakten udtrykkeligt indestod for, at drænene på ejendommen var i orden. Højesteret fandt imidlertid ikke, at ejerne herved havde indstået for, at dræningsanlægget kunne forebygge, at der fremkom vandlidende steder på markerne. Afgørelsen vedrører således fortolkning af udstrækningen af en konkret tilsikring. Da drænanlægget ikke var bragt fuldt i orden som lovet af ejerne i kontrakten, blev ejerne dømt til at betale »dagbøder«, som aftalt i forpagtningskontrakten.

Der ses ikke at være praksis om *retsmangler* ved aftaler om forpagtning af landbrugsjord. Formentlig gælder generelt samme regler om erstatning for oprindelige (faktiske og retlige) mangler som for leje, jf. ovenfor.

4.2.5.3. Efterfølgende mangler

Ved efterfølgende, *faktiske mangler* – dvs. mangler opstået efter lejeaftalens indgåelse – må det antages, at udlejer – som ved oprindelige mangler – kan ifalde erstatningsansvar på grundlag af udtrykkelige eller stiltiende tilsikringer. Hvis udlejer *udtrykkeligt* vælger at påtage sig en sådan risiko ved at garantere for, at efterfølgende skade ikke opstår, bliver han givetvis ansvarlig. Men ansvar ifaldes også ved *stiltiende* tilsikringer af en fremtidig tilstand eller udvikling.³⁰⁰ Det kan hævdes, at denne regel er mere byrdefuld ved efterfølgende end ved oprindelige mangler, idet en lang række mangler kan aktualiseres efter aftalens indgåelse. Imidlertid må fastlæggelsen af tilsikringsansvaret også ved efterfølgende mangler ske ud fra, hvad der med rimelig agtpågivenhed kunne forudses af en hæderlig udlejer. Dermed indskrænkes udlejers ansvar til det rimelige.

Udlejers *svigagtige* forhold i forbindelse med efterfølgende mangler synes ikke at være en særlig praktisk mulighed. Svig forudsætter, at udlejer

300. Jf. Gomard, *Obligationsret 2. del*, side 179. Se endvidere U 1959.880 H, hvor lejeaftalen om et kølerum til en slagterforretning blev indgået i oktober 1953, men først trådte i kraft i marts 1954, hvor kølerummet stod færdigt. På grund af den anvendte vægmaling fik de opbevarede slagtervarer en afsmag. Da manglen indtrådte efter aftalens indgåelse var denne *efterfølgende*. Udlejer fandtes »...ved lejekontrakten at have tilsikret ... [lejer], at det til slagterforretningen hørende kølerum blev udført således, at det blev anvendeligt for forretningen...«. Det fremgår ikke af Ugeskriftet, at udlejer havde fremsat udtrykkelige garantier, hvorfor dommen må ses som et eksempel på, at der også pålægges ansvar for stiltiende tilsikringer ved efterfølgende mangler.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

fortier en mangel, som udlejer kender, for derved at fremkalde en disposition fra lejer, jf. aftl. § 30, stk. 1. Ved forekomsten af en efterfølgende, faktisk mangel *er* lejeaftalen indgået, hvorfor udlejer ikke ved fortielse kan fremkalde en disposition, og det vil oftest være sådan, at udlejer ikke kender manglen, og slet ikke ved aftalens indgåelse, hvilket følger af definitionen på en efterfølgende mangel. Sædvanligvis opfattes svig dog også som omfattende svigagtig adfærd ved kontraktens senere *opfyldelse*.³⁰¹ Hvis det lejede ved aftalens *indgåelse* var mangelsfrit, men lejer først skal tiltræde en måned senere, og der i mellemtiden indtræder en skade på det lejede, kan det være svigagtigt, såfremt udlejer forsøger at skjule manglen ved lejers indflytning for derved at formå lejer til ikke at gøre mangelsbeføjelser gældende. Da manglen ikke forelå ved aftalens indgåelse, er denne efterfølgende. I særegne tilfælde kan det således forekomme, at udlejers svig er relevant også ved efterfølgende mangler. Såfremt dette er tilfældet, er udlejer erstatningsansvarlig. Der synes ikke at være hensyn at tage til den svigagtige udlejer.

Bortset fra de nævnte undtagelser vedrørende svig ved opfyldelsen og udtrykelig tilsikring, *er ansvarsgrundlaget ved efterfølgende mangler det almindelige culpa-ansvar*.³⁰²

At udlejer ved oprindelige mangler kan pålægges ansvar for culpa in contrahendo, jf. ovenfor afsnit 4.2.5.2. foranlediger Gomard³⁰³ til at konkludere, at »...ansvarsreglerne er de samme for oprindelig og efterfølgende misligholdelse.« Også i Kbl-komm, side 817 anføres, at der er »...næppe anledning til at sondre mellem oprindelige og efterfølgende mangler i species. Speciessælger vil i alle tilfælde ifalde **erstatningsansvar**, når der foreligger **culpa**, fordi sælger har udvist svig, har tilsidesat sin loyale oplysningspligt eller i øvrigt har handlet uagtsomt. Herudover kan der være tale om, at sælger har **tilsikret** særlige egenskabers tilstedeværelse, hvad enten der derved sigtes til genstandens tilstand på købstidspunktet eller dens fremtidige udvikling, og derfor må betale erstatning, når tilsikringen viser sig ikke at holde stik.«

Dette synes som en lidt for vidtgående konklusion. At der i begge tilfælde gælder et culpa-ansvar kan på baggrund af ovenstående tiltrædes – med den bemærkning, at culpa normalt kun vil have betydning ved oprindelige mangler som tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt, mens området for culpa i praksis er langt bredere ved efterfølgende mangler. Ligeledes kan svig i begge tilfælde begrunde ansvar, men dette ansvar har begrænset praktisk betydning ved efterfølgende mangler, hvor svig formentlig kun har betydning ved forsøg

301. Jf. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 168, Kbl-komm, side 801 og 817, Lassen, Håndbog spec. del, side 225 og Ussing, Køb, side 131.

302. Jf. Ussing, Alm. del, side 109 f. og bl.a. LL § 13, 2. pkt. og kbl. § 42, stk. 2.

303. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 156 øv.

4.2.5.3. Efterfølgende mangler

på at skjule mangler ved lejers senere indflytning.³⁰⁴ Der er således meget væsentlige ligheder mellem ansvarsgrundlagene ved oprindelige og efterfølgende mangler, men *identiske er de ikke*, hvorfor der stadig er grund til at sondre mellem erstatningsansvar for oprindelige og efterfølgende mangler.³⁰⁵

Ligheden mellem ansvar for oprindelig og efterfølgende mangler betyder, at det næppe for tingsleje har noget formål at revurdere, om tidspunktet for aftalens indgåelse fortsat bør være afgørende for sondringen mellem de to typer mangler. Såfremt der havde været større forskel, kunne det måske have været relevant at overveje, om der i stedet burde lægges vægt på f.eks. det tidspunkt, hvor lejeren ifølge aftalen skal tiltræde det lejede. U 1959.880 H illustrerer, at det ved tingsleje ikke gør nogen forskel at lægge vægt på tiltrædelsestidspunktet. I sagen indtrådte en mangel (ved et nyopført kølerum til en slagterforretning) efter aftalens indgåelse, men før lejers tiltræden. Efter gældende ret er dette en efterfølgende mangel, som blev anset tilsikret af udlejer, hvorfor udlejer var ansvarlig. Hvis tiltrædelsestidspunktet i stedet havde været afgørende, ville manglen have været oprindelig. Imidlertid følger det af det ovenfor i afsnit 4.2.5.2. anførte, at udlejer også i dette tilfælde er ansvarlig for en (stiltiende) tilsikring. Resultatet ville således have været identisk.

I *entrepriseretten* har man derimod draget konsekvensen af, at sondringen mellem oprindelige og efterfølgende mangler på grundlag af aftaletidspunktet ikke er hensigtsmæssig. Ifølge AB 92 § 30, stk. 4 er *afleveringstidspunktet* således afgørende for, om arbejdet lider af mangler. Ved aftaler om opførelse af en bygning giver det ikke megen mening, at entreprenøren anses for at have tilsikret mod en oprindelig mangel i forhold til aftaletidspunktet, idet der ved entrepriseaftalens indgåelse endnu ikke er påbegyndt noget byggeri, der kan lide af mangler. Tilsikring giver kun mening i forhold til *resultatet* af entrepriseaftalen – dvs. den opførte bygning – når denne er færdig og klar til aflevering til bygherren. Derfor er afleveringstidspunktet mere naturligt som afgørende for mangelsbedømmelsen i entrepriseforhold.

Hvis der lægges vægt på afleverings- eller tiltrædelsestidspunktet bliver fremstillingen af svig ved efterfølgende mangler også mere naturlig, idet svigagtig adfærd ved kontraktens senere opfyldelse – jf. ovenfor – da blot vil være et tilfælde af »oprindelig« svig, fordi den udøves før tiltrædelsestidspunktet.

Culpa-ansvaret omfatter foruden ansvar for udlejers personlige culpa også ansvar for fejl begået af udlejerens ansatte mv. Ansvar hos folk, som udlejer svarer for (herunder udlejers ansatte), behandles særskilt nedenfor afsnit 4.2.5.4.

304. U 1950.450 SH og U 1969.443 V – som Kbl-komm., side 817 anfører som vedrørende sælgers svig – vedrørte begge *oprindelige* mangler.

305. Se også mere præcist Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 133: »...retspraksis synes at vise, at ansvarsbedømmelsen i de to tilfældegrupper i *betydeligt omfang* er ens...« (fremhævet her). Også ud fra en pædagogisk synsvinkel forekommer opdelingen hensigtsmæssig.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Der er en omfattende domspraksis vedrørende erstatning for efterfølgende, faktiske mangler, hvor det afgørende har været, om udlejer har udvist culpøs adfærd. I det følgende nævnes kun som illustration nogle enkelte nyere domme vedrørende tingsleje:

Ikke culpa hos udlejer: U 1960.707 Ø: Manglende varmtvandsforsyning, mens kedel blev repareret, gav ikke lejer krav på erstatning, da udlejeren ikke havde udvist forsømmelighed. *U 1989.523 H:* Under et kraftigt skybrud blev vand fra skotrenderne presset ind under tagpladerne og løb ned og forvoldte skade i en lejers tapetlager. Da det ikke var godtgjort, at udlejer havde tilsidesat sin forpligtelse til at renholde taget for mos, blade mv., var han ikke ansvarlig for skaden. *GD 1995.16:* Efter større vandskade fremkaldt af overboens vaskemaskine iværksatte udlejer affugtning. Alligevel fik lejeren sygdomssymptomer, der stammede fra fugtindikerende mikroorganismer, hvorfor hun måtte bo andre steder i nærheden, samtidig med at hun betalte husleje for lejligheden. Lejer fik et forholdsmæssigt afslag i lejen på 60.000 kr, fordi hun var fraflyttet i forbindelse med skaden, men hun fik ikke erstatning, fordi udlejer ikke ved at undlade yderligere undersøgelser eller på andet grundlag havde pådraget sig erstatningsansvar.

Culpa hos udlejer: U 1974.91/2 H: En defekt ledning på loftet, hvis isolation var beskadiget på grund af fugt fra utætheder i taget påførte lejer et elektrisk stød, der medførte varig personskade. Udlejer, der – trods flere henvendelser om indtrængende fugt – ikke havde foretaget eftersyn, pålagt at betale lejer erstatning.

Som et særegent tilfælde af udlejers culpa kan nævnes *U 1974.616 Ø:* Efter svampeangreb i en etageadskillelse iværksatte udlejer – uden at iagttage det i LL § 56 fastsatte varsel – reparationsarbejder, der varede i en måned. Lejligheden var ubeboelig i perioden, og lejer måtte med sine tre børn flytte på hotelpension, hvilket medførte ekstraudgifter på 4.176 kr. Lejer – der allerede havde fået en måneds husleje refunderet – fik beløbet erstattet, da udlejer havde bragt hende i en tvangssituation, der berettigede hende til at tage midlertidigt ophold andetsteds. Udlejers culpa kan således også bestå i ikke at give lovmæssigt varsel.

Udlejer bliver ikke kun erstatningsansvarlig for culpøs adfærd, men også for *objektivt set hændelige og inadaekvate skader, som skyldes udlejers kontraktsstridige forhold*, der påfører lejer en større eller en anden risiko, end lejer kunne påregne ved aftalens indgåelse. Udlejer kan med andre ord blive erstatningsansvarlig efter reglen om *casus mixtus cum culpa*.³⁰⁶ Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis udlejer iværksætter arbejder i det lejede uden overholdelse af et aftalt varsel (sml. LL § 55) eller ikke færdiggør arbejdet inden et aftalt tidspunkt. Sker der i forbindelse hermed hændelig skade

306. Om dette ansvar, se de ovenfor note 192 nævnte forfattere.

4.2.5.3. Efterfølgende mangler

(f.eks. ved brand eller vandskade) på lejers møbler, der er opbevaret hos tredjemand under arbejdets udførelse, er udlejer erstatningsansvarlig for denne objektivt set hændelige skade på grundlag af et casus-mixtus-ansvar.

Udlejer ifalder dog ikke ansvar, *hvis han beviser, at den hændelige skade ville være indtruffet alligevel*, selv om udlejer havde overholdt vedligeholdelsesforpligtelsen.

Ved oprindelig vanhjemmel gælder et objektivt ansvar for udlejer, jf. ovenfor afsnit 4.2.5.2. Mindre klart er det, hvilket ansvar som gælder ved *efterfølgende vanhjemmel*. Det må antages, at ansvaret som udgangspunkt følger de almindelige regler om faktiske (efterfølgende) mangler, således at udgangspunktet er et *culpaansvar*, jf. ovenfor.

Se således Ussing, Alm. del, side 120, der mener, at der ikke er grund til at opstille særlige (objektive) regler om efterfølgende vanhjemmel.³⁰⁷ Se også Gormard, Obligationsret, 1. del, side 219 (om køb): »Sælgeren er ansvarlig for efterfølgende vanhjemmel efter de almindelige erstatningsregler, navnlig *culpareglen*, og – hvad der er af særlig betydning ved udlæg eller andre rettigheder opstået ved kreditorforfølgning – efter reglen om ansvar for svigtende økonomisk evne.« (Fremhævet her). Reglen om svigtende økonomisk evne (pengemangel) indebærer et objektivt ansvar, jf. nedenfor afsnit VI,10.4. I køb vil Lookofsky, Køb, side 132 og Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 155 tillige anvende reglerne om faktiske mangler. Sidstnævnte forfatter anfører tillige reglen om pengemangel.

Med dette udgangspunkt må det antages, at en lejer i praksis ofte har et krav på erstatning for efterfølgende vanhjemmel. Hvis vanhjemmelen skyldes efterfølgende, berettiget *kreditorforfølgning*, er det debitorens (udlejers) pengemangel, som er skyld i vanhjemmelen, hvorfor debitor er objektivt ansvarlig. Også *aftaleerhververe* med rettigheder stiftet af udlejer efter lejeretten kan fortrænge lejers ret.

LL § 7, stk. 1 og TL § 3, stk. 1 giver dog i et vist omfang lejeretten gyldighed mod enhver uden tinglysning og beskytter dermed lejeren mod eksstinktion. Det er dog ikke alle aftalevilkår, der beskyttes af LL § 7 og TL § 3. LL § 7, stk. 1 beskytter således kun »Lejerens rettigheder efter reglerne i denne lov«. Rettigheder, som lejeren har fået tillagt ved aftale, og som rækker ud over lejelovgivningens regler, kan derimod eksstingveres, sml. LL § 7, stk. 2,³⁰⁸ der fastslår at sådanne rettigheder kan tinglyses. For lejeaftaler vedrørende fast ejendom, der ikke er omfattet af lejelovgivningen, gælder TL § 3, stk. 1, der beskytter le-

307. Anderledes Ussing, Enkelte Kontrakter, side 19 f., hvor forfatteren tilsyneladende ikke sonderer mellem oprindelig og efterfølgende vanhjemmel, men generelt vil pålægge objektivt ansvar.

308. Jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10091, note 46.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

deren mod eksstinktion af sædvanlige opsigelsesvilkår. Aftaler om usædvanlige opsigelsesvilkår *kan* derimod eksstingveres.

For leje af andet end fast ejendom gælder LL § 7 og TL § 3 ikke. Herom gælder almindelige eksstinktionsretlige grundsætninger, hvilket normalt betyder, at lejer er beskyttet fra aftalens indgåelse.

På grund af eksstinktion til fordel for en aftaleerhverver *kan* det således forekomme, at lejeaftalen ikke får den forventede varighed på grund af efterfølgende vanhjemmel. I sådanne tilfælde må det antages, at culpereglen normalt medfører erstatningsansvar, idet debitor må antages at have handlet culpøst ved at stifte en konkurrerende rettighed, idet han burde undersøge forholdet mellem aftaleerhververens ret og tidligere lejerettigheder, som han selv har stiftet.³⁰⁹

For så vidt angår *leje af hus eller husrum* fastslår LL § 16, stk. 1, at lejeren kan kræve erstatning af udlejeren, hvis et lejeforhold bringes til ophør på grund af andre rettigheder over ejendommen. Bestemmelsen vedrører efterfølgende retsmangler.³¹⁰ Efter sin ordlyd vedrører LL § 16, stk. 1 efterfølgende *vanhjemmel*. Retsmangler som følge af efterfølgende, offentlige rådighedsindskrænkninger er omfattet af LL § 16, stk. 2. Se herom nedenfor.

Det fremgår ikke helt klart af LL § 16, stk. 1, hvilket ansvarsgrundlag den bygger på.³¹¹ Det kunne være nærliggende at antage, at bestemmelsen er i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler, således at udgangspunktet er et culpaansvar, men at navnlig reglen om pengemangel indebærer et objektivt ansvar i forhold til efterfølgende kreditorfølgning.³¹²

309. Der kan muligvis blive tale om at nedsætte erstatningen på grund af kreditors (lejers) egen skyld, fordi han har forsømt at iagttage sin sikringsakt og dermed muliggjort eksstinktion. På den anden side set bør lejer i forhold til udlejer kunne forvente at få den ret, som lejeaftalen giver ham, uanset om lejer iagttager sin sikringsakt eller ej.

310. Jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10095, note 86 og LL-komm I, side 91. Sætningen i LL § 16, stk. 1: »...bortset fra de i § 15 nævnte tilfælde...« må antages at sigte til ordene »...som var gældende ved aftalens indgåelse...«. Således vedrører § 16 rettigheder mv., som *ikke* var gældende ved aftalens indgåelse – dvs. efterfølgende retlige mangler. Formuleringen »...andre rettigheder over ejendommen...« skal ses som modsætning til lejeretten – ikke som modsætning til rettighederne nævnt i LL § 15, stk. 1.

311. Bemærkningerne til bestemmelsen giver ingen fortolkningsbidrag, idet LL-bet. 1935, side 34 blot – om den dagældende § 20, der er videreført i LL § 16, stk. 1 – henviser til tidligere tilsvarende bestemmelser.

312. Jf. LL-komm I, side 91: »Hvis det nedlagte forbud skyldes et forhold, som udlejeren *efter almindelige regler* er ansvarlig for, kan lejeren kræve erstatning hos ham.« (Fremhævet her). De almindelige regler indebærer som udgangspunkt et culpa-ansvar og et objektivt ansvar for pengemangel.

4.2.5.3. Efterfølgende mangler

Ordlyden af LL § 16, stk. 1 tyder dog på, at bestemmelsen generelt – og ikke kun ved pengemangel – hjemler et objektivt ansvar. Det anføres således uden forbehold eller henvisning til de almindelige erstatningsregler, at lejeren kan kræve erstatning.³¹³ Sammenholdes ordlyden med erstatningsreglen i LL § 13, er den identisk med § 13, 1. pkt., der hjemler objektivt ansvar for tilsikringer i forbindelse med oprindelige, faktiske mangler. Derimod anvender § 13, 2. pkt., der svarer til de almindelige erstatningsregler, jf. ovenfor afsnit 4.2.5.2. ordene: »forsømmelse« og »ansvarlig«. Disse ord indicerer, at det er culpareglen, som gælder. Når tilsvarende ord ikke er anvendt i LL § 16, stk. 1, og den direkte ordlyd tyder på, at erstatning kan kræves uden opfyldelse af yderligere betingelser, *må det antages, at LL § 16, stk. 1, hjemler et objektivt ansvar for efterfølgende vanhjemmel*. Endvidere ville der ikke være nogen forskel på LL § 16, stk. 1 og 2, hvis stk. 1 blev fortolket som en culparegel, idet stk. 2 også indebærer en sådan regel, jf. nedenfor. I så fald ville opdelingen være overflødig, hvilket næppe har været lovgivers intention.

Som anført er det almindelige udgangspunkt for efterfølgende vanhjemmel et culpa-ansvar. LL § 16, stk. 1 er – med den ovenstående fortolkning – ikke i overensstemmelse hermed. På grund af uklarheden om fortolkningen af LL § 16, stk. 1 er det vanskeligt at sige, om bestemmelsen er udtryk for en generel tingslejeretlig regel, der således fraviger den almindelige obligationsretlige regel. Spørgsmålet er så vidt ses hverken behandlet i retspraksis eller den juridiske litteratur, og det har næppe heller den store praktiske betydning, idet de fleste tilfælde af efterfølgende vanhjemmel som anført ovenfor vil medføre ansvar på objektivt grundlag eller på grund af culpa-reglen. Resultatet vil således som oftest blive det samme som ville følge af en regel om objektivt ansvar i alle tilfælde.³¹⁴

313. Således muligvis også Gomard, *Obligationsret*, 1. del, side 211, der anfører, at LL § 16 i et vist omfang har pålagt ejeren et objektivt ansvar. Det uddybes dog ikke, hvorfor der kun »i et vist omfang« er tale om et objektivt ansvar, og der anføres ingen nærmere begrundelse for resultatet, der ikke harmonerer med forfatterens udtalelse på side 219, hvorefter culpareglen er udgangspunktet ved efterfølgende vanhjemmel. Resultatet kan dog skyldes, at Gomard mener, at de almindelige regler gælder – herunder reglen om pengemangel. Der gælder da et objektivt ansvar, i det omfang vanhjemmelen skyldes pengemangel. Dette følger imidlertid af de almindelige regler, hvorfor henvisningen til LL § 16 i så fald virker misvisende.

314. Det forekommer ikke overbevisende, når Ussing, *Alm. del*, side 120 afviser at opstille særlige regler om vanhjemmel, hvor adkomst manglen opstår efterfølgende. Muligvis skyldes det, at han anførte sted kun omtaler kreditorfølgning og ekspropriation, men ikke aftaleerhververe. Der synes ikke at være væsentlige hensyn at tage til den realdebitor (sælger, udlejer mv.), der ikke kontrollerer, at en senere indgået aftale ikke strider mod en tidligere indgået (leje)aftale.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Betydningen af *efterfølgende rådighedsindskrænkninger* er kun i begrænset omfang behandlet i den juridiske teori. Så vidt ses er spørgsmålet i nyere teori kun behandlet sporadisk af Gomard,³¹⁵ der generelt om efterfølgende, *offentligretlige* rådighedsindskrænkninger anfører, at »Tidspunktet for afgørelsen af, om der foreligger en relevant offentligretlig rådighedsindskrænkning, er i almindelighed indgåelsen af kontrakten. ... Forbud mod eller indskrænkninger i brugen, der indføres efter, at kontrakten er indgået, er ikke en misligholdelse.«

Som retskilde henviser Gomard anførte sted i note 45 til U 1983.747 B. Dommen synes dog ikke klart at støtte udsagnet. Sagen vedrørte en leasingaftale angående en maskine til hulmursisolering med skum. Aftalen var indgået den 4/2-1981. Den 15/10-1981 blev anvendelsen af skum-isolering forbudt, fordi skummet indeholdt formaldehyd. Leasingtager (lejer) nægtede at betale de resterende leasingydelse og påstod aftalen tilsidesat i medfør af aftl. § 36. Lejer og leasinggiver (udlejer) var enige om, at maskinen efter forbuddet intet var værd. Lejer fik ikke medhold i sin påstand, men blev dømt til at betale for resten af leasingperioden. Retten henviste til udlejers anbringender, som i UfR er gengivet således: »[Lejer] har uden [udlejers] medvirken udvalgt den pågældende maskine, og ... [udlejers] opgave har alene været at virke som financier – en slags »hjælpende bank« – på den nu i erhvervslivet almindeligt anvendte måde. Der er tale om en indenfor leasingområdet anvendt standardkontrakt, der ikke på nogen måde er udfærdiget, så den udelukkende tjener ... [udlejers] interesser, og de hensyn, der har motiveret ... aftalelovens § 36, foreligger slet ikke i nærværende tilfælde.«

Den indgåede aftale er ikke optrykt i UfR. Det fremgår derfor ikke, hvad der var aftalt om efterfølgende, retlige mangler. Sandsynligvis har det dog været aftalt, at lejer skulle bære hele risikoen herfor.³¹⁶ Hvis lejer bærer risikoen, kan han naturligvis ikke hæve aftalen på grund af en indtrådt risikobegivenhed. I forhold til lejer medførte forbudet ikke nogen mangel, som han kunne gøre udlejer ansvarlig for. Da der er fuld aftalefrihed med hensyn til, hvem der bærer risikoen, og når det desuden er almindeligt, at leasingtager bærer risikoen, kunne aftalen ikke tilsidesættes i medfør af aftl. § 36. Det må derfor antages, at U 1983.747 B primært fastslår, at en leasingaftale, der overvælter risikoen for efterfølgende retsmangler på leasingtager, som udgangspunkt ikke kan tilsidesættes i medfør af aftl. § 36. Derimod siger dommen intet om retsvirkningerne

315. Obligationsret, 1. del, side 226 ved note 45.

316. Dette underbygges af, at det i dommen nævnes, at der er anvendt en standardkontrakt. Af de nugældende almindelige betingelser for leasingaftaler (ABT 1995) § 8, stk. 1 følger, at leasingtager bærer risikoen for, at fornødne tilladelser kan opnås. Endvidere anførte udlejer, at risikoen måtte »forblive hos« lejer, hvilket tyder på, at det var aftalt, at risikoen lå hos lejer.

4.2.5.3. Efterfølgende mangler

af en efterfølgende retsmangel, hvis intet er aftalt. Dommen giver således næppe støtte for Gomards generelle antagelse.³¹⁷

At Gomard ikke finder, at der er tale om misligholdelse, stemmer overens med forfatterens indledende definition af misligholdelse: »Opfylder en kontrahent ikke en gyldig kontrakt, som han ... har indgået, således som det kræves efter kontraktens indhold, foreligger der *kontraktbrud* eller *misligholdelse* ...«³¹⁸ (fremhævet i original). – Ved et offentligretligt forbud mod brugen kan det hævdes, at udlejer gør, hvad der »kræves efter kontraktens indhold«, idet det ikke er udlejer, men en offentlig myndighed, der hindrer brugen. Imidlertid *udvider* Gomard, anførte sted, misligholdelsesbegrebet til også at omfatte manglende opfyldelse, som ikke skyldes debitor (udlejer). Det anføres tillige, at begreberne går ud over ordenes betydning efter almindelig sprogbrug. Ud fra Gomards egen sparsomme definition af misligholdelse, synes efterfølgende, offentligretlige rådighedsindskrænkninger – der normalt ikke kan bebrejdes udlejer, men som kan give lejer misligholdelsesbeføjelser. – at *skulle* karakteriseres som misligholdelse. Denne tilsyneladende modstrid forklares ikke.

For så vidt angår *leje af hus eller husrum* er efterfølgende, offentligretlige rådighedsindskrænkninger reguleret af LL § 16, stk. 2. Heraf fremgår, at lejer, i tilfælde hvor et lejeforhold bringes til ophør i utide, fordi det offentlige nedlægger forbud mod lejerens brug, kun er pligtig at betale leje indtil forbudet træder i kraft, eller – hvis forbudet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde – kun pligtig at betale forholdsmæssigt nedsat leje.³¹⁹

Dette forekommer naturligt, hvis problemstillingen ansues ud fra *forudsætningslæren*. Herefter kan den efterfølgende rådighedsindskrænkning (forbudet) anses som en *bristende forudsætning* i forhold til begge parter, *hvorfor risikoen for indskrænkningen ikke påhviler nogen af parterne*. Den umiddelbare retsvirkning er derimod, at *begge parter frigøres*, således at ejeren ikke er forpligtet til naturalopfyldelse (dvs. at fjerne rådighedsindskrænkningen), da dette er udelukket, og lejeren er ikke forpligtet til at be-

317. Således også Poul Gade, *Finansiel leasing*, 1997, side 69 f. og side 125, note 89.

318. Gomard, *Obligationsret*, 1. del, side 22.

319. Se som eksempel JD 1940.306, hvor en lejer fik forholdsmæssigt afslag i lejen, fordi en del af det lejede ved offentligt påbud blev inddraget til tilflugtsrum. Derimod forekommer JD 1940.219 ikke i overensstemmelse med LL § 16, stk. 2 (tidl. § 21). Boligvoldgiftsretten ville ikke give lejeren af en tømmerplads forholdsmæssigt afslag, efter at brandmyndighederne havde begrænset mængden af tømmer, som måtte oplagres, på grund af opførelse af byggeri på nabogrunden. Retten lagde vægt på, at lejer måtte vide, at hans benyttelse af det lejede var underkastet brandvæsenets forskrifter. Det virker, som om retten lagde vægt på lejers onde tro, hvilket imidlertid ikke kan være relevant ved efterfølgende rådighedsindskrænkninger. Såfremt der allerede på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse var lovbestemmelser, som hjemlede brandmyndighedernes påbud, kan der muligvis siges at være tale om en oprindelig retsmangel, hvorved lejers onde tro bliver relevant, jf. ovenfor note 288.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

tale leje for den resterende del af lejeperioden, medmindre brugen kun begrænses på mindre væsentlig måde.³²⁰

LL § 16, stk. 2 angiver ikke, om lejer har krav på erstatning. Dette må forstås således, at de almindelige erstatningsretlige regler – dvs. culpereglen – finder anvendelse. Da ejeren sjældent i praksis kan have handlet culpøst i forbindelse med offentligretlige forbud, er det naturligt, at erstatningsbeføjelsen ikke er nævnt af lovgiver, idet den sjældent vil være relevant.

Da forudsætningslæren og erstatningsreglerne er almindelige formueretlige grundsætninger, må det ovenstående antages at gælde tilsvarende for tingsleje i almindelighed.³²¹

Ifølge ordlyden omfatter LL § 16, stk. 2 kun offentligretlige *forbud* – ikke offentligretlige *påbud*.³²² Nogen væsentlig betydning har dette dog næppe. Påbud om ændret indretning af det lejede (øgede lovkrav) er en risikobegivenhed, som påhviler ejeren i kraft af hans vedligeholdelsespligt.³²³ Hvis ejeren ikke efterkommer påbudet, kan lejereren gøre de almindelige misligholdelsesbeføjelser gældende – herunder hæve aftalen, hvis indretningen udgør en væsentlig mangel³²⁴ og kræve forholdsmæssigt afslag

320.Sml. Ussing, Aftaler, side 481 f. og 484 øverst.

321.Det er næppe for vidtgående at hævde, at reglen tillige er en almindelige *formueretlig* regel.

322.Et forbud, der kan afværges ved, at der foretages visse ændringer af det lejede inden for en nærmere bestemt frist, må sidestilles med et påbud (der, hvis det ikke efterkommes, medfører et egentligt forbud), således at det er omfattet af udlejers vedligeholdelsespligt.

323.Jf. f.eks. U 1990.396 V om påbud om at reparere altaner. Udlejeren rev i stedet altanerne ned, men blev dømt til at retablere disse. Se om ejerens vedligeholdelsespligt ved ændrede lovkrav, ovenfor afsnit 2.2.

324.Se U 1916.701 LHS, der fra tiden før lejeleven fastslog, at en lejer af lokaler til biografteater (hvilket formål var kendeligt for begge parter) var berettiget til at hæve lejeaftalen, da udlejer nægtede at udføre bygningarbejder, som brandkommissionen knap 4 år efter lejeaftalens indgåelse påbød foretaget, for at lokalerne fortsat kunne udnyttes som biografteater. Se også U 1945.883 Ø, der vedrørte udlejning af lokaler »til Værkstedsbrug« med en bestemmelse i lejekontrakten om, at lejer skulle afholde udgifter ved påbud fra fabriks- og polititilsyn. Da brandvæsenet påbød tilmuring af en loftslem, blev udlejer dømt til at betale omkostningerne herved. Østre Landsret lagde vægt på, at lokalerne var udlejet til værkstedsbrug, hvorfor det måtte påhvile ejeren at drage omsorg for, at det lejede var indrettet til den angivne benyttelse, samt at brandvæsenets påbud vedrørte mangler, der var til stede ved lejemålets indgåelse. Det er ikke klart, om dommen vedrørte et efterfølgende påbud, jf. den sidstnævnte del af landsrettens argumentation (at manglen var til stede ved lejemålets indgåelse), som tyder på, at der allerede på udlejningstidspunktet var strid med reglerne om brandsikring, således at der var tale om en *oprindelig* rådighedsindskrænkning.

4.2.5.3. Efterfølgende mangler

ved mindre væsentlige mangler. Lejeren kan ligeledes kræve erstatning efter de almindelige regler.

Efterfølgende, *private* rådighedsindskrænkninger er ikke behandlet i nyere teori. Sådanne kan navnlig opstå ved eksstinktion af usikrede – f.eks. utinglyste – rettigheder. I langt de fleste tilfælde må det antages, at ejeren kan forhindre, at *private* rådighedsindskrænkninger får betydning for lejer – typisk ved at undlade at indgå aftaler, der udløser rådighedsindskrænkninger, som strider mod lejeretten og kan eksstingvere denne. Situationen svarer i det væsentlige til efterfølgende vanhjemmel, jf. ovenfor, hvorfor det er nærliggende at anvende de samme regler. Der må derfor antages at gælde er *culpaansvar*.³²⁵

For så vidt angår *forpagtning af landbrugsjord* har retspraksis tillige tilkendt forpagteren erstatning for *efterfølgende faktiske mangler*. I trykt retspraksis har spørgsmålet dog så vidt ses alene været behandlet i U 1907.861 LHS, der er refereret ovenfor afsnit 3.2. Sagen vedrørte et tilfælde, hvor ejeren ikke på tilstrækkelig måde havde opfyldt sin forpligtelse til at genopføre bygninger, der var nedbrændt i forpagtningsperioden, hvorfor der forelå en mangel. Forpagteren fik erstatning for de tab, som han havde lidt ved ikke at kunne benytte bygningerne. Det fremgår imidlertid ikke af dommen, hvorvidt afgørelsen bygger på de almindelige erstatningsretlige regler, idet det blot »...findes ... utvivlsomt...« at ejeren, som »...i det Væsentlige ikke har anvendt ... [forsikringssummerne] til Genopførelse af det Brændte, maa være pligtig at yde ... [forpagteren] Erstatning for skaden.« Dommen anfører således ikke, om der foreligger et ansvarsgrundlag i form af culpa hos ejeren, hvilket efter de almindelige regler er en forudsætning for erstatningsansvar for efterfølgende mangler, jf. ovenfor. Formentlig havde ejeren handlet culpøst ved i det væsentlige at undlade at anvende de udbetalte forsikringsbeløb til at genopføre bygningerne, således at afgørelsen er i overensstemmelse med de almindelige regler. I hvert fald er dommen ikke så klar, at den kan tages som udtryk for, at der gælder et strengere ansvar for ejeren ved landbrugsforpagtning end culpa-ansvaret.

På grundlag af U 1907.861 LHS, der ikke strider mod de almindelige regler om erstatning i tingsleje, og da der ikke ses at være afgørelser, der udtrykkeligt tager afstand fra disse regler for så vidt angår forpagtningsaftaler, lægges det til grund, at reglerne tillige gælder aftaler om landbrugsforpagtning.

325. Se ovenfor afsnit 4.1. om afgrænsningsvanskeligheder mellem vanhjemmel og private rådighedsindskrænkninger.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Der ses ikke at være afgørelser om efterfølgende *retsmangler* i forpagtningsforhold. Formentlig er reglerne de samme som for leje. Se nærmere ovenfor.

4.2.5.4. Ansvar for udlejers folk og andre, som udlejer svarer for

Efter de almindelige regler om arbejdsgiveres ansvar for sine ansatte er en udlejer ansvarlig for skader, som hans *ansatte* (viceværter, varmemestre, forvaltere, rengøringspersonale mv.) ved culpa forvolder på lejers ting. Dette følger af DL 3-19-2³²⁶ og er fastslået i retspraksis:

Som eksempler kan nævnes: *U 1929.961 Ø*: En af udlejer ansat varmemester afspærrede en radiator i et rum, som lejer ikke ønskede opvarmet. Trods afspærringen, var der vand i radiatoren, som sprængtes af frosten, hvorved vandet strømmede ud og ned i en underliggende lejet butik og beskadigede inventar og varelager. Da varmemesteren ikke havde afspærret radiatoren forsvarligt, var udlejer erstatningsansvarlig for skaderne i butikken, da lejeren af lokalet med radiatoren ikke fandtes at have handlet culpøst. *U 1961.895 H*: Udlejer af en kran med fører var ansvarlig for, at en jernbjælke på grund af kranførerens fejl styrtede ned og beskadigede bl.a. lejers materiel. Se tilsvarende sag i *U 1983.1065 SH*, hvor DL 3-19-2 udtrykkeligt blev anført som hjemmel for udlejers ansvar.

Mere tvivlsomt er det, om udlejer er ansvarlig for *selvstændige hvervtageres* (håndværkeres mv.) *fejl*, der forvolder skade på en lejers ting i forbindelse med udførelse af arbejde på det lejede bestilt af udlejer. Idet der med selvstændige hvervtagere menes folk, som ikke er undergivet udlejers instruktions-, tilsyns- eller kontrolmulighed, kan udlejer ikke blive ansvarlig efter DL 3-19-2, idet denne bestemmelse ikke omfatter sådanne selvstændige hvervtagere.³²⁷ Imidlertid er det i kontraktsforhold ikke ualmindeligt, at en medkontrahent er erstatningsansvarlig for selvstændigt virkende tredje-

326. Se nærmere om bestemmelsen, Anders Vinding Kruse, Erstatningsretten, 5. udg., 1989, § 13 og Bo von Eyben, Jørgen Nørgaard og Hans Henrik Vagner, Lærebog i erstatningsret, 3. udg., 1995, side 151 ff. Om den ansattes erstatningsansvar ved skade omfattet af forsikring og udlejers regres gælder desuden reglerne i erstatningsansvarslovens § 19, stk. 3 og § 23. Se om disse regler, Bo von Eyben, Jørgen Nørgaard og Hans Henrik Vagner, Lærebog i erstatningsret, 3. udg., 1995, side 163 ff. og Jens Møller, Erstatningsansvarsloven med kommentarer, 4. udg., 1996, side 324 ff. og 352 ff.

327. Jf. Bo von Eyben, Jørgen Nørgaard og Hans Henrik Vagner, Lærebog i erstatningsret, 3. udg., 1995, side 154 og Anders Vinding Kruse, Erstatningsretten, 5. udg., 1989, side 186.

4.2.5.4. Ansvar for udlejers folk og andre, som udlejer svarer for

mænds fejl.³²⁸ Dette gælder formentlig tillige i tingslejeforhold.³²⁹ Retspraksis er dog ikke klar:

U 1915.286 LHS gjorde en udlejer erstatningsansvarlig for vandskade på lejers varelager, forårsaget ved at en blikkenslager under reparation af husets tagrende fjernede nogle tagsten uden at dække hullet over. Resultatet begrundes imidlertid med »Grundsætningen i D. L. 3-19-2". Denne begrundelse er i hvert fald urigtig, såfremt blikkenslageren var selvstændig, hvilket referatet i UfR tyder på, jf. ovenfor. *U 1925.994 Ø*: Under skorstensfejning blev røret til en kakkelovn revet løs og lejers ting blev farvet af sod. Skaden skyldtes, at den håndværker, der havde monteret ovnen, havde stukket røret 3 tommer ind i skorstenen uden anbringelse af en bøsning. Udlejer blev dømt til at erstatte lejers udgifter til rensning mv. og henvist til at søge regres hos håndværkeren.

I samme retning går *U 1940.849 Ø*, hvor byretten fandt, at udlejer var erstatningsansvarlig for lejers tilskadekomst ved fald over afmonteret WC-kumme, som nogle håndværkere havde stillet på bagtrappen. Landsretten fri fandt imidlertid udlejer, men formentlig fordi lejereren havde udvist egen skyld, jf. nedenfor afsnit 4.2.5.5.

Set fra lejers side, er det velbegrundet, at udlejer også er ansvarlig for selvstændige hvervtageres fejl, idet lejer ikke har indflydelse på, om udlejer benytter ansatte eller selvstændige, og idet lejers tab er det samme, uanset hvem der forvolder skaden. Udlejer kan – hvis han ikke er ansvarlig for selvstændige – have en interesse i at vælge selvstændige frem for ansatte for derved at undgå ansvar.

For udlejer er der tale om en fravigelse af den almindelige culpa-regel og DL 3-19-2, idet udlejer reelt pålægges et strengere ansvar. Formentlig kan dette bæres af hensynet til lejer. Endvidere har udlejer mulighed for at søge regres hos den culpøse skadevolder (håndværkeren) og mulighed for at tegne forsikring.

Hvis der sker *hændelig* skade i forbindelse med selvstændige hvervtageres arbejde på det lejede, er udlejer *ikke* erstatningsansvarlig, jf. *U 1942.710 H*. Sagen vedrørte nedstyrtning af en etageadskillelse mellem stuen og 1. sal, hvorved lejereren i stueetagen fik beskadiget noget materiel og varer. Nedstyrtningen skyldtes anbringelse af maskiner på 1. sal, der var tungere en etageadskillelsen kunne bære, fordi den var behæftet med en konstruktionsfejl. Lejereren af stueetagen sagsøgte lejereren af 1. salen, udlejereren og udlejers arkitekt. Højesterets flertal fandt, at nedstyrtningen skyldtes

328. Jf. Bo von Eyben, Jørgen Nørgaard, Hans Henrik Vagner, Lærebog i erstatningsret, 3. udg., 1995, side 109, Gomard, Obligationsret, 2. del, side 163 f. og Ussing, Alm. del, side 116 f.

329. Jf. således Ussing, Enkelte Kontrakter, side 18.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

en uforvarlig understøtning og en tilfældig belastning og frifandt de søgte, da ingen af disse havde handlet culpøst. (Dissens 6:5).

Når ingen hvervtager har handlet culpøst, gælder således det almindelige udgangspunkt, hvorefter udlejer kun bliver erstatningsansvarlig, hvis han selv har handlet culpøst, jf. ovenfor afsnit 4.2.5.3. og de dér nævnte afgørelser, navnlig U 1989.523 H.

Anderledes derimod U 1984.258 V. I sagen foretog udlejer en ombygning, som medførte, at såvel bygningens tag som etagen over en lejet butik midlertidig blev fjernet. Udlejer fandtes at burde erstatte lejers tab og udgifter som følge af, at der under ombygningen trængte regnvand ned i de lejede lokaler, selv om der ikke af håndværkere eller en tilsynsførende arkitekt var begået fejl eller forsømmelser. Landsretten henviste til, at ombygningen fandt sted i udlejers interesse. *Dommen kan ikke være rigtig*. Såfremt udlejer skal være erstatningsansvarlig for skader i forbindelse med arbejde på det lejede, blot fordi arbejdet sker i udlejers interesse, er der reelt tale om et objektivi ansvar for hændelige skader, idet arbejderne normalt enten forbedrer eller bevarer ejendommen og derfor altid må anses for at være i udlejers interesse. En sådan fravigelse af almindelige erstatningsretlige principper synes ikke at kunne ske uden lovhjemmel.³³⁰

Som anført ovenfor afsnit 4.1. – hvor U 1941.472 H er refereret i note 210 – er udlejer som udgangspunkt *ikke* erstatningsansvarlig for skader, som *én lejer forvolder* på en anden lejers ting. Den skadelidte lejer må som udgangspunkt holde sig til den skadevoldende lejer.³³¹ Efter omstændighederne *kan* udlejer dog blive ansvarlig, hvis han i forbindelse med lejers skade forvoldelse selv har handlet retsstridigt. Dette kan navnlig forekomme i forbindelse med udlejers pligt til at holde brugen uhindret åben for lejer,

330. Dommen er omtalt uden kritik af Gomard, Obligationsret, 1. del, side 184, note 109. Den tilsvarende afgørelse i U 1923.665 Ø er heller ikke rigtig. Udlejer pålagdes her ansvar for vandskaden, »...da Ejeren maa være ansvarlig for at Taget er i stand til at holde Regnen ude...«, selv om afdækning var udført med omhu. Se også U 1972.257 H, hvor en lejer (A) af udlejer fik lov til at ombygge et lejemål i stueetagen. Under arbejdet var det nødvendigt at afbryde varmforsyningen også for en lejer (B) af ejendommens 1. sal. I stedet aftaltes det, at lejer A skulle installere gasvarmeovne på 1. sal. Disse ovne medførte misfarvning af nogle stoffer opbevaret på 1. sal. For Højesteret havde lejer B erkendt, at skaden var hændelig, men krævede erstatning, bl.a. med henvisning til, at lejer A havde rådet over 1. salen i egen interesse. Højesteret fandt ikke, at der kunne pålægges lejer A objektivi ansvar. Se tillige U 1942.710 H refereret ovenfor.

331. Se også Ussing, Enkelte Kontrakter, side 18.

4.2.5.5. Lejers egen skyld og tabsbegrænsningspligt

idet der heraf følger en forpligtelse for udlejer til at påtale én lejers kontraktstridige forhold, som strider mod andre lejerets ret.³³²

For så vidt angår *forpagtning af landbrugsjord* er der så vidt ses ikke offentliggjort praksis om spørgsmålene behandlet i dette afsnit. Det må dog antages, at reglerne om forpagtning følger de ovennævnte regler om leje. Der er til dels tale om almindelige erstatningsretlige regler (f.eks. DL 3-19-2) og forpagteren har samme interesse som lejerens i, at ejeren er ansvarlig også for selvstændige hvervtageres skadeforvoldelse, idet ejeren ellers kan unddrage sig ansvar ved at vælge sådanne hvervtagere fremfor ansatte folk.

4.2.5.5. Lejers egen skyld og tabsbegrænsningspligt

Selv om udlejer efter ovennævnte regler er erstatningsansvarlig for en skade tilføjet lejer, kan erstatningen dog blive nedsat eller efter omstændighederne bortfalde, hvis lejer har medvirket til skadens indtræden (har udvist egen skyld). Dette følger af almindelige erstatningsretlige grundsætninger, der også gælder ved tingsleje,³³³ og som er fastslået i retspraksis:

U 1940.849 Ø: Byretten fandt, at udlejer var erstatningsansvarlig for lejers tilskadekomst ved fald over en afmonteret WC-kumme, som håndværkere havde stillet på bagtrappe i forbindelse med modernisering af ejendommen. Landsretten frifandt imidlertid udlejer med den begrundelse, at udlejer ikke havde udvist nogen forsømmelse. Der blev dog tillige lagt vægt på, at lejer ikke havde klaget over byggearbejderne og havde valgt at blive boende i ejendommen. Det ville formentlig have været mere nærliggende at begrunde resultatet med, at det var uforsvarligt at anbringe WC-kummen på trappen (som antaget af byretten), men at lejer – der var bekendt med ombygningsarbejderne – ved alligevel at benytte bagtrappen i stedet for hovedtrappen havde udvist egen skyld.

U 1961.878 H: Sælgeren af en transportør havde aftalt med en maskinstation (udlejer), at denne skulle opstille transportøren hos køber ved hjælp af en 2-toners kran. Under opstillingen brød kranens udligger sammen, og transportøren faldt ned og blev beskadiget. Kranens udligger var behæftet med fejl, og kranens anordning, der skulle sikre, at den ved overbelastning ikke løftede byrden, virkede ikke. Det viste sig, at transportøren vejede 4,4 tons, selv om sælgeren ved indgåelsen af lejeaftalen vedrørende kranen udtrykkelig havde angivet vægten til 2 tons. Sælgeren (lejer) og maskinstationen måtte hver bære halvdele af den samlede skade på transportøren og på kranen.

332. Se som eksempler de ovenfor afsnit 4.1., note 209 nævnte *U 1940.947 V*, *U 1975.233 H* og *U 1978.237 Ø* om påførsel af kontraksstridig konkurrence ved, at en butiksejer udvidede sit varesortiment til skade for en anden butiksejer i samme ejendom. Se tillige LL § 30, stk. 3.

333. Om skadelidtes medvirken generelt, se bl.a. Bo von Eyben, Jørgen Nørgaard og Hans Henrik Vagner, *Lærebog i erstatningsret*, 3. udg., 1995, kapitel 14 og Anders Vinding Kruse, *Erstatningsretten*, 5. udg., 1989, § 22.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

U 1964.276 SH: Udlejer af et skib til brug som korndepot var ansvarlig for, at skibet sank, da det tog vand ind ad en åben ventil i forbindelse med, at lejer lastede dette med korn. Erstatningen nedsat, da lejer burde have foretaget en langt mere effektiv reparation af lastrummene end sket, og da lejer ikke burde have bortset fra risikoen for en vis vandindtrængning, når der var tale om et skib, der var i ringe stand, og en last, der var så følsom for fugt og lugt.

Af almindelige erstatningsretlige regler følger tillige en *tabsbegrænsningspligt* for lejer.³³⁴ Forskellen på undladt tabsbegrænsning og egen skyld hos lejer er, at egen skyld medfører en forholdsmæssig reduktion af udlejers erstatning efter graden af den udviste skyld, mens tab, som lejer kunne have undgået ved at træffe rimelige foranstaltninger til begrænsning af skaden, slet ikke erstattes.³³⁵ Hvis den egne skyld er så omfattende, at erstatningen bortfalder, er resultatet i de to tilfælde det samme.

Lejers tabsbegrænsningspligt må ses i sammenhæng med den ovenfor i afsnit 4.2.2. omtalte adgang for lejer til at udbedre en mangel for udlejers regning. Med en sådan adgang til at få dækning for udbedringsomkostningerne, er det naturligt, at lejer har en pligt til at udføre foranstaltninger, der begrænser en mangels skadevirkninger.³³⁶ Efter omstændighederne kan tabsbegrænsningen således ligefrem indebære en *udbedringspligt* for udlejers regning. Dette må gælde, hvis lejerens tab umiddelbart kan mindskes eller forhindres ved at foretage udbedringsarbejder.

For så vidt angår *forpagtning af landbrugsjord* er der så vidt ses ikke offentliggjort praksis om spørgsmålene behandlet i dette afsnit. Det må dog antages, at reglerne om forpagtning følger de ovennævnte regler om leje, idet reglerne om egen skyld og tabsbegrænsningspligt er almindelige formueretlige regler, og idet der ikke synes at være åbenbare grunde til at fravige disse regler ved forpagtning af landbrugsjord.

4.2.5.6. Kort om hvad erstatningen omfatter

Reglerne om erstatning giver lejer muligheden for at få kompensation for *andet* tab, end det der skyldes det lejedes *nedsatte brugsværdi*. At det lejede i en periode har haft en lavere brugsværdi, kan lejer derimod få dækket efter reglerne om forholdsmæssigt afslag, jf. ovenfor afsnit 4.2.3. Kom-

334. Se herom Bo von Eyben, Jørgen Nørgaard og Hans Henrik Vagner, Lærebog i erstatningsret, 3. udg., 1995, side 219, Anders Vinding Kruse, Erstatningsretten, 5. udg., 1989, side 334 f.

335. Jf. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 52 og Anders Vinding Kruse, Erstatningsretten, 5. udg., 1989, side 334.

336. For lejeaftaler omfattet af lejelovgivningen er kravet på dækning af udbedringsomkostningerne endda beskyttet mod enhver uden tinglysning, jf. LL § 7, stk. 1, 1. pkt.

4.2.5.7. Særligt om erstatning ved ekspropriation

pensation for *udeblevet* brugsværdi som følge af, at lejeaftalen ophører på grund af umulighed eller ophæves af lejer, opnås ved at lejer ikke efter ophøret er forpligtet til at betale leje. Erstatningsreglerne dækker *alt andet adækvat tab*.³³⁷

Hvis *lejeaftalen er gyldig*³³⁸ kan lejer vælge, om han vil kræve dækning for positiv opfyldelsesinteresse eller negativ kontraktsinteresse. Positiv opfyldelsesinteresse kan kræves, uanset om lejer fastholder eller hæver aftalen,³³⁹ mens negativ kontraktsinteresse kun kan kræves, hvis lejer *hæver* aftalen.³⁴⁰ Hvis lejer hæver, må han vælge, hvilken interesse han vil kræve dækket. Af betydning er herved navnlig, at den negative kontraktsinteresse ikke omfatter lejerens eventuelle fortjeneste ved aftalen, men derimod lejerens omkostninger ved aftalen.

Erstatningen omfatter som udgangspunkt lejers *fulde* økonomiske og adækvate tab, forudsat dette kan bevises. Erstatningen omfatter ikke skader, som skadelidte kunne havde undgået ved at opfylde sin tabsbegrænsningspligt, og erstatningen reduceres, hvis skadelidte har udvist egen skyld, jf. ovenfor afsnit 4.2.5.5.³⁴¹

De ovenstående almindelige regler om erstatning i kontraktsforhold må antages tillige at finde anvendelse på *aftaler om forpagtning af landbrugsjord*.

4.2.5.7. Særligt om erstatning ved hel eller delvis ekspropriation af forpagtede arealer

I tilfælde af direkte *ekspropriation* af hele eller dele af et forpagtet areal efter forpagtningsaftalens indgåelse kan der opstå visse særlige spørgsmål om forpagterens mulighed for at få erstatning.

Fremstillingen er begrænset til tilfælde, hvor ejendomsretten til det forpagtede areal eksproprieres, således at brugsretten ophører over hele eller en del af det forpagtede areal. Andre tilfælde af ekspropriation, der berører forpagterens drift – i praksis navnlig vejoplægninger, der medfører omvejskørsel – behandles ik-

337. Jf. Ussing, Alm. del, side 142. Lejeloven anvender også en sondring mellem nedsat brugsværdi (LL § 11, stk. 2) og andet tab (LL § 13).

338. Er kontrakten ugyldig – f.eks. på grund af udlejers umyndighed – og *ugyldigheden gøres gældende*, kan lejer kun kræve negativ kontraktsinteresse, jf. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 199 og 201, Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 107 ved og i note 89 samt Jørgen Nørgaard i Dansk Privatret, 10. udg., 1997, side 64 f.

339. Jf. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 153.

340. Jf. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 155 og Ussing, Køb, side 62.

341. Om erstatningens opgørelse og omfang, se i øvrigt, Gomard, Obligationsret, 2. del, side 182 ff. og 199 f. samt Bo von Eyben, Jørgen Nørgaard og Hans Henrik Vagner, Lærebog i erstatningsret, 3. udg., 1995, side 219 ff.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

ke. Dette skyldes dels hensynet til afhandlingens omfang, dels – og navnlig – at de ulemper, som følger heraf, typisk ikke skyldes egenskaber ved eller krav til den forpagtede ejendom, men derimod forpagterens konkrete brug af ejendommen, f.eks. samdrift med forpagterens egen ejendom. Disse ulemper er derfor ikke retligt relevante mangler i forhold til ejeren. Den pågældende ekspropriation forringer ikke brugsværdien i forhold til, hvad forpagteren ifølge retsforholdet mellem ejeren og forpagteren kan kræve. Jf. om mangelsbegrebet ovenfor afsnit 2.3.³⁴² Endvidere er retspraksis på flere af disse områder mere klar, jf. f.eks. KFE 1986.43 om erstatning for besværliggjort samdrift. Derimod er retstillingen for forpagteren ved ekspropriation af hele eller dele af et areal, der er bortforpagtet, stadig uafklaret.

Endelig er afhandlingens primære formål som nævnt at behandle inter partes-forholdet mellem ejer og forpagter, hvorfor reglerne om ekspropriation ikke behandles udtømmende.

Ekspropriation i forpagtningsperioden må betragtes som en efterfølgende offentligretlig rådighedsindskrænkning, jf. ovenfor afsnit 4.2.5.3.³⁴³ Dette bevirker, at begge parter må anses for frigjort fra aftalen (medmindre forpagterens brug kun indskrænkes på uvæsentlig måde), og ejeren er ikke forpligtet til naturalopfyldelse. Hvis ekspropriationen kun vedrører *en del* af arealet, kan forpagteren kræve forholdsmæssigt afslag. Det kan ikke antages, at ejeren uden særlig hjemmel herfor er pligtig at stille anden jord til forpagterens disposition.³⁴⁴

Da ekspropriationen normalt må anses for hændelig, vil der *sjældent* være noget grundlag for at pålægge ejeren erstatningsansvar over for forpagteren, idet der – hvis forpagteren overhovedet har krav på erstatning – må antages at gælde et culpa-ansvar for ejeren, jf. ovenfor afsnit 4.2.5.3. og sml. LL § 16, stk. 2.³⁴⁵ Den eneste compensation, som forpagteren kan få hos ejeren, er derfor et forholdsmæssigt afslag i forpagtningsafgiften for den del af forpagtningsperioden, hvor det fulde areal ikke kan dyrkes på grund af ekspropriationen. Dette dækker imidlertid ikke eventuelle følge-

342. Såfremt en ekspropriation forringer brugsværdien, uden at berøre omfanget af det forpagtede areal, gælder de almindelige regler om retsmangler i form af offentligretlige rådighedsindskrænkninger, jf. ovenfor afsnit 4.2.5.3.

343. Ekspropriation *forud for forpagtningsaftalens* indgåelse behandles ikke, idet det sjældent giver anledning til problemer for forpagteren. Som anført ovenfor i afsnit 4.2.5.2. og sml. LL § 15, stk. 1 er ejeren formentlig erstatningsansvarlig på objektivet grundlag i disse tilfælde.

344. Lejere af hus eller husrum har som udgangspunkt heller ikke krav på et erstatningslejemål i tilfælde af ødelæggelse af det lejede, jf. LL § 17. Se derimod om ekspropriation af beboelseslejligheder, LL § 85 a.

345. Ejeren kan dog ifalde erstatningsansvar, hvis han har *tilsikret* det eksproprierede areals tilstedeværelse i forpagtningsperioden, eller hvis han har handlet svigagtigt.

4.2.5.7. Særligt om erstatning ved ekspropriation

skader for forpagteren, f.eks. driftstab som følge af, at forpagteren har indrettet sin drift på at kunne råde over et større areal. Det bliver derfor *af afgørende betydning for forpagteren, om han kan få andel i den til ejeren udbetalte ekspropriationserstatning.*

Umiddelbart kunne ordlyden af Grundlovens § 73, hvorefter »ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom...«, forstås således, at kun den egentlige ejendomsret er omfattet af bestemmelsen, således at begrænsede rettighedshavere over fast ejendom – f.eks. forpagtere – ikke kan få erstatning i tilfælde af ekspropriation. Imidlertid er det almindeligt antaget, at begrænsede rettigheder afledt af ejendomsretten, som f.eks. brugsrettigheder, *er* omfattet af bestemmelsen, og at indehavere af begrænsede rettigheder som udgangspunkt har et selvstændigt krav på erstatning.³⁴⁶

Det fremgår af Grundlovens § 73, at brugeren har krav på »fuldstændig erstatning« for sine tab. Imidlertid forekommer der i praksis visse vanskeligheder med at fastslå, hvornår forpagteren har lidt et erstatningsberettiget tab.

W.E. von Eyben³⁴⁷ anfører, at »Udgangspunktet må være, at man tager hensyn til den position, som faktisk består, altså giver erstatning i tilfælde, hvor man mister en indtægt, som man vel ikke havde retligt sikret krav på, men som dog alligevel rent faktisk var af en sådan art, at man kunne gøre regning herpå. ... Dette må da føre til, at en *bruger* kan få tilkendt erstatning ikke blot i de tilfælde, hvor han retligt var sikret mod opsigelse, men også i andre tilfælde, hvor lejeren kan påvise et formuetab som følge af en ekspropriation.« (Fremhævet i original).

Se også Poul Meyer.³⁴⁸ »Ud fra Skadeserstatningssynspunktet maa Eksproprianten imidlertid være pligtig at erstatte alle de af Afbrydelsen forårsagede, adækvate Tab, *selv om Brugeren ikke har noget retligt Krav paa at fortsætte Brugsforholdet.*« (fremhævet her).

346. Jf. bl.a. Dansk Miljøret, bind IV, side 110 f., Orla Friis Jensen Taksationsprocessen, 1975 side 98 ff., W.E. von Eyben, Fast ejendoms regulering, 2. udg. 1967 side 321, Alf Ross, Dansk Statsforfatningsret, 3. udg. 1980 ved Ole Espersen, side 646, Poul Meyer, Erstatningsfastsættelse ved ekspropriation, 1943 side 109 og Torp, Tingsret, side 162 (vedrørende ekspropriation af hele ejendommen). Derimod tiltræder Torp den ordning, at brugerens erstatning skal bestå i et forholdsmæssigt afslag i afgiften, når der alene er tale om ekspropriation af en del af ejendommen, idet »...Brugeren herved er sikker paa sin Erstatning...«. – Dette kan ikke tiltrædes, idet et forholdsmæssigt afslag alene dækker forpagterens »substansskade«, men ikke eventuelle følgeskader, som f.eks. driftstab eller tab ved at finde en anden ejendom at forpagte. Forholdsmæssigt afslag yder således ikke nødvendigvis forpagteren fuld erstatning. Se således også W.E. von Eyben i Dansk Miljøret, bind IV, side 111 og U 1962.20 H omtalt nedenfor note 355.

347. Dansk Miljøret, bind IV, side 111.

348. Erstatningsfastsættelse ved ekspropriation, 1943 side 109.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Anderledes derimod Orla Friis Jensen i Miljørettens Grundbog, 1986, side 171, jf. nedenfor i note 350.

Ifølge den juridiske teori, har forpagteren således krav på ekspropriationserstatning, når blot han kan påvise et formuetab, selv om forpagtningsaftalen ikke er sikret mod opsigelse, f.eks. gennem en tinglyst uopsigelighedsklausul eller ved lov. Retspraksis – i form af domme og taksationskendelser, jf. nærmere nedenfor – synes imidlertid ikke at være i overensstemmelse med denne opfattelse, idet afgørelserne lægger vægt på, om brugeren (forpagteren) havde et retskrav på at fortsætte brugsforholdet længere end til det tidspunkt, hvor ekspropriationen bringer brugsforholdet til ophør. Synspunktet er, at hvis brugsretten lovligt kan bringes til ophør af ejeren ved opsigelse, og eksproprianten opsiges brugeren med samme varsel, indebærer ekspropriationen ikke en afbrydelse af lejeforholdet ud over, hvad brugeren under alle omstændigheder måtte tåle, hvorfor brugeren ikke mister noget formuegode ved ekspropriationen. Brugers retskrav på fortsættelse kan også følge af lovbestemmelser – f.eks. lejelovens regler om erhvervsbeskyttelse. At brugeren alene har *en faktisk forventning* om et vedvarende lejemål, fordi han har gode grunde til at formode, at ejeren ikke vil gøre brug af sin mulighed for opsigelse, uden at brugeren dog har et egentligt retskrav på fortsættelse, er derimod ikke blevet anerkendt som grundlag for erstatning.³⁴⁹

Der er så vidt ses ikke i trykt retspraksis taget stilling til *betydningen af brugsrettens beskyttelse mod eksstinktion* i medfør af LL § 7/TL § 3 eller som følge af en tinglysning af usædvanlige tidsvilkår. Hvis den argumentation, som i øvrigt er lagt til grund i praksis, følges, må det afgørende være, om lejer over for ejer ville have haft et retskrav på at fortsætte aftalen. Hvis lejer i lejeaftalen har accepteret et *kortere* opsigelsesvarsel end nævnt i LL § 7/TL § 3, ville udlejer kunne have opsagt med dette varsel, hvorfor lejeren efter gældende praksis næppe har krav på ekspropriationserstatning, hvis eksproprianten bringer aftalen til ophør med det aftalte varsel, men med kortere varsel end nævnt i LL § 7/TL § 3.

349. W.E. von Eyben er opmærksom på den ældre del af denne praksis, idet han anførte værk, side 112 behandler tidligere praksis omkring erhvervslejemål omfattet af lejeloven, hvor nogle nu ophævede bestemmelser i lejeloven anførtes som begrundelse for at nægte lejeren ekspropriationserstatning, medmindre der forelå særlige omstændigheder. På side 113 fastholder forfatteren dog, at »I fremtidig praksis kan der måske ventes noget større frihed ved ansættelsen af erstatningsbeløbet, da betragtningerne herimod fra lejelovgivning ikke længere kan anføres. Afgørende må i første række blive, hvad lejemålets faktiske beståen og de dertil knyttede økonomiske muligheder bliver vurderet til i handel og vandel.«

4.2.5.7. Særligt om erstatning ved ekspropriation

Har udlejer og lejer omvendt aftalt uopsigelighed eller et *længere* varsel end nævnt i de to bestemmelser, kan det overvejes, om det har nogen betydning om de usædvanlige tidsvilkår er tinglyst. Udgangspunktet må være, at lejer *over for udlejer* har et retskrav på, at de usædvanlige tidsvilkår respekteres. Set fra ekspropriantens synspunkt, kan der argumenteres for, at tinglysning af vilkårene er afgørende, idet utinglyste vilkår ville kunne eksstingveres af udlejers kreditorer og godtroende aftaleerhververe, hvorfor lejer ved ejerskifte ikke kunne forvente at gøre de usædvanlige vilkår gældende. Følges denne argumentation, skal ekspropriationserstatning ikke betales, hvis blot de almindelige tidsvilkår i LL § 7/TL § 3 respekteres af eksproprianten. *Dette er dog næppe rigtigt!* Selv om de usædvanlige tidsvilkår ikke er tinglyst, har lejeren *over for* udlejer krav på, at de respekteres. Hvis dette på grund af tredjemands ret ikke er muligt ville lejer – forudsat at udlejer har handlet culpøst – kunne kræve erstatning af udlejer for efterfølgende vanhjemmel, jf. nærmere ovenfor afsnit 4.2.5.3. Når lejer således enten har et retskrav på, at opsigelsesvilkårene respekteres af udlejer eller et retskrav på erstatning, synes det nærliggende, at lejer også i forhold til en ekspropriant bør have erstatning, hvis de usædvanlige vilkår ikke respekteres. Endvidere bemærkes, at ekspropriationen – i modsætning til ejerens aftaleerhververe og kreditorer – ikke ville kunne eksstingvere de utinglyste vilkår i medfør af TL § 1, stk. 2, jf. bl.a. Mortensen, Tinglysning, side 238 f.

En af de principielle afgørelser er TK III.84:

Sagen vedrørte et bogtrykkeri, som i gennem 50 år havde været drevet fra et lejemål, der var omfattet af en saneringsplan. Lejemålet omfattede 2. og 3. sal i ejendommen. Vedrørende 2. sal kunne der opsiges med ét års varsel til en april eller oktober flyttedag og vedrørende 3. sal med 6 måneders varsel til en 1. april eller 1. oktober. Lejemålet blev eksproprieret ved meddelelse af 30. marts 1973 til ophør pr. 1. oktober 1973 (dvs. med ca. 7 måneders varsel) for så vidt angik begge etager. Lejeren krævede erstatning, idet der ikke havde været udsigt til lejemålets ophør ved ejerens opsigelse før ekspropriationen, således at der forelå »faktisk uopsigelighed.« Eksproprianten anførte derimod, at lejemålet ikke var beskyttet af lejelovens regler og, »...at en sådan erhvervsbeskyttelse er afgørende for, om der kan tilkomme lejerne erstatning ikke blot for mistet goodwill, men også for flytteudgifter m.v. Dette fremgår klart af retspraksis og er forudsat i forarbejderne til den [da]gældende saneringslov.« Taksationskommissionen fandt, at lejemålet ikke var omfattet af lejelovens regler om erhvervsbeskyttelse, »Da lejerne ikke har godtgjort, at den stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden i henseende til bevaring af kundekredsen...«. På baggrund heraf anførte kommissionen, at »Da saneringsselskabet som ejer af ejendommen herefter kunne have opsagt lejerne med kontraktmæssigt varsel, uden at der i den anledning ville tilkomme lejerne erstatning, indebærer lejemålene ikke en sådan økonomisk værdi for lejerne, som kan begrunde erstatning i tilfælde af ekspropriation. Lejemålet om

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

2. salen er imidlertid eksproprieret med kortere varsel end opsigelsesvarslet ifølge lejekontrakten.« Der fastsattes derfor erstatning på 30.000 kr. for 2. sal.

Taksationskommissionen henviser generelt til, at lejemålet er opsigeligt og ikke erhvervsbeskyttet. Afgørelsen må derfor ses som et udtryk for, at disse forhold generelt udelukker erstatning – også ved ekspropriation udenfor saneringslovens område.³⁵⁰ Der synes således at være en almindelig praksis, som udelukker erstatning for lejemål, som med stor sandsynlighed ikke ville være blevet opsagt af ejeren, hvis lejeren ikke på grundlag af lejeaftalen eller lovbestemmelser har noget retskrav over for udlejer på, at lejemålet fortsætter længere end det tidspunkt, hvor ekspropriationen bringer aftalen til ophør.

Dette støttes yderligere af afgørelsen i *TK II.14*, hvor en lejer af kontorlokaler opsagdes med kontraktmæssigt varsel af ekspropriationskommissionen, der eksproprierede i medfør af den dagældende lov 199/1963 om hovedlandeveje. Lejeren ønskede erstatning for den ulempe ekspropriationen medførte på grund af større afstand mellem nogle nye kontorlokaler og fremstillingsvirksomheden. I første omgang tilkendte ekspropriationskommissionen lejeren en billigheds-erstatning, skønt den fandt, at lejeren rent faktisk ikke havde et retskrav herpå. Taksationskommissionen fandt imidlertid ikke, at lejeren havde et sådant krav, »...idet han er opsagt med kontraktmæssigt varsel...«. Også denne afgørelse synes klart at udelukke brugerens erstatning, når der sker opsigelse i overensstemmelse med lejekontrakten.

KFE 1983.102 antyder dog muligvis en ændring af praksis, idet en ulempe-erstatning på kr. 50.000 for ekspropriation af en lejet købmandsforretning blev givet til lejeren, fordi han »...har mistet muligheden for at drive erhverv og at han på grund af sin alder vil have vanskeligt ved at etablere sig med tilsvarende erhvervsmuligheder, som han har haft i 9 år, og som han kunne forvente at beholde i hvert fald i en kortere årrække frem til, at han måtte ophøre med forretningen...«. (Fremhævet her). Dette synes efter ordlyden at være en anerkendelse af en »faktisk uopsigelighed« i en kortere årrække frem i tiden. Det fremgår af sagen, at ekspropriationen blev meddelt ved skrivelse af 28. oktober 1981 til afståelse pr. 31. december 1981, som dog senere blev udskudt til den 1. februar 1982. Når dette sammenlignes med lejemålets aftalte opsigelsesvarsel på 6 måneder, fremgår det, at opsigelse reelt er sket med et kortere varsel end det aftalte: I første omgang med ca. 2 måneders varsel og senere forlænget med yderligere én måned. Dette kontraktstridige varsel kan i sig selv begrunde den erstatning på kr. 30.000 som tillige blev givet for »tab på driftsinventar, varela-

350.Jf. også Orla Friis Jensen i *Miljørettens Grundbog*, 1986 side 171: »Erhvervslejere, der ikke kan støtte deres erstatningskrav på de nævnte grundlag, [erhvervsbeskyttelse og uopsigelighed] vil undertiden gøre gældende, at de rent faktisk nød uopsigelighed. Men dette kan ikke begrunde, at der tilkendes erstatning.« (Fremhævet her).

4.2.5.7. Særligt om erstatning ved ekspropriation

ger og flytteudgifter...«, jf. den ovennævnte TK III.84. Derimod kan en opsigelse med et tre måneder for kort varsel ikke i sig selv begrunde erstatning for en forventet brug »en kortere årrække« frem i tiden, idet dette klart gik ud over opsigelsesperioden.³⁵¹

I samme retning går *KFE 1992.132*, der vedrørte anlæg af en motorvej over en landbrugsejendom, hvorved en forpagter af nogle arealer fik en omvej til disse. Ekspropriationskommissionen nægtede erstatning med henvisning til, at der var tale om aftaler, som løb for ét år ad gangen. Forpagteren anførte bl.a., at »Alle disse forpagtningsforhold har løbet i mere end 10 år og flere har været i familien i over 25 år. Disse forpagtninger er i årenes løb blevet forlænget mange gange, og flere af de oprindelige forpagtningskontrakter er blot mundtligt blevet forlænget. Fælles for dem er, at jeg har følt en sikkerhed i kontinuiteten af disse forpagtninger, og at ejerne mundtligt har garanteret mig fortsat forpagtning, så længe de bestemte.« Forpagteren fik af taksationskommissionen tillagt en skønsmæssig erstatning på 75.000 kr, idet »...det forhold, at de øvrige forpagtninger kun gælder for 1 år ad gangen ikke [kan] hindre, at ... [forpagteren] har en vis berettiget forventning om, at forpagtningerne – eller dog nogle af dem – kunne fortsætte.«

Taksationskommissionens bemærkning i *KFE 1992.132* om forpagterens berettigede forventning har formentlig sammenhæng med, at ejerne af de forpagtede arealer mundtligt havde *garanteret* aftalernes forlængelse. Dermed kan det siges, at forpagteren har haft et retskrav over for de pågældende ejere. På dette punkt er afgørelsen på linie med ældre praksis. Det interessante er imidlertid, at de aktuelle ejeres mundtlige tilsagn om forlængelse næppe ville kunne gøres gældende over for en *ny* ejer af ejendommen. Der var efter forpagterens vidneudsagn alene tale om en garanti, *så længe de aktuelle ejere bestemte* – dvs. indtil et ejerskifte. Hvis ekspropriationen havde omfattet ejendomsretten til de forpagtede arealer, skulle eksproprianten som ny ejer ikke have respekteret de forrige ejeres garanti. På denne måde byggede forpagterens krav på en *faktisk* forventning om, at de aktuelle ejere ville bevare ejendomsret til jorden. *KFE 1992.132* kan således ses som endnu et skridt på vej mod anerkendelsen af erstatning på grundlag af forpagterens faktiske forventninger om ikke at blive sagt op, selv om afgørelsen ikke vedrørte direkte ekspropriation af de forpagtede arealer.

351. Noter til afgørelsen i *KFE* henviser til en tidligere afgørelse i *KFE 1977.90*, hvor der også fastsattes en ulempeerstatning. Forskellen på de to sager er imidlertid, at lejemålet i *KFE 1977.90* var uopsigeligt i en periode, hvorved grundlaget for erstatningsfastsættelsen var væsentligt mere sikkert.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Anderledes derimod *KFE 1995.236*,³⁵² der vedrørte ekspropriation af en bygning, der var fremlejet til en lejer, der benyttede den til værksted til reparation af biler. Taksationskommissionen fandt, at fremlejemålet ikke var omfattet af lejelovens regler om beskyttelse af erhvervslejemål, og at der ikke kunne ydes ekspropriationserstatning, da taksationskommissionen, ligesom ekspropriationskommissionen, lagde til grund, at lejemålet var opsagt med lov- og kontraktsmæssigt varsel. Afgørelsen er således på linie med ældre praksis. Det var dog ikke gjort gældende, at lejeren havde nogen faktisk forventning om at kunne fortsætte lejemålet. Sagen blev alene procederet på, at lejemålet var erhvervsbeskyttet efter lejeloven.

Helt på linie med ældre praksis er *KFE 1996.160*, der vedrørte ekspropriation af et lejet areal. Taksationskommissionen fandt, at leje af et areal ikke kunne være omfattet af lejelovens erhvervsbeskyttelse, samt at lejeaftalen var opsagt med kontraktsmæssigt varsel, hvorfor der ikke var grundlag for at yde lejeren erstatning.³⁵³

Lejers advokat gjorde gældende, at lejer havde en berettiget forventning om at kunne fortsætte lejemålet, hvilket var dokumenteret ved en udtalelse fra udlejer (Københavns Havn), hvoraf det bl.a. fremgik, at man normalt gav lejere et længere varsel end det aftalte. Dette forhold kommenteredes imidlertid ikke af taksationskommissionen.

Af de refererede afgørelser fremgår, at den tendens til at tilkende lejere/forpagtere erstatning på grundlag af faktiske forventninger om brugsrettens fortsættelse, som kom frem i *KFE 1983.102* og delvis i *KFE 1992.132*, ikke længere findes i praksis. De to nyeste afgørelser synes konsekvent at lægge vægt på, om lejeren har et retskrav på at fortsætte brugsretten længere end det tidspunkt, hvor den bringes til ophør ved ekspropriationen.

På baggrund af praksis må det konstateres, at *forpagteren efter gældende ret næppe har et erstatningskrav mod eksproprianten ved ekspropriation, hvis brugsretten ikke er uopsigelig eller beskyttet af særlige love* ud over det ophørstidspunkt, som følger af ekspropriationen. Denne usikkerhed er af væsentlig betydning for forpagtere af landbrugsjord, idet disse formentlig kun meget sjældent berøres af ekspropriationer under sanerings- og byfornyelseslovgivningen og derfor ikke kan påberåbe sig den særlige erstatningshjemmel i byfornyelseslovens³⁵⁴ § 151, stk. 2 og 3. Endvidere er forpagtere af landbrugsjord ikke omfattet af lejelovens erhvervs-

352. Afgørelsen blev indbragt for Østre Landsret, der nåede samme resultat som taksationskommissionen i utrykt ØLD af 12. marts 1996, 5. afd., 1846/1995, jf. *KFE 1996.144*, nr. 7.

353. Ét af kommissionens fem medlemmer mente, at principper svarende til de dengang endnu ikke ikrafttrådte regler i LL § 85 d (se herom nedenfor) burde lægges til grund, således at lejeren kunne få en skønsmæssigt fastsat erstatning, selv om lejemålet ikke var erhvervsbeskyttet.

354. Lov 381/1997 med senere ændringer.

4.2.5.7. Særligt om erstatning ved ekspropriation

beskyttelse eller af LL § 85 d, jf. herom nedenfor – ej heller analogt, idet en landbrugsbedrift ikke i samme omfang som anden erhvervsvirksomhed er afhængig af forretningsstedets placering, jf. ovenfor afsnit I,3.2.2.2. Der er således ikke den samme tilknytning til en kundekreds.

Det er langt mere sandsynligt, at ekspropriation af landbrugsjord sker med hjemmel i f.eks. lov om offentlige veje eller planlægningsloven, der bygger på ekspropriationsreglerne i lov om offentlige veje kapitel 5, hvor det i § 51, stk. 1 fremgår, at erstatningen for ekspropriation »...fastsættes efter lovgivningens almindelige regler.« Se f.eks. også miljøbeskyttelseslovens § 32, stk. 1, 1. pkt.

En forpagter, som må afstå forpagtningsretten til en ejendom helt eller delvist, er ofte ringe stillet, idet hans erhvervsmæssige drift normalt er afhængig af aftalen. Forpagteren er først og fremmest interesseret i den fysiske udnyttelse af jorden. Det hensyn til almenvellet, som bærer ekspropriationen, udelukker imidlertid, at denne interesse kan varetages, når jorden skal bruges til andet formål. Nogen compensation kunne forpagteren imidlertid opnå ved at få del i ekspropriationserstatningen. Afskæres også adgangen hertil, stilles forpagteren meget ringe. Særligt betænkeligt er det at nægte erstatning, hvor der ikke er tegn på, at aftalen ville være blevet opsagt af ejeren. I sådanne tilfælde har forpagteren ofte indrettet sin drift på fortsættelsen, således at der kan være foretaget mere langsigtede investeringer. Det er således ikke blot brugen af ejendommen, som hindres. Forpagterens planlægning og budgettering skades tillige, hvilket kan betyde økonomiske vanskeligheder med at genoprette en rentabel bedrift efter ekspropriationen.

Den erstatning, som ydes, hvis forpagtningsaftalen bringes til ophør *med kortere varsel*, end forpagteren over for ejeren har et retskrav på, må antages kun at omfatte tab, der lides på grund af forkortelsen af opsigelsesperioden. Herunder hører f.eks. tab på grund af, at forpagteren ikke kan nå at høste såede afgrøder, der ville kunne være høstet inden for det sædvanlige varsel. Derimod omfatter erstatningen formentlig ikke andre tab. Synspunktet er jo, at forpagteren under alle omstændigheder måtte være indstillet på, at aftalen kunne ophøre på dette tidspunkt, samt at han ved normalt ophør ikke ville have haft krav på erstatning. Ophøret af aftalen vedrørende hele eller en del af forpagtningen fører ofte til, at forpagterens drift bliver mindre rentabel, idet hans generalomkostninger ikke nødvendigvis falder med et mindre areal. Der vil således normalt være en overgangsperiode, indtil forpagteren kan skaffe ny jord, hvor forpagteren lider et driftstab. Ligeledes kan det nye areal være uhensigtsmæssigt beliggende, og forpagtningsafgiften kan være højere. Efter gældende praksis kan tabet herved antageligvis kun opnås erstattet i den periode, hvormed et aftalt opsigelses-

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

varsel eventuelt forkortes ved ekspropriation. Overholdes opsigelsesvarsel, har forpagteren intet krav.³⁵⁵

Det er her nærliggende at sammenligne med den situation, hvor *ejeren selv* bringer brugsretten til ophør med kortere opsigelsesvarsel end aftalt – dvs. en kontraktsstridig opsigelse. Hvis der er et ansvarsgrundlag, ifalder ejeren et erstatningsansvar over for lejeren/forpagteren. Ved ejerens misligholdelse har lejeren/forpagteren imidlertid krav på at få erstattet *ethvert adækvat tab*, jf. ovenfor afsnit 4.2.5.6. og Ussing, Alm. del, side 142. Såfremt lejeren/forpagteren lider adækvat tab efter forløbet af den kontraktmæssige opsigelsesperiode, kan også dette tab kræves erstattet af ejeren. Det er svært at se, hvorfor lejere/forpagtere skal fratages denne mulighed ved ekspropriation, når Grundlovens § 73 foreskriver fuld erstatning. Der kan i hvert fald argumenteres for, at lejeren/forpagteren bør kunne få ethvert adækvat tab dækket ved ekspropriation, idet han efter reglerne om misligholdelse og erstatning havde haft et retskrav på dette, hvis *ejeren* havde bragt aftalen til ophør med for kort varsel.

Såfremt ekspropriationen kun omfatter en *del* af det forpagtede areal, kan yderligere erstatning muligvis kræves ud fra den betragtning, at en forpagtningsaftale normalt ikke giver hjemmel til, at ejeren opsiges aftalen vedrørende kun en del af arealet. Ekspropriantens opsigelse af en del af arealet med forpagtningskontraktens varsel kan således efter omstændighederne være kontraktsstridig og berettiger forpagteren til erstatning. Resultatet er dog ikke sikkert, da det herimod kan anføres, at ejeren blot kunne vælge at opsiges *hele* aftalen, selv om han kun var interesseret i at frigøre en del af arealet til andet formål, hvorfor forpagteren reelt ikke havde noget retskrav på fortsat forpagtning af den eksproprierede del af ejendommen.

Et andet eksempel på, at forpagteren kan lide omfattende tab efter den eksisterende praksis, er ved hans installation af en teknisk indretning – f.eks. et nedgravet vandningsanlæg – på den forpagtede ejendom med en gennemsnitlig levetid på f.eks. 10 år i berettiget forventning om, at ejeren

355. Som eksempel på erstatning for stort set uændrede generalomkostninger, selv om jordtilliggende blev formindsket ved ekspropriation, henvises til U 1962.20 H. I en syn- og skønsrapport anførtes det, at det ikke var tilstrækkeligt, at forpagteren fik nedslag i forpagtningsafgiften, idet forpagterens generalomkostninger stort set var de samme, selv om det forpagtede areal var reduceret. Højesteret anerkendte bl.a. på baggrund af disse erklæringer, at forpagterens erstatning forhøjedes. Det bemærkes, at tilkendelsen af erstatning til forpagteren formentlig bygger på, at den konkrete aftale var uopsigelig, idet den var indgået »...for tiden 1. marts 1949 til 1. marts 1957...«. Dette sammenholdt med, at de opgjorte erstatningsbeløb kun vedrører tiden fra ekspropriationen til den 1. marts 1957 tyder på, at aftalen har været uopsigelig. Der er således ikke taget hensyn til krav vedrørende tiden efter 1. marts 1957. Afgørelsen afviger således næppe fra den øvrige nævnte praksis.

4.2.5.7. Særligt om erstatning ved ekspropriation

ikke vil opsigte aftalen i mellemtiden til trods for, at forpagtningsaftalen ikke hindrer dette. Hvis eksproprianten bringer forpagtningen til ophør f.eks. 5 år efter installationen med det kontraktsmæssige varsel, vil forpagteren efter gældende praksis ikke have krav på erstatning. Det er imidlertid ikke udelukket, at forpagteren lider tab. Ofte kan installationer på grund af tilvækstlæren³⁵⁶ ikke fjernes, når de først er indføjjet i ejendommen, hvorfor forpagteren må bekoste opførelsen af en ny installation på sin egen ejendom. Kan installationen fjernes, vil dette endvidere sjældent være omkostningsfrit.

Hvis der er indgået en godtgørelsesaftale mellem ejeren og forpagteren, hvorefter forpagteren har krav på godtgørelse af installationens resterende værdi ved aftalens ophør – sml. LL § 63 – må forpagteren dog også ved ekspropriationen have krav på godtgørelsen.

Der kan således opstå en række situationer, hvor den gældende erstatningspraksis ikke sikrer en fuldstændig erstatning af forpagterens tab til trods for, at Grundlovens § 73 umiddelbart foreskriver en sådan erstatning. Problemets kerne er dog ikke den herskende praksis' grundlovsmedholdelighed, men snarere om forpagteren kan siges at lide et tab, når eksproprianten bringer forpagtningen til ophør med samme varsel, som bortforpagteren kunne gøre ansvarsfrit. Som begrundelse for at nægte forpagteren erstatning kan det således anføres, at der ikke er grundlag for at stille eksproprianten ringere end bortforpagteren. Generelt betraget er det vel næppe rimeligt at forskelsbehandle eksproprianten på denne måde.

Her over for kan det imidlertid anføres, at det i konkrete tilfælde kan forekomme lige så urimeligt – og dårligt stemmende med grundlovens fundamentale princip om fuldstændig erstatning – at forpagteren ikke kan få erstatning, selv om der ikke findes nogen indikationer af, at den hidtidige ejer ville have gjort brug af sin opsigelsesadgang. Retligt set har forpagteren intet krav på aftalens fortsættelse længere end til udløbet af opsigelsesvarslet, men forpagtningsaftaler bygger – som mange andre gensidigt bebyrdende aftaler – på en ofte betydelig grad af gensidig tillid mellem parterne.³⁵⁷ Det kan således næppe normalt betegnes som hverken ualmindeligt eller uforsvarligt, at en forpagter foretager dispositioner med langsigtede konsekvenser alene på baggrund af sin tillid til ejeren, uden at der eksisterer noget retligt krav på forpagtningsaftalens fortsatte eksistens. En erstatningspraksis, der ikke tager højde herfor, stiller forpagteren ringe, og begrænser forpagterens muligheder for at udnytte det forpagtede optimalt, medmindre han er sikret uopsigelighed.

356. Se herom bl.a. ovenfor afsnit 2.4.

357. Se f.eks. ovenfor afsnit III,2.2.2. om valget af mundtlige forpagtningsaftaler.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Når der ikke eksisterer et retskrav, som fremgår af en skriftlig kontrakt, kan det naturligvis volde vanskeligheder at bevise, at forpagteren ikke burde forvente opsigelse. Såfremt et sådant bevis *kan* føres, synes det imidlertid betænkeligt ikke at anerkende forpagterens erstatningskrav. Endvidere behøver det ikke altid at være uoverskueligt vanskeligt at dokumentere det rimelige i forpagterens faktiske forventning. Af betydning kan således være forpagtingens hidtidige varighed sammenlignet med en eventuelt aftalt maksimal varighed, parternes supplerende aftaler, f.eks. om tilladelse til at forpagteren opfører bygninger eller andre mere varige indretninger på det forpagtede, nært familieforhold mellem ejer og forpagter, eventuelle skriftlige hensigtserklæringer, ejerens praksis, jf. f.eks. KFE 1996.160 refereret ovenfor, etc. Imod at anerkende forpagterens forventning som beskyttelsesværdig kan tale forskellige »gnidninger« imellem parterne, f.eks. gentagen forsinkelse med betalingen eller andre misligholdelser, som ejeren påtaler, konkret vanrøgt eller uforsvarlig drift af ejendommen, som det må antages, at en ejer normalt ikke vil acceptere etc. Spørgsmålet indebærer således visse bevisvanskeligheder, men ikke af et sådant omfang, at de generelt bør kunne begrunde en afvisning af erstatningskravet. Tilsvarende problemer kan opstå med hensyn til opgørelsen af forpagterens tab, herunder forpagterens egen skyld, og tabsbegrænsningspligt, men der synes ikke at være tale om vanskeligere skøn og afvejninger, end hvad der normalt forekommer ved erstatningsfastsættelsen såvel i som udenfor kontraktforhold.

Såfremt en berettiget forventning og et tab kan dokumenteres, synes det ikke rimeligt at afvise erstatning alene med en henvisning til, at ejeren var opsigelsesberettiget med samme varsel som eksproprianten. Dette er at anerkende noget, der reelt ikke eksisterer.

Endvidere synes der grund til at overveje, om der overhovedet bør stilles krav om, at forpagteren skal føre bevis for »faktisk uopsigelighed«. En anden løsning er at give forpagteren *et lovhjemlet retskrav på en godtgørelse* i tilfælde af ekspropriation, uanset de aftalte vilkår.

Ideen er ikke ny. Den er indført i byfornyelseslovens³⁵⁸ § 151, stk. 2 og 3, og en bestemmelse med tilsvarende indhold er senere³⁵⁹ indføjjet i LL § 85 d. I medfør af disse bestemmelser har erhvervslejere, der må fravige det lejede på grund af byfornyelse eller ekspropriation, krav på godtgørelse for tab på inventar og installationer, driftstab i flytteperioden, flytteudgifter og rimelige udgifter til sagkyndig bistand.³⁶⁰ Bestemmelsen i LL § 85 d indebærer, at erhvervslejere, der ikke er omfattet af erhvervslejebeskyttelsen i

358. Lov 381/1997 med senere ændringer.

359. Ved lov 204/1995.

360. Desuden har lejere af beboelseslejligheder krav på en erstatningsbolig, jf. LL § 85 a. Se også byfornyelseslovens § 144.

4.2.5.7. Særligt om erstatning ved ekspropriation

LL § 89, og som ikke er sikret med særligt langt opsigelsesvarsel eller uopsigelig, alligevel har krav på godtgørelse, hvis lejemålet bringes til ophør i forbindelse med ekspropriation.

Reglerne i byfornyelsesloven og lejeloven finder ikke anvendelse for landbrugsforpagtningsaftaler, jf. ovenfor. Da disse forpagtere på samme måde som *erhvervslejere* er erhvervsdrivende og kan lide (betydelige) tab i forbindelse med ekspropriation, synes det heller ikke ud fra en lighedsbetragtning rimeligt, at forpagtere er afskåret fra en tilsvarende godtgørelse. Det var derfor ønskeligt, om forpagtere fik en tilsvarende lovhjemlet adgang til godtgørelse for nærmere fastlagte udgifter i tilfælde af ekspropriation.³⁶¹

I *svensk ret* indeholder Expropriationslagen³⁶² (Exprl.) kap. 4, § 1 regler om erstatning til ejeren af en fast ejendom, når denne eksproprieres helt eller delvist. I medfør af lovens kap. 1, § 5 gælder dens bestemmelser om erstatning til ejeren også for ekspropriation af øvrige rettigheder over ejendommen med den fornødne tilpasning. Ved en ekspropriation over fast ejendom ophører som udgangspunkt også frivilligt stiftede, begrænsede rettigheder over ejendommen, jf. Exprl. kap. 1, § 3, stk. 1, 1. pkt. De begrænsede rettighedshavere (f.eks. brugere, lejere og forpagtere) er således berettigede til erstatning.³⁶³ Udgangspunktet for erstatningsberegningen er, at forpagteren skal have erstatning for de tab, han lider ved, at forpagtningsaftalen udløber før tiden. Dvs., at der som udgangspunkt kun tages hensyn til, hvor lang tid forpagteren ifølge kontrakten havde krav på at fortsætte forpagtningen.

Selv om dette som udgangspunkt svarer til dansk ret, er svenske forpagtere dog bedre stillet end danske, idet bestemmelserne i JB 9. kap. §§ 7-14 giver forpagteren et krav på at få aftalen forlænget for endnu en periode, medmindre særlige forhold gør sig gældende. Dette betyder, at der ikke blot ydes erstatning for den aktuelle forpagtningsperiode, men også for et længere tidsrum, idet forpagteren på grund af lovgivningen har et retskrav på, at aftalen kan fortsætte.³⁶⁴ Der kan endog i visse tilfælde tages hensyn til forpagterens forventning om forlængelse af aftalen, selv om denne forventning ikke støttes på lovgivningens forlængelsesregler.³⁶⁵

361. Se også kritik af ældre praksis Orla Friis Jensen i *Miljørettens Grundbog*, side 171 og note 1 til TK III.84 samt Bendt Andersen i *Dansk Miljøret*, bind II, side 318 f.

362. SFS 1972.719 med senere ændringer.

363. Jf. Torsten Bjerkén, *Ekspropriationsrätt*, 1974 side 49 f. og Bouvin m.fl., *Expropriationslagen*, 2. udg., 1989 side 199 ff.

364. Jf. Bouvin, *Expropriationslagen*, 2. udg., 1989 side 201 og NJA 1955.530.

365. Jf. Bouvin, *Expropriationslagen*, 2. udg., 1989 side 201 ved note 8 med henvisning til NJA 1959.666.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Udgangspunktet i *tysk ret* svarer i det store og hele til dansk ret.³⁶⁶ Forpagteren har således krav på erstatning i medfør af Grundgesetz art. 14, såfremt ekspropriationen omfatter forpagtningsretten.³⁶⁷ Erstatningen fastsættes imidlertid alene efter, hvilken retligt sikret position forpagteren har. Dette betyder, at den faktiske forventning om, at forpagtningsaftalen ville fortsætte, hvis ekspropriationen ikke var foretaget, ikke kan berettige til erstatning, når forpagteren ikke har noget retskrav på forlængelsen. Erstatning gives alene for den resterende del af forpagtningsperioden, indtil opsigelse kunne være sket efter aftalen.³⁶⁸

Også tysk ret (jf. BGB § 595) indeholder visse regler, som kan give forpagteren et retskrav på at få forpagtningsaftalen forlænget også uden særlige kontraktsbestemmelser. § 595, stk. 1 indebærer, at der skal foretages en interesseafvejning af ejerens og forpagterens interesser i hhv. ophør og fortsættelse af aftalen. Såfremt forpagteren efter denne afvejning ville have haft et krav på forlængelse, hvis rettigheden ikke var blevet eksproprieret, er denne forlængelse retligt sikret, og ekspropriationserstatning skal betales.³⁶⁹

Den *hollandske* *Onteigeningswet* (OW) indeholder i art. 42 a en bestemmelse, der udtrykkelig fastsætter forpagterens krav på erstatning i tilfælde af ekspropriation. I art. 42 a, stk. 1 fastslås det helt generelt, at der skal betales skadeserstatning til forpagteren i tilfælde af ekspropriation. Erstatningen skal være »fuldstændig« (volledig).³⁷⁰ Bestemmelsens øvrige fem stykker vedrører beregningen af erstatningens størrelse i forhold til forpagtningens varighed.

I hollandsk ret gælder en regel om, at en forpagtningsaftale efter udløbet af en forpagtningsperiode automatisk forlænges med 6 år, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, jf. PW art. 36, stk. 1. Endvidere gælder der regler om en minimumsvarighed på seks hhv. tolv år, afhængig af om der er tale om forpagtning af jord alene eller af jord med bygninger, jf. PW art. 12, stk. 1. Disse regler spiller en afgørende rolle for forpagterens erstatningskrav, idet de har indflydelse på forpagterens retlige krav på og faktiske forventning om aftalens varighed.

Hovedreglen fremgår af OW art. 42 a, stk. 2 og fastslår klart, at der ved erstatningsfastsættelsen for aftaler indgået på den i PW art. 12, stk. 1 fastsatte minimumsvarighed på seks eller tolv år skal tages hensyn til muligheden for, at forpagtningsaftalen kunne være blevet forlænget i medfør af reglerne i PW art. 36-47. Det samme gælder aftaler, for hvilke der er godkendt en kortere varig-

366. Den nedenfor gennemgåede retstilstand bygger på den føderale lovgivning. Denne kan imidlertid fraviges i de enkelte delstater, jf. Einführungsgesetz zum BGB art. 109. Ifølge Faßbender § 581 Rn 58 har mange delstater vedtaget egen ekspropriationslovgivning. En gennemgang af disse fører for vidt og falder udenfor denne fremstilling.

367. Jf. Faßbender § 581 Rn 58.

368. Jf. Krohn og Löwisch, Eigentums garantie, Enteignung, Entschädigung – Handbuch für die Praxis, 1984 Rn. 279, Faßbender § 595 Rn 41 side 503 og NJW 1982.2181.

369. Jf. Faßbender § 595 Rn 41, side 503.

370. Jf. A. PH. Van Gelder, m.fl. »Onteigening en eigendomsbeperking« losbladig uitgave, Bijz. deel II.VI.-95.

4.2.5.7. Særligt om erstatning ved ekspropriation

hed, men som faktisk er blevet forlænget med en periode på seks år, jf. PW art. 37. Udgangspunktet er således, at forpagteren ikke blot har krav på erstatning for de tab, han lider i den tilbageværende del af den aktuelle forpagtningsperiode efter ekspropriationstidspunktet. Han har tillige krav på erstatning, hvis det måtte forventes, at forpagtningsaftalen kunne forlænges.

Er der derimod ikke udsigt til forlængelse, eller er en aftale med kortere varighed end PW's minimumsregel ikke forlænget med 6 år, har forpagteren kun krav på erstatning for perioden fra ekspropriationen til forpagtningsperiodens udløb – dvs. for den periode, hvor han har et kontraktsretligt krav på brugen.

Til reglen i OW art. 42 a, stk. 2 gælder visse udtrykkelige undtagelser, jf. stk. 3-6.

Af ovenstående petitafsnit fremgår, at udenlandsk ret i vidt omfang bygger på samme principper som dansk. Imidlertid betyder det en afgørende forskel for forpagterne, at de i de undersøgte lande har en mere vidtstrakt retlig beskyttelse mod opsigelse, end tilfældet er i Danmark. Regler om ret til forlængelse og om mindsteverighed betyder således, at forpagtningsaftalen ved ekspropriation sjældent kan opsiges med lovmæssigt varsel, hvorfor forpagteren i vidt omfang har krav på erstatning. Forpagtere i de behandlede lande er således alt andet lige bedre stillet end danske forpagtere ved ekspropriation.

Regler om ret til forlængelse af en i øvrigt tidsbestemt aftale er fremmede i forhold til dansk ret i almindelighed. At sikre danske forpagtere en rimelig retsstilling ved ekspropriation gennem sådanne regler forekommer derfor ikke naturligt og ville i øvrigt være principielt stridende mod fundamentale retsprincipper om ejendomsret og aftalers bindende virkning. Det synes derfor mere nærliggende i dansk ret at vælge en model, der giver forpagtere et retskrav på dækning af visse bestemte omkostninger ved ekspropriation, sml. LL § 85 d.

Særlige problemer kan opstå for forpagtere i relation til såkaldte *erstatningsfrie reguleringer* af ejendomsretten – dvs. forskellige indskrænkninger i ejerens og brugeres råden over en ejendom, uden at indgrebet har et sådant omfang, at der er tale om ekspropriation.³⁷¹ Hvis sådanne indskrænkninger pålægges en forpagtet ejendom i forpagtningsperioden, foreligger der en efterfølgende retsmangel, idet forpagterens drift (brugsværdien) indskrænkes i forhold til det forudsatte. Indgrebene sker ved lov eller i henhold til lov og er således hændelige i forhold til parterne, hvorfor forpagteren normalt ikke har krav på erstatning hos ejeren, jf. nærmere ovenfor afsnit 4.2.5.3. om efterfølgende offentlige rådighedsindskrænkning-

371. Den nærmere afgrænsning mellem ekspropriation og erstatningsfri regulering skal ikke behandles her. Der henvises til eksisterende fremstillinger herom, f.eks. Bent Christensen i TfR 1970.113 ff.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

ger – og ej heller hos nogen offentlig myndighed, da der netop er tale om erstatningsfri regulering.

Ifølge gældende ret er pålæg af *byggelinier* i medfør af lov om offentlige veje § 34, stk. 1 til sikring af vejanlæg et praktisk vigtigt eksempel på efterfølgende pålæg af rådighedsbegrænsninger. I medfør af lov om offentlige veje § 34, stk. 3, må der ikke på arealer, der ligger foran en byggelinie, opføres ny bebyggelse, herunder ved tilbygning eller ved genopførelse af nedbrændt eller nedrevet bebyggelse, og der må ikke foretages væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse. Byggeliniepålægget hindrer således ikke almindelig jordbrugsmæssig udnyttelse, men derimod forskellige former for reparationer/retablering vedrørende bygninger.

Anden lovgivning pålægger også forskellige rådighedsbegrænsninger, men disse er ofte generelle og påhviler alle ejendomme af en bestemt type. Således indeholder naturbeskyttelsesloven en lang række bestemmelser om beskyttelseslinier, hvorefter der ikke må foretages forskellige foranstaltninger inden for bestemte afstande til visse naturtyper. I modsætning til byggelinierne efter lov om offentlige veje, påhviler disse beskyttelseslinier en ejendom såvel før, under som efter forpagtningsaftalens indgåelse. Der er derfor tale om oprindelige, offentlige rådighedsindskrænkninger, som ejeren er objektivt ansvarlig for, jf. ovenfor afsnit 4.2.5.2. Dog vil problemer kunne opstå, hvis beskyttelsen efter naturbeskyttelsesloven eller anden lovgivning *udvides i forpagtningsperioden*, således at parterne ikke kunne forudse dette inden aftalens indgåelse. Der vil da kunne opstå samme problemer som ved pålæggelse af byggelinier.

I særlige tilfælde kan ejeren dog alligevel blive erstatningsansvarlig over for forpagteren efter et casus mixtus cum culpa-ansvar. Dette kan tænkes at være tilfældet, hvis forpagtningsaftalen omfatter bygninger, og ejeren i medfør af de almindelige grundsætninger bærer vedligeholdelsesforpligtelsen. På et tidspunkt i forpagtningsperioden indtræder der mangler ved bygningerne, der har et sådant omfang, at deres udbedring efter lov om offentlige veje må sidestilles med genopførelse af bygningen. På grund af ejerens vægring ved at udføre arbejdet påbegyndes retableringen først efter lang tid, og i mellemtiden er ejendommen blevet pålagt byggelinier, der omfatter bygningerne, og det viser sig, at opførelse af bygninger et andet sted på ejendommen er umulig. Umuligheden betyder, at ejeren ikke kan retablere bygningerne. Da byggeliniepålægget, som er den egentlige årsag til, at bygningerne ikke længere kan opføres, i forhold til ejeren er en hændelig begivenhed, har forpagteren som udgangspunkt ikke krav på erstatning. Alligevel må det antages, at forpagteren har et erstatningskrav, idet umuligheden ikke ville have foreligget, hvis ejeren straks havde påbegyndt det retableringsarbejde, som han kontraktligt var forpligtet til at udføre. Efter reglen om casus mixtus-ansvar bliver ejeren antageligvis erstatningsansvarlig for

4.2.5.7. Særligt om erstatning ved ekspropriation

den umulighed, som ikke kan tilregnes ham, fordi han ved culpøs adfærd har misligholdt forpagtningskontrakten.³⁷²

For så vidt angår de erstatningsfrie reguleringer er forpagtere ikke stillet ringere end ejere af ejendomme, idet ejerne heller ikke har krav på erstatning. Reglerne om disse reguleringer kan således ikke kritiseres for deres forskelsbehandling.

Derimod kan der rejses tvivl om berettigelsen og grundlovsmedholdeligheden af de regler, der hjemler pålæg af byggelinier på ubestemt tid uden nogen kompensation, selv om byggelinierne hindrer en række dispositioner over ejendommen og formentlig nedsætter ejendommens værdi. Af hensyn til såvel ejere som forpagtere (og andre rettighedshavere) burde disse regler gennemgås kritisk. Dette spørgsmål falder imidlertid uden for denne afhandlings rammer.

Endelig kan et særligt problem opstå i forhold til en række bestemmelser, der hjemler erstatningsfrie reguleringer af fast ejendom, og som samtidig giver ejeren en ret til at begære det berørte areal – og efter omstændighederne hele ejendommen – overtaget af det offentlige mod erstatning, hvis den pågældende regulering er så indgribende, at den afskærer ejeren fra en rimelig og forsvarlig udnyttelse af ejendommen sammenlignet med udnyttelsesmulighederne for andre ejendomme i området.

Sådanne bestemmelser findes bl.a. i lov om offentlige veje §§ 38 og 78, lov om private fællesveje § 37 og § 48, stk. 3, planlovens §§ 48-49, bygningsfredningslovens § 12 og frigørelsesafgiftslovens § 8.

Kendetegnende for de nævnte bestemmelser er, at de udtrykkeligt hjemler adgang til at kræve overtagelse for *ejeren*, mens andre rettighedshavere, herunder forpagtere (med måske langvarige forpagtningsaftaler), ikke er omfattet af bestemmelserne. I mange tilfælde vil de pågældende reguleringer ikke hindre den landbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen, men der kan meget vel tænkes situationer, hvor også denne udnyttelse indskrænkes væsentligt.³⁷³ I så fald kan reguleringen være lige så (eller mere) byrdefuld

372. Se nærmere om casus mixtus-ansvaret ovenfor i note 192.

373. Se således i forhold til § 38, stk. 1 i lov om offentlige veje vedrørende byggelinier pålagt i medfør af lovens § 34 f.eks. KFE 1976.87, KFE 1977.99 og KFE 1981.224 (gartneri), der alle vedrørte tilfælde, hvor en udvidelse eller modernisering af bygningerne var nødvendig for at sikre en fortsat rentabel landbrugsdrift. Eksempelvis var bygningerne, der var omfattet af byggeliniepålægget i den førstnævnte sag fra 1864 og derfor ganske utidssvarende. Hvis udvidelsen eller moderniseringen hindres af byggelinierne, kan der være grundlag for at imødekomme overtagelsesbegæringen.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

for forpagteren som for ejeren. Imidlertid har lovgiver ikke fundet anledning til at sikre forpagteren erstatning ved sådanne indgreb.

Kun hvis ejeren fremsætter begæring om overtagelse, kan forpagteren formentlig gøre sine krav gældende under taksationssagen.³⁷⁴ Hvis ejeren ikke ønsker at indgive overtagelsesbegæring, er der tvivl om forpagterens retstilling. De væsentligste spørgsmål er, hvorvidt forpagteren kan kræve erstatning af ejeren, der ikke begærer overtagelse, skønt betingelserne herfor er opfyldt, samt hvorvidt forpagteren i sådanne tilfælde eventuelt alligevel har et erstatningskrav mod det offentlige direkte i medfør af Grundlovens § 73 om ekspropriation.

Udgangspunktet med hensyn til *forpagterens krav mod ejeren*, er de almindelige lejeretlige regler, hvorefter de nævnte erstatningsfrie reguleringer må anses som efterfølgende retsmangler og hændelige begivenheder, der – på grund af manglende culpa – normalt ikke udløser erstatningspligt hos ejeren. Normalt hindrer reguleringen, at ejeren kan give forpagteren den kontraktmæssige brug af ejendommen, når reguleringen er så vidtgående, at den hindrer en rimelig udnyttelse af ejendommen. Byggelinierne medfører således umulighed.

Det kan dog hævdes, at ejerens muligheder for at opfylde sine forpligtelser ikke er helt udtømt, idet han kan begære arealet overtaget og således give forpagteren adgang til erstatning under taksationssagen. Såfremt ejeren vælger ikke at gøre dette, kan det hævdes, at han ifalder erstatningsansvar over for forpagteren, idet en nægtelse heraf vil medføre culpøs eller forsætlig skadeforvoldelse hos forpagteren.³⁷⁵

Rigtigheden heraf er tvivlsom. Spørgsmålet ses hverken behandlet i teori eller praksis. Ligesom en uforholdsmæssig byrdefuld reparation må side-stilles med umulighed, jf. ovenfor afsnit 3.5., må der foretages visse begrænsninger i ejerens forpligtelse til at medvirke til at skaffe forpagteren erstatning for i øvrigt hændelige skader. Hvis ejeren ikke ønsker at påberåbe sig overtagelsesmuligheden, må udgangspunktet være, at han ikke er forpligtet hertil. Årsagen til, at ejeren ikke ønsker overtagelse, kan meget vel være, at den konkrete regulering ikke indskrænker *ejerens* udnyttelsesmuligheder i en sådan grad, at han vil afgive ejendomsretten. Dette kan særligt tænkes at være tilfældet, hvor reguleringen kun omfatter en del af en ejendom. Hindres herved f.eks. udvidelsen af driftsbygninger, som er nød-

374. Jf. om lov om offentlige veje § 38, Orla Friis Jensen i Dansk Miljøret, bind IV, side 165 med henvisning til Vejdirektoratets skrivelse af 29/10-1973 optrykt i Danske Kommuner 4. årg. nr. 20 side 38 f. og samme i Taksationsproces, side 114, note 31.

375. Jf. således Orla Friis Jensen i Dansk Miljøret, bind IV, side 165, der med rette angiver, at resultatet er tvivlsomt.

4.2.5.7. Særligt om erstatning ved ekspropriation

vendige for forpagterens drift, men som ejeren ikke har brug for, synes det ikke rimeligt at tvinge ejeren til at begære overtagelsen eller pålægge ham erstatningsansvar ved nægtelse heraf.

Det synes betænkeligt at pålægge ejeren forpligtelser, som har virkning langt ud over forpagtningsaftalens varighed, og som har alvorlige konsekvenser for ejerens fortsatte ejendomsret. Der må herved også henses til, at ejeren er helt uden skyld i byggeliniepålægget og dermed i forpagterens tab.

Udgangspunktet bør derfor være, at forpagteren må rette sine krav mod det offentlige, som den egentlige »skadevolder«. At dette som udgangspunkt ikke er muligt på grund af de ovennævnte bestemmelser formulering bør ikke komme ejeren til skade.

Såfremt dette udgangspunkt lægges til grund, er forpagteren ganske dårligt stillet, idet de nævnte reguleringsbestemmelser ikke umiddelbart hjemler ham adgang til selvstændigt at gøre sit krav gældende. Det er derfor af afgørende interesse for den tabslidende forpagter, om han eventuelt kan gøre krav på erstatning gældende på et andet grundlag.

Selv om bestemmelserne som udgangspunkt hjemler en erstatningsfri regulering, kan det hævdes, at i de tilfælde, hvor reguleringen afskærer en rimelig udnyttelse af ejendommen, således at ejeren kan kræve overtagelse, er grænserne for erstatningsfrihed overskredet, og der er sket et så omfattende indgreb, der rammer den enkelte ejendom hårdere end andre, at der reelt er tale om ekspropriation. Hvis dette er tilfældet, kan forpagteren kræve erstatning direkte med hjemmel i Grundlovens § 73, selv om særbestemmelsen om overtagelse ikke muliggør dette.³⁷⁶

Herimod kan indvendes, at godtgørelsen for overtagelse på begæring ikke er en ekspropriationserstatning, men alene en *billighedserstatning*, som ydes, hvor en i øvrigt erstatningsfri regulering har særligt vidtgående konsekvenser, uden at der foreligger ekspropriation. Denne billighedserstatning har lovgiver med bindende virkning valgt at begrænse til ejere.

Grænsen mellem ekspropriation og billighedserstatning er vanskelig at drage.³⁷⁷ For hver enkelt reguleringstype må der tages udgangspunkt i lovforarbejder og – såfremt disse ikke yder nogen støtte – i fortolkningen af Grundlovens § 73, som denne er kommet til udtryk i teori og praksis. En gennemgang af alle de bestemmelser, som kan være relevante for en forpagter af landbrugsjord fører for vidt på dette sted.

Uanset hvilket resultat en sådan gennemgang fører til, må det imidlertid konstateres, at *forpagterens retsstilling er kritisabel*. I tilfælde, hvor en

376. Om begrænsningerne i forpagterens adgang til ekspropriationserstatning, se ovenfor.

377. Jf. bl.a. Bent Christensen i TfR 1970.131 og Orla Friis Jensen i Dansk Miljøret, bind IV, side 9 ff.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

konkret fortolkning fører til, at der er tale om billighedsersatning, stilles forpagteren meget ringe, idet han er helt afskåret fra at opnå erstatning, hvis ejeren vælger ikke at kræve overtagelse. Dette forekommer at være en urimelig forskelsbehandling af ejere og forpagtere. Hvis fortolkningen konkret fører til, at der er tale om ekspropriation, er forpagteren naturligvis bedre stillet, idet han da kan få erstatning efter Grundlovens § 73. Se dog om den gældende praksis ovenfor.

Som bestemmelserne om erstatningsfri regulering er formuleret, må det imidlertid forventes, at myndighederne kun sjældent frivilligt vil yde forpagteren erstatning, medmindre dette fremgår klart af praksis eller forarbejder. Forpagteren vil derfor ofte være henvist til en langvarig retssag for at få medhold i sit krav. Endvidere er det sjældent oplagt, at der er tale om ekspropriation, hvorfor forpagteren langt fra kan være sikker på udfaldet af en retssag. For ejerens vedkommende består det eneste usikkerhedsmoment i, hvorvidt betingelserne for overtagelse er opfyldt.

På grundlag af ovenstående synes forpagterens retsstilling at være dårlig sammenlignet med ejeren, uden at der synes at være anden begrundelse for denne forskelsbehandling, end at det offentlige udgifter til erstatning reduceres. Da spørgsmålet om overtagelse formentlig kun foreligger i forhold til forpagtere i relativt få tilfælde i praksis, synes hensynet til forpagterens retssikkerhed at veje tungere. Endvidere medfører en ændring, der giver forpagtere direkte adgang til erstatning, næppe en yderligere udgiftsbyrde, idet betingelsen for, at forpagteren kan begære overtagelse, er, at også ejeren kan begære overtagelse. Forpagterens krav får kun isoleret betydning, hvis ejeren *ikke* kræver overtagelse, selv om betingelserne herfor er opfyldt. De udgifter, som det offentlige »sparer« ved ikke at skulle betale ejeren erstatning, kan således anvendes til forpagterens erstatning. Hvis ejeren begærer overtagelse, vil forpagteren som nævnt kunne få sit erstatningskrav behandlet under taksationsprocessen, jf. ovenfor ved og i note 374.

Af hensyn til forpagteren er det derfor ønskeligt, at hans adgang til erstatning præciseres i de enkelte bestemmelser om overtagelse på begæring. Forpagteren bør naturligvis ikke kunne gennemtvinge en overtagelse mod ejerens vilje. Bestemmelserne bør i stedet udformes således, at forpagteren har krav på økonomisk erstatning for lidte tab i forbindelse med den erstatningsfrie regulering, når denne hindrer forpagterens rimelige udnyttelse af ejendommen, betinget af at ejeren ikke kræver overtagelse. Når ejeren ikke ønsker overtagelse, kan det formentlig uden betænkeligheder bestemmes, at erstatning til forpagteren udelukker, at ejeren begærer overtagelse.

4.3. Lejers øvrige beføjelser

Mangelsbeføjelserne, som er omtalt i afsnit 4.2., er formentlig lejerens vigtigste beføjelser i tilfælde af, at udlejer misligholder lejeaftalen. Derudover har lejer dog også visse andre beføjelser, som kan hjælpe ham til at få sine krav i henhold til aftalen opfyldt.

En lejer, der ikke får det lejede stillet til rådighed i den aftalte stand, f.eks. fordi udlejer ikke opfylder sin vedligeholdelsesforpligtelse, vil formentlig ofte overveje, om han – for at få udlejer til at vedligeholde – kan holde sin egen ydelse – lejebetalingen – tilbage, til sikkerhed for, at vedligeholdelsesarbejdet udføres. Dette er et spørgsmål, om lejer har en *detentionsret*.

Udgangspunktet i gensidigt bebyrdende aftaler er, at ydelserne skal udveksles samtidig (samtidighedsgrundsætningen), hvilket betyder, at en part kan holde sin egen ydelse tilbage, indtil modydelsen erlægges.³⁷⁸ Dette udgangspunkt fraviges imidlertid i en række tilfælde, bl.a. på grund af ydelsernes beskaffenhed. Udgangspunktet må anses fraveget for så vidt angår tingsleje, idet udlejers ydelse her skal præsteres gennem lejeperioden ved at stille det lejede til rådighed for lejer. Lejers ydelse – lejen – skal derimod erlægges til bestemte tidspunkter. *Det er derfor ikke muligt at udveksle ydelserne samtidig*. Enten må udlejer præstere først (bagudbetaling) eller også må lejer (forudbetaling).³⁷⁹ Om udgangspunktet i lejeforhold, se nedenfor afsnit VI,4.

Samtidighedsgrundsætningen er således fraveget i lejeforhold (og forpagtningsforhold), hvilket betyder, at *lejer næppe har detentionsret*. Hvis forudbetaling er aftalt, kan lejer ikke holde sin ydelse tilbage, indtil han er sikker på, at det lejede for den kommende lejeperiode er i kontraktmæssig stand. Dette ville reelt føre til bagudbetaling. Er der omvendt aftalt bagudbetaling, er lejer ikke forpligtet til at betale, før den lejeperiode, som betalingen vedrører, er forløbet. Hvis det lejede har været mangelfuldt, kan lejer ikke holde lejen tilbage til sikkerhed for, at det lejede i den næste periode leveres mangelfrit. Der kan ikke holdes tilbage i lejen vedrørende én (forløbet) periode til sikkerhed for mangelfri levering i en anden periode, idet der ikke er samtidighed mellem udveksling af ydelserne.

I stedet for at benytte detentionsret, må lejer gøre sine mangelsbeføjelser gældende, herunder navnlig kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, hvis det lejede har mangler, jf. ovenfor afsnit 4.2.3.

Detentionsrettens modsætning er *tilbageholdsretten* (retentionsretten), idet retinenten ikke tilbageholder egen ydelse, men medkontrahentens ting.

378. Jf. Ussing, Alm. del, side 79 og Gomard, Obligationsret, 2. del, side 72.

379. Jf. Ussing, Alm. del, side 80 f., jf. side 47.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Det er tvivlsomt, om en lejer kan holde det lejede tilbage (ved fast ejendom: Nægte at flytte) til sikkerhed for, at udlejer betaler et beløb, f.eks. tilbagebetaling af for meget betalt leje eller et erstatningsbeløb for en forvoldt skade.

Såfremt der er tale om leje af fast ejendom, er det ikke afklaret, om tilbageholdsret overhovedet kan udøves over fast ejendom.³⁸⁰ Hvis de almindelige betingelser for tilbageholdsret i øvrigt opfyldes – herunder navnlig kravet til selvstændig besiddelse – synes der dog ikke at være nogen grund til at holde fast ejendom uden for tilbageholdsrettens område. Faktisk synes leje at være et område, hvor der netop kan opstå behov for at holde ejendommen tilbage.³⁸¹ At der er tale om fast ejendom, er derfor næppe i sig selv et argument for, at tilbageholdsret ikke kan udøves.³⁸²

Dernæst er det en betingelse for at udøve tilbageholdsret, at retinenten ikke i forvejen har tilstrækkelig sikkerhed for sit krav. Det antages således, at skyldneren kan afværge tilbageholdsretten ved sikkerhedsstillelse.³⁸³ Hvis der er tale om leje af hus eller husrum, har lejerens krav beskyttelse mod enhver uden tinglysning, jf. LL § 7, stk. 1, 1. pkt., hvis der er tale om krav, som udspringer af lejers ret efter lejeoven. Denne bestemmelse giver vel ikke lejer 100 pct. sikkerhed for at få dækket sit krav, idet det ikke er sikkert, at en senere erhverver er solvent, og idet en eventuel tvangsauktion kan indbringe et meget lavt bud, der end ikke dækker alle foranstillede rettigheder. Imidlertid yder bestemmelsen dog lejer en ganske god beskyttelse, hvilket taler meget for, at nægte tilbageholdsret i tilfælde, hvor kravet er beskyttet efter LL § 7. Spørgsmålet er dog ikke afklaret.

Ved lejeaftaler, som ikke er omfattet af LL § 7, findes der ikke lovregler, der beskytter lejerens krav. Dette er tilfældet for så vidt angår *forpagtning af landbrugsjord*, idet det væsentlige ved aftalen ikke er leje af hus eller husrum, jf. ovenfor afsnit II,7.5.2.1. Dermed har forpagterens krav »kun« den særlige beskyttelse, som følger af TL § 3. Denne bestemmelse beskyt-

380. Jf. Pant, side 416 f. med henvisning til U 1940.684 H og U 1957.80 H, der begge vedrørte ejendomskøb, som køber hævdede på grund af sælgers misligholdelse.

381. Det forekommer for snævert, når Pant, side 416 angiver en ejendomshandel, der går tilbage, som den typiske situation, hvor der kan opstå spørgsmål om tilbageholdsret over fast ejendom. Det anføres, at det vil være sjældent, at køber i disse tilfælde har nogen krav mod sælger. Derimod synes det let at kunne forekomme, at lejer har krav på udlejer som følge af lejeaftalen. Der kan f.eks. være tale om erstatningskrav, krav på udgifter til lejers selvhjælpshandlinger, krav på tilbagebetaling af leje, depositum etc.

382. Sml. Panterettigheder, side 396 f., der klart anerkender tilbageholdsret over fast ejendom. Se endvidere de udførlige henvisninger anførte sted. Se ligeledes Torp, Dansk Tingsret, side 762: »Til at undtage faste Ejendomme [fra tilbageholdsret] savnes vistnok Hjemmel.«

383. Jf. Pant, side 415, Panterettigheder, side 395 f og Skovgaard i U 1986 B 356.

4.3. Lejers øvrige beføjelser

ter alene³⁸⁴ forpagtningsrettens beståen mod enhver uden tinglysning, men ikke et eventuelt pengekrav mod ejeren, f.eks. et erstatningskrav for mangelfuld vedligeholdelse. Som følge heraf kan forpagteren ikke siges at have en sådan særlig beskyttelse (sikkerhed), der kan begrunde, at han nægtes tilbageholdsret i det forpagtede til sikkerhed for pengekrav mod ejeren. Det er også for forpagteren en forudsætning, at tilbageholdsret overhovedet kan udøves over fast ejendom, og – i bekræftende fald – at de almindelige betingelser i øvrigt er opfyldt.³⁸⁵ I praksis vil tilbageholdsretten formentlig ikke blive anvendt ofte, idet mangelsbeføjelserne omtalt i afsnit 4.2. ofte vil være tilstrækkelige til at gennemtvinge lejers/forpagters krav.

Endelig skal det kort drøftes, hvorvidt en lejer, der har et krav på udlejer, kan *modregne* dette i lejebetalingen. Det fører for vidt at gennemgå de almindelige modregningsbetingelser her.³⁸⁶ Her fokuseres alene på kravet om klarhed (likviditet). I dansk ret gælder der som udgangspunkt ikke en regel om, at modregning kun kan ske med fordringer af en vis klarhed (likviditet).³⁸⁷ Dette udgangspunkt fraviges imidlertid, når modregning begæres over for en part, der ville få særlige beføjelser ved misligholdelse fra den modregnende parts side.³⁸⁸ Dette er netop tilfældet i leje- og forpagtningsforhold, idet ejer – som det fremgår nedenfor af afsnit VI,10. – har særlige misligholdelsesbeføjelser, hvis lejer/forpagter ikke betaler sin leje. I så fald kan udlejer efter omstændighederne bl.a. hæve aftalen og få lejer sat ud af det lejede, jf. afsnit VI,10.3. Såfremt lejer skal kunne modregne, må

384. Dog antager nogen forfattere (Asbjørn Grathe i Illum, Tinglysning, side 67, C. Popp-Madsen i JUR 1939.46 ff., Ussing, Enkelte Kontrakter, side 7 og ER2, side 109), at TL § 3, stk. 2 må forstås således, at forudbetalinger, der ikke dækker en periode, som er længere end den periode, der er beskyttet mod enhver uden tinglysning i henhold til TL § 3, stk. 1, har gyldighed mod enhver uden tinglysning. Hvis denne opfattelse er rigtig, vil en forpagter næppe kunne udøve tilbageholdsret for et krav på tilbagebetaling af et sådant forudbetalingsbeløb, da TL § 3, stk. 2 må anses for at yde forpagteren tilstrækkelig sikkerhed. Det er tvivlsomt, om TL § 3, stk. 2 kan fortolkes således, jf. Mortensen, Tinglysning, side 91, Formuerettigheder, side 303, Illum, Tinglysning (6. udg.), side 63 f. og Willumsen, Lærebog, side 60 ved note 28. Lægges de sidstnævnte forfatteres opfattelse til grund, er forudbetalinger ud over ½ år ikke beskyttet uden tinglysning, hvorfor tilbageholdsret kan udøves herfor. Det samme gælder andre pengekrav, som ikke er omfattet af TL § 3.

385. Om de almindelige betingelser, se bl.a. Pant, side 420 ff. og Panterettigheder, side 405 ff.

386. Herom henvises til Ussing, Alm. del, side 317 ff. og Gomard, Obligationsret, 3. del, side 184 ff.

387. Jf. Ussing, Alm. del, side 326 og 327 samt Gomard, Obligationsret, 3. del, side 187.

388. Jf. Ussing, Alm. del, side 326 og Gomard, Obligationsret, 3. del, side 188 f.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

det derfor – i modsætning til de almindelige modregningsregler – kræves, at lejers krav på udlejer har *en ikke ubetydelig grad af klarhed*.³⁸⁹

4.4. Udlejers beføjelser ved lejers misligholdelse

Med lejerens misligholdelse menes på dette sted alene mangler, som skyldes, at lejer ikke har opfyldt den vedligeholdelsespligt, som påhviler ham ifølge lejekontrakten, lovbestemmelser eller forholdets natur. Om lejerens misligholdelse med hensyn til sin hovedforpligtelse: Betaling af lejen, se nedenfor afsnit VI.

Da udgangspunktet som nævnt er, at udlejer bærer vedligeholdelsesrisikoen, vedrører dette afsnit alene tilfælde, hvor udgangspunktet er fraveget ved aftale, lovgivning eller forholdets natur.³⁹⁰

Såfremt lejeren bærer risikoen for hændelige skader, udgør sådanne skader set fra lejerens side ikke en mangel, som giver lejeren misligholdelsesbeføjelser.³⁹¹ At vedligeholdelsespligten er overvæltet på lejeren betyder netop, at lejeren selv må lade det lejede reparere for egen regning.

Hvis lejeren undlader at opfylde sin vedligeholdelsespligt foreligger der imidlertid en mangel set fra udlejerens side, idet overvæltningen af vedligeholdelsespligten på lejer indebærer, at udlejer har krav på, at det lejedes brugsværdi ikke forringes.

Da der er tale om de almindelige risikoregler, gælder det også i forhold til udlejers påberåbelse af mangler, at risikoreglerne kun omfatter hændelig forringelse eller undergang, hvorfor lejer ikke hæfter for skader forvoldt ved udlejers egen culpa eller ved culpa udvist af folk, som udlejer svarer for. Udlejer må antages at svare for de samme personer, som er nævnt ovenfor i afsnit 4.2.5.4., herunder for selvstændige hvervtagere.

Ligeledes bortfalder lejers pligt til naturalopfyldelse (reparation/remplacering), hvis dette er umuligt eller en så urimelig byrdefuld og utidssvarende disposition, at dette må sidestilles med umulighed. Umuligheden indebærer, at lejeaftalen falder bort, hvorfor lejer foruden vedligeholdelsespligten fritages for pligten til at betale leje for den resterende del af lejeperioden, jf. ovenfor afsnit 3.5.

389. Ussing, Alm. del, side 326 taler for helt at udelukke modregning i disse tilfælde, medmindre den modregnende part stiller fornøden sikkerhed. Såfremt kravet har en ikke ubetydelig klarhed, synes et krav om sikkerhedsstillelse at være for vidtgående. Sml. også Gomard, Obligationsret, 3. del, side 188 f.

390. Om hel eller delvis fravigelse af det deklaratoriske udgangspunkt ved aftaler om leje af skib, se Falkanger, Leie av skib, side 350 ff. om »klausulretten«.

391. Om tidspunktet for risikoens overgang til lejer, se ovenfor afsnit 2.1.2.1

4.4. Udlejers beføjelser ved lejers misligholdelse

Anderledes tilsyneladende *Poul Gade*, der anfører,³⁹² at »Går leasingobjektet til grunde, eller lider objektet betydelig skade som følge af en hændelig begivenhed, er dette forhold principielt også omfattet af brugerens vedligeholdelsespligt.« Derimod anføres modsat 3 linier længere fremme: »Går leasingobjektet tabt på grund af en hændelig, udefrakommende begivenhed ... eller lider det væsentlig skade, er det ikke forhold, der *kan fortolkes som værende omfattet af aftalen om vedligeholdelse* ... Ønsker udlejeren at brugeren skal bære risikoen må det således *aftales udtrykkeligt*.« (fremhævet her). Det er ikke klart, hvad forfatteren mener. Omfanget af lejers (brugers, leasingtagers) vedligeholdelsespligt må naturligvis afgøres ved fortolkning af aftalen, men i det omfang det må lægges til grund, at lejer bærer hele vedligeholdelsesrisikoen, omfatter vedligeholdelsespligten principielt også det lejedes undergang. Imidlertid følger det af reglerne om umulighed, at lejer alligevel fritages. Dette kan imidlertid ikke – som antaget af Poul Gade – skyldes en generel antagelse om, at vedligeholdelse kun omfatter hændelige undergang eller væsentlig forringelse, hvis dette *aftales udtrykkeligt*. Det bemærkes i øvrigt, at der ikke i dansk ret gælder et almindeligt udtrykkelighedskrav, jf. næste petitaafsnit.

Hvorvidt udlejer har krav på erstatning ved umulighed må afgøres ud fra de almindelige erstatningsregler.

Hvis ingen af de nævnte undtagelser er til stede, og lejer forsømmer sin vedligeholdelsespligt, foreligger der en mangel, som giver udlejer visse mangelsbeføjelser. Beføjelserne er som udgangspunkt de samme for udlejer som for lejer, jf. ovenfor afsnit 4.2., se dog nedenfor afsnit 4.4.3. om forholdsmæssigt afslag, der ikke kan kræves af ejeren. Mangelsbeføjelserne gennemgås derfor kun kort nedenfor, og fremstillingen i afsnit 4.4.1.-4.4.5. koncentrerer om de få afvigende regler, som gælder for udlejer.

Når det deklaratoriske udgangspunktet er, at udlejer bærer risikoen og vedligeholdelsespligten, er *indholdet* af en aftale om overvæltning af pligten på lejeren af afgørende betydning, idet lejeren kun har vedligeholdelsespligt i det omfang, det kan siges at være aftalt. Der gælder ikke i dansk ret et *almindeligt udtrykkelighedskrav*, således at aftalte vilkår kun er gældende, såfremt dette udtrykkeligt fremgår af parternes aftale.³⁹³ LL § 4, stk. 2 indeholder et krav om, at en lejeaftale anses for indgået på lejelovens vilkår, i det omfang der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen. Denne regel fraviger dansk rets almindelige udgangspunkt³⁹⁴ og gælder således ikke for aftaler om tingsleje i almindelighed. I

392. Finansiell leasing, 1997, side 118 f.

393. Jf. Halfdan Krag Jespersen i JUR 1979.353, samme i Karnov, side 10088, note 15 og Gomard, Almindelig kontraktsret, side 28 note 20. Anderledes tilsyneladende Poul Gade, Finansiell leasing, 1997, side 119, jf. petit-afsnittet umiddelbart ovenfor.

394. Jf. Halfdan Krag Jespersen, de i forrige note anførte steder. Forfatteren stiller spørgsmålstegn ved, om LL § 4, stk 2 overhovedet har selvstændig betydning.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

lejeloven fra 1967 fandtes i § 31, stk. 2 en nu ophævet regel, hvorefter aftaler, der i videre omfang, end hvad der fulgte af lejeloven, overvæltede vedligeholdelsesforpligtelsen på lejer, kun var bindende, hvis aftalen var udtrykkelig. Såfremt dette ikke var tilfældet, kunne udlejer ikke kræve, at lejeren foretog de vedligeholdelsesarbejder, som ikke udtrykkeligt fremgik af aftalen som påhvillende lejer, jf. f.eks. U 1972.473 Ø.

Det kan herefter konstateres, at det kan være aftalt, at lejer har vedligeholdelsespligten, selv om dette ikke fremgår udtrykkeligt af aftalen, hvis dette i øvrigt følger af fortolkningen af aftalen og omstændighederne omkring dens indgåelse. Dette udelukker naturligvis ikke, at der kan forekomme afgrænsnings- og bevisvanskeligheder, hvis aftalen ikke er klar. Sådanne problemer må løses ud fra almindelige regler om bevis og aftalefortolkning. En nærmere behandling heraf falder uden for denne fremstillings rammer.

Ejerens beføjelser ved *landbrugsforpagtningsaftaler* er som udgangspunkt identiske med ejerens beføjelser i lejeforhold, når vedligeholdelsespligten ved aftale er overvæltet på forpagteren. De samme bemærkninger om forholdets natur som anført ovenfor i afsnit 3.3. kan anføres til støtte for resultatet. Fremstillingen om beføjelserne i forpagtningsaftaler nedenfor i afsnit 4.4.1.-4.4.5. er derfor kortfattet, idet der henvises til reglerne om leje. Som i afsnittene om forpagterens beføjelser ovenfor afsnit 4.2.1.-4.2.5. fokuseres på den eksisterende domspraksis med henblik på at afklare, om denne på enkeltområder fraviger det almindelige lejeretlige udgangspunkt.

På grund af den ovenfor afsnit 3.4. gennemgåede aftalepraksis, hvorved vedligeholdelsespligten ofte aftales at påhvile forpagteren, er det i praksis mere relevant for ejeren end for forpagteren at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af manglende eller utilstrækkelig vedligeholdelse. *Reglerne i dette afsnit har således størst praktisk betydning ved aftaler om forpagtning af landbrugsjord.* At dette er tilfældet, afspejler sig imidlertid ikke i trykt retspraksis, idet der ikke er nævneværdig flere afgørelser om ejerens misligholdelsesbeføjelser end om forpagterens.

Da der ikke findes lovbestemmelser om ejerens/forpagterens vedligeholdelsespligt, og da forholdets natur ikke kan begrunde en fravigelse af det almindelige lejeretlige udgangspunkt, jf. ovenfor afsnit 3.3., aktualiseres ejerens misligholdelsesbeføjelser alene, hvis det er *aftalt*, at forpagteren bærer vedligeholdelsesrisikoen helt eller delvist. Uden sådan aftale bærer ejeren selv risikoen og kan naturligvis ikke rejse krav mod forpagteren i anledning af indtrådte risikobegivenheder.

4.4.1. Dom til naturalopfyldelse

Såfremt lejer ikke opfylder sin vedligeholdelsespligt og dermed ikke overholder lejeaftalen, sml. DL 5-1-1 og 5-1-2, kan udlejer kræve arbejdet ud-

4.4.1. Dom til naturalopfyldelse

ført og om nødvendigt få dom til naturalopfyldelse. Udlejer kan benytte de samme tvangsbestemmelser som lejer, jf. rpl. § 529, stk. 1, § 533, stk. 1 og § 535, stk. 1.

Udlejers krav om naturalopfyldelse kan blive aktuelt ved opgøret efter lejeaftalens ophør (flytteopgøret), idet det ofte er på dette tidspunkt, at udlejer kan konstatere, at lejer ikke har opfyldt sin vedligeholdelsespligt. Efter opgøret er det dog praktisk og almindeligt, at ejeren selv foretager afhjælpning på forpagterens regning, jf. næste afsnit om ejerens adgang til selvhjælpshandlinger. Der er imidlertid intet til hinder for, at udlejer *i lejeperioden* kræver naturalopfyldelse, hvis det konstateres, at vedligeholdelsespligten ikke er opfyldt.

Dom til naturalopfyldelse kan efter omstændighederne gå ud på andet end at reparere en faktisk mangel. Den kan f.eks. gå ud på, at lejer skal ophøre med en bestemt kontraktsstridig (konkurrerende) virksomhed i det lejede, sml. LL § 30, stk. 3.

Hvis *en forpagter af landbrugsjord* ikke opfylder sin aftalte vedligeholdelsesforpligtelse, kan ejeren både i forpagtningsperioden og ved flytteopgøret ved aftalens ophør kræve arbejdet udført og om nødvendigt søge dom til naturalopfyldelse. Rpl. § 529, stk. 1, § 533, stk. 1 og § 535, stk. 1 finder ligeledes anvendelse.

Dom til naturalopfyldelse kan naturligvis ikke opnås, såfremt der foreligger *umulighed*, jf. ovenfor afsnit 4.4. med henvisning til afsnit 3.5., idet forpagteren ikke kan dømmes til at foretage noget, som ikke er fysisk muligt, eller som vil være så byrdefuldt, at det må sidestilles med umulighed. Formentlig er U 1924.835 Ø et eksempel på denne grundsætning, selv om det ikke fremgår udtrykkeligt af dommen. Sagen vedrørte forpagtning af et areal med en tilhørende mælkebesætning. I forpagtningskontrakten var det bestemt, at »Forpagteren er forpligtet til i Forpagtningstiden at opretholde hele den ved Overtagelsen tilstedeværende Mælkebesætning samt ca 70 Stk Ungkvæg.« – På et tidspunkt viste det sig, at der kun befandt sig 89 køer på ejendommen mod 119 ved forpagtningsaftalens begyndelse. Ejeren krævede derfor, at forpagteren supplerede besætningen til 119 køer, dvs. dom til naturalopfyldelse. Forpagteren nægtede dette med henvisning til, at besætningen var smittet med smitsom kalvekastning. Det var dokumenteret, at der havde foreligget flere tilfælde af smitsom kastning i besætningen gennem de senere år. Østre Landsret gav forpagteren medhold, da det »...maa antages, at den ommeldte Sygdom efter nogle Aars Forløb vil standse af sig selv, forudsat at der ikke indkøbes ny Dyr, medens Sygdommen, saafremt dette sker, kan holdes vedlige i mange Aar, maa der gives ... [forpagteren] Med-

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

hold i, at han ikke er pligtig til at supplere Mælkebesætningen...«. Den juridiske begrundelse for resultatet fremgår ikke af dommen, men formentlig er dommen et udtryk for, at det ville være en uhensigtsmæssigt økonomisk og landbrugsmæssig disposition, såfremt forpagteren blev ved med at indsætte nye dyr på ejendommen, idet disse ville blive smittet, og sygdommen videreført. Der forelå ikke reel umulighed, idet forpagteren formentlig kunne have skaffet de manglende dyr, men på grund af det uhensigtsmæssige i at anskaffe dyrene, måtte situationen sidestilles med umulighed, hvorfor forpagteren ikke var forpligtet til naturalopfyldelse.

Dette støttes af, at forpagteren frifandtes »for Tiden«. Dermed tilkendegav landsretten, at såfremt det på et senere tidspunkt i forpagtningsperioden igen skulle vise sig hensigtsmæssigt at indsætte nye dyr, ville forpagteren i henhold til forpagtningskontrakten være forpligtet hertil, og ejeren ville om nødvendigt kunne anlægge ny sag med påstand om dom til naturalopfyldelse.³⁹⁵

U 1924.835 Ø illustrerer således dels, at ejeren kan få dom til naturalopfyldelse (Landsretten kunne i modsat fald have afvist sagen allerede fordi dom hertil var udelukket), dels formentlig at umulighed fjerner pligten til naturalopfyldelse.

4.4.2. Godtgørelse for udlejers egen udbedring af manglen

I stedet for at søge dom til naturalopfyldelse kan udlejer foretage en selvhjælpshandling og udbedre manglen på lejerens regning. Det må antages, at den almindelige regel om lejers udbedring på udlejers regning – jf. ovenfor afsnit 4.2.2. – finder tilsvarende anvendelse på udlejers udbedringer, jf. de nedennævnte domme.

Med hensyn til udlejers fremgangsmåde må der *sondres mellem, om selvhjælpshandlingen foretages i lejeperioden eller først efter dennes ophør*. Udbedring for lejers regning kan ske i begge tilfælde, jf. nedenfor.

Ved mangler, der ønskes udbedret *i lejeperioden*, må udlejer gå frem på samme måde som lejer, jf. ovenfor afsnit 4.2.2. Udlejer skal derfor som udgangspunkt fremsætte *påkrav* over for lejer om manglens udbedring. Dernæst kan udlejer først foretage selvhjælpshandlingen efter forløbet af en *rimelig frist* efter påkravets fremkomst til lejer. Dette gælder dog ikke, hvis reparation af skaden er uopsættelig. Udlejer kan da straks påbegynde skadesudbedringen.

395. Om »frifindelse for tiden«, se Bernhard Gomard, Civilprocessen, 2. udg., 1984, side 187 f. og 392 f. Det bemærkes, at umulighed normalt ikke medfører frifindelse for tiden, men at aftalen *bortfalder*, jf. ovenfor afsnit 3.5. og sml. LL § 17. På dette punkt er U 1924.835 Ø således udtryk for de særlige konkrete omstændigheder, ikke for den almindelige regel.

4.4.2. Godtgørelse for udlejers egen udbedring af manglen

At udlejer kan foretage selvhjælpshandlinger i lejeperioden fremgår bl.a. af U 1964.555 B, hvor udlejer fjernede et af lejer på facaden opsat skilt. Skiltet oplyste om en virksomhed, som lejer var ophørt med. Fjernelsen var derfor berettiget. Udlejer var berettiget til at kræve udgifterne til skiltets fjernelse dækket af lejer. Afgørelsen illustrerer tillige, at udlejer må sikre sig bevis for størrelsen af de afholdte udgifter. Udlejer havde krævet 900,10 kr. betalt af lejer, men dette beløb var en del af en større regning, og håndværkerne havde fastsat udgiften til fjernelsen skønsmæssigt. Udlejers krav fastsattes derfor skønsmæssigt til 500 kr.

Udlejer kan også foretage reparationerne for lejers regning *efter lejeaftalens ophør*.³⁹⁶ Da lejer efter aftalens ophør ikke længere råder over det lejede, er han afskåret fra at udføre reparationsarbejdet. Når lejer ikke kan udføre arbejdet, er det *ikke nødvendigt, at udlejer fremsætter påkrav* og afventer en rimelig frist.

Udlejer må ligesom en lejer, der foretager en selvhjælpshandling, sikre sig bevismæssigt for at undgå, at en domstol kender handlingen og/eller udgiftens størrelse uberettiget. Udlejer må sikre sig bevis for manglens eksistens og udgifternes rimelighed, jf. U 1964.555 B refereret ovenfor. Særlige bevisproblemer kan opstå, hvis udlejer efter lejeaftalens ophør ønsker at få dækket udgifterne til reparation af manglerne, men vælger ikke at lade arbejdet udføre.³⁹⁷ Når arbejdet ikke udføres, kan det være vanskeligt for udlejer at føre bevis for udgifternes størrelse, og det forhold, at udlejer vælger ikke at udbedre skaderne, må tillægges ham *bevismæssig skadevirkning*.³⁹⁸

Der ses ikke at være trykt retspraksis vedrørende *aftaler om forpagtning af landbrugsjord* og om ejerens ret til selv at udbedre en mangel for forpagterens regning, såfremt forpagteren ikke efter påkrav opfylder sin vedligeholdelsespligt. Der synes ikke at være nogen begrundelse for, at ejeren

396. Jf. U 1992.12 V, hvor en lejer, der havde overtaget pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af en lejlighed, ikke havde foretaget maling og tapetsering i de sidste 5½ år af lejeperioden. Lejer blev efter fraflytningen dømt til at betale udlejers udgift til maling og tapet. Landsretten fandt, at udlejers udgifter ikke gik ud over, hvad der henhører under almindelig vedligeholdelse.

397. Udlejer er givetvis berettiget hertil. Når der foreligger en mangel, er ejendommens værdi forringet, og lejer må – når han bærer vedligeholdelsesrisikoen – betale for, at denne værdiforringelse fjernes. Det må i den sammenhæng være underordnet for lejer, om udlejer vælger at bruge pengene på noget andet og leve med den forringede ejendom, eller om han reelt udfører arbejdet. Se således utrykt VLD af 30/6-1977 (4. afd. V.L. nr. 104/1977), hvor lejers pligt til istandsættelse ikke var bortfaldet, fordi udlejer ikke havde ladet lejligheden istandsætte, men solgt den som ejerlejlighed.

398. Jf. utrykte Vestre Landsretsdomme af 5/4-1978 (6. afd., V.L. nr. 302/1977) og af 1/5-1981 (8. afd., V.L. nr. B 2076/1980).

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

ikke skulle have en sådan ret til at foretage selvhjælpshandlinger efter de almindelige lejeretlige regler. Der er ingen saglig begrundelse for, at en ejer skal stilles ringere med hensyn til at afbøde skaderne af medkontrahentens misligholdelse, blot fordi der er tale om leje af jord og ikke om hus eller husrum eller løsøre. Der henvises i det hele til det ovenfor anførte, som må antages at gælde tilsvarende for en bortforpagter.

4.4.3. Forholdsmæssigt afslag

Udlejers ydelse er ikke delelig, idet det lejede i dets helhed skal stilles til lejerens rådighed i hele lejeperioden.³⁹⁹ Der er derfor ikke mulighed for, at udlejer får et forholdsmæssigt afslag i sin ydelse, for den periode, hvor det lejede er mangelfuldt på grund af lejers manglende vedligeholdelse. Udlejer kan f.eks. ikke nøjes med at overlade lejeren brugen af en del af det lejede, indtil manglen udbedres.

Forholdsmæssigt afslag hører således ikke til udlejers misligholdelsesbeføjelser.

Bortforpagterens ydelse i *aftaler om forpagtning af landbrugsjord* er lige så lidt som udlejerens delelig. Bortforpagteren kan derfor heller ikke kræve forholdsmæssig afslag i sin ydelse (den forpagtede ejendom), som følge af forpagterens misligholdelse.

Ejeren må i stedet benytte sine andre misligholdelsesbeføjelser.

4.4.4. Ophævelsesret

Lejers mangelfulde vedligeholdelse vil i praksis ofte først blive konstateret ved lejemålets ophør og derfor først blive behandlet ved flytteopgøret. I så fald giver det ingen mening for udlejer at hæve aftalen, da denne allerede er ophørt. Imidlertid påhviler vedligeholdelsespligten – medmindre andet er aftalt – lejeren i hele lejeperioden, hvorfor en udlejer, der – f.eks. i forbindelse med kontrolbesøg (sml. LL § 54 og DDL's standardforpagtningskontrakt § 2) – konstaterer mangler ved det lejede, kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder efter omstændighederne hæve aftalen.

Udlejers ophævelsesret må – som i dansk ret i almindelighed – som udgangspunkt begrænses til tilfælde, hvor lejers manglende vedligeholdelse udgør en *væsentlig mangel*.⁴⁰⁰ For så vidt angår mangler i leje forhold vedrørende hus eller husrum fremgår dette væsentlighedskrav ikke direkte af lejeloven, men følger af LL § 93, stk. 1, litra e, hvorefter ophævelse kan ske, når lejeren »vanrøgter« det lejede. Ved vanrøgt må forstås, at lejer har

399. Om kravet om delelighed som forudsætning for forholdsmæssigt afslag, se Ussing, Alm. del, side 104 f. og Gomard, Obligationsret, 2. del, side 132.

400. Jf. bl.a. Ussing, Enkelte Kontrakter, side 20 f. og Gomard, Obligationsret, 2. del, side 97.

4.4.4. Ophævelsesret

udøvet en væsentlig culpøs skadesforvoldelse på det lejede.⁴⁰¹ At LL § 93, stk. 1, litra e anvender ordet »vanrøgt« kunne pege i retning af, at lejeloven fraviger det almindelige udgangspunkt, hvorefter hævebeføjelsen ikke er betinget af, at medkontrahenten har handlet culpøst,⁴⁰² idet vanrøgt kræver culpøs – dvs. uagtsom eller forsætlig – adfærd.⁴⁰³ Det er dog næppe en ufravigelig betingelse for ophævelse i medfør af LL § 93, stk. 1, at lejer har handlet culpøst. Således hjemler LL § 93, stk. 1, litra j, en generel adgang til opsigelse, »Når lejer i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet.« Heri ligger formentlig ikke et krav om culpa. Det må dog antages, at væsentlighedsvurderingen – som ved udlejers misligholdelse, jf. ovenfor afsnit 4.2.4. – er relativt streng, således at det formentlig ikke er en egentlig betingelse, at lejer har handlet culpøst, men at der skal være tale om ganske alvorlige mangler.

I øvrigt bemærkes, at den strenge væsentlighedsvurdering ved vedvarende kontraktsforhold som anført ovenfor i afsnit 4.2.2. navnlig skal beskytte den misligholdende part mod betydelige tab. Da såvel en misligholdende lejer som en misligholdende ejer kan have behov for denne beskyttelse, må det antages, at væsentlighedsvurderingen i begge tilfælde har samme strenghed. Det er således i overensstemmelse hermed, når konklusionen i dette afsnit er identisk med konklusionen ovenfor i afsnit 4.2.4. Endvidere bemærkes, at der heller ikke af LL §§ 12 og 93, stk. 1 fremgår forskelle i væsentlighedsbedømmelsens strenghed.

Fra praksis kan nævnes følgende afgørelser, der ikke fandt ophævelse berettiget: *VLT 1954.312*, hvor udlejer ikke var berettiget til at hæve i et tilfælde, hvor en kamins brandplade var gennembrændt på grund af lejers ukyndige anvendelse, selv om lejer havde undladt at efterkomme udlejers krav om reparation. *U 1953.488 H*: Lejer havde uden udlejers tilladelse fjernet et skillerum mellem to stuer og erstattet en radiator med en kamin. Ved et retsforlig forpligtede lejer sig til at genoprette den tidligere tilstand inden den 1/8-1951. Lejer havde endnu intet foretaget sig den 1/8-1951, hvorfor udlejer hævede aftalen. Lejer gennemførte først arbejderne under den efterfølgende retssag. Højesterets flertal (4 dommere) fandt ikke, at udlejer var berettiget til at hæve, bl.a. under hensyn *til*, at lejeren ikke tidligere havde misligholdt sine forpligtelser, *til* at udførelsen af ændringerne og tilbageførelsen ikke havde været til væsentlig ulempe for de

401. Sml. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10130, note 554 og Krag Jespersen, Tilbehørspant, side 18 vedrørende pantebrevsformular A, pkt. 9 c »...om vanrøgt og anden væsentlig forringelse af ejendommen...« (fremhævet her). Se også LL § 94, stk. 1.

402. Om dette udgangspunkt, se Ussing, Alm. del, side 88 f. og Gomard, Obligationsret, 1. del, side 22 ne.

403. Jf. W.E. von Eyben, Juridisk Ordbog, 10. udg., 1996, side 260 og Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10130, note 554.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

andre lejere samt *til* lejerens svækkede åndelige og legemlige tilstand.⁴⁰⁴ Dissens fra én dommer, der fandt misligholdelsen væsentlig. U 1964.442 Ø: Lejer, der handlede med brændsel, foretog efter brandvæsenets forlangende nogle ombygninger af det lejede for at tilvejebringe et lovligt lager for flydende brændstof. De foretagne ændringer krævede udlejers samtykke, som ikke forelå. Udlejer krævede forholdene reableret inden 8 dage, og da dette ikke skete, ophævede udlejer aftalen. Ophævelsen var ikke berettiget, bl.a. under hensyn til, at lejer havde haft nogen føje til at tro, at udlejers samtykke forelå, at byggearbejderne ikke havde været til ulempe for ejendommens øvrige beboere og tillige var en forbedring af ejendommen,⁴⁰⁵ at lejer ikke siden 1930 havde misligholdt sine forpligtelser, samt at udlejer kun havde givet 8 dages retableeringsfrist.

Ophævelse er bl.a. anerkendt i: GD 1995.42: Det blev lagt til grund, at lejer – der var invalidepensionist – ikke siden sin indflytning i 1984 havde foretaget vedligeholdelse i form af maling, hvidtning og tapetsering. Landsretten fandt, at lejer havde vanrøgtet det lejede, og anerkendte udlejers ophævelse i medfør af LL § 93, stk. 1, litra e.

Den anførte praksis tyder på, at *domstolene udviser en betydelig tilbageholdenhed med ophævelse af lejemål på grund af mangler, der skyldes lejers forhold.*⁴⁰⁶ Dette svarer til praksis i øvrigt i vedvarende kontraktsforhold, hvor ophævelsen kan få væsentlige følger for den misligholdende part.⁴⁰⁷

Det må antages, at der gælder en almindelig regel om, at udlejer kun kan hæve på grund af væsentlige mangler, hvis han har afgivet *påkrav* over for lejer om manglernes udbedring, og først hvis manglerne ikke er udbedret inden forløbet af en rimelig frist.⁴⁰⁸

Begrundelsen for påkravsreglen kan ikke være, at lejer normalt ikke har kendskab til manglerne, idet lejer netop er nærmest til at følge med i, om der sker skade på det lejede. Påkravet kan i stedet begrundes i, at ophævelse af en vedvarende lejeaftale ofte vil have alvorlig betydning for lejer, hvorfor han rimeligvis bør have en advarsel om, at ejeren mener, at der

404. Sådanne personlige hensyn til lejer kan næppe generelt tillægges betydning. Sml. GD 1995.42 refereret nedenfor.

405. Det bemærkes, at dette argument ikke i sig selv gør lejers ombygning berettiget uden samtykke. »Forbedringen« kan jo være en forringelse for ejeren. Det er derfor uhensigtsmæssigt at lægge vægt på dette. Se nærmere ovenfor afsnit 2.4. om forbedringer.

406. Dette gælder også ved andre misligholdelser end mangler. Se f.eks. U 1962.220 Ø (refereret nedenfor afsnit VI,6.3.) om forsinkelse med lejebetalingen.

407. Jf. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 97 f.

408. Se for så vidt angår påkrav ved vanrøgt udtrykkeligt LL § 93, stk. 1, litra e og vedrørende længden af en rimelig frist U 1953.488 H og U 1964.442 Ø refereret ovenfor.

4.4.4. Ophævelsesret

foreligger en væsentlig mangel, og en chance for at udbedre denne mangel, inden aftalen ophæves. Det kan meget vel forekomme, at ejeren mener, at der foreligger en alvorlig mangel, mens lejereren ikke mener, at der er noget problem. Et påkrav kan oplyse lejereren om, at han risikerer ophævelse, hvis han ikke foretager sig noget, og det kan medvirke til at etablere kontakt mellem ejer og lejer og eventuelt en afklaring af, om der overhovedet foreligger en mangel. Påkravsreglen må derfor anses for hensigtsmæssig.

Mangler, der *er* afhjulpnet af lejer, kan ikke danne grundlag for ophævelse, sml. LL § 94, stk. 2.

LL § 83, litra e indeholder en regel, hvorefter en lejeaftale kan *opsiges*, hvis lejereren trods udlejerens påmindelse ikke ved det lejedes benyttelse iagttager *god skik og orden*, selv om forholdet ikke er af en sådan art, at lejeaftalen kan ophæves, dvs. selv om der ikke foreligger væsentlighed. Opsigelse kan ske, selv om der er aftalt uopsigelighed.⁴⁰⁹ Denne bestemmelse må anses for en *særregel* for leje af hus eller husrum. Efter almindelige obligationsretlige regler kan en uopsigelig aftale som udgangspunkt ikke bringes til ophør ved opsigelse på grund af lejers misligholdelse, hvis misligholdelsen ikke er så væsentlig, at der er adgang til at hæve. Bestemmelser om uopsigelighed er – som aftaler i øvrigt, jf. DL 5-1-1 og 5-1-2 – i almindelighed bindende.⁴¹⁰ Efter omstændighederne kan vedvarende kontraktforhold dog bringes til ophør, selv om der ikke foreligger væsentlig misligholdelse, hvis aftalen med tiden er blevet særlig byrdefuld for en medkontrahent.⁴¹¹ Denne adgang har i langt højere grad karakter af en undtagelsesregel end LL § 83, litra e, og den bygger på forudsætningslæren og aftl. § 36. Der kan derimod ikke siges at eksistere en almindelig adgang til opsigelse i strid med aftalt uopsigelighed, hvis en lejer (eller en anden medkontrahent) ikke iagttager god skik og orden. Kun hvis dette indebærer en væsentlig misligholdelse, kan udlejer hæve.

Udgangspunktet for ejerens ret til at hæve *en forpagtningsaftale vedrørende landbrugsjord* på grund af forpagterens misligholdelse af vedligeholdelsespligten er det almindelige: Ophævelsen forudsætter, at manglen er *væsentlig*, jf. ovenfor.

Hvor streng væsentlighedsbedømmelsen er for forpagtningsaftaler er vanskeligt at vurdere, idet den trykte retspraksis er meget begrænset. Dog synes domstolene at kræve en betydelig mangel, før ophævelse anerkendes som berettiget. Så vidt ses er der i trykt retspraksis alene ét eksempel på, at domstolene har anerkendt en ejers ophævelse på grund af misligholdelse. Dette skete i den meget gamle Højesteretsdom optrykt i HRT 1875.520.

409.Jf. Lejeret 2, side 23 og Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10138, note 649.

Dette skyldes, at opsigelsen efter LL § 83, litra e er en misligholdelsesvirkning.

410.Jf. Gomard, Obligationsret, 1. del, side 17.

411.Jf. Gomard, Obligationsret, 1. del, side 17 og 2. del, side 44 f. med henvisninger.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Sagen vedrørte en forpagtningskontrakt, der foreskrev, at jorden skulle dyrkes i overensstemmelse med en nærmere fastlagt driftsplan. Forpagteren fulgte et andet driftsmønster end det aftalte, hvorefter ejeren hævede kontrakten. Ejeren fik medhold heri, uanset at forpagteren ved en skønsforretning havde godtgjort, at hans dyrkningsmåde ikke skadede jorden, men tværtimod gavnde denne, idet retten henviste til den udtrykkelige aftale om en bestemt driftsform.

Denne afgørelse er formentlig ikke længere udtryk for gældende ret. Således nåede Højesteret til det modsatte resultat i den nogenlunde tilsvarende sag gengivet i U 1943.542 H. Også i den dér omhandlede forpagtningskontrakt var der aftalt en fast driftsplan, som forpagteren skulle overholde. Ejeren mente, at forpagteren drev jorden i flere skifter end bestemt i kontrakten, samt at bygningerne i strid med aftalen ikke blev kalket én gang årligt. Han hævede derfor kontrakten. Af syn- og skønsmændenes forklaring fremgik, at jorden ikke var i ringere stand, selv om forpagteren havde fraveget driftsplanen, og forpagterens driftsform var fuldt ud forsvarlig. Landsretten konkluderede – hvilket Højesteret tiltrådte – at »Efter det saaledes foreliggende maa der vel gaas ud fra, at Kontrakten ikke er overholdt, men der skønnes ikke at foreligge en væsentlig Misligholdelse, hvorfor ... [forpagteren] vil være at frifinde...«. – Dommen må opfattes således, at fravigelse af en aftalt driftsplan er en misligholdelse, idet forpagteren ikke holder ejendommen i den stand, som er aftalt. Der er imidlertid ikke tale om en væsentlig misligholdelse, hvis den af forpagteren valgte – kontraktstridige – driftsform må anses for landbrugsmæssig forsvarlig. Ejeren kan derfor ikke hæve kontrakten.⁴¹² U 1943.542 H synes således at have fraveget HRT 1875.520, hvilket synes velbegrundet og i tråd med den almindelige tilbageholdenhed med at anerkende mangler som væsentlige i vedvarende kontraktforhold, jf. ovenfor. Navnlig når det dokumenteres, at den valgte driftsform – selv om den ikke overholder en aftalt driftsplan – ikke skader ejendommen, synes hensynet til forpagteren – for hvem en ophævelse kan have alvorlige konsekvenser – at begrunde, at ejeren ikke kan hæve.

Endvidere er spørgsmålet om væsentlige mangler i forpagtningsforhold blevet behandlet i HRT 1953.199. Sagen vedrørte to spørgsmål. *For det første* hævdede ejeren, at forpagteren var forpligtet til at opføre avlsbygninger, hvilket forpagteren ikke gjorde. Forpligtelsen fremgik ikke af forpagtningskontrakten, og Højesteret fandt det ikke godtgjort, at ejeren havde stillet opførelsen af bygningerne som en betingelse for bortforpagtningen.

412. Ejeren må i stedet få dom til naturalopfyldelse af kontraktens driftsplan eller eventuelt foretage en selvhjælpshandling efter fremsættelse af fornødent påkrav. Et erstatningskrav er ikke aktuelt, når ejendommen i øvrigt er drevet landbrugsmæssigt forsvarligt, idet forpagteren ikke har handlet culpøst.

4.4.4. Ophævelsesret

Selv om forpagteren senere havde accepteret at opføre bygninger, så snart han havde mulighed for det, kunne undladelse heraf ikke under de foreliggende omstændigheder – herunder de vanskelige materialeforhold efter 2. verdenskrig – betragtes som en misligholdelse, der gav ejeren hæveret.

For det andet havde forpagteren i strid med kontraktens bestemmelse om, at han var forpligtet til at holde en bestemt besætning på ejendommen, flyttet en besætning til en anden ejendom. Ejeren ophævede kontrakten med henvisning også til denne misligholdelse. Højesteret fandt ikke, at ejeren, der var bekendt med flytningen, var berettiget til at hæve, da ejeren »...i hvert fald ikke uden udtrykkelig påtale og adgang for ... [forpagteren] til at berigtige forholdet har kunnet ophæve kontrakten på dette grundlag.« Heraf fremgår, at den almindelige lejeretlige regel om, at ejeren skal fremsætte *påkrav* over for lejeren, før han kan hæve, tillige gælder ved forpagtning af landbrugsjord. Det må tillige antages, at ejeren skal afvente en rimelig frist. Først hvis forpagteren *derefter* ikke har udbedret manglen, kan ejeren hæve, idet påkravet ellers ikke har mening, jf. Højesterets formulering: »...påtale og adgang ... til at berigtige forholdene...« (fremhævet her).⁴¹³

En særegen situation er behandlet i U 1913.210 H, hvor forpagteren i stedet for at betale forpagtningsafgift havde forpligtet sig til årligt at tilplante 12 tdr. land af den forpagtede ejendom efter Hedeselskabets anvisninger. Ejeren hævede kontrakten, da han ikke mente, at forpagteren havde foretaget visse efterplantninger og forberedende kulturarbejder. Højesteret fandt det ikke mod forpagterens benægtelse tilstrækkeligt godtgjort, at forpagteren havde gjort sig skyldig i en misligholdelse, der kunne berettige ejeren til at hæve. Da beplantningen trådte i stedet for afgiftsbetalingen, kan dommen ikke uden videre tages som udtryk for gældende ret vedrørende mangelfuld vedligeholdelse. Dommen omhandler opfyldelsen af *forpagterens betalingsforpligtelse*, når denne er aftalt som en arbejdsydelse.

Af de trykte afgørelser fremgår ikke meget om strengheden af væsentlighedsvurderingen. Dog peger U 1943.542 H og HRT 1953.199 i retning af, at den er relativt streng. I hvert fald havde forpagteren i begge tilfælde ret klart tilsidesat sine forpligtelser, uden at dette fandtes tilstrækkeligt til, at aftalen kunne hæves. Muligvis er praksis om forpagtning lige så streng som ved tingsleje i almindelighed, jf. ovenfor afsnit 4.2.4.

DDL's standardforpagtningskontrakt indeholder i § 8, stk. 2 en bemærkelsesværdig bestemmelse om ejerens adgang til at hæve:

413. Det kan ikke være rigtigt, når Tolstrup, side 178 anfører, at »Hvis en forpagter misligholder sine forpligtelser i væsentlig grad, vil ejeren kunne hæve kontrakten med øjeblikkelig virkning og forlange, at forpagteren afleverer ejendommen.« (fremhævet her). På samme måde Kinch & Tolstrup, side 366.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

»Såfremt der foreligger anden misligholdelse [end manglende betaling af forpagtningsafgiften], kan ejer på samme måde ophæve forpagtningsforholdet, hvis misligholdelsen ikke er bragt til ophør, eller der tages skridt hertil inden 3 dage efter, at påkrav herom er kommet frem. Anden misligholdelse foreligger, hvis det fx ved myndigheds påbud, syn og skøn eller afholdt voldgiftsforretning er fastslået, at forpagteren har misrøgtet det forpagtede, herunder bl.a. udpint jorden eller undladt forsvarligt at vedligeholde bygninger, vandingsanlæg, inventar og besætning.«

Bestemmelsen – der tillige vedrører mangelfuld vedligeholdelse, jf. sidste punktum – fraviger de almindelige regler på flere punkter. Det er dog i overensstemmelse med de almindelige regler, at ejeren først kan hæve efter fremsættelse af påkrav, jf. ovenfor. Derimod er det usædvanligt, at ophævelsen kan realiseres allerede tre dage efter, at påkravet er kommet frem, hvis forpagteren ikke forinden har taget skridt til at afhjælpe misligholdelsen. Efter de almindelige regler kan ejeren først hæve, når der er forløbet »en rimelig frist« fra påkravets fremkomst. Det afhænger af en konkret vurdering, hvad der er en rimelig frist, og det kan i hvert fald ikke generelt udlægges således, at mangelsudbedringen skal være påbegyndt – endsige afsluttet – inden tre dage.

Endvidere er det bemærkelsesværdigt, at standardkontrakten ikke foreskriver, hvad der gælder, hvis forpagteren påbegynder arbejdet inden 3 dage, men færdiggørelsen trækker meget langt ud. Den almindelige regel om »rimelig frist« må da være afgørende.

Bestemmelsen i standardkontrakten synes unødigt hård, idet den bl.a. betyder, at en forpagter, der ikke ser sin post – på grund af ferie, sygdom eller andet relativt undskyldeligt forhold – allerede efter 3 dage mister muligheden for at afhjælpe manglen, idet ophævelsen som et påbud har retsvirkning allerede fra fremkomsten. Endvidere indeholder bestemmelsen ingen forbehold for, at forpagteren af undskyldelige grunde kan være afskåret fra at påbegynde arbejdet inden 3 dage, men alligevel i stand til at gøre arbejdet færdigt inden rimelig tid, f.eks. på grund af akut, kortvarig materiale-mangel eller mangel på kvalificeret arbejdskraft. Bestemmelsen forklarer således ikke nærmere, hvornår forpagteren har »taget skridt« til at bringe en misligholdelse til ophør. Er det tilstrækkeligt, at forpagteren forgæves har forsøgt at fremskaffe nødvendige materialer? Skal selve reparationsarbejdet være gået i gang, og hvordan afgøres det?

Muligvis kan en forpagter få medhold i, at bestemmelsen kan tilsidesættes efter aftl. § 36, men dette vil formentlig ikke altid være tilfældet, bl.a. fordi betydningen af § 36 i erhvervsforhold er begrænset, jf. bl.a. nedenfor afsnit VI,8.3.2. Det må derfor *anbefales, at forpagtere, der benytter stan-*

4.4.4. Ophævelsesret

standardkontrakten, sørger for at få ændret § 8, stk. 2, så den bringes i overensstemmelse med de almindelige deklaratoriske regler.

Det er uhensigtsmæssigt, at en standardkontrakt, som et fortrykt vilkår indeholder en regel, der dels fraviger almindelige regler markant med risiko for alvorlige følger for forpagteren, dels meget uklart angiver, hvornår ophævelse kan ske: »tages skridt hertil«. Det må derfor tillige anbefales af kontrakten ændres, eller at der lovgives om spørgsmålet, jf. nedenfor afsnit VII,3.3.2.

Endvidere afviger standardkontraktens § 8, stk. 2, fra de almindelige regler ved sin beskrivelse af, hvad der er en hævebegrundende mangel. Som mangel regnes således, at forpagteren har »...misrøgtet det forpagtede, herunder bl.a. udpint jorden eller undladt forsvarligt at vedligeholde bygninger, vandingsanlæg, inventar og besætning.« Som det fremgår af formuleringen af § 8, stk. 2 er det *ikke* klart en betingelse, at forpagterens manglende vedligeholdelse er *væsentlig*. Dog må der antagelig i ordet »misrøgtet« indfortolkes et væsentlighedskrav. Dette støttes af, at det i forpagtningsvejledningen (side 26) om § 8 anføres, at »Hvis ejeren mener, at kontrakten misligholdes, skal det fastslås, om der foreligger misligholdelse af så *grov karakter*, at kontrakten kan ophæves. Dette kan for eksempel ske ved myndighedspåbud, ved syn og skøn eller ved voldgift.« (fremhævet her). Det er således hensigten, at der *skal* foretages en væsentlighedsvurdering.

Når forpagtningsvejledningen anvender betegnelsen »grov karakter«, leder det tankerne hen på den traditionelle terminologi for ansættelsesaftaler, der kun kan hæves af arbejdsgiveren, hvis der foreligger »grov misligholdelse« fra arbejdstagerens side.⁴¹⁴ Såfremt de to begreber, der sprogligt forekommer ens, dækker over samme indhold, indeholder DDL's standardkontrakt reelt et krav om culpa, for at ejeren kan hæve ved forpagterens misligholdelse.

Yderligere støtte for denne fortolkning kan findes i, at kontrakten anvender ordet »misrøgtet«, hvilket sprogligt ligger meget tæt på »vanrøgtet«, der som nævnt ovenfor må antages at omhandle væsentlig culpøs skadeforvoldelse. Det kan dog hævdes, at »misrøgtet« er anvendt i stedet for »vanrøgtet« for at angive en noget mindre streng væsentlighedsvurdering, således at der stilles et strengere krav end den almindelige væsentlighedsvurdering, men dog ikke et krav om culpa. At der kræves culpa underbygges endvidere af, at ophævelse kan ske, hvis bygninger, vandingsanlæg mv. ikke er »forsvarligt« vedligeholdt. Uforsvarlig adfærd er culpøs.

414. Jf. de ovenfor i petit-afsnittet efter note 258 nævnte forfattere.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

Hverken standardkontrakten eller forpagtningsvejledningen kommer den eksakte mening af standardkontraktens § 8 nærmere. Det er derfor ønskeligt, om det i standardformularen – i stedet for som nu i forpagtningsvejledningen⁴¹⁵ – præciseres, hvilken grad af væsentlighed, som kræves for at ejeren kan hæve. Af den ovenfor anførte begrænsede retspraksis er der som nævnt ikke klare holdepunkter for, at der efter almindelige regler gælder et krav om culpa. Det synes dog ikke særligt vidtgående at hævde, at et sådant krav gælder / bør gælde. En nærliggende præcisering af standardkontrakten kunne derfor være udtrykkeligt at gøre ejerens ophævelsesadgang ved forpagterens misligholdelse betinget af forpagterens culpa (uagtsomhed eller forsæt). Dette ville formentlig svare til standardformularens nugældende indhold.

Hvis væsentlighedskravet udmøntes som et krav om culpa ved forpagterens misligholdelse, bør der i standardformularen rimeligvis også indsættes en bestemmelse om *ejerens* misligholdelse, og det bør angives, at der også her kræves culpa. Der synes ikke grund til at yde den ene part bedre beskyttelse mod ophævelse end den anden. *Med den gældende formulering af DDL's standardkontrakt sker der formentlig en sådan forskelsbehandling.* Som nævnt kræver ejerens ophævelse culpa hos forpagteren. Da kontrakten ikke omhandler ejerens misligholdelse, gælder de almindelige regler, hvorfor forpagterens ophævelse formentlig *ikke* kræver culpa hos ejeren, jf. ovenfor afsnit 4.2.4.

4.4.5. Erstatning

Betingelsen for, at udlejer har krav på erstatning for de skader, som skyldes lejers manglende vedligeholdelse, er som i andre kontraktsforhold, at der foreligger et ansvarsgrundlag. Når lejer har overtaget vedligeholdelsespligten, er ansvarsgrundlaget det almindelige i dansk ret: Culpa-ansvaret.

Det bemærkes, at forringelser, som skyldes lejers manglende vedligeholdelse, normalt er *efterfølgende* faktiske mangler. Såfremt der er foreligger *oprindelige* mangler, må det antages, at *ejeren* selv hæfter for disse, idet vedligeholdelsesrisikoen formentlig først går over på lejer på overtagelsestidspunktet, jf. ovenfor afsnit 2.1.2.1. Det samme må gælde oprindelige *retsmangler*.

Ved efterfølgende retsmangler gælder det formentlig, at begge parter frigøres, hvis en offentligretlig rådighedsindskrænkning hindrer brugen af ejendommen i dens helhed (bristende forudsætning), jf. afsnit 4.2.5.3. Det kan for-

415. Når den nærmere fortolkning ikke fremgår af selve kontraktsformularen, kan det blive afgørende, om forpagtningsvejledningen må anses som en del af aftalegrundlaget. Se nærmere herom nedenfor afsnit VII,2.3., hvoraf fremgår at dette langt fra altid er tilfældet.

4.4.5. Erstatning

mentlig antages, at ejeren kan kræve erstatning af lejeren efter den almindelige culpa-regel.

Efterfølgende private rådighedsindskrænkninger synes ejeren selv at måtte bære risikoen for, hvis de overhovedet forekommer, uanset at lejeren har vedligeholdelsesrisikoen, idet ejeren normalt kan hindre at sådanne begrænsninger opstår, jf. afsnit 4.2.5.3.

Såfremt lejer har handlet culpøst – f.eks. ved uagtsomhed forvoldt skade på det lejede eller udlejers øvrige ejendele – har udlejer krav på erstatning for det tab, han lider som følge heraf.

I forhold til lejers vedligeholdelsespligt kan der foreligge stiltiende *tilsikringer* eller udtrykkelige *garantier* – f.eks. om at holde det lejede i en bestemt stand. I sådanne tilfælde er lejer – på samme måde som udlejer, jf. ovenfor afsnit 4.2.5.3. – ansvarlig på objektivet grundlag, hvis den garanterede egenskab udebliver. Lejers *svig* vil formentlig kun forekomme, hvis lejer forsøger at skjule manglende vedligeholdelse for udlejer. Såfremt lejer udviser svigagtigt forhold, er han også erstatningsansvarlig herfor. Med undtagelse af disse særlige tilfælde, gælder det almindelige udgangspunkt, at lejer kun ifalder erstatningsansvar efter en culpa-regel.

Lejers erstatningsansvar er i det væsentlige gennemgået ovenfor i afsnit 3.7., hvortil der henvises. Deraf fremgår, at lejer – foruden culpa-ansvaret – også kan blive erstatningsansvarlig for skader forvoldt af hans ansatte, jf. DL 3-19-2 og endog efter en videregående regel for skader forvoldt af ikke-ansatte personer, som lejer giver adgang til det lejede. Endvidere kan der blive tale om erstatning på grundlag af et casus mixtus cum culpa-ansvar.

Fra praksis om lejers erstatningsansvar kan nævnes *JD 1941.302*, hvor en lejer ved fraflytningen var pligtig at erstatte udlejers udgifter til reparation af døre, der var skræbete af lejers hunde samt til nye badeværelsesfliser, idet de eksisterende var gennemborede. *JD 1942.248* frifandt en lejer for erstatningsansvar i forbindelse med frostsprængning af en tillukket radiator. Lejer havde ikke fået nogen instruktion om at holde radiatoren åben i stærk frost, og det var ikke bevist, at et vindue havde stået åbent om natten. Anderledes *JD 1943.40*, hvor lejer blev dømt til at erstatte udgifter til elektrisk optøning og reparation af en frostsprængt radiator, da skaden skyldtes, at radiatoren havde været lukket eller ikke tilstrækkeligt åbnet, selv om det var streng frost. *U 1944.645 Ø*: En lejer, der med hjemmel i lejekontrakten havde installeret centralvarme i det lejede, og som havde fyret med tørv i centralfyret, hvorved der opstod løbesod i skorstenen, dømt til at betale de nødvendige reparationer (dissens).

Det bemærkes, at de nævnte afgørelser ville nå samme resultat, uanset om lejer bar vedligeholdelsesrisikoen eller ej, idet de vedrører spørgsmålet om le-

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

gers culpøse skadeforvoldelse. Som nævnt bl.a. i afsnit 3.7. gælder risikoreglerne kun hændelige skader.

LL § 25, stk. 3 indeholder en regel, hvorefter en lejer af hus eller husrum straks til udlejeren skal anmelde skader, hvis udbedring er uopsættelig, mens andre skader skal anmeldes til udlejeren uden ugrundet ophold.

Reglen udtrykker antagelig en almindelig retsgrundsætning. Af bestemmelsen fremgår ikke, i hvilket omfang lejeren bliver erstatningsansvarlig, hvis han undlader at give udlejeren meddelelse om skader, eller hvis han ikke anmelder dem straks hhv. uden ugrundet ophold. Dette må afgøres ud fra almindelige erstatningsretlige regler, dvs. ud fra en vurdering af, om lejer handler culpøst ved ikke at give (rettidig) meddelelse til udlejer.⁴¹⁶ Ved vurderingen heraf spiller det bl.a. ind, om lejer selv har det lejede i sin besiddelse eller bebor en lejet lejlighed.⁴¹⁷

Såfremt den fulde vedligeholdelsespligt påhviler lejer, vil det normalt ikke være nødvendigt at give udlejer besked om opståede skader, idet forpligtelsen til at udbedre disse da påhviler lejer selv. Pligten til at underrette udlejer er da afløst af pligten til at udføre vedligeholdelsen. Underretningspligten er således normalt kun relevant ved skader, som ligger uden for lejers vedligeholdelsespligt.

For så vidt angår *aftaler om forpagtning af landbrugsjord*, omhandler den mest righoldige praksis omkring ejerens misligholdelsesbeføjelser forpagterens erstatningspligt i forbindelse med mangler. De fleste sager vedrører spørgsmålet, om forpagteren ved aftalens ophør afleverer ejendommen i ordentlig vedligeholdelsesmæssig stand, navnlig for så vidt angår jordens tilsåning og forekomsten af ukrudt. I de afgørelser, der pålægger forpagteren erstatningspligt⁴¹⁸ konstateres det blot, at ejendommen ikke er afleveret i kontraktmæssig stand, samt at forpagteren som følge heraf er erstatningsansvarlig, uden er der anføres noget om ansvarsgrundlaget. Umiddelbart kunne den automatiske sammenkædning af mangler ved jorden og forpagterens erstatningspligt opfattes, som om domstolene pålagde forpagteren et objektivt ansvar. Uden udtrykkelige holdepunkter herfor i domspraksis og

416.Jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnovs Lovsamling, side 10097, note 117.

417.Jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnovs Lovsamling, side 10097, note 116. Fra praksis kan nævnes U 1910.102 Gældskommissionsdom, hvor en lejer, der havde undladt at oplyse udlejer om, at et W.C. var utæt, hvorfor han måtte erstatte en brugspanthaver den ekstra udgift til vandvæsenet. Se tillige U 1925.313 H (tillige gengivet i HRT 1924.659), hvor en lejer ikke havde krav på erstatning for mangler på grund af en sprængt vandledning, da lejer havde undladt at underrette udlejer om skaden og undladt at foretage fornødne afværgeforanstaltninger.

418.Jf. U 1936.1101 H, U 1931.442 H, HRT 1949.618 samt HRT 1902.344.

4.4.5. Erstatning

på grund af modstrid med almindelige regler, synes dette dog som en tvivlsom konklusion.

Formentlig er dommene blot udtryk for anvendelse af *den almindelige culpa-regel*, selv om denne ikke nævnes i præmisserne. Hvis det kan bevises, at jorderne er blevet forringet i løbet af forpagtningsperioden, må dette normalt skyldes, at forpagteren ikke har behandlet jorderne forsvarligt, idet normal, forsvarlig jordbrugsmæssig udnyttelse ikke fører til forringelse af jorderne.⁴¹⁹ Således anføres det i nogle afgørelser, at forpagteren ikke har behandlet det forpagtede forsvarligt.⁴²⁰ Når det konkret kan lægges til grund, at jordernes forringelse skyldes, at forpagteren ikke har behandlet disse forsvarligt, har forpagteren derved også handlet enten uagtsomt eller forsætligt og dermed culpøst. Når dommene udtrykker, at forpagteren ikke har behandlet det forpagtede forsvarligt eller kontraktmæssigt, er det derfor udtryk for, at forpagteren dermed har handlet culpøst.⁴²¹ Det erstatningsansvar, som forpagteren pålægges, bygger således antageligvis på den almindelige culperegulering, og domspraksis må anses for at være i overensstemmelse med det almindelige lejeretlige udgangspunkt, jf. ovenfor afsnit 4.2.5.3.

Det kan dog ikke udelukkes, at nogle af afgørelserne bygger på en betragtning om, at forpagteren ved at underskrive en forpagtningskontrakt, hvorved han forpligter sig til at aflevere det forpagtede i en ganske bestemt stand, dermed har tilsikret (garanteret) denne stand ved aftalens ophør. Dermed bliver forpagteren erstatningsansvarlig på objektivet grundlag, hvis det tilsikrede ikke opfyldes.⁴²² Der synes i hvert fald ikke at herske tvivl

419. Anderledes, hvis det kan bevises, at forringelserne skyldes forhold, som ikke kan lægges forpagteren til last.

420. Se navnlig HRT 1902.344: Med en bestemmelse om »...«fri Drift af Gaardens Mark«, kan der ikke anses at være tilstaaet ... [forpagteren] større Frihed med Hensyn til Driften end foreneligt men en forsvarlig Behandling af Marken ... En saadan Behandling har nu ... [forpagteren] ... ikke ladet Gaarden blive til Del...«. HRT 1949.618 bygger formentlig også på, at forpagteren ikke har handlet forsvarligt og dermed culpøst.

421. Omvendt, hvis det ikke er bevist, at forpagterens drift har været uforsvarlig. Der er da ikke noget at bebrejde forpagteren – han har ikke handlet culpøst – og han kan ikke tilpligtes at betale erstatning, jf. U 1940.261 H.

422. Dette kan muligvis være begrundelsen for U 1936.1101 H, hvor forpagteren ifølge kontrakten skulle aflevere en første års-græsmark, eventuelt en ikke over to år gammel lucernemark. Forpagteren afleverede i stedet en ældre lucernemark og en permanent græsmark. Højesteret fandt forpagteren erstatningsansvarlig, selv om de afleverede marker formentlig var mere værd end det i kontrakten forudsatte. Det kan således tænkes, at forpagterens drift var forsvarlig, men at han var erstatningsansvarlig på objektivet grundlag, fordi han i kontrakten havde forpligtet sig til (garanteret) en bestemt aflevering.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

om, at en forpagter *kan* blive erstatningsansvarlig på objektivi grundlag, hvis bestemte egenskaber tilsikres/garanteres af ham.

Hvorvidt der er tale om en mangel, og hvorvidt det er forpagterens adfærd, der er skyld i manglens eksistens – eller manglen f.eks. forelå allerede ved forpagtningsforholdets begyndelse – samt hvorvidt forpagterens adfærd er ansvarspådragende, kan give anledning til vanskelige bevisspørgsmål.⁴²³ En måde at afhjælpe disse bevisproblemer på er at foretage passende, uvildige synsforretninger ved forpagtningsforholdets påbegyndelse og ophør. Selv om denne fremgangsmåde generelt må anbefales, benyttes den sjældent i praksis. Kontraktundersøgelsen viser således følgende anvendelse af syn- og skøn:

Tabel V.6.4.5.(a):

Anvendelse af syn og skøn (I pct. af alle aftaler)				
Tidspunkt for syn	Syn	Intet syn	Uklar aftale	I alt
Ved aftalens tiltrædelse	6,2	92,1	1,7	100,0
Ved aftalens ophør	12,2	87,8	0,0	100,0
Kan begæres på et vilkårligt tidspunkt af én af parterne	37,2	62,8	0,0	100,0

Som det fremgår, afholdes der sjældent syn ved aftalens tiltrædelse, hvorfor der i mange aftaler er væsentlig risiko for, at der kan opstå bevisproblemer om det forpagtedes stand på dette tidspunkt. På grundlag af disse potentielt store problemer med bevisusikkerhed, kan der være god grund til at foretage en nærmere analyse af parternes retsstilling ved flytteopgøret i forbindelse med forpagtningsaftalens ophør. Dette emne ligger imidlertid uden for rammerne af denne afhandling.

5. De lege ferenda om vedligeholdelsespligt

Af afsnit 3.2.-3.4. ovenfor fremgår det, at reglerne om risiko, vedligeholdelse og mangler for aftaler om landbrugsforpagtning må antages at følge de almindelige, deklatoriske regler om tingsleje, således at ejeren som hovedregel bærer risikoen for det forpagtede i hele forpagtningsperioden og dermed er forpligtet til at holde det forpagtede ved lige. Dette følger af en beskeden retspraksis og en vurdering af forholdets natur, jf. ovenfor afsnit 3.3.

Der er dog nogen usikkerhed om resultatet, hvilket skyldes dels at ældre teori i et vist omfang har et andet udgangspunkt (det differentierede risiko-

423. Om bevisbyrderegler, se ovenfor afsnit 3.9.

5. De lege ferenda om vedligeholdelsespligt

begreb), dels at parterne ofte aftaler, at forpagteren bærer vedligeholdelsesrisikoen. Teorien synes dog ikke at indeholde tilstrækkelige argumenter til at fravige det almindelige udgangspunkt, jf. nærmere ovenfor afsnit 3.3.

Heller ikke de mange aftaler om et andet udgangspunkt betyder i sig selv, at de deklaratoriske regler for forpagtning kan antages at være anderledes end reglerne for tingsleje. Som det fremgår af afsnit 3.4. er der næppe grundlag for at fastslå, at der eksisterer en (rets)sædvane, hvorefter forpagteren bærer vedligeholdelsesrisikoen. Desuden er det netop kendetegnende for de deklaratoriske regler, at de kan fraviges ved aftale, jf. afsnit 3.4. At mange parter vælger at fravige, ændrer ikke de deklaratoriske reglers indhold, når der ikke foreligger en (rets)sædvane. Endvidere er der en del parter, der intet aftaler om bygninger og drænanlæg, hvorfor de deklaratoriske regler har væsentlig betydning for udfyldningen af disse aftaler.

Imidlertid giver forekomsten af de mange aftaler om fravigelse af de deklaratoriske regler grundlag for at overveje, om den retsstilling, der følger af de almindelige regler, er hensigtsmæssig. Når så mange vælger et andet resultat, kan det skyldes, at de almindelige regler opfattes som uhenigtsmæssige. Desuden kan det være, at de parter, som intet aftaler, i virkeligheden forventer et andet resultat, end hvad der følger af de almindelige regler. Det kan derfor overvejes, om de deklaratoriske regler bør ændres, f.eks. gennem en lov, der indeholder de almindelige regler med de ændringer, som måtte skønnes nødvendige.

Umiddelbart synes det betænkeligt at lovgive i strid med de deklaratoriske regler. Af gennemgangen ovenfor afsnit 3.3. fremgik ingen tungtvejende grunde til, at der skulle gælde andre regler for aftaler om landbrugsforpagtning end for tingsleje i almindelighed. Det er derfor vanskeligt at finde en saglig begrundelse for en fravigelse. Omvendt kan det ikke udelukkes, at nærmere undersøgelser af årsagen til, at så mange parter vælger at fravige de almindelige regler, kan give særlige begrundelser for dette. En dybtgående undersøgelse heraf falder uden for en juridisk afhandlings rammer. Som anført ovenfor i afsnit 3.3., pkt. 5 kan det dog ikke afvises, at »vanens magt« har væsentlig betydning, idet parterne blot i vidt omfang benytter eksisterende standardformularer, der indeholder fravigelserne, og som bygger på den hidtil eneste offentliggjorte opfattelse af gældende ret. Indholdet af standardformularerne må tillige antages at have en »afsmittende virkning« på indholdet af mange individuelle aftaler, idet koncipisterne henter inspiration i standardformularerne ved samtaler med landbrugskonsulenter, landboforeninger mv., som har deres erfaringer fra standardformularerne. De mange aftaler er derfor ikke nødvendigvis udtryk for noget særligt ønske om andre regler end de almindelige. Der henvises i øvrigt til diskussionen ovenfor afsnit 3.3., pkt. 5, hvoraf det fremgår, at de mange (standard)aftaler

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

formentlig ikke kan begrunde en fravigelse af, at de almindelige regler om tingsleje tillige er udtryk for de udfyldende regler for aftaler om forpagtning af landbrugsjord, bl.a. fordi de almindelige regler indebærer den fordel, at retsstillingen for ensartede retsforhold (leje og forpagtning) er den samme, hvilket giver ensartethed og forudsigelighed i rets anvendelsen. En lovgivning om forpagtning eller en anden regulering med et fra de almindelige regler afvigende udgangspunkt vil fjerne denne ensartethed. En måde at opnå større lighed mellem deklaratisk ret og aftalepraksis er at ændre eller erstatte de eksisterende standardforpagtningskontrakter.

Kontraksundersøgelsen viser, at der anvendes en standardformular i ca. 42 pct. af de undersøgte kontrakter. I ca. 19 pct. af alle aftaler anvendes DDL's standardkontrakt, der ligeledes danner grundlag for indholdet af andre standardiserede, »lokale« formularer. Det er dog ikke på grundlag af kontraksundersøgelsen muligt at sige, hvor mange af de »lokale« standardformularer, som anvender DDL-formulærens bestemmelser om vedligeholdelse og mangler.

At så forholdsvis mange parter anvender standardformularer, og disse i et vist omfang fraviger de almindelige regler, giver noget af forklaringen på, at så mange aftaler fraviger de almindelige regler. Såfremt der ønskes bedre overensstemmelse mellem aftalepraksis og deklaratisk ret, kan dette i et vist omfang opnås ved at ændre bl.a. DDL's standardformular. En afledt følge heraf ville formentlig med tiden blive ændringer i en del »lokale« standardformularer og tillige i mange individuelle aftaler, jf. om standardaftalernes »afsmittende virkning« ovenfor.

En ændring af DDL's standardformular er også ønskelig af andre grunde. Som påpeget ovenfor i afsnit 3.4. og 4.4.4. indeholder formulæren en række uhensigtsmæssige bestemmelser, der fraviger de deklaratiske regler. Det nærmere indhold af standardkontrakten og de problemer, som indholdet indebærer, fremgår ovenfor af de nævnte afsnit. Her skal derfor blot kortfattet redegøres for de ønskelige ændringer.

Som det fremgår af afsnit 3.4. er det ønskeligt med en præcisering af, i hvilket omfang vedligeholdelsespligten overvælttes på forpagteren. Herved tænkes navnlig på de uklare sondringer mellem »skader af mindre omfang« hhv. »omfattende« skader og mellem »almindelig vedligeholdelse« hhv. »væsentlig forringelse«. Som anført ovenfor gives ingen nærmere fortolkningsmomenter, der kan belyse afgrænsningen mellem den mere og den mindre omfattende vedligeholdelse i forskellige sammenhænge. Den fravigelse af de almindelige regler, som bestemmelserne indebærer, er således ikke præcist afgrænset i kontrakten, hvilket giver anledning til usikkerhed med hensyn til parternes retsstilling. For forpagteren indebærer dette, at han

5. De lege ferenda om vedligeholdelsespligt

ikke med sikkerhed kender grænserne for den vedligeholdelsespligt, som aftalen pålægger ham.

Den umiddelbare løsning er at ændre kontrakten således at den blot gengiver de almindelige regler. Dermed er en afgrænsning unødvendig, da hele vedligeholdelsespligten i så fald påhviler ejer. Men, hvis det på enkeltområder er særligt begrundet at fordele vedligeholdelsespligten – hvilket navnlig kan være relevant i tilfælde, hvor reparationerne kan få betydning for ejerens benyttelse af ejendomme efter forpagtningsaftalens ophør – kan kontrakten i stedet forsynes med en mere præcis beskrivelse af, hvornår en konkret vedligeholdelsesforanstaltning påhviler ejeren hhv. forpagteren. Generelt må det imidlertid anbefales at undgå fordelingen, idet det altid vil være vanskeligt at drage en grænse efter skadens omfang.⁴²⁴ Såfremt opdelingen ønskes, bør det aftales i parternes *individuelle* vilkår og ikke fremgå af de fortrykte standardvilkår. De almindelige regler forudsætter ikke en sådan opdeling.

Dernæst forekommer det som anført ovenfor i afsnit 4.4.4. betænkeligt, at en standardkontrakt, der hævdes at være anvendelig for begge parter, på markant måde fraviger de almindelige regler om påkrav ved ophævelse og ikke klart angiver indholdet af væsentlighedskravet. Som anført synes der ikke at være nogen rimelig grund til at forringe forpagterens stilling på denne måde. Standardkontrakten bør derfor ændres, således at de almindelige regler finder anvendelse, lige som væsentlighedskravet bør fremgå. Endvidere kræves formentlig culpa for at forpagterens misligholdelse er væsentlig, mens de almindelige regler – på grund af standardkontraktens tavshed – fører til, at ejerens misligholdelse kan være væsentlig *uden* culpa.

Selv om ændringer i standardkontrakten er ønskelige, må det konstateres, at den er udfærdiget af DDL, der i forhold til lovgiver er en privat og uafhængig interesseorganisation. En ændring af standardkontrakten kræver således, at DDL ønsker dette. Hvorvidt dette er tilfældet, vides ikke. Under alle omstændigheder er det dog hensigtsmæssigt, at også mere »lokale« standardformularer får et indhold, der svarer til de almindelige deklatoriske regler. Uanset om DDL's standardkontrakt ændres, er der derfor behov for initiativer, der rækker videre end en sådan ændring.

Én mulighed er en lovgivning om landbrugsforpagtningsaftaler, der kodificerer de deklatoriske regler.

Såfremt man ønsker at præge kontraktspraksis i retning af at lade de almindelige regler være gældende – medmindre parterne selv aftaler andet

424. Som tidligere anført er sontringen også kendt i fremmed lovgivning, f.eks. JB 9. kap. § 15 og § 18, hvor den også giver anledning til vanskelige afgrænsningsproblemer, jf. nærmere ovenfor afsnit 3.4.

Kap. V: Risikospørgsmål, vedligeholdelsespligt og mangler

ved en *individuel* aftale – synes et godt alternativ til lovgivning at være udformningen af nogle »*almindelige betingelser for landbrugsforpagningsaftaler*« svarende til andre eksisterende almindelige betingelser, f.eks. AB 92, Almindelige Betingelser for Totalentreprise (ABT 93), Almindelige Bestemmelser for Teknisk Rådgivning og Bistand (ABR 89) og Almindelige Betingelser for Leasingaftaler (ABL 95).

Om de nærmere fordele og ulemper ved de forskellige reguleringmetoder henvises til afsnit VII,3.3. og 4. nedenfor.

For så vidt angår *forpagterens retsstilling ved ekspropriation*, synes der at være et behov for at lovgive, således at det sikres, at forpagteren får ret til erstatning for afbrydelse af forpagtningsforholdet, selv om forpagteren ikke har et retskrav på aftalens fortsættelse, men hvor retten faktisk kan forventes fortsat. For at undgå vanskelig bevisførelse og unødige retssager synes en løsning at kunne være indførelsen – f.eks. i landbrugsloven eller i en eventuel forpagtningslov – af en regel svarende til LL § 85 d, i landbrugsloven eller i en eventuel forpagtningslov, hvorefter forpagteren kan få bestemte tab dækket i forbindelse med en ekspropriation. Se nærmere ovenfor afsnit 4.2.5.7. og nedenfor afsnit VII,3.3.3.

Endelig synes der at være behov for en kritisk gennemgang af de regler, som hjemler forskellige erstatningsfrie reguleringer af fast ejendom, og som giver ejeren en ret til at kræve ejendommen overtaget, hvis reguleringen hindrer en fortsat økonomisk rimelig og forsvarlig udnyttelse af ejendommen. Disse bestemmelser afskærer normalt forpagtere fra at gøre noget krav gældende over for den myndighed, der pålægger reguleringen, jf. ovenfor afsnit 4.2.5.7. Hvis ejeren begærer overtagelse, kan forpagteren muligvis få påkendt sit erstatningskrav under taksationssagen. Det var ønskeligt, om forpagteren fik en selvstændig mulighed for at opnå kompensation, hvis betingelserne for overtagelse på begæring er opfyldt, men ejeren ikke ønsker at afhænde ejendommen. Dette kan nærliggende ske ved at ændre de eksisterende lovbestemmelser om overtagelse på begæring, jf. f.eks. lov om offentlige veje § 38.

Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

1. Indledning

En af de væsentligste interesser i forpagtningsaftalen for såvel ejeren som forpagteren er størrelsen og betalingen af forpagtningsafgiften. For *forpagteren* udgør afgiften en af de væsentligste omkostninger ved aftalen, og dens størrelse er derfor afgørende for hans økonomiske udbytte af driften. For *ejeren* udgør afgiften forrentningen af den investering, han har foretaget i ejendommen, og afgiften skal (være med til at) dække de faste udgifter vedrørende ejendommen. Som følge heraf er forpagterens ideale interesse den lavest mulige afgift, mens ejerens ideale interesse er den højest mulige afgift.

For forpagteren er betalingen af afgiften den væsentligste *hovedforpligtelse* i forpagtningsforholdet, jf. ovenfor afsnit IV,3.1. Afgiftens betaling er samtidig modydelse til ejerens hovedforpligtelse: At overlade brugen af ejendommen til forpagteren, jf. ovenfor afsnit IV,2.

Afgiftens betaling er en betingelse for forpagtningsaftalens fortsatte eksistens. Så længe forpagteren betaler den aftalte afgift (og i øvrigt behandler ejendommen forsvarligt), vil ejeren normalt stille det forpagtede til hans rådighed, og forpagteren har et retskrav på ejerens kontraktsmæssige opfyldelse. Betaler forpagteren derimod ikke afgiften – eller betaler han for lidt, for sent eller på anden måde i strid med aftalen – kan (og som oftest vil) ejeren søge at ophæve aftalen (eventuelt efter at have rykket for betalingen). Afgiftens betaling er derfor af essentiel betydning for begge parter: For ejerens fortsatte oppebørsel af provenu og for forpagterens fortsatte drift. Som følge heraf og som følge af den direkte modsætning mellem parternes ideale interesser, er det vigtigt at fastlægge de nærmere regler for, hvorledes afgiften erlægges korrekt (kontraktsmæssigt).

Det er ikke altid tilstrækkeligt, at forpagtningsaftalen angiver, hvor meget der skal erlægges i afgift. Det er tillige relevant for parterne at vide,

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

hvornår afgiften skal betales – ikke blot forfaldsdatoen, men tillige om afgiften erlægges forud eller bagud – om den angivne afgift er med eller uden moms, om den tillige omfatter de ejendommen påhvilende skatter, afgifter, forsikringer mv., eller om disse skal betales ud over den aftalte afgift. I det omfang, der opstår strid om sådanne spørgsmål, og kontrakten ikke umiddelbart angiver en løsning, eksisterer der en uoverensstemmelse om et af kontraktens mest centrale punkter, og der er stor risiko for, at forpagtningsaftalen ophører før det aftalte tidspunkt.

2. Fastlæggelse af afgiftens størrelse

2.1. Aftale om afgiftens størrelse

På grund af forpagtningsafgiftens væsentlige betydning forekommer der formentlig kun få forpagtningsaftaler, der ikke tager stilling til afgiftens størrelse mv. Det er således kendetegnende for selv meget kortfattede skriftlige kontrakter, at afgiften er blandt de få aftalevilkår, som medtages.¹ Ligeledes berører de fleste parter formentlig afgiftsspørgsmålet ved indgåelsen af *mundtlige aftaler*, idet afgiftens størrelse er af væsentlig interesse for, om aftalen overhovedet skal indgås. Men bevisvanskelighederne med hensyn til den aftalte afgifts størrelse er naturligvis større ved mundtlige aftaler.

Den praktisk vigtigste situation, hvor afgiftens størrelse er *aftalt*, behandles først, mens situationen, hvor intet er aftalt om afgiften, behandles nedenfor i afsnit 2.2.

Muligvis fremgår det reelt betalte beløb ikke af en skriftlig aftale – f.eks. for at begrænse stempelomkostningerne – men der er oftest taget stilling til vederlaget på anden måde ved udtrykkelig eller stiltiende (mundtlig) aftale. Vidneudsagn, kvitteringer mv. kan desuden ofte dokumentere vederlagets størrelse.²

1. Således indeholdt *alle* de af kontraktsundersøgelsen omfattede 772 aftaler mere eller mindre udførlige bestemmelser om forpagtningsafgiften. For aftaler om forpagtning af hele landbrugsejendomme har reglen i Lbl. § 11, stk. 3 tillige betydning, idet den kræver, at aftalen skal indeholde bestemmelse om forpagtningsafgiften.
2. Et særegent tilfælde forelå i U 1925.971 Søndre Landsret. En forpagter havde indgået en forpagtningskontrakt vedrørende et præsteembede med en årlig afgift på 1.600 kr. Forpagteren tiltrådte aftalen med viden om, at afgiften skulle godkendes af provstiudvalget. Udvalget kunne ikke godkende en lavere afgift end 1.800 kr. pr. år. Da forpagteren var vidende om, at godkendelse var krævet, og da han – efter at være gjort bekendt med udvalgets afgørelse – alligevel fortsatte forpagtningen, var han forpligtet til at betale 1.800 kr. Afgørelsen – der givetvis

2.1. Aftale om afgiftens størrelse

For så vidt angår forpagtning af *hele landbrugsejendomme* er det et lovkrav, at den skriftlige aftale, der indgås herom, skal indeholde bestemmelser om forpagtningsafgiften, jf. Lbl. § 11, stk. 3. Et tilsvarende krav gælder derimod ikke for delforpagtningsaftaler omfattet af Lbl. § 12, der ikke henviser til § 11, stk. 3. I praksis angives afgiften dog som altovervejende hovedregel også i aftaler vedrørende dele af en landbrugsejendom. Det er således næppe noget praktisk problem, at landbrugsloven behandler forpagtningsaftaler om hele hhv. dele af landbrugsejendomme forskelligt. Det er dog vanskeligt at se begrundelsen for, at opretholde sondringen samt begrundelsen for, at aftaler vedrørende en del ikke har samme behov for klarhed med hensyn til afgiftens størrelse som aftaler vedrørende en hel ejendom. Afvigelsen er lige så besynderlig, som skriftlighedskravets differentiering, hvorfor der henvises til kritikken heraf ovenfor afsnit III,2.2.3.

Herudover findes der ikke lovregler, som vedrører parternes aftale om forpagtningsafgift. Der er således frihed til at vælge vederlagets størrelse, art, regulering etc.³ Det er derfor også op til den enkelte forpagter at afgøre, om den krævede afgift er rimelig for en ejendom af den pågældende kvalitet i det pågældende område. Der er ingen offentlig afgiftsfastlæggelse eller regler, som giver forpagteren krav på en fastlæggelse af afgiften efter det forpagtedes værdi eller efter regler om omkostningsbestemt afgift.⁴ Såfremt forpagteren finder afgiften for høj, er han – når aftalen *er* indgået – henvist til at påberåbe sig de almindelige ugyldighedsregler i aftalelovens § 36 eller eventuelt § 31. Efter omstændighederne kan forpagteren også påberåbe sig forudsætningslæren. Om forpagteren muligheder for at kræve afgiften reguleret ved efterfølgende ændrede forhold, se nedenfor afsnit 8.

Der er – i hvert fald i de skriftlige aftaler – sjældent tvivl om *størrelsen* af den afgift, som parterne har aftalt. Den er som regel tydeligt angivet som et bestemt pengebeløb eller særdeles ofte som prisen på en bestemt mængde byg eller hvede, offentliggjort af Danmarks Statistik som *kapitelstaksten*, jf. lov 592/1984.⁵

er korrekt – udtrykker, at forpagteren ved stiltiende accept var bundet af den af bortforpagteren krævede afgift.

3. Der findes ikke regler svarende til JB 9. kap. § 29 og PW art. 13, stk. 2, hvorefter afgiften skal fastlægges til et fast beløb uden brug af regulering, f.eks. efter kornprisen eller et prisindeks.
4. Der er ikke grundlag for at anvende reguleringsreglen i LL § 47 analogt. Selv om forpagtere kan have samme behov som lejere for beskyttelse mod et urimeligt højt vederlag, må en ordning, der binder parterne til en bestemt afgift, som bygger på ejendommens værdi, og som udelukker hensyntagen til almindelige markedskræfter, og dermed strider mod det almindelige princip om aftalefrihed i dansk ret, kræve udtrykkelig lovhjemmel. Se dog om anvendelse af sammenligningsprincippet, hvis der ingen afgift er aftalt, nedenfor afsnit 2.2.
5. Se nærmere om kapitelstaksten nedenfor afsnit 8.1.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

I de fleste moderne forpagtningskontrakter angives forpagtningsafgiften som prisen på et bestemt antal hektokilo byg eller hvede efter kapitelstaksten. Tidligere anvendtes ofte prisen for et bestemt antal *tønder* byg eller hvede. Såfremt denne betegnelse fortsat anvendes, må det antages, at en tønde svarer til 100 kilo, således at én tønde byg og ét hektokilo byg reelt betyder det samme.⁶

I DDL's standardforpagtningskontrakt skal koncipisten, hvis afgiftsberegningen i § 4, pkt. 1b anvendes, overstrege enten byg eller hvede afhængig af, hvilken kapitelstakst som anvendes. Såfremt koncipisten forsømmer at strege den ene kornsort ud, er der tvivl om, hvilken kapitelstakst som skal anvendes og dermed om den afgift, der skal betales.⁷ En sådan fejl kan let opstå, da valget »byg« ctr. »hvede« er anført midt i en sætning og ikke særskilt fremhævet, som andre valgmuligheder i kontrakten.⁸ Hvis der ikke i øvrigt er fortolkningsbidrag, der peger på, hvad parterne har haft i tankerne, kan *byg* formentlig anvendes som den udfyldende kornsort. Af de ved kontraktsundersøgelsen gennemgæede aftaler var det således en forsvindende lille del, der anvendte kapitelstaksten for hvede. Det kan således muligvis siges at være kutyme at anvende kapitelstaksten for byg. Dette understøttes af Grosserersocietetets skrivelse af 26/11-1954, hvorefter »...det er kutyme ved udtrykket »korn« i forpagtningskontrakter for landejendomme at forstå kornsorten byg.« Kontraktsundersøgelsen peger på, at denne kutyme stadig eksisterer.⁹

For at undgå fortolkningstvivil, var det hensigtsmæssigt, hvis DDL's standardkontrakt angav byg, som den almindeligt gældende kornsort, således at koncipisten direkte skal angive hvede, hvis dette ønskes.

I de fleste tilfælde volder det ikke vanskeligheder at fastslå den aftalte afgift til et bestemt beløb eller en bestemt mængde korn efter kapitelstakst. Skulle der være uklarheder, må disse løses ud fra almindelige fortolkningsregler.¹⁰ Problemer kan derimod bl.a. opstå, hvis parterne helt har forsømt at fastsætte afgiften (se afsnit 2.2.), eller hvis der i forpagtningsperioden opstår

6. Se således Grosserersocietetets skrivelse af 5/4-1963: »Efter foretagen undersøgelse inden for kornbranchen kan oplyses, at man efter fast sædvane regner med, at der til en tønde byg svarer 100 kg.«

7. Som eksempel kan nævnes, at prisforskellen mellem byg og hvede i efteråret 1998 var ca. 6 kr. pr. 100 kg.

8. Se f.eks. tillæg B, pkt. 1 om vedligeholdelse af bygninger, hvor det tydeligt er markeret, at koncipisten skal vælge mellem flere muligheder.

9. Se også U 1946.1315 Ø og U 1945.900 Ø. Betydningen af kapitelstaksten for byg understreges også af, at denne bevarede ved revisionen af kapitelstakstloven i 1985, mens omregningsfaktorerne til rug og havre udgik til fordel for en kapitelstakst for hvede, jf. FT 1984-85, tillæg A, sp. 158.

10. I Praktisk aftaleret, side 229 fastslås det, at »Da betalingsforpligtelser indgår i stort set ethvert kommercielt aftaleforhold, findes der en solid baggrundsret at falde tilbage på.« Disse almindelige regler behandles ikke her. Der henvises til almindelige aftaleretlige fremstillinger, f.eks. Ussing, Aftaler, Gomard, Alm. kontraktsret, Aftaler og mellemmand og Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret.

2.2. Intet vederlag er aftalt

uenighed om, hvorvidt afgiften tillige omfatter visse andre ydelser, f.eks. skatter og afgifter (se afsnit 7).

2.2. Intet vederlag er aftalt

Skulle det konkret vise sig umuligt at fastlægge vederlagets størrelse ud fra aftalen, vidneudsagn etc., opstår spørgsmålet om, hvilket vederlag forpagteren da er forpligtet til at betale, hvis det ligger klart, at der reelt er indgået en forpagtningsaftale.¹¹

Der må antages at gælde en formodning for, at der *skal* betales vederlag, selv om intet påviseligt er aftalt. Ejeren har udgifter af ejendommen i forpagtningsperioden, og forpagteren opnår ret til en intensiv udnyttelse af ejendommen og dermed adgang til et udbytte, som ejeren selv kunne have opnået. Det må derfor antages, at en fornuftig ejer kræver vederlag for at give afkald på dette udbytte og for at få dækket sine udgifter. Desuden indebærer overladelsen af brugen til forpagteren en risiko for, at ejendommen forringes eller »slides«. Det er sædvanligt, at ejeren tager sig betalt for at løbe denne risiko og for de udgifter, som ejeren må betale til reparationer mv. i kraft af sin vedligeholdelsespligt, jf. herom bl.a. afsnit V,3.2. Der må derfor kræves særlige fortolkningsmomenter, før en brugsaftale antages at være vederlagsfri. Særlige momenter kan f.eks. være parternes nære familieforhold, ejerens passivitet over for forpagterens vedvarende ikke-betaling etc. Hvis det må konkluderes, at vederlag ikke skal ydes, er der ikke tale om jordbrugsforpagtning i denne afhandlings forstand, jf. afsnit II,7.5.2.4.

At vederlaget ikke er aftalt kan forekomme i mange aftaletyper. For *køb* indeholder kbl. § 5 en regel, hvorefter køberen – når intet er aftalt om købesummens størrelse – er forpligtet til at betale, hvad sælgeren fordrer, for så vidt det ikke kan anses for ubilligt. Endvidere fastslår kbl. § 72 for forbrugerkøb, at køberen skal betale, hvad der under hensyn til salgsgenstandens art og beskaffenhed, gængs pris ved aftalens indgåelse samt omstændighederne i øvrigt må anses for rimeligt.

Kbl. § 5 er tidligere blevet anset for at gengive en almindelig retsgrund-sætning.¹² I nyere teori er det imidlertid gjort gældende, at kbl. § 72, der direkte kun gælder forbrugerkøb, bedre udtrykker dansk rets almindelige

11. Manglende aftale om vederlaget peger i retning af, at der slet ikke er indgået nogen forpagtningsaftale.

12. Se således Ussing, *Køb*, side 38, samme i *Aftaler*, side 442 f. samt Lassen, *Håndbog*, alm. del, side 232: »Den, hvem et Formuegode overlades ... bliver ... pligtig til at yde det forlangte.« Se også side 377 f. Sml. U 1964.474 Ø (Lufttransport. Den forlangte pris måtte betales. Den var dog fastsat efter sædvanlige fragt-tariffer, hvorfor det kan hævdes, at prisen fastsattes efter sædvane, ikke efter princippet i kbl. § 5). Se også U 1965.655 H (Entrepriseforhold. Den krævede pris blev nedsat som urimelig).

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

regler.¹³ Der er ikke nyere retspraksis, der direkte viser dette skift, men *da* kbl. § 72 er blevet den almindelige regel i de øvrige nordiske lande og i CISG art. 55,¹⁴ *da* reglen er mere nuanceret end kbl. § 5, og *da* den i øvrigt fremtræder som en hensigtsmæssig udfyldningsregel, kan denne nyere opfattelse tiltrædes.¹⁵

Kbl. § 72 (og § 5) er kun anvendelig i tilfælde, hvor der ikke kan findes en bedre norm for vederlagets fastsættelse, og hvor vederlaget ikke kan udledes af parternes aftale eller anses for stiltiende aftalt.¹⁶ Bestemmelserne er således kun anvendelige i mangel af andet grundlag for fastsættelse af vederlaget. Det samme må gælde den almindelige retsgrundsætning med samme indhold som kbl. § 72. Den almindelige regel må vige i de tilfælde, hvor vederlagets størrelse kan fastsættes ved fortolkning af en uklar aftale eller på grundlag af sædvaner eller kutymer.¹⁷

For så vidt angår forpagtningsaftaler om landbrugsjord findes der imidlertid ikke en alternativ målestok, som kan anvendes ved fastsættelsen af vederlaget. Det, der forpagtes, er ofte meget forskelligartede ydelser, og vederlaget er afhængig af, hvad der forpagtes, forpagterens kvalifikationer, (familie)forholdet mellem ejer og forpagter etc. Det er således sjældent muligt at udfinde en kutyme med hensyn til afgiftsniveaet for forpagt-

13. Se således Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 159, note 3 med henvisning til, at de nordiske købelove indeholder regler med et indhold svarende til kbl. § 72.

14. »Where a contract has been validly concluded but does not expressly or implicitly fix or make provisions for determining the price, the parties are considered, in the absence of any indication to the contrary, to have impliedly made reference to the price generally charged at the time of the conclusion of the contract for such goods sold under comparable circumstances in the trade concerned«.

15. Desuden anfører kbl-komm, side 91 og 1125, at retspraksis anvender kbl. § 5 på en måde, som indebærer, at den ikke afviger væsentligt fra kbl. § 72. Selv om praksis ikke direkte viser, at kbl. § 72 må anses for den almindelige regel uden for købeloven, så viser praksis dog – ifølge kbl-komm – at der sker en tilnærmelse mellem § 5 og § 72, der må formodes at have konsekvenser også for den almindelige regel. Endvidere anbefaler kbl-komm, side 92, at kbl. § 5 ved en købelovsrevision ændres i overensstemmelse med den norske og svenske købelov. Dette må anses for yderligere et argument, der støtter, at kbl. § 72 anses for den almindelige regel.

16. Jf. Ussing, Køb, side 38, Ussing, Aftaler, side 442 (om kbl. § 5) og kbl-komm, side 82 og 1125. Kbl. §§ 5 og 72 er heller ikke (direkte) anvendelige, hvis der er tvivl, om vederlag er aftalt eller ej, eller hvis der er tvist om et aftalt vederlags størrelse, jf. Ussing, Køb, side 38 og Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk international køberet, 2. udg., 1996, side 160 og Anne-Dorte Bruun Nielsen i samme værk, side 201.

17. Jf. Ussing, Aftaler, side 442 f., Lookofsky, Køb, side 21, Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 160 samt kbl-komm, side 81 f. og 1125

2.2. Intet vederlag er aftalt

ningsaftaler af en bestemt art, ej heller inden for selv mindre geografiske områder. Nogen vejledning kan muligvis findes ved at anvende beregningsmetoden i DDL's standardkontrakt § 4, nr. 1 b, der tager højde for jordens bonitet og en eventuel hektarstøtte. Imidlertid tager denne beregningsmåde ikke højde for en række andre forhold, som er afgørende for afgiftens fastsættelse, jf. nedenfor afsnit 8.1.3. og 8.1.4. F.eks. er afgiften for den samme ejendom ofte lavere, hvis ejeren og forpagteren er i familie med hinanden, end hvis aftalen indgås mellem to ikke-beslægtede. Ligeledes spiller det ind, om aftalen omfatter andet end jorden, f.eks. løvsøre eller en mælkekvote. Også herligheds-/beliggenhedsværdi kan have betydning.

Der gælder ikke for pagtningsaftaler regler om sammenligningslejemål svarende til LL § 47, og disse regler er så specifikt rettet mod leje af hus og husrum, at de givetvis ikke kan anvendes analogt for pagtningsaftaler vedrørende (landbrugs)jord. Reglen i LL § 4, stk. 3, hvorefter lejen anses for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, er ej heller anvendelig, idet bestemmelsen henviser til reglen om sammenligningsleje i § 47. Lejelovgivningens regler om lejefastsættelse må anses for *særregler* for aftaler omfattet af denne lovgivning og *ikke* almindelige regler om tingsleje. I et vist omfang har reglerne et social beskyttelsesformål, jf. afsnit II,7.5.2.1., der ikke (fuldt ud) er nødvendigt ved landbrugsfor pagtningsaftaler, hvor forpagteren er professionel erhvervsdrivende. Se også ovenfor i note 4. LL § 47 udtrykker dog et sammenligningsprincip, der svarer til almindelige principper for fastlæggelse af en ukendt størrelse, jf. nærmere nedenfor.

Der synes derfor ikke for pagtningsaftaler vedrørende landbrugsjord, at være et andet grundlag for fastlæggelse af afgiften af en sådan pålidelighed, at princippet i kbl. § 72 ikke bør finde anvendelse. *Hovedreglen må derfor være, at ejeren i mangel af aftale kan fastsætte vederlaget til et selvvalgt beløb, der dog skal være rimeligt* under hensyn til det forpagtedes art og beskaffenhed, gængs afgift ved aftalens indgåelse samt omstændighederne i øvrigt.

Denne regel må anses for fordelagtig for forpagteren, idet den sikrer denne et rimeligt vederlag, hvis intet andet er aftalt.¹⁸ Reglen forekommer navnlig fordelagtig, når det tages i betragtning, at for pagtningsafgiften er forpagterens vigtigste forpligtelse, hvorfor han selv må medvirke til, at der i

18. Reglen er mere fordelagtig, end hvad der kunne blive følgen af kbl. § 5, der i hvert fald ifølge ordlyden giver ejeren mulighed for at fastsætte en afgift, der er højere end sædvanligt, når blot den ikke er urimelig. Dette er ikke muligt efter kbl. § 72, idet rimelighedsvurderingen efter denne regel skal foretages på baggrund af gængs – dvs. sædvanlig – pris. Ifølge kbl-komm, side 91 og 1125 er kbl. § 5 i retspraksis dog blevet anvendt således, at en pris højere end den gængse, må anses for urimelig, således at retsstillingen materielt svarer til kbl. § 72.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

aftalen skabes klarhed om dens størrelse. Såfremt han ikke gør dette, må han bære risikoen for, at afgiften fastsættes mere frit. Med en regel om fastsættelse af et rimeligt vederlag, synes denne risiko at være beskeden.

Hvad der er en gængs eller rimelig forpagtningsafgift må afgøres ved et konkret skøn på baggrund af det tilvejebragte bevismateriale, og det må antages, at forpagteren bærer bevisbyrden for, at et krævet vederlag ikke er rimeligt.¹⁹ Der er derfor nogen usikkerhed forbundet med afgiftsfastsættelsen. Dette kunne i sig selv give anledning til de lege ferenda at overveje at fastsætte regler, der sikrede fastsættelsen af en afgift, der svarede til brugsværdien.

Dette kræver, at der tilvejebringes et grundlag for at sammenligne afgiften for forpagtningsaftaler svarende til reglerne om sammenligningsleje i LL § 47, eller at der foretages en mere styret afgiftsfastsættelse, f.eks. med forbillede i de hollandske regler, jf. ovenfor afsnit I,6.5. At sammenligne værdien af forpagtningsaftaler er som nævnt vanskeligt på grund af aftalernes forskellighed, hvorfor regler herom nemt kunne blive teknisk komplicerede, medmindre der alene lægges vægt på jordens bonitet uden hensyntagen til aftalens indhold i øvrigt.²⁰ Om det u hensigtsmæssige i en styret afgiftsfastsættelse, se nedenfor afsnit 8.1.4.

Endvidere bemærkes, at domstolenes fastsættelse af den rimelige/gængse pris formentlig foregår efter principper, der nogenlunde svarer til LL § 47. Den forpagter, der mener, at en krævet afgift er for høj, vil således normalt søge at føre bevis for, hvad der er den sædvanlige (rimelige) afgift for en ejendom af den pågældende beskaffenhed beliggende i det pågældende område. For så vidt er LL § 47, stk. 2 formentlig blot udtryk for et almindeligt princip, som man kunne betegne »sammenligningsprincippet«: At finde en ukendt faktor (afgiften) ved at sammenligne med tilsvarende forhold, hvor den pågældende faktor er kendt. Sammenligningen er blot vanskeligere ved forpagtning af landbrugsjord end ved leje af hus og husrum, fordi der ikke er samme ensartethed i kontraktsforholdene.

Med tanke på problemets ringe praktiske betydning, synes behovet for en ændret retsstilling at være begrænset. I hvert fald synes en (offentlig) styret afgiftsfastlæggelse at være overflødig. Dog kan ændrede markedsforhold – f.eks. med udbredt mangel på jord – øge behovet for offentlig regulering af forpagtningsafgifterne. Se bl.a. nedenfor afsnit 8.1.4.

19. Se i denne retning Anne-Dorte Bruun Nielsen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 201 f.

20. Sådanne regler ville formentlig tillige føre til talrige rets- eller voldgiftssager, som det er tilfældet med lejelovens regler.

3. Risikoregler ved betalingsmisligholdelse i tingsleje forhold

Hvis afgiften f.eks. ved dom eller voldgiftskendelse fastlægges ud fra rimelighedsbetragtninger, kan det overvejes, om den bør reguleres f.eks. efter kapitalstaksten for at hindre, at der på et senere tidspunkt på ny opstår strid om afgiftens størrelse. Der er dog næppe uden lovhjemmel og imod en parts udtrykkelige ønske mulighed for at fastsætte en reguleret afgift, idet en sådan regulering – afhængig af reguleringsmetoden og konjunkturförändringene – kan påføre den ene af parterne en økonomisk byrde.

Hvis der ikke er aftalt noget vederlag, men dette er fastlagt f.eks. ved dom, må det antages, at ejeren er berettiget til senere at kræve en højere afgift, hvis forholdene har ændret sig, forudsat at den højere leje er rimelig eller gængs vurderet ud fra de ændrede forhold.

I forpagtningsforhold (og muligvis også andre vedvarende kontraktforhold) må den regel, som kbl. § 72 udtrykker, formentlig forstås således, at forpagteren er forpligtet til at betale den afgift, som ejeren til *enhver tid* kræver i forpagtningsperioden, forudsat den på det aktuelle tidspunkt er rimelig. Modhensynet er forpagterens interesse i forudsigelighed i afgiftsstørrelsen igennem forpagtningsperioden. I de sjældne tilfælde, hvor forpagtningsafgiften ikke er aftalt, vil forpagteren formentlig ofte bære en del af skylden herfor. Forpagteren vælger selv en usikker fremtid ved at acceptere aftalen, selv om omfanget af hans hovedforpligtelse er ukendt. I disse tilfælde må forpagterens interesse anses for tilstrækkeligt værnede af kravet om, at det af ejeren krævede vederlag til enhver tid skal være rimeligt.

Med nævnte fortolkning af princippet i kbl. § 72, synes der ikke at være behov for at kunne fastsætte en reguleret afgift.

3. Risikoregler ved betalingsmisligholdelse i tingsleje forhold

Ved *vederlagsrisiko* forstås almindeligvis, at den, der skal præstere en genstand (realdebitor),²¹ kun har krav på medkontrahentens vederlag, hvis han præsterer genstanden i mangelfri stand.²² Vederlagsrisikoen udtrykker således, at realdebitor bærer risikoen for hændelige begivenheder, der forhindrer mangelfri levering, medmindre der foreligger fordringshavermora.

Som anført i afsnit V,2.1.1. er sondringen mellem vederlagsrisiko og andre risici uhensigtsmæssig og overflødig. I stedet anvendes betegnelserne »risiko« eller »vedligeholdelsesrisiko«.

Hvem, der bærer risikoen, har betydning for reglerne om *misligholdelse af pligten til at betale leje/forpagtningsafgift*, idet lejereren/forpagteren ikke er forpligtet til at betale (fuldt) vederlag, så længe risikoen påhviler ejeren –

21. F.eks. sælger, der skal levere en vare, eller udlejer, der skal stille det lejede til rådighed for lejer.

22. Se Gomard, Obligationsret, 1. del, side 37 f. og ovenfor afsnit V,2.1.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

hvilket er udgangspunktet, jf. ovenfor afsnit V,3.2. – og ejeren ikke præster mangelfri ydelse. Med andre ord *kan ejeren kun gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i tilfælde af manglende vederlagsbetaling, såfremt han selv stiller mangelfri ydelse til rådighed for lejer/forpagteren i brugsperioden.*

Som anført ovenfor i afsnit V,3.3.-3.6. gælder der visse undtagelser til udgangspunkt, hvorefter ejeren bærer risikoen. Af afsnit V,3.3. fremgår det, at der ikke ved *forpagtningsaftaler* er grundlag for at fravige udgangspunktet ved *lov* eller som følge af *forholdets natur*. Derimod kan udgangspunktet fraviges ved *aftale*.

Det kan således f.eks. gyldigt aftales, at forpagteren skal betale afgift, selv om ejendommen i en periode er mangelfuld, eller uanset om forpagteren opnår nogen brugsret overhovedet.²³

Aftaler, der forpligter forpagteren til at betale for en brugsret, som han ikke (fuldt ud) opnår, er som udgangspunkt ikke rimelige for forpagteren. Der vil derfor i et vist omfang være mulighed for at tilsidesætte sådanne aftaler efter aftl. § 36. Sandsynligheden for at få en aftale tilsidesat forøges formentlig i takt med, at lejer skal tåle flere mangler uden kompensation i vederlaget.

Fuldstændig umulighed eller betydelige opfyldelsesvanskeligheder, der må ligestilles med umulighed med hensyn til erlæggelsen af ejerens ydelse, fritager ejeren for pligten til at præstere mangelfri ydelse, jf. ovenfor afsnit V,3.5. Til gengæld bortfalder lejers/forpagters pligt til at betale. Om umulighed på lejers/forpagters side – dvs. pengemangel – se nedenfor afsnit 10.1.

Endvidere kan lejer/forpagter – som følge af reglerne om *caveat emptor* – ikke påberåbe sig mangler, som han har eller burde have opdaget inden lejeaftalens indgåelse, se nærmere ovenfor afsnit V,3.6. Trods sådanne manglers eksistens, må lejer/forpagter derfor betale fuldt vederlag.

Endelig fritages lejer/forpagter ikke fra pligten til at betale vederlag, hvis en mangel ved det lejede skyldes *culpøs adfærd* udvist af lejer/forpagteren eller af nogen, som han svarer for.²⁴

23. Anderledes for så vidt angår leje af hus og husrum, hvor lejerens ret til forholdsmæssigt afslag i LL § 11, stk. 2 er beskyttelsespræceptiv, jf. LL § 18.

24. Jf. ovenfor afsnit V,3.7. Endvidere henvises til U 1946.1006 Ø, hvor en lejer af fabrikslokaler under krigen havde fremstillet produkter, som solgtes til Tyskland. På grund af denne aktivitet blev fabrikken udsat for sabotage af modstandsbevægelsen. Lejer fandtes at have påført ejeren en udenfor lejemålets forudsætninger gående risiko, hvorfor lejer måtte betale leje for den tid, hvor det lejede ikke kunne benyttes på grund af sabotagen. Østre Landsret anfører dog ikke direkte, at lejer havde handlet culpøst ved at producere til tyskerne.

4.1. Gældende ret og praksis

Foruden risikoen for *genstandens* hændelige undergang/forringelse – jf. ovenfor – kan det diskuteres, hvem der bærer risikoen for, at *vederlaget* ikke kan præsteres fuldt ud – f.eks. fordi det konkrete beløb er blevet stjålet, eller fordi lejerens/forpagteren af andre grunde ikke råder over et tilstrækkeligt beløb. Dette vedrører reglerne om lejerens/forpagterens *pengeomangel*, der primært behandles nedenfor i afsnit 10, hvor reglerne om *ejerens misligholdelsesbeføjelser* ved forpagterens manglende betaling endvidere behandles.

Af hensyn til afhandlingens omfang drøftes i kapitel VI alene reglerne om *aktuel misligholdelse*, mens reglerne om anticiperet misligholdelse – f.eks. hvis lejer er insolvent (og eventuelt erklæres konkurs) inden alle lejebetalinger har fundets sted, men hvor lejer endnu ikke aktuelt har misligholdt aftalen – ikke behandles.

4. Forud- eller bagudbetaling af forpagtningsafgiften

4.1. Gældende ret og praksis

Når forpagteren tiltræder den forpagtede ejendom, opstår spørgsmålet om, hvornår han første gang skal betale forpagtningsafgift.

Ofte regulerer forpagtningskontrakten spørgsmålet. Således anvendes ofte formuleringer af denne art: »Afgiften erlægges med halvdelen hver den 1. marts og den 1. november, første gang den 1. marts 1997.« I dette tilfælde er der ikke tvivl om, at afgiften skal betales første gang den 1/3-1997, næste gang den 1/11-1997 osv. Der forekommer imidlertid aftaler, som enten uklart eller overhovedet ikke tager stilling til, hvornår afgiften skal betales første gang. Et eksempel er: »Forpagtningen tiltrædes den 1. marts 1997. Afgiften erlægges med halvdelen hver den 1. marts og den 1. november.« I denne situation fremgår det ikke umiddelbart, om forpagteren skal betale første ydelse den 1. marts 1997, når han tiltræder, eller først den 1. november 1997, når den første delperiode er forløbet.

Dette spørgsmål kan have væsentlig betydning for parterne. *Forpagteren* er ofte interesseret i at betale afgiften bagud for på denne måde at sikre sig ejerens kontraktmæssige opfyldelse – dvs. sikre sig den brug af ejendommen, som han betaler for. Endvidere kan bagudbetaling være en fordel for den forpagter, der har en stram økonomi, idet han da først skal betale afgiften, når han har haft et udbytte af jorden og dermed en indtjening.

Omvendt er *ejeren* normalt interesseret i forudbetaling af afgiften for derved at sikre sig, at forpagteren betaler. Opstår der tvivl, om der skal betales forud eller bagud, og spørgsmålet ikke løses ved parternes overens-

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

komst, kan resultatet blive alvorligt. Den forpagter, som forventer bagudbetaling og dermed ikke betaler afgiften ved periodens start vil – hvis det viser sig, at forudbetaling i virkeligheden er gældende – misligholde forpagtningskontrakten med en risiko for at miste retten til at fortsætte denne.²⁵

Den ejer, der fejlagtigt forventer forudbetaling og derfor har indstillet sig på at modtage betalingen ved forpagtningens start, er ligeledes ringe stillet, hvis han er afhængig af betalingen, f.eks. til betaling af terminsydelser mv. Ejeren risikerer således at misligholde egne forpligtelser over for tredje-mand.

Ofte vil det dog stå klart for parterne, hvornår første ydelse skal erlægges; eventuelt som følge af en præciserende mundtlig aftale om spørgsmålet. I praksis er problemerne derfor nok begrænsede, men konflikten kan tænkes at opstå, hvor der er tale om anseelige afgiftsbeløb, og hvor der er opstået tvist mellem parterne allerede mellem aftaletidspunktet og tiltrædelsen.

Når første del af afgiften er erlagt korrekt, er det derimod mindre interessant, om der er tale om forud- eller bagudbetaling, idet de efterfølgende afdrag naturligt må rettes ind efter det første. Har ejeren/forpagteren ikke protesteret over første afdrags erlæggelse enten bagud eller forud, taler hensynet til at undgå tvist for, at vedkommende dermed normalt ved passivitet/stiltiende accept har mistet retten til at kræve betaling på anden måde.

Spørgsmålet om forud- eller bagud-betaling har været drøftet en del i den juridiske teori. Bl.a. skriver *Gomard*: »Afgørelsen af, om vederlaget skal erlægges forud eller bagud, træffes på grundlag af aftalen, deklaratoriske regler og en afvejning af parternes interesser, bl.a. [real-]debitors sikkerhed for, at vederlaget vil blive betalt, og [real-]kreditors betalingsevne.«²⁶

Som anført behandles her den situation, hvor der *ikke* kan udledes noget om betalingen af parternes aftale. Der findes ingen lovregler om spørgsmå-

25. Forpagteren har dog viljen og formentlig også evnen til at betale, hvorfor misligholdelsen muligvis ikke vil være hævebegrundende, jf. om vilje- og evne-regler Bernhard Gomard, *Obligationsretten i en nøddeskal*, 1. hæfte, 1. udg. 1987, side 11, *Obligationsret* 1. del, side 108 f., og 2. del, side 107 f. Se endvidere om leje-betaling U 1983.764 V, der dog næppe er helt i overensstemmelse med lejelovens regler, jf. Halfdan Krag Jespersen i *Karnov*, side 10147, note 738. Se også nedenfor afsnit 10.3.

26. Jf. Bernhard Gomard, *Obligationsretten i en nøddeskal*, 1. hæfte, 1. udg. 1987, side 10. Realdebitor og realkreditor, er i forpagtningsaftaler hhv. ejeren og forpagteren. Se endvidere Gomard, *Obligationsret*, 1. del, side 93, hvor det også konstateres, at forpagtningsafgift ofte betales bagud. At dette for så vidt angår landbrugsforpagtningsaftaler er korrekt, når der ses bort fra statens, kommuners og folkekirkens bortforpagtninger, fremgår af tabel VI.4.1.(a) nedenfor. Se også de i petit-afsnittet nedenfor nævnte forfattere.

4.1. Gældende ret og praksis

let.²⁷ Derfor må der foretages en afvejning af parternes interesser og en vurdering af eventuelle sædvaner på området samt en analyse af den øvrige juridiske teori.

Spørgsmålet har navnlig været drøftet i ældre litteratur i forhold til aftaler om tingsleje, mens det i nyere tid kun behandles overfladisk, formentlig fordi et meget stort antal af de praktiske situationer nu reguleres af LL § 33, hvorefter forudbetaling er den deklatoriske regel, jf. LL § 35 modsætningsvis. Ifølge forarbejderne²⁸ er reglen et udtryk for det, der »Almindeligvis aftales...«. Forudbetaling var således det hyppigst aftalte for beboelseslejemål før lejeloven.²⁹ Derimod var det flere gange i domspraksis i overensstemmelse med den almindelige opfattelse i teorien, jf. nedenfor, blevet fastslået, at bagudbetaling blev lagt til grund, hvis intet var aftalt, jf. U 1902.556 LHS og U 1913.875 LHS. Lovens regel er stadig i overensstemmelse med aftalepraksis. På lejelovens område er en regel om forudbetaling ikke betænkelig over for lejeren, idet lejelovens regler i øvrigt yder ham beskyttelse mod udlejerens dispositioner og god sikkerhed for et eventuelt tilbagebetalingskrav, jf. LL § 7. Det er således vanskeligt for ejeren at bringe lejemålet til ophør i utide, hvorfor lejer sjældent kommer i en situation, hvor han betaler leje uden at få modydelsen.

Der er næppe grundlag for at anvende LL § 33 analogt på aftaler om forpagtning af landbrugsjord. Reglen bygger ifølge forarbejderne på aftalepraksis vedrørende leje af hus og husrum. Der eksisterer ikke og har formentlig heller ikke eksisteret en tilsvarende praksis med forudbetaling på landbrugsområdet, jf. kommentarerne nedenfor til tabel VI,4.1.(a)³⁰. Endvidere er forpagteren ikke beskyttet over for bortforpagteren af præceptive regler ligesom lejeren, hvorfor forudbetaling for forpagteren indebærer den ovennævnte risiko for ikke at opnå brugen. Der er derfor ikke en sådan lighed mellem de to situationer, at der kan sluttes analogt fra LL § 33.

Spørgsmålet har derfor stadig relevans for lejeaftaler udenfor lejelovens område – herunder aftaler om forpagtning af landbrugsjord. I det følgende skal teoriens opfattelse af tingslejeaftaler behandles:

Lassen, Spec. del, side 7 anfører, at »Da Udlejerens Forpligtelse først er opfyldt, naar han gennem Lejetiden har holdt den omkontraherede Brug aaben for Lejeren, *forfalder* Lejen, i Mangel af modstaaende Aftale, først ved Lejemaalets Udløb; forsaavidt Lejen ikke er fastsat under eet for hele Lejemaalet, men

27. Lbl. § 11, stk. 3 kræver kun angivelse af afgiften, ikke af vilkårene for dennes betaling.

28. Jf. FT 1935-36, tillæg A. sp. 2823.

29. Se f.eks. Magnussen i U 1937 B 1.

30. Cfr. dog tilsyneladende Kinch og Tolstrup, side 365.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

til mindre Beløb for visse Tidsrum af dette, maa dog Lejen for hvert Tidsrum i Almindelighed antages at forfalde ved dettes Udløb.«(fremhævet i original) Lassen argumenterer således for bagudbetaling.

Dette kritiseres af *Magnussen* i U 1937 B 3 f., der mener, at udlejer allerede ved lejerens *tiltrædelse* har opfyldt sin hovedforpligtelse: Overladelsen af det lejede til lejeren, hvorfor han også må have krav på lejerens hovedydelse: Lejen. *Magnussen* tager således afstand fra, at udlejers og lejers ydelser først skal udveksles ved lejeperiodens ophør og mener, at udgangspunktet bør være forudbetaling. Som det fremgår af afsnit IV,2. består ejerens forpligtelse ikke kun i at lade ejeren tiltræde brugen, men tillige i vedvarende at stille brugen af det lejede til rådighed. *Magnussens* kritik af Lassen kan derfor ikke tiltrædes.³¹

Se endvidere *Lassen, Håndbog, alm. del*, side 383 f.: »I vedvarende gjensidige Forhold, hvor Vederlaget er fastsat for Perioder, f. Eks. Lejemaal, Tyendeforhold, forfalder Vederlaget for en Periode, naar denne er udløben...«.³² For lejeforhold og lignende antager Lassen således bagudbetaling af afgiften som den gældende regel i mangel af anden vedtagelse i lov eller aftale.

Ussing, Enkelte Kontrakter, side 11 anfører: »I de sædvanlige Lejeforhold, hvor Udlejerens Ydelse er vedvarende, medens Lejerens ikke er det, kan man ikke gennemføre den almindelige regel for gensidigt bebyrdende kontrakter, hvorefter de to ydelser skal udveksles samtidig.« – Udlejeren skal gennem hele perioden sikre lejerens brug af det lejede, hvorimod lejeren kun skal betale lejen én gang (eventuelt én gang i forbindelse med hver periode af lejetiden). Når der således er tale om dels en vedvarende ydelse og dels en enkeltydelse (eventuelt flere enkeltysdelser) må en af parterne nødvendigvis erlægge før den anden.

Se ligeledes *Ussing, alm. del, side 47*: »Når ydelsen fra den ene side er vedvarende, som forholdet er ved tjenesteaftaler og tingsleje, må det anses som hovedreglen, at vederlaget forfalder, når hele ydelsen er erlagt, altså *bagud*. Men i forhold, som er indgået på opsigelse eller på længere tid, er det almindeligt, at vederlaget skal betales periodisk, og hovedreglen antages da at være, at vederlaget for en periode forfalder ved dens udløb. Disse regler kan dog fraviges, når særlige grunde fører dertil.« (fremhævet i original).

Se også *Falkanger, Leie av skib, side 429* med henvisninger. Forfatteren anfører desuden (korrekt), at der ikke kan sluttes fra, at vederlagsrisikoen påhviler ejeren til, at der skal ske bagudbetaling. Dog kan ulempen ved, at lejer må rejse tilbagebetalingskrav, hvis ejeren ikke opfylder sin vedligeholdelsespligt, tale for bagudbetaling.

31. Sml. også LL § 9, stk. 1, 1. pkt.: »...i hele lejeperioden«.

32. Lassen a. st. henviser bl.a. til tyendeloven af 10. maj 1854 § 29, hvorefter tyendets løn ved halvårslige fæstninger skulle betales til de almindelige skiftetider, »...hvergang for det sidstforløbne Halvaar« – dvs. halvårligt bagud. Tyendeloven blev ophævet ved lov 343/1921 (medhjælperloven), der nu er afløst af lov 415/1994 om visse arbejdsforhold i landbruget mv. Sidstnævnte lov indeholder ingen bestemmelser om forud/bagudbetaling af løn. Der kan næppe heller generelt drages paralleller fra betaling af løn til betaling af leje/forpagtningsafgift, på grund af forholdenes forskellighed.

4.1. Gældende ret og praksis

Den landboretlige litteratur behandler spørgsmålet konkret i forhold til forpagtningsaftaler – dog uden nogen argumentation for de anførte løsninger. Wulff I, side 194 og Wulff II, side 289 anfører således blot, at »Forpagtningsafgiften skal erlægges rettidigt, normalt bagud for passende tidsrum.« Tolstrup, Landboret, side 176 anfører: »Er intet andet aftalt, vil man sædvanligvis regne med, at den [forpagtningsafgiften] skal betales bagud for passende tidsrum.« Cfr. Kinch og Tolstrup, side 365: »I Mangel af anden Aftale skal Afgiften erlægges forud; sædvanligvis erlægges den forud for hvert Halvaar med Halvdelen af et Aars Afgift hver Gang.« Endvidere anfører Gomard, Obligationsret 1. del, side 93: »Forpagtningsafgift betales ... ofte bagud.« Se tillige Adam Jacobi (red.), Landmandens juridiske Haandbog, 1945, side 52, der anfører bagudbetaling som den almindelige regel for forpagtningsafgiften.

Som det fremgår, peger den juridiske litteratur stort set entydigt på bagudbetaling som den udfyldende regel.

Magnussens ovennævnte artikel i U 1937 B 3 f., indeholder en diskussion, der er central for valget af udfyldende regel. Forfatteren anfører således: »Hvis Lejen først forfaldt ved Lejemålets Ophør, vilde Ejeren være udsat for, at Lejeren, skønt han havde nydt godt af Brugsretten Lejetiden igennem, flyttede kort før Udløbet uden at betale. Og den Risiko kan Ejeren, der har Brug for Lejen til dækning af Ejendommens Udgifter, daarligt udsætte sig for.« Dette argument kan også anføres til støtte for forudbetaling for så vidt angår ejerens stilling ved forpagtning af landbrugsjord, men Magnussen behandler ikke spørgsmålet set fra forpagterens (lejerens) side.

Forpagteren løber også en risiko for ikke at oppebære modydelsen ved forudbetalingen. En forpagter af landbrugsjord er ikke beskyttet lige så effektivt, som lejeloven beskytter lejer. Endvidere kan det vise sig, at ejendommen er i en væsentlig ringere stand end aftalt, hvorfor forpagterens ydelse er uforholdsmæssig stor sammenlignet med ejendommens stand. Såfremt forpagteren er mindre likvid, kan han desuden være nødt til at dyrke jorden og sælge afgrøderne, før han er i stand til at betale afgiften. Bagudbetaling kan da være en praktisk foranstaltning.³³

Men selv om forpagteren er i stand til at betale forud, er dette ikke nødvendigvis i hans interesse. Forpagteren har en stærk interesse i at sikre den brugsrettighed, som hans drift bygger på. Bagudbetaling er i sig selv ikke en garanti mod ejerens kontraktbrud, men muligheden for at forpagteren kun betaler en forholdsmæssig del af vederlaget, kan virke som en tilskyndelse for ejeren til at opfylde kontrakten. Såfremt ejeren alligevel misligholder, har forpagteren måske en mulighed for at kræve erstatning, jf. afsnit

33. Se også Gomard, Obligationsret, 1. del, side 92 f., der bl.a. vil lægge vægt på »... nødvendigheden af at give betaleren mulighed for at skaffe sig de nødvendige midler til at betale vederlaget.«

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

V,4.2.5., men erstatningen kan være vanskelig at opnå på grund af lange sagsbehandlingstider ved domstolene og ejerens eventuelle insolvens. Derimod er den forpagter, der endnu ikke har betalt, sikker på kun at skulle betale forholdsmæssigt nedsat vederlag, svarende til det lejedes nedsatte brugsværdi.

Ejeren kan beskytte sin interesse i at opnå vederlag for brugen ved at kræve *sikkerhedsstillelse* af forpagteren for afgiftens betaling. Dette kan ske på mange måder f.eks. ved en bankgaranti, kaution eller pant i forpagterens egen ejendom, inventar mv. Byrden af denne ordning for forpagteren er normalt af begrænset omfang.

Sikkerhedsstillelsen behøver principielt kun at omfatte vederlaget for en enkelt betalingstermin, idet ejeren ved eventuel misligholdelse med én ydelse fra forpagterens side ofte kan bringe aftalen til ophør for fremtiden. For mindre likvide forpagtere kan det dog være problematisk at tilvejebringe sikkerhedsstillelse.

På baggrund af ovenstående afvejning af parternes interesser og teoriens anbringender synes *den udfyldende regel at være bagudbetaling*. Dette giver forpagteren den nødvendige beskyttelse mod ejerens dispositioner, mens ejeren har mulighed for at kræve sikkerhedsstillelse, hvis han nærer mistro til forpagterens betalingsevne/-vilje.

Hvis man betragter kontraktspraksis, som den illustreres af kontraktundersøgelsen, får man ikke umiddelbart den udfyldende regel af- eller bekræftet. Af tabel VI,4.1.(a) fremgår der, når *alle* aftaler betragtes, en stor lighed i andelen af kontrakter, som foreskriver forud- hhv. bagudbetaling, med en lille overvægt i andelen med forudbetaling.

Tabel VI,4.1.(a).

Anvendelsen af forud- og bagudbetaling (I pct.)						
	Alle	Ejergruppes andel af aftaletype ¹⁾				Uden folkekirken, stat og kommuner
		Folkekirken	Stat/kommuner	Øvrige	Sum	
Forudbetaling	45,2	30,4	47,9	21,7	100,0	20,5
Bagudbetaling	39,8	2,0	24,1	73,9	100,0	61,4
Uklar aftale ²⁾	15,0	2,6	43,4	54,0	100,0	18,1
I alt	100,0					100,0

4.1. Gældende ret og praksis

- ¹⁾ I den midterste sektion af tabellen angives hvor mange pct. af aftaler med hhv. forudbetaling, bagudbetaling og uklarhed, der er indgået af folkekirken, staten/kommuner eller andre som ejer.
- ²⁾ Herunder hører alle aftaler, hvor det ikke har været muligt endeligt at bestemme, hvorvidt afgiften skulle betales forud eller bagud. Se et eksempel herpå, i det første petit-afsnit i dette afsnit. Sådanne tilfælde er regnet som »uklar aftale« i tabellen. Som uklar er også regnet aftaler, som intet angiver vedrørende betalingen af den første del af afgiften.

En nærmere analyse af kontrakterne – som foretaget i tabellens midterste sektion – viser imidlertid, at mere end 3/4 (78,3 pct.) af aftalerne om forudbetaling er indgået med folkekirken, staten eller kommuner som ejere. De øvrige ejerkategorier (privatpersoner og institutioner) udgør alene 21,7 pct. af forudbetalingsaftalerne.

For folkekirkens, statens og kommunernes forpagtningskontrakter gør nogle specielle forhold sig formentlig gældende. For *folkekirkens* vedkommende indgås langt de fleste (80,9 pct.) af aftalerne på en fortrykt standardformular udarbejdet af Menighedsrådsforeningen. I denne formulars § 3 angives forudbetaling som *eneste* mulighed for koncipisten. Denne bestemmelse skyldes formentlig, at det for det enkelte provstiudvalg er særligt væsentligt at undgå betalingsmisligholdelse og eventuelt underskud. Provstiudvalgene er ikke erhvervsdrivende og har derfor vanskeligt ved at få dækket et eventuelt tab på en forpagtningsaftale. Endvidere er bortforpagteren i dette tilfælde et kollektivt organ, der repræsenterer en større gruppe personer (menigheden). Dette medfører, at udvalgets dispositioner er udsat for en større gruppe personers overvågenhed, således at en tabsgivende disposition kan medføre kritik. For at undgå dette, søger Menighedsrådsforeningen formentlig at opnå den størst mulige sikkerhed mod tab.

En aftale mellem to privatpersoner er ikke genstand for samme offentlige kritik, og ejeren har måske bedre muligheder for at dække et eventuelt tab. Endvidere forekommer det formentlig ofte, at ejeren kender forpagteren og dennes økonomiske formåen bedre, når der er tale om to privatpersoner, end når ejeren er et kollektivt organ.

Tilsvarende forhold gør sig gældende ved *statens* og *kommunernes* bortforpagtninger. Risikobetonede og tabsgivende aftaler indgået af offentlige institutioner kan blive genstand for kritik fra offentligheden, som i den sidste ende medvirker til at dække tabet gennem skattebetalingen. Endvidere bortforpagter navnlig kommunerne ofte kun jorden i en kortere periode, indtil en anden udnyttelse skal finde sted. Formålet med forpagtningen er således først og fremmest, at kommunen ikke lider tab i den mellemliggende tid, inden ejendommens egentlige formål kan realiseres. Af disse grunde

Kap. VI: Forpagtingsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

søger kommunerne ofte at dække sig ind med den størst mulige grad af sikkerhed bl.a. ved at kræve forudbetaling, sikkerhedsstillelse mv.

Det anførte understreges af, at folkekirken, staten og kommunerne ifølge kontraktsundersøgelsen oftere end privatpersoner kræver en egentlig sikkerhedsstillelse for afgiftens betaling. I 63,5 pct. af folkekirkens, 21,9 pct. af statens og 14,7 pct. af kommunernes kontrakter kræves således en eller anden form for sikkerhedsstillelse. For aftaler, hvor ejeren er en privatperson, kræves dette kun i 10,3 pct. af aftalerne.

Endelig er forpagterens interesse i at opnå den sikkerhed, som bagudbetaling giver, mindre ved de omtalte bortforpagtere (folkekirke, stat, kommuner), fordi disse kategorier af bortforpagtere sjældent misligholder aftalen i betydende grad. Dette er en anden følge af den offentlige opmærksomhed over for disse organers dispositioner, samt af at insolvens normalt ikke indtræder.

Mere end 3/4 af de kontrakter, der kræver forudbetaling, bygger således på nogle specielle forudsætninger, hvor ejerens interesse i at sikre sig mod misligholdelse er specielle, og hvor risikoen for forpagteren er begrænset. Dermed er forudbetaling mere nærliggende i disse tilfælde end i øvrigt.

Hvis tallene »renses« for folkekirkens, statens og kommunernes aftaler – som i højre kolonne i tabel VI,4.1.(a) ovenfor – træder anvendelsen af bagudbetaling langt tydeligere frem, idet dette er aftalt i 61,4 pct. af de undersøgte tilfælde, hvor bortforpagteren er en privat person eller en institution, stiftelse mv. I disse tilfælde er der en forholdsvis klar tendens til at vælge bagudbetaling eventuelt kombineret med sikkerhedsstillelse.

På baggrund af kontraktsundersøgelsens resultater, synes det herefter rimeligt at konkludere, at bagudbetaling er den almindelige regel i aftaler mellem privatpersoner, mens forudbetaling er den almindelige regel, når staten, kommuner eller folkekirken optræder som bortforpagtere. Dermed synes der at være god overensstemmelse mellem praksis og det, der synes at være udgangspunktet i gældende ret ud fra en vurdering af parternes interesser.

DDL's standardkontrakt angiver ikke, om afgiften skal betales forud eller bagud. I kontraktens § 4, pkt. 1a og 1b skal koncipisten selv udfylde feltet: »Første gang den ...«. Det er således koncipistens valg, der bliver afgørende. Dermed må parterne selv vælge den løsning, der passer dem bedst. Den så vidt ses eneste ulempe ved denne udformning af formularen er, at kontrakten er »tom«, hvis koncipisten glemmer at udfylde det pågældende felt. Dette kunne undgås ved at anføre, at bagudbetaling – i overens-

4.1. Gældende ret og praksis

stemmelse med den almindelige udfyldende regel – er udgangspunktet, hvis intet andet aftales.³⁴

Udgangspunktet med bagudbetaling svarer til *tysk ret*, jf. BGB § 587, stk. 1, hvorefter afgiften skal betales ved forpagtningstidens udløb. Er forpagtningstiden inddelt i kortere tidsperioder, skal afgiften betales den første hverdag efter hver periodes udløb. BGB § 587 er deklaratorisk.³⁵

Derimod indeholder hollandsk ret ingen bestemmelser om forud- eller bagudbetaling, men af Pachtnormenbesluit 1977 og 1990 art. 7, stk. 2 fremgår det, at de grondkamer ved fastlæggelsen af den højst tilladelige forpagtningsafgift yder forpagteren en rente-kompensation, såfremt afgiften skal betales forud. Denne kompensation svarer til den på sædvanlig måde opnåelige opsparingsrente – dog højst 5 pct. pr. år.³⁶

I *svensk ret* er spørgsmålet reguleret i JB 8. kap., § 12, hvorefter »Arrendeavgift skall betalas senast tre månader före varje arrendeårs utgång, om ej annat avtalats.« Dermed må ejeren overlade ejendommen til forpagteren i 3/4 af forpagtningsåret, før han kan kræve afgiften betalt. Kun for de resterende 3 måneder modtager bortforpagteren afgiften før overladelsen. Reglen i svensk ret er således nærmest bagudbetaling, som i Danmark, men dog kombineret med forudbetaling for en del.³⁷

I fremmed ret er der således også en tendens til, at lade ejeren præstere (en del af) sin ydelse, før forpagteren skal betale forpagtningsafgift.

34. I relation til DDL's standardkontrakt bemærkes endvidere, at denne anvender betaling af acontobeløb, når afgiften reguleres efter kapitelstakst. Dette skyldes, at kapitelstaksten for et år først offentliggøres i begyndelsen af det efterfølgende år. Først ved offentliggørelsen kan den endelige afgift beregnes. Dette kunne tale for, at udgangspunktet ved en kapitelstakstreguleret afgift burde være bagudbetaling, der forfalder, når kapitelstaksten bliver offentliggjort. I stedet indeholder DDL's kontrakt det kompromis, at en del af beløbet betales a conto, mens hele afgiften efterreguleres, når kapitelstaksten kendes. Dermed har koncipisten mulighed for at vælge delvis forudbetaling, således at kun det eventuelle reguleringsbeløb bagudbetales

35. Jf. Faßbender, Einl Rn 33 og 34. I medfør af BGB § 592 har ejeren panteret for sine krav i henhold til aftalen i de genstande, som forpagteren har indbragt i det forpagtede, samt i frugterne af det forpagtede (høstpant). Bestemmelsen i § 592 kan dog fraviges ved aftale. BGB søger således at varetage både ejerens og forpagterens interesser ved at foreskrive både bagudbetaling og sikkerhedsstillelse.

36. Jf. Lopes, Pacht, afsnit 5.7.2.18.

37. En nogenlunde tilsvarende regel findes i norsk ret, jf. forpaktingslovens § 6, stk. 2, hvorefter afgiften skal betales »...seinast tre månader før utgangen af kvart forpaktingsår...«, hvis intet andet er aftalt.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

Ved *forudbetaling* af afgift i Danmark finder TL § 3, stk. 2 anvendelse. Herefter skal forudbetalinger for mere end ½ år tinglyses for at opnå beskyttelse over for ejerens aftaleerhververe og kreditorer, medmindre de har hjemmel i en tinglyst forpagtningskontrakt.³⁸

4.2. De lege ferenda om forud-/bagudbetaling

Selv om gældende ret indeholder en udfyldende regel om bagudbetaling, der på rimelig måde tilgodeser begge parter interesser, kan det overvejes, at indføre regler, som tager stilling til, om afgiften skal erlægges forud eller bagud, og om ejeren eventuelt bør have særlig sikkerhed ved bagudbetaling også i tilfælde, hvor parterne måtte ønske en anden aftale.

Som det fremgår ovenfor forekommer der mange forskellige kombinationer af betalingsregler både med og uden sikkerhedsstillelse. Af noten til tabel VI, 4.1.(a) fremgår tillige, at der også forekommer aftaler, som ikke uden videre kan passes ind under betegnelserne forud-/bagudbetaling. Af hensyn til disse uklare aftaler er en præcisering af retsstillingen ønskelig. Det er imidlertid vanskeligt generelt at anbefale bestemte betalingsvilkår, idet valget heraf bygger på parternes egne forhold: Hvilken grad af sikkerhed kræver de hver især, hvilken tiltro har de til hinanden, hvilket kendskab har de til hinandens forhold, hvor store beløb er der tale om etc. Alle disse faktorer fører til et ønske hos parterne om et bestemt aftaleindhold, og såfremt dette ønske ikke opfyldes, kan det føre til, at aftalen ikke bliver indgået eller ikke (fuldt ud) opfylder en parts behov.

En præceptiv regel, der dikterer et bestemt kontraktsindhold, kan afholde ejere fra at bortforpagte deres jord til skade for strukturtilpasningen. En deklatorisk lovgivning synes derfor som et bedre udgangspunkt. På baggrund af ovenstående gennemgang synes udgangspunktet for en sådan regel at burde være bagudbetaling. Se nærmere om valget mellem en præceptiv eller en deklatorisk regel, nedenfor afsnit VII,3.4.2.

Derimod bør der næppe indføres en udfyldende regel om *sikkerhed* for ejeren. En regel svarende til BGB § 592 om pant i forpagterens ejendele og frugter af den forpagtede ejendom stemmer ikke overens med dansk retstradition. For det første foreskrives en lovbestemt panteret kun i ganske særlige tilfælde, hvor der er et særligt behov for at sikre en fordringshaver opfyldelse, f.eks. hvor kreditor handler på debitorens vegne.³⁹ Et sådant specielt

38. Se om bestemmelsen, herunder om ikke-tinglyste aftaler, Hans Willumsen, Tinglysningsloven med kommentarer, 1997, side 54 ff. samt Mortensen, Tinglysning, side 89 ff. med henvisninger.

39. Se bl.a. mark- og vejfredslovens §§ 10, stk. 1 og 11, stk. 2, kommissionslovens §§ 31 og 36 samt sølovens § 51. Om lovbestemt pant i øvrigt, se Pant, side 19 f. med henvisninger og Panterettigheder, side 27 f.

5. Betalingsterminer

behov synes ikke at eksistere ved forpagtningsaftaler. Dertil kommer, at sikkerhedsstillelse for forpagtningsaftalens opfyldelse kun var aftalt i omkring 1/5 af de ved kontraktsundersøgelsen undersøgte tilfælde, jf. ovenfor afsnit 4.1. Det kan således ikke siges at være sædvane at kræve sikkerhedsstillelse. Desuden peger undersøgelsen på, at der kun er et *begrænset praktisk behov* for en regel om lovbestemt sikkerhedsstillelse. Da der ikke i dag er noget til hinder for, at ejeren kræver sikkerhedsstillelse – andet end forpagterens eventuelle vanskeligheder ved at skaffe sikkerheden – er den manglende anvendelse af sikkerhedsstillelse formentlig udtryk for, at ejere kun i begrænset omfang opfatter sikkerhedsstillelse som nødvendigt.

Endvidere kan en lovbestemt panteret i høsten stride mod de gældende regler i lov om høstpant, hvorefter brugeren ikke kan fraskrive sig retten til at pantsætte ejendommens høst, jf. lovens § 1, stk. 4. En deklaratorisk regel om pant for afgiftens betaling i bl.a. høsten kan derfor stride imod denne frihed for forpagteren, navnlig hvis den giver ejerens panteret fortrin forud for forpagterens aftaleerhververe. En ændring af lov om høstpant kan derfor være nødvendig, hvis regler om pantesikkerhed i høsten for ejeren ønskes.

Endelig kunne det overvejes, hvorvidt ejeren i tilfælde af bagudbetaling burde sikres kompensation for, at han må afvente lejebetalingen, f.eks. i form af en tvungen forretning af beløbet svarende til, at de grundkammer i Holland fastsætter forrentning af afgiften til fordel for forpagteren ved forudbetaling, jf. ovenfor afsnit 4.1., sidste petit-afsnit. Uden et eksisterende system med fastsættelse af forpagtningsafgiften eventuelt under medvirken af en offentlig myndighed, vil regler herom blot medføre en ekstra (offentlig) administration på et område, hvor parterne uden vanskeligheder selv kan skaffe sig den ønskede kompensation. Ejeren har således mulighed for at forhøje afgiften, hvis der skal gælde bagudbetaling, og dermed sikre sig forrentning. Da bagudbetaling i forvejen er udgangspunktet, fører en sådan ordning næppe til et højere afgiftsniveau til skade for forpagteren og for forpagtningsaftalens funktion som strukturtilpasningsinstrument. Endelig bemærkes, at det ikke er sædvanligt i dansk ret at kræve forrentning af afgiften hverken ved forud- eller bagudbetaling.

5. Betalingsterminer

Sammenhæng med spørgsmålet om forud- eller bagudbetaling har spørgsmålet om, hvilke intervaller (terminer) forpagtningsafgiften skal betales med. Hvis det af aftalen fremgår, at der skal erlægges enten forud eller bagud, fremgår det normalt også med hvilket interval, der skal betales. Betales der således bagud – f.eks. efter forløbet af de første tre måneder –

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

er der en formodning for, at næste del af afgiften skal erlægges tre måneder senere, medmindre andet er aftalt. Ved forudbetaling er løsningen ikke så klar, men det fremgår formentlig ofte af størrelsen bl.a. af det beløb, som skal erlægges forud, hvornår der skal betales igen. Der indgås således sjældent aftaler, som kun angiver det beløb, der skal erlægges forud, uden at det tillige angives, hvilket tidsrum beløbet vedrører, eller den samlede afgift for hele perioden, således at tidspunktet for næste betaling formentlig kan findes ved simpel division af afgiften for hele perioden med det forudbetalte beløb, idet der normalt aftales lige lange terminer.

Er der derimod ikke klart taget stilling til, om der betales for- eller bagud, kan det derimod være vanskeligt at udlede, hvor ofte der skal betales. I praksis er der dog sjældent sådanne problemer. Kontraktsundersøgelsen afslørede således ingen aftaler, hvor det var umuligt at udlede betalingsintervallernes længde, jf. nedenfor tabel VI,5(a). Der forekommer således sjældent aftaler, hvor udfyldende regler er nødvendige. Derfor skal det alene kortfattet behandles, hvad den udfyldende regel må antages at være.⁴⁰

I relation til spørgsmålet om for- eller bagudbetaling ved lejeforhold anfører Ussing:⁴¹ »I Almindelighed kan Udlejeren ... først kræve Betaling ved Lejemaalets udløb. Men hvis Lejen ikke er fastsat under eet for hele Lejemaalet, men til mindre Beløb for visse Tidsrum, maa Lejen for hvert Tidsrum i Almindelighed antages at forfalde ved dettes udløb.« Ussing mener således at udfyldningsreglen må være bagudbetaling for *hele* perioden eller ved udløbet af delperioderne, hvis sådanne er aftalt.⁴²

Det kan dog næppe antages, at der kun skal ske en opsplitning af afgiftbetalingen i forpagtningsforhold, hvis dette udtrykkeligt er aftalt. Af den juridiske teori fremgår, at betaling i almindelighed sker i løbende afdrag i vedvarende kontraktsforhold – ikke som et éngangsbeløb efter påkrav eller efter hele periodens forløb – når aftalen er indgået på opsigelse eller på længere tid.

Gomard, Obligationsret 1. del, side 92 anfører således at »Vederlaget for vedvarende ydelser ... skal i almindelighed erlægges ... for passende perioder ad

40. DDL's standardkontrakt § 4 er udformet således, at parterne ved udfyldning af formularen ledes til at vælge betalingstermin. Ulempen ved standardkontrakten er, at der netop kan opstå uklarhed om det aftalte, hvis koncipisten springer et punkt over. Brugen af DDL's kontrakt *kan* således føre til, at der bliver behov for en udfyldende regel.

41. Enkelte kontrakter, side 11

42. Se også Ussing, Alm. del, side 47, hvor det tillige anføres: »Men i forhold, som er indgået på opsigelse eller på længere tid, er det almindeligt, at vederlaget skal betales periodisk ...«. Se tillige Lassen, Spec. del, side 7.

5. Betalingsterminer

gangen...«. Wulff, Tillæg, side 69⁴³ fastslår, at forpagtningsafgift normalt betales »...for passende tidsrum...« uden at præcisere tidsrummets længde nærmere. Noget tilsvarende anføres af Tolstrup, side 176. Kinch og Tolstrup, side 365 anfører, at »...sædvanligvis erlægges ... [afgiften] hvert halvaar med Halvdelen af et Aars Afgift hver gang.«

Selv om intet er aftalt, har det formodningen i mod sig, at ejeren skal vente til hele forpagtningsperioden er forløbet, før han kan kræve betaling, medmindre der er tale om en ganske kortvarig forpagtningsaftale. Omvendt kan det næppe heller antages, at ejeren uden særlig aftale kan kræve betaling af hele afgiften, når som helst han giver påkrav herom. En sådan regel kan ikke støttes på kbl. § 12, hvorefter betaling skal ske ved påkrav, hvis betalingstiden i øvrigt ikke kan udledes. Denne bestemmelse retter sig mod enkelt-præstationer; ikke vedvarende ydelser som leje og forpagtningsafgift. Ligeledes kan gbl. § 5, stk. 1 ikke anvendes til støtte for betaling efter påkrav. I medfør af bestemmelsen skal debitor betale efter kreditors påkrav, hvis intet andet er aftalt. Disse bestemmelser gælder også (analogt) for gensidigt bebyrdende aftaler, men næppe hvor ydelsen fra den ene part (ejeren) er vedvarende.⁴⁴

Kinch og Tolstrup, side 365 angiver som nævnt halvårlig betaling som det sædvanlige. Kontraksundersøgelsen viser, jf. tabel VI,5.(a), at dette stadig er ganske tidssvarende, idet næsten 60 pct. af de undersøgte aftaler indeholder en bestemmelse om halvårlig betaling, hvilket støtter, at det er den almindelige udfyldende regel.

Tabel VI,5.(a):

Betalingsterminer. (I pct. af alle)	
Kvartårlig	8,2
Halvårlig	59,5
Helårlig	26,2
Andre terminer	6,1
I alt:	100,0

Betaling af den årlige forpagtningsafgift i to rater – én hvert halve år – synes endvidere som en ordning, der i rimelig grad tager hensyn til såvel ejeren som forpagteren. Ejeren, som skal betale ejendomsskatter, afdrag på prioriteter etc. løbende⁴⁵ er ringe stillet, hvis han først kan kræve forpagt-

43. Se også Wulff I, side 194 og Wulff II, side 289.

44. Jf. Ussing, Alm. del, side 46 f.

45. Se om betaling heraf, nedenfor afsnit 7.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

ningsafgiften erlagt, når hele forpagtningsperioden er udløbet – efter op til 30 år, jf. Lbl. § 11, stk. 4 og Lbl. § 12, stk. 1 sammenholdt med UL § 16.⁴⁶

Sædvanligvis indgås forpagtningsaftaler for et helt antal år, hvorfor det kunne synes praktisk at anvende årlige betalinger, således at den samlede afgift efter den udfyldende regel blot fordeltes efter antallet af år. Imidlertid betaler ejeren typisk de nævnte ydelser flere gange om året, og det er derfor ikke rimeligt, at han kun kan kræve afgifter én gang årligt, medmindre han selv udtrykkeligt har accepteret det. Omvendt vil for korte intervaller være en ulempe for forpagteren, idet denne da må betale måske endda store beløb, før han har mulighed for at oppebære indtægter af jorden. Dette stiller store krav til forpagterens kontante kapitalreserve og/eller kassekredit. Således kan en månedlig eller kvartårlig betaling være en belastning for forpagterens økonomi. Endvidere kræver sådanne hyppige betalinger en forholdsmæssigt omfattende administration for parterne.

LL § 33 indeholder en regel, hvorefter månedsvise betalinger er den deklaratoriske hovedregel ved leje af hus eller husrum. En månedlig betaling er passende ved husleje forhold, idet der er overensstemmelse med de intervaller, som den typiske lejer modtager sine indtægter med: Månedsløn eller 14 dages-løn. Jordbrugsforpagteres hovedindtægter stammer imidlertid normalt ikke overvejende fra lønindkomster, hvorfor en tilsvarende regel ikke er velegnet for landbrugsforpagtninger. LL § 33 kan således ikke anvendes analogt på forpagtningsaftaler.⁴⁷

Endvidere passer halvårlige betalingsterminer godt sammen med den hyppige anvendelse af kapitelstaksten ved afgiftens regulering, jf. nedenfor afsnit 8.1.1. I disse tilfælde betales normalt et acontobeløb efter et halvt år, hvorefter den resterende del betales et halvt år senere, når kapitelstaksten offentliggøres. Anvendelsen af kapitelstaksten er i øvrigt nok hovedårsagen til de mange aftaler med halvårlige terminer og har formentlig også indflydelse på antallet af aftaler om årlige terminer, idet nogle parter foretrækker at vente med betalingen til kapitelstaksten er offentliggjort for at undgå tilbagebetalinger/efterbetalinger.

46. Endvidere bemærkes, at ved tidsubestemte aftaler – se herom ovenfor afsnit III,2.3. – ville en sådan regel formentlig betyde, at ejeren først kunne kræve betaling efter at have opsagt aftalen og dermed bragt forpagtningsperioden til ophør. En sådan regel ville også stille forpagteren ringe, idet den ville kunne bringe aftalen til ophør, uden at dette var nødvendigt af andre grunde end ejerens interesse i at få vederlag.

47. Se således også forarbejderne, RT 1935-36, tillæg A, sp. 2852 og ovenfor afsnit 4.1.

6.1. Indledning

Den deklaratoriske regel må herefter antages at være halvårlige terminer, hvis intet andet kan anses for aftalt.

At indføre lovregler om betalingsterminer synes overflødig i betragtning af, at alle aftaler i praksis tager stilling til spørgsmålet. En deklaratorisk regel kunne dog – på linie med LL § 33 – indpasses i en eventuel samlet forpagtningslovgivning eller et sæt almindelige betingelser, men betydningen ville være ringe.

I svensk ret findes en deklaratorisk regel om årlig betaling, jf. JB 8. kap., § 12. I tysk og hollandsk ret behandles spørgsmålet ikke – formentlig på grund af dets ringe praktiske betydning.

6. Løbedage

6.1. Indledning

Når tidspunktet for rettidig betaling af forpagtningsafgiften – eventuelt ved fortolkning eller ved anvendelse af de ovennævnte udfyldende regler – ligger fast, kan der opstå spørgsmål om, hvilke konsekvenser det har, hvis forpagteren ikke betaler rettidigt. Det almindelige udgangspunkt i dansk ret er, at *betaling skal ske senest på forfaldsdagen, samt at betaling herefter er for sen og en misligholdelse af aftalen*. Forfaldsdagen er således den tidligste dato, hvor ejeren kan kræve forpagtningsafgiften betalt.⁴⁸ Betaler forpagteren ikke senest denne dato, har han normalt misligholdt kontrakten med det resultat, at bortforpagteren kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, jf. nærmere nedenfor afsnit 10.

I visse situationer udløser en betaling senere end forfaldsdagen imidlertid alligevel ikke misligholdelsesbeføjelser. Dette er tilfældet, hvis der i retsforholdet mellem parterne gælder et antal *løbedage* udover forfaldsdagen. Gælder der løbedage, *forfalder* afgiften til betaling på forfaldsdagen, men en betaling inden udløbet af løbedagene betragtes alligevel som *rettidig*, således at bortforpagteren ikke kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende. Egentlige løbedage fører til, at betaling den sidste af disse betragtes som rettidig i *enhver* henseende.⁴⁹

48. Gomard, Obligationsret, 1. del, side 85, Ussing, alm. del side 44 f. og Niels Ørgaard i Dansk Privatreth 10. udg., 1997, side 146 .

49. Se f.eks. Lassen, Håndbog, alm. del, side 386 ved og i note 16-17, Pant, side 145, Panterettigheder, side 171, Gbl-komm, side 55, Gbl-komm I, side 48, Stig Jørgensen, Kontraktret II, 1972, side 52, Niels Ørgaard i Dansk Privatreth, 10. udg., 1997, side 147, Bent Iversen i samme værk, side 389 f. og Ussing, Alm. del, side 48. Betales der derimod senere end sidste løbedag, regnes misligholdelsen som indtrådt allerede fra forfaldsdagen – ikke fra sidste løbedag. Morarenter regnes

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

Der aftales under tiden andre regler om udskydelse af betalingstiden, som minder om egentlige løbedage, men som kun hindrer de alvorligste konsekvenser af betaling efter forfaldsdagen – f.eks. hævebeføjelsen. Derimod hindrer en betaling inden disse særlige »løbedages« udløb ikke altid, at der f.eks. beregnes morarenter allerede fra forfaldsdagen, selv om betaling sker inden »løbedagenes« udløb. I det følgende omtales kun de *egentlige* løbedage, der udskyder alle misligholdelsesbeføjelser.⁵⁰

For aftaler om forpagtning af landbrugsjord skal det nedenfor undersøges, hvorvidt der i almindelighed kan antages at gælde løbedage og i givet fald hvor mange.

6.2. Betydningen af løbedage ved for sen betaling

Som anført betyder vedtagne eller lovbestemte løbedage, at en betaling inden løbedagenes udløb ikke er en hævebegrundende misligholdelse.

Umiddelbart kan det synes som om, løbedage kun har begrænset betydning for forpagteren, idet retspraksis tilsyneladende under alle omstændigheder kun tillader ophævelse af en forpagtningsaftale, hvis betalingsmisligholdelsen kan bebrejdes forpagteren – det vil formentlig sige et krav om culpa, jf. nedenfor afsnit 10.3. Endvidere er der i U 1962.220 Ø bl.a. lagt vægt på, at ophævelsen ville betyde alvorlige ulemper for forpagteren, hvorfor denne ikke kunne anerkendes. Da retspraksis således i forvejen er tilbageholdende med at ophæve forpagtningsaftaler, er den yderligere beskyttelse, som løbedage kan give forpagteren, af begrænset betydning.

Løbedagene betyder dog – uanset den lempelige retspraksis – at misligholdelsesvirkningerne først indtræder nogle dage efter forfaldsdagen. Hvor når en forsinket betaling er en væsentlig misligholdelse må bl.a. vurderes ud fra, hvor lang tid der er gået siden sidste rettidige betalingsdag. Når der

således tilbage fra forfaldsdagen, jf. Lassen, Håndbog, alm. del, side 386, Gormard, Obligationsret, 1. del, side 93 f. og rentelovens § 3, stk. 1. Se også U 1979.960 H, hvoraf det fremgår, at løbedage ikke bevirker, at forfaldsdagen udskydes.

50. Om forskellen mellem egentlige løbedage og den blotte udskydelse af de alvorligere misligholdelsesbeføjelser henvises bl.a. til den nugældende Pantebrevsformular A pkt. 2, der giver egentlige løbedage og til den tidligere Pantebrevsformular I pkt. 8 a, der ved betalingen inden for løbedagene ikke hindrede morarenters beregning allerede fra forfaldsdagen, jf. Pant, side 145 f., Panterretigheder, side 172 og Ussing, Alm. del, side 48. Forsikringsaftalelovens § 13 indeholder en regel, hvorefter en forsikringsaftale bortfalder, såfremt præmien ikke er betalt inden 3 dage efter at selskabet har opsagt denne. Desuden gælder i § 13 og § 14 visse regler om betaling efter påkrav. Disse regler giver ikke debitor egentlige løbedage, jf. Ussing, Alm. del, side 48. Det samme gælder § 8 i DDL's standardkontrakt, der giver forpagteren en frist på 3 dage efter ejerens påkrav. Se om denne regel nedenfor afsnit 10.3.

6.2. Betydningen af løbedage ved for sen betaling

er aftalt løbedage, er sidste løbedag den sidste rettidige betalingsdag og dermed udgangspunkt for væsentlighedsbedømmelsen. Løbedage er derfor under alle omstændigheder en fordel for forpagteren.

Har ejeren derimod betinget sig *nøjagtig opfyldelse til bestemt tid*, vil selv en kortvarig forsinkelse med betalingen formentlig være væsentlig – selv om der ikke er noget at bebrejde forpagteren – og kan dermed give ejeren hævebeføjelse. Der kan drages en parallel til kbl. § 21, stk. 2, hvor efter sælgers forsinkelse må anses for væsentlig for køber, hvis køber har betinget sig opfyldelse nøjagtig til bestemt tid. Såfremt der gælder løbedage, er betalingen inden for disse rettidige, hvorfor ejerens hæveadgang udskydes til efter løbedagenes udløb.

Ved aftaler med krav om nøjagtig opfyldelse betyder løbedagene således i yderste konsekvens for forpagteren forskellen mellem en fortsat gyldig aftale eller en adgang for ejeren til at hæve denne. I denne situation har det derfor væsentlig betydning for forpagteren, om der skal beregnes løbedage.

Det må bero på en fortolkning af den konkrete aftale, hvorvidt ejeren har betinget sig betaling nøjagtig til bestemt tid. Udfaldet af denne fortolkning har derfor stor betydning for forpagterens retsstilling, hvorfor der i det følgende skal angives nogle almindelige fortolkningsprincipper. Ved fastlæggelse heraf tages der udgangspunkt i fortolkningen af reglen om fikskøb i kbl. § 21, stk. 2, da problemstillingen i det væsentlige er identisk.

Som almindelige regler om (forsinkelsers) væsentlighed gælder, *dels* at det er afgørende, at debitor forstår, at forsinkelsen er væsentlig for kreditor, *dels* at kravet om punktlighed er strengere ved pengefordringer og i erhvervsforhold end ved andre fordringer og forhold.⁵¹ Dette præger vurderingen af, hvornår en kreditor har betinget sig nøjagtig opfyldelse til bestemt tid.

Som udgangspunkt er det ikke tilstrækkeligt til at statuere fikskøb, at det er aftalt, at betaling skal ske en bestemt dato. For så vidt angår *handelskøb* er det dog tilstrækkeligt, som følge af reglen i kbl. § 21, stk. 3.⁵² Selv om *forpagtningsaftaler* oftest indgås mellem erhvervsdrivende, er der dog ikke grundlag for at sidestille disse med handelskøb. Den nedennævnte retspraksis har således ikke tilladt ejeren at hæve ved enhver forsinkelse med pengebetalingen, hvilket skulle have været reglen, hvis aftalerne blev sidestillet med handelskøb.

Der må kræves en mere udtrykkelig angivelse af, at nøjagtig betaling til bestemt tid er væsentlig for ejeren, for at sikre at debitor (forpagteren) må

51. Jf. Gomard, Obligationsret, 1. del, side 105, til dels Ussing, Alm. del, side 86 og sml. kbl. § 21, stk. 3 om handelskøb.

52. Jf. kbl-komm, side 286.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

forstå dette. Ved andre køb end handelskøb antages det, at angivelser som »præcis« eller »allersenest« i forbindelse med en bestemt dato er nødvendige og tilstrækkelige.⁵³ Et tilsvarende krav må stilles ved betaling af forpagtningsafgift, idet et meget stort antal aftaler ellers i praksis ville give ejeren mulighed for at kræve nøjagtig betaling. Dette skyldes, at hovedparten af aftalerne angiver bestemte datoer for afgiftens betaling. På grund af de alvorlige misligholdelsesvirkninger for forpagteren er det ikke hensigtsmæssigt med en fortolkningsregel, der i praksis vil gøre nøjagtig betaling til hovedreglen. En sådan regel vil næppe heller stemme overens med de fleste parterers forventninger og ønsker til aftalen.

Det er dog ikke udelukket, at nøjagtig betaling anses for betinget, selv om dette ikke fremgår udtrykkeligt af aftalen. Således kan en ejers udtrykkelige fremhævelse under kontraktsforhandlingerne af, at nøjagtig betaling er af væsentlig eller afgørende betydning for ham, bevirke at nøjagtig opfyldelse anses for betinget.⁵⁴ Dette kan begrundes med, at debitor (forpagter) med sådanne klare tilkendegivelser, må være klar over, at selv en mindre forsinkelse har væsentlig betydning, uanset at dette ikke fremgår af den indgåede aftale. Det er en forudsætning, at forpagteren ikke under kontraktsforhandlingerne har taget afstand fra udtalelserne. Uden relevante oplysninger om parternes forudgående tilkendegivelser, må der dog stilles krav om udtrykkelige angivelser i kontrakten som anført ovenfor.

I forhold til aftaler om forpagtning af landbrugsjord har nogle yderligere forhold særlig interesse. Forpagtningsaftaler er vedvarende kontraktsforhold, hvor det ofte er aftalt, at forpagtningsafgiften skal betales løbende før eller efter en delperiode. Dette rejser spørgsmålet, om det er tilstrækkeligt, at ejeren ved aftalens indgåelse (og/eller i kontrakten) én gang for alle betinger sig nøjagtig opfyldelse, eller *om nøjagtigheden skal indskærpes over for forpagteren forud for hver enkelt betaling*. Navnlig ved langvarige forpagtningsaftaler kan hensynet til forpagteren tale for, at ejeren løbende skal påminde forpagteren om de alvorlige virkninger af en beskeden forsinkelse med betalingen.

For så vidt angår *køb* har hverken teori eller retspraksis stillet krav om, at køber skal gentage den betingede nøjagtighed, selv om dette kan være

53. Jf. Ussing, *Køb*, side 64 og identisk kbl-komm., side 286 samt Lars Hedegaard Kristensen, *Lærebog i dansk og international køberet*, 2. udg., 1996, side 89. Se også Børge Dahl i Karnov, side 3652, note 118: »At der i kontrakten er angivet en bestemt leveringsdag er ikke tilstrækkeligt. Herudover må rettidig leverings afgørende betydning fremgår...«. Lookofsky, *Køb*, side 107 udtrykker dette således, at køber ikke blot skal have angivet en bestemt dato, men »...skal ... have *betinget sig* opfyldelsen til det fastsatte tidspunkt.« (fremhævet i original).

54. Jf. Gomard, *Obligationsret* 2. del., side 102.

6.2. Betydningen af løbedage ved for sen betaling

relevant i tilfælde, hvor der går lang tid mellem aftalens indgåelse og leveringstidspunktet. Et sådant krav ville da også være i strid med den indgåede aftale. Hvis det er aftalt, at *alle* betalinger skal være nøjagtige, er denne aftale naturligvis bindende for parterne og må respekteres, uanset om nøjagtigheden indskræpes forud for hver betaling. På baggrund heraf må det være forpagterens eget problem, hvis han glemmer, hvad han selv har aftalt. Må man omvendt ved aftalefortolkning nå frem til, at nøjagtighed kun er betinget ved den første afgiftsbetaling, vil ejerens løbende indskærpelse af nøjagtig betaling ikke kunne afhjælpe dette. Når der kun er aftalt nøjagtig betaling første gang, kan ejeren ikke ensidigt kræve nøjagtighed også ved de følgende betalinger.

Det, der kan blive problemet, er derimod, om en aftale om nøjagtighed kun omfatter den første betaling eller alle løbende betalinger af forpagtningsafgiften. For at skabe den fornødne sikkerhed for, at forpagteren har måttet indse, at *alle* betalinger skal være nøjagtige, må det formentlig kræves, at dette er udtrykkeligt betinget af ejeren – f.eks. ved tilføjelse af ordene »hver gang«, »til enhver tid«, »alle betalinger« etc. Med sådanne præciseringer synes der ikke at være tvivl om, at selv mindre forsinkelser vil være væsentlige, selv om ejeren ikke har indskærpet nøjagtighedskravet forud for de enkelte betalinger. Uden sådanne formuleringer må aftalen sidestilles med aftaler, der kræver betaling til et bestemt tidspunkt, uden at betinge nøjagtig betaling, hvorfor det ikke kan antages, at forpagteren med tilstrækkelig tydelighed må antages at være blevet klar over, at nøjagtig betaling til bestemt tid er væsentlig for ejeren.

Et andet særligt spørgsmål ved forpagtningsaftaler vedrører det forhold, at mange af disse aftaler indgås på fortrykte standardkontrakter. Det kan derfor overvejes, om et *fortrykt standardvilkår* om nøjagtig betaling til bestemt tid er tilstrækkeligt til at give ejeren de ovennævnte misligholdelsesbeføjelser. Det skal dog understreges, at problemet ikke har den store praktiske betydning, da krav om nøjagtighed ikke er almindelige i de mest anvendte standardkontrakter. DDL's standardkontrakt indeholder f.eks. ikke et sådant krav. Det kan da heller ikke anbefales at gøre sådanne vilkår til standard, idet de – af hensyn til de byrdefulde konsekvenser for forpagteren – kun bør anvendes, hvis ejerens *konkrete* forhold nødvendiggør dette. I så fald bør forpagteren under kontraktsforhandlingerne have mulighed for at forholde sig til vilkåret.

Spørgsmålet adskiller sig ikke fra det almindelige spørgsmål, om byrdefulde kontraktsvilkår i en standardformular er vedtaget og bindende. Som følge heraf og som følge af den ringe praktiske betydning, skal spørgsmålet kun behandles kort.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

Udgangspunktet er dansk rets almindelige, hvorefter aftaler er bindende. Det er således som udgangspunkt forpagterens egen sag, hvis han underskriver kontrakten uden at være opmærksom på kravet om nøjagtig betaling til bestemt tid.⁵⁵ Det er dog almindeligt antaget, at dette udgangspunkt kan fraviges, således at »...en Part ikke er bundet ved en Bestemmelse, som er usædvanlig, og stiller ham væsentlig ugunstigere end almindelige Retsgrundsætninger, medmindre han har kendt Bestemmelsen eller den før Aftalens Indgaaelse er fremhævet saaledes for ham, at han ikke kunde undgaa at lægge Mærke til den.«⁵⁶ Dette gælder for ensidigt konciperede standardkontrakter, men normalt ikke for »agreed documents«, hvor partsrepræsentanterne normalt må antages at have taget højde for vilkårets særlige byrdefuldhed, jf. nedenfor afsnit VII,2.3.

Selv om kontraktsundersøgelsen ikke afdækker, hvor mange aftaler der kræver nøjagtig betaling, er der næppe tvivl om, at et sådant vilkår er *usædvanligt* i aftaler om forpagtning af landbrugsjord. Da retspraksis i almindelighed endvidere giver forpagteren et forholdsvis vidt spillerum med hensyn til forsinkelse med betalingen, må en bestemmelse, der muliggør ophævelse af aftalen ved selv en minimal overskridelse, betegnes som »*væsentlig ugunstigere* end almindelige retsgrundsætninger«. Som følge heraf vil en forpagter ikke være bundet af et vilkår om nøjagtig betaling i en ensidig standardaftale, medmindre hans opmærksomhed er blevet henledt særligt på vilkåret forud for aftalens indgåelse, eller hvis vilkåret er særligt fremhævet i standardkontrakten.

I øvrigt må det antages, at forpagteren – uanset om vilkåret om nøjagtig betaling fremgår af en (ensidig) standardformular eller en individuel aftale – i mange tilfælde – men ikke nødvendigvis alle – vil kunne få vilkåret tilsidesat i medfør af aftl. § 36, fordi det konkret kan være urimeligt. Dog kan et vilkår om nøjagtig betaling ikke i almindelighed anses for urimeligt i forpagtningsforhold, der er aftaler mellem to erhvervsdrivende.

På baggrund af ovenstående kan det konstateres, at der stilles forholdsvis store krav til kontrakten og/eller oplysningerne inden aftalens indgåelse, før forpagteren bindes af et krav om nøjagtig betaling til bestemt tid. Dette peger i retning af, at der i praksis kun er behov for at give forpagteren beskyttelse via løbedage i et begrænset antal tilfælde. I disse tilfælde er forpagteren til gengæld ganske ringe stillet uden løbedage.

55. Sml. Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 271.

56. Jf. Ussing, Aftaler, side 185. Se også Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 271 med henvisning til Bernitz, Standardavtalsrätt, side 36 ff. (se også side 50). Se endvidere Stig Jørgensen i TFR 1965, side 411 f. og 414 og Gomard, Alm. kontraktsret, side 257 f.

6.3. Hvornår gælder der løbedage?

Endvidere fremgår det af ovenstående, at der normalt ikke forekommer forpagtningsaftaler, hvor nøjagtig betaling må anses for betinget, og hvor forpagteren ikke har været – eller burde have været – klar over dette særligt byrdefulde vilkår. Dette kan tale imod, at løbedage er nødvendige, idet forpagteren under kontraktsforhandlingerne selv har haft mulighed for at sikre sig mod virkningerne af vilkåret. Argumentet – der i øvrigt støttes af, at forpagteren er en erhvervsdrivende part – kan vel ikke helt afvises, men netop med hensyn til betalingen af forpagtningsafgiften er det nærliggende at tro, at forpagteren ikke ved aftalens indgåelse vil være opmærksom på den fulde rækkevidde af vilkåret, hvis forpagteren overhovedet har bemærket vilkåret. Ved individuelle aftaler behøver vilkåret således ikke at være fremhævet for at være gældende, og det behøver end ikke at fremgå af aftalen, idet ejeren kan have betinget sig nøjagtig betaling under kontraktsforhandlingerne. De fleste forpagtere har en intention om at betale rettidigt og har måske en mere eller mindre berettiget forventning om, at ejeren vil vise sig forstående ved mindre forsinkelser. Det kan derfor være svært på aftaletidspunktet at forestille sig, at kortvarige problemer, hændelige fejl eller forglemmelser på et tidspunkt i forpagtningsperioden kan resultere i aftalens ophævelse. Ved en almindelig væsentlighedsvurdering vil disse momenter sammen med »vilje-/evneregler«⁵⁷ kunne indgå og tale for, at en forsinkelse er uvæsentlig. Når nøjagtig betaling er aftalt, er denne væsentlighedsvurdering imidlertid afskåret, idet principielt enhver forsinkelse er væsentlig.

Afvejes argumentet med de vidtstrakte konsekvenser, som en ophævelse kan have for forpagteren, må det fastholdes, at der er behov for en særlig beskyttelse af forpagteren i form af løbedage.

6.3. Hvornår gælder der løbedage?

Udgangspunktet i dansk ret er, at der kun skal beregnes løbedage, hvis dette enten følger af lov, sædvane eller kan anses for aftalt mellem parterne.⁵⁸

Lovgivningen indeholder enkelte regler om løbedage. De praktisk mest betydende er gbl. § 5, stk. 3 (tidligere DL 5-14-3, 7 dage) og LL § 33, stk. 3, 2. pkt. (3 dage). Endvidere følger der løbedage af pantebrevsformular A, pkt. 2, jf. bkg. 1024/1993 (7 dage). Se også AB 92, § 22, stk. 11, jf. stk. 1 (15 dage).

57. Om det subjektive moment af væsentlighedsvurderingen, se Gomard, Obligationsret, 2. del, side 107.

58. Jf. Ussing, Alm. del, side 47 og bet. 1246/1993, side 101. Parterne kan frit indgå aftale om løbedage, medmindre særlige regler hindrer dette. For så vidt angår checks og vekslere, kan der ikke aftales løbedage, jf. checklovens § 55, stk. 5 og veksellovens § 72, stk. 5.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

Ingen af de nævnte regler omfatter direkte landbrugsforpagtningsaftaler,⁵⁹ og der gælder ikke andre udtrykkelige regler om løbedage for disse. Udgangspunktet er derfor, at der alene gælder løbedage vedrørende betaling af forpagtningsafgift, hvis dette er *aftalt* mellem ejer og forpagter.

Det skal dog undersøges, om der – eventuelt med udgangspunkt i de nævnte bestemmelser – kan udledes nogle *generelle udfyldende regler* om løbedage, som (bl.a.) kan anvendes på aftaler om forpagning af landbrugsjord.

I hvert fald i ét tilfælde har domspraksis udvidet anvendelsesområdet for én af de nævnte lovbestemmelser. Gbl. § 5, stk. 3 må efter ordlyden forstås således, at der kun gælder løbedage, hvis gældsrevet udtrykkeligt nævner »(11.) juni termin« eller »(11.) december termin«. Angives alene »(11.) juni« eller »(11.) december« er der kun løbedage, »...når det er aftalt«, jf. gbl. § 5, stk. 3, in fine.⁶⁰ I domspraksis er denne regel imidlertid anset som udtryk for en mere generel løbedagsregel, hvorefter der også gives løbedage ved andre betalingstider end juni og december terminer, når blot betegnelsen »termin« indgår i aftalens fastsættelse af betalingstidspunktet, jf. navnlig U 1976.895 H.

U 1976.895 H vedrørte et pantebrev, der indeholdt bestemmelse om, at kapitalen kunne opsiges med 1/2 års varsel til »...11. december termin 1974...« eller til hver efterfølgende termin. Kreditor opsigde kapitalen til den 11. december 1974 ved en opsigelse, som blev modtaget af debitor den 12. juni 1974 – dvs. mindre end 1/2 år før den 11. december. Debitor protesterede mod opsigelsen, under henvisning til at den var sket for sent. Højesteret fastslog følgende i dommen (dissens 4:3): »Udtrykket »termin« må i juridisk sprogbrug på det her omhandlede område antages at betegne et vist konkret tidsrum, inden for hvilket en handling skal foretages eller en ydelse erlægges, og altså ikke blot en be-

59. En forpagtningsaftale er en gensidigt bebyrdende aftale og dermed ikke et gælds-brev (ensidig skylderklæring). Desuden er lejeloven ikke direkte anvendelig. Der er næppe grundlag for at slutte analogt fra LL § 33, stk. 3, 2. pkt. Denne løbedagsregel er – lige så lidt som andre løbedagsregler – ikke udtryk for en almindelig regel i dansk ret, og for den ejer, som forventer nøjagtig betaling, kan løbedagene betyde en byrdefuld forskydelse af betalingen. Der må derfor af hensyn til ejeren formentlig kræves udtrykkelig lovhjemmel for løbedage, hvis disse ikke kan anses vedtaget i aftalen. Se dog diskussionen nedenfor om eksistensen af nogle almindelige, udfyldende regler om løbedage.

60. Jf. Ussing og Dybdal, Gældsbrevslovene, 1940, side 18, note 9, Gbl-komm I, side 49, Gbl-komm, side 60, Gomard, Obligationsret – Ydelsen, side 126 og samme i Obligationsret, 1. del, side 93 med henvisning til U 1976.895 H. Se nærmere herom nedenfor.

6.3. Hvornår gælder der løbedage?

stemt dato, jfr. således allerede D.L. 5-14-1 og 3 og nu gældsbrevslovens § 5, stk. 3.« Opsigelsen var herefter rettidig.⁶¹

Som anført af Gomard, obligationsret, 1. del, side 93 note 20, har resultatet i U 1976.895 H gode grunde for sig. Den ekstra chance debitor får for at betale rettidigt – og som i relation til DL 5-14-3 var begrundet i, at debitor ofte skulle have pengene fra tredjemand, før han selv kunne betale, og derfor kunne behøve et ekstra varsel til at inddrive ydelsen fra tredjemand⁶² – er lige hensigtsmæssig og velbegrundet, hvad enten der skal betales til juni eller december termin eller til et vilkårligt andet tidspunkt. Det er ud fra en lighedsbetragtning ikke rimeligt at stille den debitor, der skal betale pr. 11. november termin ringere end den debitor, der skal betale én måned senere i december. Det må derfor tiltrædes, når Gomard a. st. anfører, at »Der er snarere grund til at kræve særlig vedtagelse, såfremt der ved betalingsforpligtelser som er kvartårige, helårige eller har andre halvårige betalingsdage end 1. juni og 11. december ikke skal gælde løbedage...« (fremhævet her). Der gælder således formentlig en generel regel for betaling af ydelser eller udførelser af handlinger (f.eks. opsigelse) i henhold til et gældsbrev, hvorefter anvendelsen af betegnelsen »termin« indebærer, at der beregnes løbedage.⁶³

Resultatet må af hensyn til debitor tiltrædes, idet en forrykkelse af betalingen med 7 dage kun sjældent har alvorligere betydning for kreditor, hvis han ved aftaleindgåelsen har været opmærksom på løbedagene. På grundlag af gbl. § 5, stk. 3 og foreliggende retspraksis er der dog næppe grundlag for at indfortolke løbedage i en aftale, *medmindre* ordet »termin« anvendes, idet det derved kan siges, at parterne (stiltiende) har aftalt, at betaling inden for en periode er acceptabelt. I andre tilfælde må løbedage antagelig kræve udtrykkelig lovhjemmel (eller aftale), idet det *kan* være byrdefuldt for en kreditor, der i mangel af aftale ikke forventer løbedage, at måtte vente på betalingen i indtil 7 dage ud over forfaldsdagen.

Hvorvidt denne regel kan udstrækkes til andre retsområder – herunder aftaler om forpagtning af landbrugsjord – er tvivlsomt. En sådan udvidet anvendelse synes ikke umiddelbart tilsigtet i retspraksis. U 1976.895 H

61. Se også U 1914.146 LHS: »11 December Termin 1907" fortolkedes som »... December Termin 1907, altsaa omfattende Tiden 11-18 December 1907" samt U 1889.490 LHS. Se endvidere henvisninger hos Lassen, Håndbog, alm. del, side 387 note 18.

62. Jf. C. D. Hedegaard, Kong Christian den Femtes Danske og Norske Lovs 5te Bog om Adkomst, Gods og Gield, 1776, side 754.

63. Se også Gbl-komm I, side 49, der dog ikke nærmere behandler udstrækningen af U 1976.895 H ud over gældsbrevslovens område.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

vedrørte en *ensidig* gældsforpligtelse, således at resultatet kan siges at følge af en (udvidet) fortolkning af gbl. § 5, stk. 3. Højesteret har begrænset rækkevidden af U 1976.895 H til »...det her omhandlede område...«, hvilket må forstås som gældsbreve (ensidige gældsforhold) generelt eller muligvis endnu snævrere som opsigelse af pantebreve vedrørende fast ejendom, som sagen helt konkret angik. En forpagtningsaftale er derimod et *gensidigt, vedvarende* skyldforhold. Det kan derfor ikke uden videre konkluderes, at den angivne regel tillige gælder gensidige skyldforhold som f.eks. forpagtningsaftaler, selv om en sproglig forståelse af »termin« kunne tale for dette. Højesteret har ikke klart taget stilling til, hvad der gælder på andre områder – herunder vedrørende forpagtningsaftaler.

Lassen, synes – bortset fra veksler og checks – med udgangspunkt i DL 5-14-3 generelt at antage, at anvendelsen af betegnelsen »termin« indebærer en vedtagelse af løbedage.⁶⁴

For forpagtningsaftaler har domspraksis ikke klart taget stilling til spørgsmålet om løbedage, skønt der har været lejlighed til det i hvert fald i U 1962.220 Ø. Sagen vedrørte en aftale om forpagtning af landbrugsjord, hvor en del af afgiften skulle betales »...i 11. juni termin...« med aftalte 8 løbedage. Forpagteren betalte afgiften den 1. juli. Dette var under alle omstændigheder for sent, uanset om der ud over de aftalte 8 løbedage beregnedes yderligere 7 almindelige løbedage, på grund af anvendelsen af ordet »termin«. Østre Landsret kunne have afklaret, hvorvidt »termins-reglen« (der dog ikke på domstidspunktet var fastslået af Højesteret) også var gældende for forpagtningsaftaler. Imidlertid anførtes følgende begrundelse: »Retten finder ikke, at det af forpagtningskontraktens bestemmelse om 8 løbedage med fornøden klarhed fremgår, at disse dage ved betaling i juni termin skal regnes fra den 11. juni og ikke som af ... [forpagteren] hævdet fra den 18. juni, og det kan derfor i hvert fald ikke antages, at betaling den 26. juni ville have været en misligholdelse, der havde berettiget ... [ejereren] til at opsigte kontrakten.« – Betalingen den 1. juli fandtes i øvrigt at udgøre en så uvæsentlig forsinkelse, at ejeren ikke kunne hæve aftalen, »...hvis afbrydelse i utide ville betyde alvorlige ulemper for...« forpagteren.

Dommen er ikke klar med hensyn til »termins-reglen«. Det kan hævdes, at når betaling den 26. juni ikke anses for en misligholdelse, skyldes det, at landsretten anerkender, at der under alle omstændigheder gælder 7 almindelige løbedage fra den 11. juni at regne.

64. Se Lassen, Håndbog, alm. del, side 387: »Udenfor Veksler og Checks kunne Løbedage frit vedtages som Parterne ønske det ... Naar Betaling af Penge er lovet til en 11. Juni eller 11. Decbr. Termin eller deslige, maa herved Løbedagene efter D. L. 5-14-3 anses vedtagne.«

6.3. Hvornår gælder der løbedage?

Det kan derimod – formentlig med mere føje – også hævdes, at landsretten blot konstaterer, at aftalen er uklar, og at den deraf følgende fortolkningsstvivil ikke bør komme forpagteren til skade, hvorfor aftalen fortolkes således at betalingen inden for den maksimale periode (11. juni-26. juni) i hvert fald er rettidig. Afgørelsen kan således opfattes som en variant af »minimumsreglen«, hvor aftalen fortolkes således, at forpagteren pålægges den mindst vidtgående forpligtelse.⁶⁵ En strengere vurdering af aftalen ville have medført væsentligt større ulemper for forpagteren end for ejeren, idet kontraktsofphør som anført af landsretten ville betyde »...alvorlige ulemper...« for forpagteren. Afgørelsen kan således også ses som udtryk for domstolenes tilbageholdenhed med at finde en misligholdelse væsentlig i tilfælde, hvor dette er særligt belastende for den misligholdende part.

U 1962.220 Ø giver ikke et tilstrækkeligt grundlag for at konkludere, at anvendelsen af betegnelsen »termin« også medfører, at der skal beregnes løbedage i forpagtningsaftaler. Det kan dog konstateres – jf. den førstnævnte fortolkningsmulighed – at dommen *ikke udelukker* dette.

Om gældende ret kan det *sammenfattende* konstateres, at der ikke gælder lovregler om løbedage i forpagtningsforhold, samt at det ifølge domspraksis er uklart, om anvendelsen af ordet »termin« i en forpagtningsaftale indebærer beregning af 7 løbedage, men at dette ikke er udelukket i domspraksis. Det synes uden væsentligere betænkeligheder at anvende »terminsreglen« på aftaler om forpagtning af landbrugsjord, jf. nærmere nedenfor afsnit 6.5.

Ud over »terminsreglen« gælder der derimod ikke løbedage i forpagtningsaftaler, medmindre parterne har aftalt det. Højesterets tilbageholdenhed i U 1976.895 H og hensynet til ejeren, der forventer rettidig betaling, når løbedage ikke er aftalt, udelukker en almindelig regel om løbedage uden udtrykkelig lovhjemmel.

Svensk ret giver ikke forpagteren egentlige løbedage, men giver meget vide rammer for forsinket betaling, uden at dette giver ejeren ret til at hæve. I medfør af JB 8. kap., § 23, stk. 1, nr. 1 – der ikke kan fraviges ved aftale, jf. JB 8. kap., § 2 – er for sen betaling kun en hævebegrundende misligholdelse, hvis der ikke betales inden *en måned* efter forfaldsdagen.⁶⁶

65. Om »minimumsreglen«, se Gomard, Alm. kontraktsret, side 256 f., Ussing, Aftaler, side 426 og Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 260 ff.

66. Ejeren har dog krav på morarenter allerede fra forfaldsdagen selv om afgiften erlægges inden for månedsfristen, jf. Moberg, Jordbruksarrende, side 42. JB § 23, stk. 1, nr. 1 hjemler således ikke egentlige løbedage i den ovenfor behandlede forstand.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

Der ud over kan afgiftens betaling inden ejerens ophævelse forhindre aftalens ophør, jf. JB 8. kap., § 24, 1. pkt.,⁶⁷ og forpagteren kan ikke fjernes fra ejendommen, hvis han betaler afgiften senest den 12. hverdag efter ejerens opsigelse på grund af den oprindeligt manglende betaling, jf. JB 8. kap., § 25.⁶⁸

I *tysk ret* gælder ingen løbedage, medmindre det er aftalt af parterne. BGB § 587, stk. 1 kræver betaling ved udløbet af forpagtningsperioden/en delperiode. Kun hvis den sidste dag i perioden (forfaldsdagen) falder på en søn- eller helligdag accepteres betaling på den førstkommande hverdag efter perioden, jf. tillige BGB § 193.

BGB tager dog et vist hensyn til den forpagter, som ikke betaler rettidigt. Ejeren har allerede fra forfaldsdagen krav på renter, jf. BGB § 288, jf. § 284, men aftalen kan ikke hæves af ejeren ved enhver forsinkelse med betalingen, jf. BGB § 594 e, stk. 2. Hvis forpagtningstiden er opdelt i årlige perioder, kan ejeren kun hæve aftalen, hvis forpagtningsafgiften er udeblevet i længere tid end 3 måneder, jf. BGB § 594 e, stk. 2, 1. pkt. Er forpagtningstiden inddelt i perioder kortere end ét år, kan opsigelse først ske, når forpagteren er i restance med afgiften for to på hinanden følgende perioder. I begge tilfælde skal der være tale om en forsinkelse med en væsentlig del («...nicht unerheblichen Teiles ...») af forpagtningsafgiften.⁶⁹

I *Holland* indeholder Pachtwet ingen bestemmelser om løbedage. Udgangspunktet er, at forpagtningsafgiften skal betales til det aftalte tidspunkt, og at en senere betaling er en misligholdelse. Misligholdelse kan føre til ophævelse af aftalen, jf. PW art. 55. I medfør af art. 55, stk. 2 – der er præceptiv, jf. PW art. 57 – skal *de pachtkamer* på opfordring af ejeren ophæve forpagtningsaftalen, hvis forpagteren ikke betaler afgiften rettidigt. Dog kan *de pachtkamer* efter de foreliggende omstændigheder fastsætte en passende kort periode, hvori forpagteren endnu kan nå at opfylde betalingsforpligtelsen. Bestemmelsen administreres tilsyneladende forholdsvis lempeligt.⁷⁰

Af praksis, jf. fodnoten, fremgår, at forpagteren er ganske godt beskyttet, selv om Pachtwet ikke foreskriver løbedage.

67. Det samme gælder i dansk ret. Ejeren kan ikke hæve på grund af en misligholdelse, som er bragt til ophør inden misligholdelsesbeføjelser gøres gældende, jf. nedenfor afsnit 10.3. og sml. LL § 94, stk. 2, jf. § 93, stk. 1, litra a. Se ligeledes om ejerens misligholdelse, LL § 12, stk. 2.

68. Desuden giver de svenske regler ikke ret til at bringe aftalen til ophør straks. Der kan forløbe helt op til ét år, før forpagteren lovligt kan fjernes, jf. JB 8. kap., § 4, stk. 1, hvorefter aftalen først ophører ved den flyttedag (fardag), som kommer nærmest efter opsigelsen.

69. Fristerne i BGB § 594 e, stk. 2 kan fraviges ved aftale, medmindre aftalen omfatter husrum, jf. Lange & Wulff, Landpachtrecht, §594 e, Rn 2.

70. Jf. Lopes, side 168, med henvisning til praksis. Der kræves således en misligholdelse af en vis grovhed. Nogle få dages for sen betaling er ikke en tilstrækkelig væsentlig misligholdelse til, at forpagtningsaftalen ophæves, jf. P. 1966.2652. Derimod er gentagne forsinkelser med betalingen gennem 12 år fundet tilstrækkeligt til ophævelse, jf. Agr.R. 1987.4028. Såfremt forpagteren betaler inden *de pachtkamer* træffer afgørelse, fører forsinkelsen heller ikke til ophør, jf. P. 1969.2902 og Agr. R. 1984.3797.

6.5. De lege ferenda om løbedage

6.4. Aftaler om løbedage i praksis

Ifølge kontraktundersøgelsen aftales løbedage i det omfang, som fremgår af tabel VI,6.4.(a):

Tabel VI,6.4.(a)

Anvendelsen af løbedage. ¹⁾ (I pct. af alle)	
3 løbedage	0,1
6 løbedage	0,4
7 løbedage	0,3
8 løbedage	3,4
10 løbedage	0,3
11 løbedage	0,5
14 løbedage	0,9
18 løbedage	3,5
21 løbedage	0,4
Ingen løbedage	90,2
I alt:	100,0

¹⁾ Som løbedage er kun regnet egentlige løbedage, som gives i tilknytning til forfaldsdagen. Frister til indbetaling, som gives i forbindelse med påkrav el.lign., efter at forfaldsdagen er overskredet – se f.eks. DDL's standardkontrakt § 8 – er derimod ikke medregnet.

Af tabellen fremgår, at kun omkring 10 pct. af aftalerne udtrykkeligt har vedtaget et antal løbedage varierende fra 3 til 21 dage. 8 hhv. 18 løbedage er det mest almindelige (hver ca. 3,5 pct. af aftalerne). Det væsentligste, som kan udledes af tabellen, er, at en ganske begrænset del af aftalerne udtrykkeligt vedtager løbedage. I ca. 90 pct. af aftalerne har forpagteren ikke den yderligere beskyttelse mod utilsigtet misligholdelse, som løbedagene giver. Væsentlig misligholdelse kan som anført få alvorlige konsekvenser for forpagteren – navnlig hvis ejeren har betinget sig præcis betaling. Der synes derfor at være et behov for at forbedre retstillingen for den store del af kontrakterne, som ikke indeholder bestemmelser om løbedage, således at forpagterens retsstilling forbedres. Se nærmere næste afsnit.

6.5. De lege ferenda om løbedage

Ovenfor fremgår, at en forpagter ikke kan forvente, at der gælder løbedage, medmindre dette er aftalt, herunder formentlig ved anvendelsen af ordet »termin«. Sådanne aftaler indgås sjældent, selv om forpagteren ved for sen

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

betaling risikerer alvorlige ulemper – navnlig forpagtningsaftalens ophævelse, hvis ejeren har betinget sig nøjagtig betaling.

Betragtes andre kontraktsforhold, hvor løbedage er indrømmet (leje af hus og husrum, pantebreve og (andre) gældsbreve), kan det konstateres, at der er tale om forhold, hvor en forsinket betaling ligeledes kan få alvorlige konsekvenser for debitor (ophævelse af lejeaftale, indfrielse af restgæld mv). Sammenlignes med leje af hus og husrum, synes konsekvenserne af for sen betaling i vidt omfang at være identiske for lejer og forpagter. Lejer mister boligen for sig og sin familie og eventuelt grundlaget for sin erhvervsvirksomhed, mens forpagteren mister (en del af) grundlaget for sin erhvervsvirksomhed og måske tillige boligen for sig og sin familie, hvis denne er medforpagtet. Bortset fra at der i forpagtningstilfældet er tale om et forhold mellem to erhvervsdrivende, hvilket traditionelt betyder, at der stilles strengere krav til rettidig betaling,⁷¹ synes der ikke at være væsentlig forskel på leje og forpagtning på dette punkt, hvorfor det forekommer ulige, at kun lejeren indrømmes løbedage.

Sammenlignes med udenlandsk ret kunne regler om løbedage dog synes mindre påkrævede, idet sådanne ikke indrømmes forpagteren i de undersøgte lande, jf. ovenfor afsnit 6.3. in fine. Imidlertid er der i de undersøgte retssystemer ikke et behov for regler om løbedage, fordi forpagteren er beskyttet mod alvorligere virkninger af for sen betaling af *andre regler*. Forpagteren er endda i de undersøgte lande langt bedre beskyttet, end med det efter danske forhold normale antal løbedage.

I dansk lovgivning eksisterer der ikke regler, som giver forpagteren en særlig lang frist til at betale forpagtningsafgiften.⁷²

Af hensyn til forpagterens beskyttelse mod de alvorligste virkninger af en kortvarig undskyldelig forsinkelse, synes det hensigtsmæssigt i dansk ret at indføre regler enten om løbedage eller andre kortere frister, inden for hvilke betaling ikke medfører ophævelse.

Den meget omfattende beskyttelse, som de udenlandske regler giver forpagteren, synes ikke at harmonere med traditionel dansk ret om erhvervsforhold i almindelighed. Der kendes ikke i dansk lovgivning eksem-

71. Det bemærkes, at løbedagsbestemmelsen i LL § 33, stk. 3 også finder anvendelse på leje af lokaler, der anvendes til andet end beboelse, jf. for så vidt angår blandede lejemål Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10212, note 3, afsnit c, og samme i Lejeret 1, side 23.

72. Her gælder alene det almindelige krav om væsentlighed som betingelse for ophævelse og en eventuel aftale mellem parterne, f.eks. om, at ejeren først kan ophæve, hvis forpagteren ikke betaler afgiften inden tre dage efter ejeren påkrav herom, jf. DDL's standardkontrakt § 8, 1. pkt.

6.5. De lege ferenda om løbedage

pler på generelle bestemmelser, hvorefter forsinkelse med betaling i indtil langt over en måned eller mere i privatretlige forhold, ikke kan medføre ophævelse. Medmindre der i øvrigt indføres en væsentligt videregående beskyttelse af danske forpagtere, synes det derfor mere i overensstemmelse med dansk retstradition at regulere forpagterens forsinkede betaling alene ved hjælp af løbedage.

Derimod findes der i KAL § 29 en særlig regel om, hvornår en *forbrugers* misligholdelse er så væsentlig, at ejendomsforbeholdssælger kan tage det solgte tilbage. Reglen er *tillige* anvendelig i ikke-forbruger køb, jf. KAL § 49, jf. § 2. Bestemmelsen kan dog næppe betegnes som almindelig i dansk ret, idet nærmere kriterier for, hvornår en misligholdelse er væsentlig, sædvanligvis ikke fremgår af lovgivningen.

Som anført nedenfor i afsnit 10.3. yder den almindelige væsentlighedsvurdering som regel forpagteren en rimelig beskyttelse mod ophævelse ved mindre forsinkelser, når der ikke er noget at bebrejde lejer. Der synes derfor fortrinsvis *at være behov for regler om løbedage for så vidt angår aftaler, hvor ejeren betinger sig nøjagtig opfyldelse*, således at selv en mindre forsinkelse må anses for en væsentlig misligholdelse, uanset om lejer kan bebrejdes noget.

Den ovenfor i afsnit 6.3. beskrevne »termins-regel« yder ikke forpagtere en tilstrækkelig beskyttelse, idet betegnelsen kun anvendes sjældent i moderne forpagtningsaftaler.

Kontraktsundersøgelsen giver ikke mulighed for at vurdere anvendelsen af betegnelsen, men med udgangspunkt i DDL's standardkontrakt, som også har været inspirationskilde til mange individuelle aftaler, og som ifølge kontraktsundersøgelsen anvendes i ca. 19 pct. af alle aftaler, kan det formentlig udledes, at anvendelsen er begrænset, idet denne kontrakt ikke anvender betegnelsen.

»Termins-reglen« giver derfor kun sjældent forpagteren af landbrugsjord løbedage. Der er endvidere tvivl om, hvorvidt reglen overhovedet gælder for forpagtningsaftaler, hvilket dog formentlig er tilfældet, jf. ovenfor afsnit 6.3.

Hvis »termins-reglen« gælder, er det en mulighed at fortolke den udvidende, således at der beregnes løbedage *i alle tilfælde, hvor afgiften skal betales periodevis* med faste intervaller, f.eks. kvart-, halv- eller helårligt, uanset om ordet termin anvendes. Af tabel VI,5.(a). fremgår det, at 93,9 pct. af kontraktsundersøgelsens aftaler indeholder aftaler om periodevis betaling. En sådan fortolkning ville derfor have betydning for de fleste aftaler, hvorfor lovbestemmelser ville være mindre påkrævede.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

Terminsbetalinger er betaling med faste intervaller. Den rutine, som er forbundet med de stadigt tilbagevendende betalinger, er tillige en del af begrundelsen for løbedagenes eksistens ved terminsbetalinger. Netop det vanemæssige i betalingerne er formentlig i dag oftere skyld i mindre forsinkelser end, at debitor først skal have pengene fra *sin* debitor, hvilket var begrundelsen for løbedagsreglen i Danske Lov, jf. ovenfor afsnit 6.3.⁷³

Hvorvidt ordet »termin« anvendes, synes ikke at burde være afgørende for debtors retsstilling, når der i øvrigt er tale om et ensartet faktum. Endvidere forekommer det i dag ofte i forpagtningsaftaler, at der betales periodevis til andre tidspunkter end de »historiske« juni og december terminer, således at der ikke længere bør lægges vægt på, om betaling skal ske netop i disse måneder.⁷⁴ Det synes derfor ikke at være noget større skridt at se bort fra, om ordet »termin« forekommer i aftalerne og i stedet tillægges det betydning, om der er tale om en periodevis betaling, idet det navnlig er i sådanne tilfælde, at der er behov for løbedage.⁷⁵

Det kan indvendes, at ejeren ikke har accepteret løbedage, når udtrykket »termin« ikke er anvendt. Hensynet til ejeren varetages dog ved, at der ikke stilles de samme strenge krav til beviset for, at der er indgået en aftale om *udelukkelse* af løbedage som ved aftaler med terminsbetaling, hvor anvendelsen af det kvalificerende ord »termin« skaber en formodning for, at parterne har valgt en betalingsform, der indbefatter løbedage. Når »terminer« ikke anvendes udtrykkeligt, er formodningen for løbedage svagere og resultatet mere tvivlsomt, hvorfor der ikke kræves så meget, før det må anses aftalt, at løbedage ikke skal gælde. Desuden udsættes ejeren kun for en mindre forsinkelse (typisk 7 dage), og han kan kompensere ved at fremrykke forfaldsdagen, hvis han er afhængig af modtagelsen af afgiften inden bestemt dato.⁷⁶

73. Øget anvendelse af elektronisk betaling (PBS) har dog på nogen områder mindsket risikoen for forglemmelser. Betydningen heraf på forpagtningsområdet kendes ikke. Formentlig er PBS-betaling ikke særligt udbredt.

74. Hvilket som nævnt er anerkendt af Højesteret i U 1976.895 H.

75. Det bemærkes, at LL § 33, stk. 3 tillægger løbedage, uanset om der er aftalt betaling til en af de ordinære terminer eller ej, og uanset ordet »termin« er nævnt i aftalen.

76. Se tilsvarende bemærkningerne til LL-1936, RT 1935-36, tillæg A, sp. 2852: »Det er vel af stor Vigtighed for Udlejeren, at Lejen indgaar rettidig, bl. a. fordi han selv er pligtig at betale skyldige Ydelser af Ejendommen ... i rette Tid; men til Varetagelse heraf er det ingenlunde nødvendigt ... at bestemme, at enhver Overtrædelse af Forfaldstiden skal give Ret til at hæve Lejemaalet. ...[for] *Udlejeren, der har det i sin Magt ved Lejeaftalen at faa fastsat Forfaldsdage, der passer til de Tider, paa hvilke han skal betale skyldige Ydelser*, synes den foreslaaede Bestemmelse [om 3 løbedage] ikke at kunne medføre nogen Ulempe af Betydning.« (Fremhævet her).

6.5. De lege ferenda om løbedage

Imidlertid er en sådan fortolkning ikke tiltrådt af domstolene, og det forekommer tvivlsomt, om det vil ske. Således har Højesteret antagelig allerede indskrænket anvendelsen af »termins-reglen« ved U 1976.895 H, jf. ovenfor afsnit 6.3. En anvendelse af løbedage *uden* brug af ordet »termin« er derfor et vidtgående skridt, der næppe uden videre vil blive accepteret af domstolene uden lovhjemmel.

For så vidt angår aftaler, hvor *ejeren har betinget sig præcis betaling*, vil domstolene formentlig – med god grund – navnlig være tilbageholdende med at fortolke en aftale, der ikke anvender ordet »termin«, som om de hjemler løbedage. Et krav om præcis betaling må nærmest opfattes som en aftale, der *udelukker* løbedage.

Der synes derfor at være behov for en klar regel for så vidt angår forpagtningsaftaler, hvor ejeren har betinget sig præcis betaling.⁷⁷ Reglen har et klart beskyttelsesmæssigt formål, idet den skal forebygge alvorlige misligholdelsesvirkninger for forpagteren af en kort forsinkelse. Reglen bør derfor være *præceptiv*, således at den ikke kan fraviges til skade for forpagteren før misligholdelse er indtruffet. Dette svarer til LL § 33, stk. 3, jf. § 35.⁷⁸ Præceptiviteten kan begrundes i, at ejeren har en interesse i at aftale løbedagene bort, hvis han ønsker præcis betaling. For forpagtningsaftaler ville en deklaratorisk regel formentlig betyde, at ejeren – når han i aftalen betinger sig præcis opfyldelse – blot udvider betingelsen med en bemærkning om, at løbedage ikke gælder. Når en ejer ønsker at pointere betydningen af præcis betaling, vil han formentlig også udelukke løbedagene, hvis dette er muligt. Såfremt ejeren har en sådan mulighed, er en regel om løbedage reelt overflødig. Da beskyttelsen af forpagteren som nævnt synes nødvendig, må reglen gøres præceptiv.

Med samme begrundelse er det uhensigtsmæssigt, at regler om løbedage fastsættes i en standardkontrakt eller i et sæt almindelige betingelser for forpagtningsaftaler, idet disse har karakter af frivillige vilkår, som kan fraviges ved aftale.⁷⁹

Selv om en lovbestemmelse er at foretrække, ville det dog være en forbedring af forpagterens retsstilling i forhold til den gældende, hvis der af

77. En sådan regel bør ikke indskrænkes til periodevise betalinger. Også forpagtere, der betaler med »skæve« intervaller, har behov for beskyttelse mod ophævelse som følge af mindre forsinkelser.

78. Løbedagsbestemmelsen i pantebrevsformular A, pkt. 2 kan derimod fraviges ved aftale, jf. bkg. 1024/1993 § 13, stk. 2, nr. 1 modsætningsvis. Gbl. § 5, stk. 3, 1. pkt. er muligvis præceptiv, sml. Gbl-komm I, side 32, hvorefter gældsbrevsloven som udgangspunkt er fravigelig, medmindre der er særlige beskyttelseshensyn. Dette må være tilfældet ved løbedage, der beskytter debitor.

79. Om forholdet mellem præceptiv og deklaratorisk lovgivning samt standardkontrakter/almindelige betingelser, se nærmere nedenfor afsnit VII,2.2. og 2.3.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

DDL's standardkontrakt og/eller af et eventuelt sæt almindelige betingelser fremgik en løbedagsregel, idet trods alt ikke alle parter ville aftale reglen bort. Indføres der en præceptiv lovbestemmelse, kan løbedagsreglen medtages i standardvilkårene for fuldstændighedens skyld; eventuelt som en henvisning til loven.

Selv om retspraksis som nævnt gør løbedage mindre påkrævede i tilfælde, hvor præcis betaling ikke er krævet af ejeren, er det nærliggende at fastlægge en *generel* løbedagsregel. Dette fjerner den ovennævnte tvivl om udstrækningen af termins-reglen og om betydningen af periodevis betaling. Endvidere skaber en generel regel en ensartet retsstilling for alle aftaler om landbrugsforpagtning.

En generel regel indebærer desuden heller ikke det moment af usikkerhed om anvendelsesområdet, som er knyttet til en regel om løbedage, der kun gælder, når et bestemt aftalevilkår (om nøjagtig betaling) forekommer i forpagtningskontrakten. Den sidstnævnte type regel er nemlig ikke – og bør af hensyn til forpagteren heller ikke være – begrænset til udtrykkelige vilkår om nøjagtig betaling, men må også udstrækkes til tilfælde, hvor det *ved fortolkning* af aftalen må konkluderes, at nøjagtig betaling er betinget.⁸⁰ I nogle tilfælde kan det derfor først fastslås, om der gælder løbedage, når aftalefortolkning har ført til, at nøjagtig betaling er betinget. Der synes dog ikke at være nogle væsentlige betænkeligheder ved dette, idet det er helt almindeligt forekommende, at lovbestemmelser først træder i funktion, når det ved fortolkning er fastlagt, at der er tale om en bestemt type aftale.⁸¹ Endvidere vil den nøjagtige betaling netop i disse tilfælde kunne være en særlig overraskelse for forpagteren, idet vilkåret ikke fremgår udtrykkeligt, hvorfor forpagteren har særligt behov for løbedagene. En generel regel er ikke forbundet med den nævnte usikkerhed, men da usikkerheden som anført ikke giver anledning til betænkeligheder, er den ikke i sig selv noget betydende argument for en generel løbedagsregel.

Endeligt bemærkes, at det ikke bør tillægges afgørende betydning, at forpagter er erhvervsdrivende. Dette betyder normalt, at der stilles strengere krav til præcisionen af en pligtig ydelse – jf. bl.a. ovenfor afsnit 6.2. De øvrige løbedagsregler i lejeloven, gældsbrevsloven og pantebrevsformularerne sonderer imidlertid ikke mellem, om skyldneren er privat eller erhvervsdrivende.⁸² Der synes således ikke i dansk ret i øvrigt at være noget

80. At udtrykkelighed ikke er krævet fremgår af afsnit 6.2. ovenfor. Se tillige Gormard, Obligationsret, 2. del, side 102.

81. Eksempelvis gælder købelovens regler om forbruger køb kun, hvis det kan konstateres, at der er tale om et forbruger køb, jf. kbl. § 4 a.

82. Særligt om LL § 33 bemærkes, at erhvervslejerereguleringsloven ikke indeholder bestemmelser om løbedage. Det følger derfor af henvisningen i erl. § 2, stk. 2, at (bl.a.) LL § 33 tillige finder anvendelse for erhvervslejemål.

6.5. De lege ferenda om løbedage

usædvanligt ved at indrømme erhvervsdrivende løbedage. Det afgørende synes at være, at en mindre, undskyldelig forsinkelse kan få alvorlige konsekvenser for skyldneren (forpagteren).

Endelig skal det kort drøftes, *hvor mange løbedage* forpagteren bør gives. Af de ovennævnte lovregler om løbedage følger ikke et ensartet antal. I medfør af gbl. § 5, stk. 3 og pantebrevsformular A, pkt. 2 gælder der syv løbedage, mens der for lejeaftaler kun gælder tre løbedage, jf. LL § 33, stk. 3. Af reglerne og af gammel praksis – som fremgår af DL 5-14-3 – synes der at være en generel tendens omkring ca. 7 dage,⁸³ således at lejelovens 3 dage må betragtes som en undtagelse i dansk ret bl.a. begrundet i, at leje normalt betales månedsvis, hvorfor syv løbedage ville udgøre næsten 1/4 af perioden.⁸⁴

Antallet af løbedage bør formentlig (også) i forpagtningsforhold fastsættes i forhold til længden af betalingsperioden. For aftaler med halvårslige terminer hjemler såvel gældsbrevsloven som pantebrevsformularerne syv løbedage. Dette synes som en rimelig frist for forpagteren uden at ejeren belastes urimeligt, hvorfor reglen formentlig uden betænkeligheder kan overføres til forpagtningsaftaler. Syv dage synes som et rimeligt maksimum for, hvornår en forsinkelse er undskyldelig. Der bør derfor ikke ydes forpagteren flere løbedage, selv om betalingsterminen er *længere* end et halvår. Derimod kunne det af hensyn til ejeren overvejes at *begrænse* antallet af løbedage ved *kortere* betalingsterminer. Dette kunne f.eks. ske ved at differentiere løbedagsbestemmelsen, således at der for aftaler med månedsvis (eller kortere) betaling af afgiften beregnes tre løbedage i overensstemmelse med lejeloven, mens der i aftaler med længere betalingsterminer beregnes syv løbedage.

Det kan dog med en vis rimelighed hævdes, at forpagtningsaftaler med månedsvis betaling forekommer så sjældent, at en differentiering af reglen er unødvendig, jf. ovenfor tabel VI,5.(a). Endvidere er en generel regel enklere at administrere.

Interessant er det endeligt, at når parterne udtrykkeligt aftaler løbedage, sker dette ikke sjældent for flere end 7 dage. Af de kontrakter, der ifølge kontraktsundersøgelsen indeholdt aftale om løbedage, hjemlede således omkring 90 pct. flere end 7 dage, sml. ovenfor tabel VI,6.4.(a). Der er således i praksis forståelse for, at forpagteren i konkrete tilfælde kan have behov for et forholdsvist stort spillerum med hensyn til betalingen. Her ud fra kan imidlertid næppe udledes noget om tilfælde, hvor løbedage ikke udtrykkeligt er aftalt, idet der dermed er fare for, at ejerens interesser ikke varetages tilstrækkeligt, hvis flere end 7 løbedage gøres til den almindelige regel.

83. Se også U 1914.146 LHS (7 dage) og U 1908.810 H (8 dage).

84. Af kontraktsundersøgelsen fremgår det, at 8 løbedage er blandt det mest almindeligt aftalte antal, men at variationerne er mange. 18 løbedage aftales næste lige så ofte. De 15 dage, som følger af AB 92 § 22, stk. 11, jf. stk. 1, må anses for at være begrundet i de særlige forhold på entreprisområdet.

7. Betaling af skatter, afgifter, gebyrer mv.

7.1. Indledning og afgrænsning

Ejeren af en fast ejendom er forpligtet til at betale en række skatter, afgifter og gebyrer samt renter og afdrag på lån etc. Jo flere af disse skatter mv., som kan overvæltet på forpagteren ud over forpagtningsafgiften, desto mere rentabel er forpagtningsaftalen for ejeren. Forpagteren er naturligvis omvendt interesseret i at skulle betale færrest muligt af disse afgifter, udover hvad han udtrykkeligt har accepteret som forpagtningsafgift for brugen.

Fornuftige parter aftaler udførligt, hvilke afgifter som eventuelt skal betales ud over den aftalte forpagtningsafgift. Sådanne aftaler begrænser problemerne til fortolkning af aftalen.⁸⁵ Mere problematisk er det, hvis aftalen bevidst eller på grund af forglemmelse intet indeholder, eller hvis en efterfølgende (ny) – på aftaletidspunktet uforudset – afgift skal betales i den resterende del af forpagtningsperioden. I det følgende undersøges, hvordan betalingsforpligtelsen for forskellige skatter og afgifter mv. skal fordeles mellem parterne, når de ikke har truffet nogen beviselig aftale herom.

Alene inter partes-forholdet mellem ejeren og forpagteren behandles, mens spørgsmålet om, hvem der hæfter i forhold til det offentlige eller andre berettigede ikke behandles. Dette skyldes, at der kun sjældent opstår spørgsmål om hæftelsen over for tredjemand, idet denne som regel er reguleret enten ved lov eller ved aftale med tredjemand – f.eks. i et gældsbrief el. lign.

Uden for fremstillingen falder også forpligtelser, som forpagteren ensidigt påtager sig (f.eks. en pligt til at rydde sne hos en nabo) *eller* som ved lov eller i henhold til lov *pålægges forpagteren alene* (se f.eks. hegnslovens § 50, stk. 2). Forpagtningskontrakten hjemler forpagteren en brugsret over ejendommen. Denne giver ikke forpagteren ret til at overvælte sine personlige forpligtelser på ejeren. Aftaler mellem forpagteren og tredjemand er som udgangspunkt ejeren uvedkommende. Såfremt ejeren skal forpligtes til at betale eller på anden måde udrede forpligtelser, som forpagteren ensidigt har påtaget sig (eller er blevet pålagt), forudsætter det en aftale herom mellem parterne eller lovregulering. I mangel heraf må forpagteren selv udrede de forpligtelser, som angår ham personligt.

Om forpligtelser *påtaget af ejeren* personligt over for en tredjemand (f.eks. betaling af prioritetsydelse), se nedenfor afsnit 7.8.

85. Se f.eks. DDL's standardkontrakt § 4, pkt. 3, der lægger op til en fordeling af forskellige afgifter mv. Se hertil nedenfor afsnit 7.2.

7.2. Det almindelige udgangspunkt

Også forpligtelser, som pådrages ved forpagterens (eller ejerens) ansvarspådragende handlinger, holdes uden for.⁸⁶

Afsnittet er således koncentreret om, hvorvidt forpagterens forpligtelser i henhold til forpagtningsaftalen kan indebære, at han ud over forpagtningsafgiften er forpligtet til at betale visse skatter, afgifter mv., *som ellers ville påhvile ejeren, hvis denne selv drev ejendommen*. Fremstillingen afgrænses således til forpligtelser, som er *pålagt ejeren eller ejendommen* af det offentlige (f.eks. ejendomsskatter).

Forskellige forpligtelser kan følge af *servitutter* tinglyst på ejendommen. For så vidt servitutterne er ældre end forpagtningsaftalen, må forpagteren respektere disse, jf. TL § 1.⁸⁷ Såfremt servitutterne medfører begrænsninger i forpagterens rådighed over ejendommen, må han således respektere dette. Derimod ligger der ikke i tinglysningen af servituten, at forpagteren skal udrede den pågældende forpligtelse (f.eks. levere en bestemt del af ejendommens høst til den servitutberettigede). Tværtimod påhviler servitutforpligtelsen normalt den til enhver tid værende *ejer* af ejendommen. Dette hindrer dog ikke, at ejer og forpagter aftaler, at forpagteren i forpagtningsperioden reelt udreder forpligtelsen, forudsat at servitutforpligtelsen er overdragelig. Ligeledes kan forpligtelsen påhvile forpagteren efter de nedenfor behandlede udfyldende fordelingsregler.

I afsnit 7.2.-7.7. behandles forpligtelser, der eksisterede ved indgåelsen af forpagtningsaftalen, og som således var kendelige for parterne. Nedenfor i afsnit 7.9. behandles *efterfølgende (nye) forpligtelser*, som pålægges eller påtages i forpagtningsperioden.

Til sidst vurderes retsstillingen de lege ferenda i afsnit 7.10.

7.2. Det almindelige udgangspunkt

Et nærliggende *udgangspunkt* er at slutte modsætningsvis fra aftalen og antage, at parternes manglende aftale om betaling af skatter mv. indebærer, at forpagteren ikke er forpligtet til at betale noget udover den udtrykkeligt aftalte forpagtningsafgift, således at ejeren må erlægge alle udgifterne, medmindre fortolkning af den konkrete aftale kan føre til et andet resultat.

Dette udgangspunkt er enkelt at administrere, idet det ikke skaber megen afgrænsningstvivil, og det er i overensstemmelse med de grundlæggende

86. Erstatningskrav, der følger af en culpøs handling må betales af den, som handlingen kan tilregnes. Parterne hæfter således for culpa udvist af folk, som de hver især svarer for. Se om afgrænsningen heraf ovenfor afsnit V,3.7.2. og 4.2.5.4.

87. Dette gælder også, hvis forpagtningsaftalen er omfattet af TL § 3. Selv om aftalen da er »gyldig mod enhver uden tinglysning«, skal ældre servitutter alligevel respekteres, jf. Illum, Tinglysning, side 64, Cohn i Juridisk Tidsskrift 1931, side 257 og Hans Willumsen, tinglysningsloven med kommentarer, 1997, side 53.

Kap. VI: Forpagtingsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

regler i DL 5-1-1 og 5-1-2, om at aftaler er bindende og ikke uden videre kan gives et andet indhold end det aftalte.

Dette må også anses for udgangspunktet ved tingsleje i almindelighed. Se således for så vidt angår betaling af vandforbrug ved leje af hus og husrum, Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10107, note 256, der anfører, at betaling for vand som udgangspunkt er indeholdt i lejen. Reglen er formentlig begrundet i det faktiske forhold, at der hidtil sjældent har været separate vandmålere for de enkelte beboelseslejligheder, hvorfor en afregning efter forbrug har været teknisk vanskelig at gennemføre. Sml. lejelovens kapitel VII B, indsat ved lov 419/1994.

Dette harmonerer med den ovenfor i afsnit V,2.4. anførte regel, hvorefter ensidige ændringer af brugsaftalen kun kan ske ved opsigelse, hvis medkontrahenten modsætter sig ændringen. Hvis udgangspunktet er, at den aftalte leje omfatter forpagterens fulde forpligtelse, vil et krav fra ejeren, om at der ud over lejen f.eks. skal betales ejendomsskatter, være en ensidig ændring af kontraktvilkårene, der kun kan ske efter opsigelse.

Imidlertid kan en sådan regel stille navnlig ejeren ringe ved *forpagtning af landbrugsjord*, idet ejeren pålægges den fulde risiko for, at aftalen intet indeholder. Det må derfor overvejes om reglen bør opretholdes eller fraviges på grund af forpagtningens særlige natur. Nogle udgifter er nemlig nært knyttet til omfanget af den brug, som forpagteren gør af ejendommen. Dette gælder især forbrugsafgifter for el, vand, gas mv. f.eks. vandafledningsafgifter, jf. nedenfor afsnit 7.5. Jo større forbrug, desto større afgift. Såfremt sådanne afgifter mv. skal betales af ejeren, kan der blive tale om en betydelig reduktion i ejerens provenu af forpagtningen. Endvidere synes det ikke som en særlig nærliggende regel, at ejeren skal bære udgifterne ved forpagterens brug, når ejeren ingen nytte har af forbruget. Det er ikke hensigtsmæssigt med en udfyldende regel, der formentlig vil overraske de fleste parter.

Det kan hævdes, at ejeren selv må bære risikoen, hvis han forsømmer at fordele afgiftsbetalingen i kontrakten. Imidlertid er det netop ved aftaler, der ikke indeholder (klare) bestemmelser om spørgsmålet, at der er behov for udfyldende regler. Endvidere er det hverken for ejeren eller forpagteren muligt at tage højde for efterfølgende skatter, afgifter mv., der ikke eksisterede ved aftalens indgåelse.

Ligeledes kan det hævdes, at der ikke er grund til at beskytte bortforpagteren mere end udlejer, der normalt ikke får betaling for f.eks. vandforbrug ud over lejebetalingen. Der er imidlertid den forskel, at f.eks. vandforbruget ved forpagtning af landbrugsjord kan blive betydeligt større end i et beboelseslejemål,

7.3. *Gældende ret*

f.eks. ved markvanding. Der er derfor et særligt hensyn at tage til ejeren, på grund af det efter omstændighederne særligt store forbrug af visse ydelser.

Alt andet lige vil en sådan regel også føre til et generelt højere forpagtningsafgiftsniveau, idet ejerne vil forsøge at sikre sig kompensation for kommende afgiftsstigninger og nye afgifter. Dette er ikke i forpagternes almindelige interesse. Resultatet kan også blive et mindre udbud af jord til forpagtning, fordi ejeren ikke vil løbe risikoen for at skulle betale for forpagterens forbrug. Et lavere udbud af jord til forpagtning kan give strukturtilpasningsproblemer.

På grund af forpagtningsaftalernes særegne natur, er en mere nuanceret udfyldende regel nødvendig. Det, der giver anledning til problemer for parterne, er som antydnet ovenfor navnlig de afgifter, hvis størrelse forpagteren kan præge ved sin udnyttelse af ejendommen. Risikoen består i, at ejeren – hvis udgiften ikke kan overvælttes på forpagteren – påføres en byrdefuld betalingspligt over for det offentlige, hvis forpagterens brug medfører uforholdsmæssigt store udgifter. Dertil kommer, at det som regel er forpagteren alene, der opnår fordel af den brug, som udløser afgiften etc. Der er derfor behov for en udfyldende regel, som bl.a. tager hensyn til, hvem der opnår en eventuel fordel ved de betalte ydelser, og hvem der har indflydelse på ydelsernes størrelse.

Det forekommer derfor også for unuanceret, når DDL's standardkontrakt § 4, pkt. 3 lægger op til en *samlet fordeling* af alle »på ejendommen hvilende« skatter, afgifter og forsikringer mellem enten ejeren eller forpagteren. Forskellige omstændigheder (f.eks. skattemæssige fradragsregler i relation til forsikringspræmier) kan begrunde, at nogle af disse udgifter betales af ejeren, mens andre betales af forpagteren.

Endvidere betyder »på ejendommen hvilende« formentlig, *at forbrugsafhængige afgifter mv. ikke er reguleret* af standardkontraktens § 4, pkt. 3 og heller ikke i kontrakten i øvrigt. Dette må siges at være en alvorlig mangel i en standardkontrakt. Der burde som minimum være et punkt, der henleder koncipistens opmærksomhed på problemet.

7.3. *Gældende ret*

Spørgsmålet er kun i begrænset omfang reguleret ved *lov*. Enkeltbestemmelser (se f.eks. nedenfor om ejendomsskattelovens § 29, stk. 1) omhandler fordelingen af afgifter mv. Kendetegnende for disse regler er, at de normalt alene tager stilling til, om forpagteren eller ejeren hæfter for den konkrete afgift *over for det offentlige*, hvorimod spørgsmålet om afgiftens betaling inter partes overlades til parternes egen afgørelse.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

En undtagelse hertil er hegnslovens § 50, stk. 2, der udtrykkeligt fastslår, at hegnsforpligtelserne efter loven påhviler forpagteren, hvis intet andet er aftalt. Se herom nedenfor afsnit 7.6.

Spørgsmålet om betaling af skatter mv. ud over den aftalte forpagtningsafgift opstår også i relation til lejeaftaler. For så vidt angår leje af hus eller husrum er spørgsmålet i et vist omfang reguleret i lejelovgivningen. Ifølge LL §§ 50-51 kan udlejeren forlange udgiften til nye eller forhøjede skatter og visse afgifter udlignet gennem en lejeforhøjelse for de lejligheder, som skatten mv. vedrører. Ved *nedsættelse eller bortfald* af skatter og afgifter skal udlejeren tilsvarende sætte lejen ned, jf. LL § 52, stk. 1. Tilsvarende regler findes i erl. §§ 6-8.⁸⁸

Endvidere følger det af LL § 36, stk. 1, at udlejer kan kræve sine udgifter til lejerens forbrug af varme og varmt vand betalt af lejereren over et *særskilt* varmegnskab. Lejebetalingen omfatter således ikke forbrug af varme.

Det samme gælder for lejers forbrug af (uopvarmet) vand, hvis udgiften hertil er fordelt efter forbrugsmålere, jf. LL § 46 j, stk. 1. Af bestemmelsens stk. 2 fremgår endvidere, at også vand- og vandafledningsafgifter kan kræves betalt af lejer.

Af disse bestemmelser følger, at skatter og afgifter, som *påhviler ejendommen*⁸⁹ som udgangspunkt skal udredes af *udlejer gennem lejebetalingen*. I tilfælde af øgede udgifter har udlejer dog mulighed for at kræve udligning ved en lejeforhøjelse, jf. LL §§ 50-51. Desuden følger det, at afgifter, som hviler *på brugen* af ejendommen eller som ligefrem skyldes lejers forbrug, ikke betales gennem lejen, men kan af udlejer kræves *særskilt* betalt. Det er således udtrykkeligt bestemt i LL § 36, stk. 1 og § 46 j, stk 1, at udgifterne hertil ikke kan indeholdes i lejen. For så vidt angår uopvarmet vand gælder dette dog kun, når udgiften fordeles efter forbrugsmålere. I andre tilfælde er udgiften til vand som udgangspunkt indeholdt i lejen.⁹⁰

I Brl. §§ 7-8 findes regler, hvorefter udlejer kan forlange lejeforhøjelse, hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, dvs. skatter, afgifter, forsikringer mv., jf. Brl. § 8.

De nævnte regler må anses for at være en del af lejelovgivningens særegne regler om beregningen af lejens størrelse og er ikke udtryk for almindelige formueretlige grundregler. De kan derfor *næppe anvendes analogt på forpagtningsaftaler*. Efter de almindelige formueretlige regler er parterne bundet af den leje, de har aftalt, mens eventuelle senere ændringer i forholdene må bedømmes efter reglerne om ensidige vilkårsændringer samt efter aftl. § 36 og forudsætningslæren. Se nærmere ovenfor afsnit V,2.4. og nedenfor afsnit 8.3.

Praksis er tillige begrænset. Spørgsmålet om betaling af skatter og afgifter er blevet behandlet i nogle enkelte afgørelser, der dog så vidt ses alle er

88. Om reglerne se Lejeret 2, side 133 ff. og LL-komm I, side 189 ff.

89. Sml. Lejeret 2, side 134 om reglerne i erl. §§ 6-8.

90. Jf. Halfdan Krag Jepsen i Karnov, side 10107, note 256.

7.3. Gældende ret

afgjort ud fra konkrete forhold, jf. f.eks. U 1969.869 H, U 1967.899 Ø, U 1938.811 V og U 1923.965 Ø.

De to førstnævnte domme er konkret begrundet, idet der var tale om en afgiftslettelse, som ifølge lovforarbejderne udtrykkeligt angav at skulle komme brugeren af jorden til gode, uanset at denne ikke tillige var ejer af jorden. Selv om det var ejeren, der ifølge forpagtningskontrakternes udtrykkelige bestemmelse betalte ejendomsskatterne og dermed ville få glæde af en afgiftslempe, havde forpagteren derfor et refusionskrav. I U 1969.869 H henviser Vestre Landsret – hvis afgørelse Højesteret tilsluttede sig – dels til støtteordningens formål og tilblivelseshistorie, dels til »almindelige retsgrundsætninger«. Hermed menes formentlig ikke, at forpagteren efter en almindelige retsgrundsætning altid har krav på en afgiftsnedsættelse, ved nedsatte afgifter, som ejeren betaler. Henvisningen til almindelige retsgrundsætninger sigtede formentlig til, at der gennem nogle år havde været praksis for, at visse skattelempelser for landbruget skulle komme brugeren til gavn, selv om han ikke var ejer.

De forpagtningsaftaler, der blev behandlet i disse afgørelser, tog alle stilling til, hvem af parterne der skulle betale skatter og afgifter, således at sagerne alene angik tvivl om, hvordan atypiske afgiftstyper skulle forstås i forhold til kontrakternes bestemmelser. Se f.eks. U 1938.811 V om pålæg af ny jernbaneskyld, der blev anset omfattet af en klausul, hvorefter forpagteren skulle betale alle »... Kongelige og Kommunale Skatter af enhver Art, der er eller i Fremtiden maatte blive Paalignet ...« ejendommen. Om nye skatter og afgifter, se nærmere nedenfor afsnit 7.9.

U 1923.965 Ø omhandlede en forpagtningskontrakt, hvorefter forpagteren skulle betale en bygafgift, der påhvilede ejendommen. I medfør af lov 505/1981 (grundbyrdeafløsningslov) blev afgiften opsagt til afløsning, hvorefter forpagteren betalte den i loven fastsatte afløsningsrente. Ejeren krævede, at forpagteren tillige betalte, hvad han havde sparet ved ikke at skulle levere byg, beregnet efter kapitelstaksten. Heri fik ejeren ikke medhold, da kontrakten skulle forstås således, at forpagteren blot var forpligtet til at friholde ejeren for afgiften.

Derimod har *den juridiske litteratur* i et vist omfang berørt spørgsmålet. Teoriens overvejende opfattelse har tilsyneladende rødder langt tilbage i tiden. I hvert fald er der en påfaldende lighed mellem nutidige forfatteres fremstillinger og den opfattelse, som navnlig Ørsted gav udtryk for i forrige århundrede.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

Ørsted⁹¹ skrev således: »Hvo der skal udrede Skatter og andre offentlige Byrder af den forpagtede Eiendom, bør og fastsættes [i kontrakten]. I mangel af en saadan Bestemmelse maa, efter almindelige Grundsætninger, Eierens selv udrede de Skatter, som ere lagte paa *Eiendommen*, men de Byrder, som ere lagte paa *Produkterne* (f.Ex. Tiende, hvor denne finder Sted, Naturralleverantsen) eller som efter deres Natur alene kunne udredes af Brugeren, maa Brugeren bære uden Vederlag.« (Fremhævelser i original).

Noget tilsvarende anføres af *Wulff I*, side 194: »Forpagteren anses ikke for forpligtet til at betale skatter og afgifter af ejendommen, medmindre andet er aftalt. Betaling af renter og afdrag på prioritetsgæld påhviler ejeren, ikke forpagteren. Derimod påhviler det forpagteren at opfylde de ejendommen påhvillende forpligtelser, der er knyttet til ejendommens brug, f.eks. vedligeholdelse af hegn, ... oprensning af vandløb, ... bekæmpelse af flyvehavre ... m.m.«⁹²

Tolstrup, side 176 f. anfører, at hvis der intet er aftalt om fordelingen, »...vil man dog som regel regne med, at de ydelser, som nærmest er lagt på brugen, f.eks. indkvartering, snekastning og andre naturalydelser, skal udredes af forpagteren, medens de, der nærmest hviler på ejendommen som sådan, skal tilsvares af ejeren. Det sidste gælder navnlig de faste ejendomsskatter...«.

Se også *Lassen*, Spec. del, side 45: »Med Hensyn til Lejerens Afgiftspligter bør kontrakten indeholde angivelse af, hvem af Parterne der skal udrede de af Ejendommen gaaende *Skatter og offentlige Byrder*. I Mangel af saadan Bestemmelse, og naar heller ikke Skatteloven indeholder noget herom, antages det, at Forpagteren skal yde Afgifter, der nærmest er lagt paa Brugen og Produkterne ... men Ejeren de Skatter, som er lagt paa Ejendommen.« (fremhævet i original).⁹³

Falkanger, Leie av skib, side 419 f. sonderer mellem afgifter knyttet til selve skibets eksistens, som bæres af ejeren, og afgifter knyttet til brugen af skibet, som bæres af lejereren.

I litteraturen er der således enighed om, at ejeren skal betale skatter mv., som *hviler på ejendommen* som sådan, mens forpagteren skal betale de afgifter, som *knytter sig til ejendommens brug eller til produkter, som flyder af ejendommen*.

Dette kan udtrykkes således, at »ændringsrisikoen« – dvs. risikoen for, at skatter/afgifter bliver højere i forpagtningsperioden – bæres af ejeren for så vidt angår afgifter mv. hvilende på ejendommen og af forpagteren for så vidt angår afgifter mv., som knytter sig til brugen eller produkterne.⁹⁴

91. Ørsted, Formularbog, side 102 ff.

92. Se også *Wulff II*, side 289. Se tilsvarende Lbl-komm., side 189 f., der supplerende nævner, at »I praksis aftales ofte, at gårdforpagteren betaler skatter og afgifter.«

93. Se også *Lassen*, Spec. del, side 9 samt *Kinch* og *Tolstrup*, side 365, *Gram*, Landboret, side 121 og *Borup*, Landboret, side 203 f.

94. Se *Falkanger*, der taler om »svingnings- eller endringsrisikoen«.

7.3. *Gældende ret*

Sondringen efter afgifternes objekt har gode grunde for sig. Udgifter, som hænger sammen med ejendommens udnyttelse, må rimeligvis betales af den, der foretager udnyttelsen og opnår eventuelle fordele ved denne (dvs. forpagteren), og som tillige ofte bestemmer størrelsen af udgiften, f.eks. ved sit forbrug af vand el.lign. Ligeledes er det forpagteren, der opnår fortjenesten ved at sælge ejendommens produkter eller den umiddelbare fordel ved at foretage vedligeholdelsesarbejder af f.eks. hegn eller vandløb. Det synes derfor nærliggende, at forpagteren også af denne fortjeneste betaler eventuelle afgifter på produkterne eller udgifter til arbejdets udførelse.⁹⁵

En regel, der pålagde ejeren disse udgifter, ville formentlig resultere i, at ejerne forsøgte at indregne udgifterne i forpagtningsafgiften. Da det kan være vanskeligt at forudse forpagterens reelle forbrug, ville der være risiko for, at forpagtningsafgiftsniveauet ville blive skruet unødigt op. Dette er ikke i forpagternes generelle interesse.

Tilsvarende er det naturligt, at skatter mv., som påhviler de fleste ejere af fast ejendom, fortsat erlægges af ejeren, selv om ejendommen bortforpagtes. Sådanne afgifter er i vort samfund »naturligt« knyttet til ejendomsretten, mens én af fordelene ved forpagtning er, at forpagteren undgår sådanne faste udgifter tillige med prioritetsydelse. En regel, der overvælter sådanne afgifter på forpagteren, gør således aftaleformen mindre attraktiv. For så vidt angår afgifter, der allerede påhviler ejendommen ved aftalens indgåelse, har ejeren desuden mulighed for at dække udgifterne ved fastsættelsen af forpagtningsafgiftens størrelse.

Den anførte regel svarer formentlig også til, hvad de fleste parter forventer er gældende ret.⁹⁶ Reglen bæres således af, at det er helt almindeligt, at der påhviler en ejendom visse udgifter, som betales af ejeren. Da forpagteren netop ikke opnår ejerstatus, kan han med rimelighed forvente, at ejeren fortsat betaler disse udgifter. Omvendt må forpagteren rimeligvis forvente, at han selv skal betale de udgifter, som skyldes hans brug af ejendommen, eller som har nær tilknytning til brugen.

Ud fra en praktisk betragtning er reglen også hensigtsmæssig, når der er tale om forpagtning af en del af ejerens ejendom. De afgifter, som påhviler ejendommen, vedrører normalt ejerens ejendom i dens helhed. Hvis den, der kun forpagter en del af ejendommen, skulle betale disse afgifter, ville han formentlig være berettiget til kun at betale en forholdsmæssig del af afgif-

95. Om naturalforpligtelser, se dog nedenfor afsnit 7.6. om en fravigelse af udgangspunktet som følge af reglerne om vedligeholdelse og mangler.

96. Se for så vidt angår ejendomsskatter nedenfor tabel VI,7.7.(a), hvoraf det fremgår, at næsten 2/3 af de i kontraktsundersøgelsen undersøgte kontrakter fastslår, at ejeren betaler disse.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

terne svarende til så stor en del af ejendommen, som forpagtes.⁹⁷ Hvis derimod ejeren betaler afgifterne, undgås denne forholdsberedning, da ejeren skal betale hele afgiften.

I øvrigt stemmer sondringen mellem afgifter pålagt ejendommen hhv. brugen/produkterne overens med udgangspunktet i lejelovgivningen, jf. ovenfor. Der er dog den væsentlige forskel, at udlejer efter lejelovgivningens regler kan kræve udligning af afgiftsstigninger hos lejeren. Bortforpagteren vil derimod efter de ovennævnte regler som udgangspunkt ikke kunne holde sig til forpagteren, såfremt f.eks. ejendomsskatterne forøges, medmindre der er indgået aftale herom.

Den skitserede fordelingsregel svarer ikke til svensk ret. I medfør af jf. JB 9. kap. § 29 skal forpagtningsafgiften fastsættes i penge, hvilket fortolkes som et krav om, at afgiften skal være endeligt fastsat (»till sin storlek bestämd«).⁹⁸ Dette indebærer, at ejeren ikke kan kræve, at forpagteren udover den endeligt fastsatte forpagtningsafgift skal betale skatter og afgifter, medmindre dette udtrykkeligt er aftalt.

Såfremt parterne ved kontraktsindgåelsen har aftalt, at forpagteren betaler forskellige afgifter, indebærer JB 9. kap. § 29 ligeledes, at forpagteren ikke kan pålægges at betale mere end oprindeligt aftalt, selv om de pågældende afgifter stiger. En afgift, der reguleres efter skatter eller andre afgifter er således ikke endeligt fastsat.⁹⁹ Svensk ret er således – som på mange andre punkter – langt mere beskyttende over for forpagteren end gældende dansk ret.

Derimod synes den udfyldende regel, som dansk juridisk teori bekender sig til, at være inspireret af tysk ret, hvor ejeren i medfør af BGB § 586 a bærer alle de byrder (Lasten), der påhviler det forpagtede (ejendommen). Reglen er fravigelig ved aftale.¹⁰⁰ Bestemmelsen indebærer en sondring mellem byrder, der hviler på det forpagtede, og forpligtelser som påhviler ejeren eller forpagteren personligt.¹⁰¹

Ejeren bærer såvel privat- som offentligretlige byrder, der hviler på ejendommen.¹⁰²

Under forpligtelser, der påhviler enten ejeren eller forpagteren, falder f.eks. brandforsikringspræmier (tegnet af ejeren), udgifter til vand og elektricitet og

97. Sml. U 1938.811 V.

98. Jf. Bäärnhielm, Arrendelagen side 9:132. Sammenlign kravet om fiksering af pantebreve i TL § 10, stk. 3, 1. pkt.

99. Jf. Stark, Jordbalken, side 247 og Bäärnhielm, Arrendelagen side 9:134 (om skatter) Se også NJA II, 1972, side 276 og tidligere NJRL 2. kap. § 23.

100. Jf. Faßbender, § 586 a, Rn 2 og Lange & Wulff, Landpachtrecht, § 586 a, Rn 2.

101. Jf. Faßbender, § 586 a, Rn 6 og Lange & Wulff, Landpachtrecht, § 586 a, Rn 6.

102. Herunder falder bl.a.: »Hypotheken- und Grundschuldzinsen, Reallasten und Dienstbarkeiten ... Steuern, Gebühren und Beiträge, daneben aber auch Reinigungs- und Streupflichten, Müllabfuhrkosten, kommunale Abgaben und Gebühren (zB Kanalgebühren), Straßenreinigungskosten, Kehr- und Schornsteinfeergebühren und Gebäude- und Hauszinssteuern...«, jf. Faßbender § 586 a, Rn 9-10.

7.3. Gældende ret

indboforsikringer (tegnet af forpagteren).¹⁰³ Disse forpligtelser er ikke omfattet af BGB § 586 a, men bæres af den, som har påtaget sig forpligtelsen, og den kan *ikke* overvæltes på medkontrahenten.¹⁰⁴

BGB § 586 a fraviges ofte i praksis såvel i individuelle kontrakter som i standardformularer, således at afgifter mv. overvæltes på forpagteren.¹⁰⁵

I medfør af den hollandske PW art. 14, stk. 1 er en kontraktsbestemmelse, der helt eller delvist overvælter offentligretlige forpligtelser, som påhviler ejeren, på forpagteren, *ugyldig*.¹⁰⁶

I medfør af PW art. 3 fastsættes den højst tilladelige forpagtningsafgift af lovgiver i »het Pachtbesluit«. Ejeren kan ikke udover den aftalte afgift kræve yderligere betaling uden godkendelse fra »de grondkamer«, jf. PW art. 2, stk. 2.¹⁰⁷

Uden godkendelse kan forpagtningsafgiften alene fastlægges efter forpagtningsperiodens længde med udgangspunkt i den i »het Pachtbesluit« fastsatte afgift. Reguleringsaftaler – herunder aftaler om regulering ved ændrede skatter, afgifter mv. – kræver således godkendelse, jf. PW art. 13, stk. 2 og 3. Ejeren kan derfor ikke kræve forpagterens betaling af skatter, afgifter mv., medmindre det fremgår af en godkendt aftale.

I medfør af PW art. 17, stk. 1 kan forpagteren dog kræve forpagtningsafgiften forhøjet for ét år, hvis de offentlige skatter mv., som påhviler ejeren, det pågældende år har været væsentligt højere end forudset ved aftalens indgåelse, og dette skyldes foranstaltninger, *som er kommet forpagterens bedrift til gode* (waardoor des Pachters bedrijf gebaat wordt).

Hollandsk ret beskytter således forpagteren lige så stærkt som svensk ret.

For forpagtning af landbrugsjord kan det måske være hensigtsmæssigt at sondre mellem del- og gårdforpagtning, idet gårdforpagteren kan siges i videre omfang at indtræde i ejerens position, idet det er hele ejendommen, der forpagtes. Dette kan måske tale for, at gårdforpagteren i videre omfang bør overtage forpligtelsen til at betale skatter og afgifter, hvilende på ejendommen. Dette spørgsmål behandles i afsnit 7.7. nedenfor.

103. Se Faßbender § 586 a, Rn 11.

104. Jf. Faßbender § 586 a, Rn 11. Ved mere væsentlige ændringer i afgiftsniveauet kan der eventuelt blive tale om ændring af aftalevilkårene i medfør af BGB § 593.

105. Jf. Faßbender § 586 a, Rn 4, der betegner bestemmelsen som »praxisfremde«. Det er således praksis i Tyskland at overvælte skatter og afgifter på forpagteren.

106. Nogle enkelte særlige forpligtelser kan dog delvis overvæltes på forpagteren, jf. PW art. 14, stk. 2.

107. I medfør af PW art. 5, stk. 10 kan ejeren dog kræve en særlig godtgørelse for visse omkostninger til naturbeskyttelsesforanstaltninger betalt ud over forpagtningsafgiften.

7.4. Afgrænsningstvivil

Det svage punkt ved den skitserede fordelingsregel er, at det kan være vanskeligt at afgøre, hvornår en afgift påhviler ejendommen, og hvornår den påhviler brugen af ejendommen, idet de afgifter, som giver anledning til tvivl, normalt har en vis tilknytning både til ejendommen og til brugen af denne.

Usikkerheden illustreres af følgende citat fra Wulff I, side 194: Det påhviler »...forpagteren at opfylde de *ejendommen påhvilende forpligtelser, der er knyttet til ejendommens brug*, f.eks. vedligeholdelse af hegn, ... oprensning af vandløb, ... bekæmpelse af flyvehavre ... m.m...« (fremhævet her). De nævnte forpligtelser anføres således både at påvile ejendommen og ejendommens brug. Formuleringen er uklar, men illustrerer teoriens manglende afgrænsning mellem skatter mv., der hviler på ejendommen hhv. på brugen.¹⁰⁸

Som nævnt er det centrale hensyn at beskytte ejeren mod urimelige udgifter påført ved forpagterens uforholdsmæssige brug af ejendommen. Forpagteren opnår ved sin brug den umiddelbare nytte af de forhold, som udløser afgifter mv. hvilende på brugen, og forpagteren kan styre afgifternes størrelse gennem brugens omfang. Det synes derfor mest hensigtsmæssigt at foretage afgrænsningen ved at forsøge positivt at definere, hvornår en forpligtelse påhviler brugen. De afgifter mv., som ikke falder under denne positive definition, må i stedet betragtes som påhvilende ejendommen (eller noget andet) og bør udredes af ejeren i mangel af anden aftale, idet de falder uden for forpagterens rådighedssfære.

Der kan formentlig¹⁰⁹ siges at være tale om en afgift mv., der hviler på brugen, hvis ét af følgende kriterier opfyldes:

- 1) Afgifter, hvis størrelse ændres umiddelbart, hvis omfanget af ejendommens brug ændres.

108. Se også forpagtningsvejledningen, side 17 f., hvor det anføres, at »Forpagteren må under alle omstændigheder acceptere disse servitutter og som hovedregel påtage sig de byrder, som gennem lovgivningen er pålagt ejendommen.« (fremhævet her) Dette er i klar modstrid med den juridiske teori, hvis der lægges vægt på ordlyden. Byrder, der er pålagt ejendommen, skal som hovedregel udredes af ejeren. Teksten skal muligvis læses således, at »byrder« ikke sigter til skatter og afgifter, men til offentligretlige begrænsninger i eller krav til ejendommens brug, som er pålagt ved lov. Sådanne byrder skal forpagteren respektere, men hvis ejeren bærer vedligeholdelsesrisikoen, jf. ovenfor afsnit V,3.2., indebærer byrden – hvis den ikke efterkommes af ejeren – en mangel, som giver lejer misligholdelsesbeføjelser. Inter partes skal lejer således ikke respektere byrden. Formuleringen er derfor også med denne fortolkning uklar. Se også nedenfor afsnit 7.6.

109. Tvivlen skyldes, at der hverken i teori eller retspraksis gives holdepunkter for den nærmere afgrænsning.

2) Afgifter mv. af produkter, som udvindes af/frembringes på ejendommen.

Ad 1) Afgifter mv., hvis størrelse varierer med omfanget af brugen af ejendommen, udgør kernen af afgifter, der påhviler brugen. Det er disse afgifter, som kan stige til urimelige højder, hvis forpagterens brug er ekstraordinært omfattende. Et typisk eksempel er vandafledningsafgiften, jf. nedenfor afsnit 7.5., der beregnes efter mængden af forbrugt vand.

Når formuleringen »ændres umiddelbart« anvendes, er det for at understrege, at der skal være en vis tættere sammenhæng mellem et øget forbrug og en højere afgift. Hvis forpagteren f.eks. foretager visse investeringer i ejendommen, som øger ejendommens værdi, vil dette på længere sigt kunne betyde en højere ejendomsværdivurdering og dermed udløse højere ejendomsskatter. Det kan derfor hævdes, at det er forpagterens brug, der medfører øgede ejendomsskatter, hvorfor forpagteren bør betale ejendomsskatterne (eller i hvert fald den forhøjelse, der skyldes forbedringerne) som en skat, der påhviler brugen. Dette er i strid med det ovennævnte udgangspunkt. Ejendomsskatter er netop typeeksemplet på skatter, der påhviler *ejendommen*. Den perifere sammenhæng, der er mellem brugen og skatten, bør ikke være tilstrækkelig til, at betalingen påhviler forpagteren. Hensynet til at beskytte ejeren mod urimelige afgiftsbyrder forårsaget af brugen, gør det heller ikke nødvendigt at lade forpagteren bære sådanne mere »fjerne« følgevirkninger af brugen. Der vil sjældent være tale om særligt store omkostninger for ejeren.¹¹⁰

Hvis der stilles krav om en umiddelbar sammenhæng mellem brug og afgiftsstigning, falder ejendomsskatter uden for afgifter mv., som hviler på brugen. Det må dog erkendes, at kriteriet giver plads til et vist skøn, der gør afgrænsningen mindre skarp.

Ad 2) Afgifter på konkrete produkter har ofte til hensigt at begrænse produktionen eller salget af disse produkter, hvorfor afgiften ofte vokser, jo mere der produceres. Er dette tilfældet, falder afgiften allerede ind under pkt. 1), fordi det sædvanligvis er forpagteren, der bestemmer, hvor meget der skal produceres på den forpagtede ejendom og dermed afgiftens størrelse.

Når afgifter af produkterne alligevel medtages som et særskilt punkt skyldes det, at der kan tænkes at forekomme afgifter på produkter, som ikke hænger sammen med mængden af det producerede, men som f.eks. udgør et fast afgiftsbeløb for produktion af bestemte produkter, uanset den produce-

110. I det nævnte eksempel kan forpagterens forbedring af ejendommen endog komme ejeren til gode, såfremt forbedringen stadig eksisterer ved forpagtningsaftalens ophør, og den tillige er en forbedring for ejeren.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

rede mængde. Omfanget af forpagterens brug ændrer dermed ikke afgiftens størrelse. Imidlertid er det forpagterens afgrødevalg, produktionsmetode etc., der betyder, at afgiften udløses. Forpagteren har derfor mulighed for at undgå afgiften ved at vælge andre afgrøder eller en anden produktionsmetode, ligesom han har mulighed for at dække afgiften gennem prisfastsættelsen ved salg af produkterne. Derfor synes det naturligt at betragte sådanne afgifter som afgifter af brugen, der mest nærliggende bør betales af forpagteren.

Såfremt en afgift mv. ikke falder under én af de to kategorier, har den formentlig ikke en sådan tilknytning til brugen, at der er tale om en afgift, der kan siges at hvile på brugen af ejendommen. Ejeren bør derfor ikke uden aftale kunne kræve den pågældende afgift betalt af forpagteren. Hvorvidt afgiften herefter kan siges at påhvile ejendommen som sådan eller ejeren personligt er ikke afgørende, idet afgiften under alle omstændigheder skal betales af ejeren.

I de følgende afsnit rubriceres en række almindeligt forekommende skatter og afgifter efter ovennævnte udfyldende regel.

7.5. Afgifter hvilende på brugen af ejendommen

Af afgifter mv., som hviler på brugen af ejendommen kan bl.a. nævnes:

- *Vandafgift* efter lbkg. 675/1994 om afgift af ledningsført vand § 3 og § 27, stk. 4 samt *vandafledningsafgift* efter lbkg. 923/1997 om betalingsregler for spildevandsanlæg § 1, stk. 2. Begge afgifter beregnes efter, hvor mange kubikmeter vand der forbruges. Afgiftens størrelse er således direkte proportional med forpagterens vandforbrug på ejendommen. Der er derfor tale om en afgift, som er pålagt brugen, og som skal betales af forpagteren, jf. ovenfor afsnit 7.4., pkt. 1.

Det samme gælder endvidere udgiften til selve forbruget af vand (samt gas, el mv.). Dette kan enten begrundes med, at forpagteren selv har påtaget sig forpligtelsen til at betale for vandet etc. ved at bruge dette, eller med at udgiften stiger i takt med stigende forbrug, jf. ovenfor afsnit 7.4., pkt. 1.

- *Elektricitetsafgift* efter lbkg. 885/1996 om afgift af elektricitet § 1. Afgiften skal svares af den, der leverer elektriciteten – dvs. el-værket – men den overvælttes på forbrugeren og optræder normalt som en selvstændig post på elregningen. Af lovens § 6 fremgår, at afgiften betales efter den forbrugte mængde elektricitet. Afgiften må derfor behandles parallelt med vandafgiften, således at forpagteren i inter partes-forholdet er forpligtet til at betale.
- *Medansvarsafgift* for mælk, hvis der produceres mælk ud over den forpagteren tildelte/forpagtede mælkekvote, jf. bkg. 779/1997 med senere ændringer. Omfanget af medansvarsafgiften afhænger af størrelsen af forpagterens overskudsproduktion. Det er således forpagterens brug (produktion), der bestemmer afgiftens størrelse, hvorfor der er tale om en afgift, der påhviler brugen. Endvidere kan medansvarsafgiften siges at være en afgift på pro-

7.6. Naturalforpligtelser

dukterne (mælken) fra den forpagtede ejendom. Forpagteren må derfor betale.

- Afgift af kvælstofindholdet i gødninger, jf. lov 418/1998. Der svares en afgift på 5 kr./kg kvælstof, der udleveres (sælges). Afgiften overvælttes på køberen. Da det er forpagteren, som afgør, hvor meget kvælstofholdig gødning, han vil anvende i sin drift af ejendommen, er det forpagterens brug, der bestemmer afgiftens samlede størrelse, hvorfor forpagteren må betale kvælstofafgiften.

7.6. Naturalforpligtelser

En række forpligtelser falder ikke direkte ind under pkt. 1 eller 2 ovenfor i afsnit 7.4., idet de ikke udløses af forpagterens brug af ejendommen. Sammenfattende kan disse betegnes naturalforpligtelser, idet de kræver en fysisk udnyttelse af og færdsel på ejendommen. Som eksempler kan nævnes:

- Opfyldelse af hegnsforpligtelser, jf. lbkg. 799/1987 om hegn, § 50, stk. 2. Denne bestemmelse er én af de få lovbestemmelser, der udtrykkeligt gør op med byrdefordelingen. Det anføres, at hegnsforpligtelsen påhviler forpagteren, hvis intet andet er aftalt. Bestemmelsen er således fravigelig.
Se tillige hegnslovens § 50, stk. 3 om forpagterens pligt til at forrente udgiften til rejsning af nyt hegn med 4 pct. p.a. Reglen betyder formentlig, at ejeren alene kan kræve forpagterens forrentning af udgiften til nyt hegn, ikke at forpagteren betaler hegnet.¹¹¹ Reglen må ses som et særegent eksempel på, at lovgiver har fordelt forpligtelsen mellem parterne.
- Vedligeholdelse af private vandløb, jf. vandløbslovens (lbkg. 404/1992) § 35, stk. 1. Det fremgår heraf, at vedligeholdelsespligten påhviler bredejerne. Ifølge § 37, stk. 1 i den tidligere vandløbslov (lov 523/1973) påhvilede vedligeholdelsen i mangel af anden aftale brugeren af den tilstødende ejendom i brugsperioden. Dette kan muligvis antages fortsat at være tilfældet, selv om det ikke længere fremgår udtrykkeligt af loven.¹¹²
- Bekæmpelse af flyvehavre, jf. § 1 i bkg. 542/1995 og lov 298/1996 om flyvehavre. Ifølge bekendtgørelsen skal alle arealer ved ejerens eller brugerens foranstaltning holdes fri for flyvehavre.
- Eventuelle vedligeholdelsesforpligtelser efter lbkg. 712/1997 om private fællesveje §§ 16 og 17.

Kendetegnende for de nævnte naturalforpligtelser er det, at de indebærer en forpligtelse til at (undlade at) ændre indretningen af den forpagtede ejendom. Endvidere er det kendetegnende, at forpligtelserne er pålagt ved eller i

111. Om bestemmelsen se i øvrigt Bendt Berg, Hegnsloven, 1993, side 269 ff.

112. Det fremgår således af forarbejderne til den gældende vandløbslov (lov 302/1982 med senere ændringer), FT 1981-82, tillæg A, sp. 1189, at »bestemmelsen [i § 35] svarer til gældende ret...«, dvs. til tidligere gældende § 37, stk. 1.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

henhold til lov – dvs. offentligretlige forpligtelser.¹¹³ Når der på den måde stilles lovkrav om, at ejendommens indretning skal være på en bestemt måde, er der tale om en begivenhed, der i forhold til ejeren og forpagteren er *hændelig*. Sådanne indgreb i ejendommens tilstand må behandles efter reglerne om fordelingen af vedligeholdelsesrisikoen, jf. ovenfor afsnit V,2.2. og V,3.2., hvoraf det følger, at ejeren som udgangspunkt bærer risikoen for hændelige forringelser af det lejede/forpagtede. Heraf følger en vedligeholdelsespligt for ejeren, der indebærer, at han skal give det lejede/forpagtede i brug til lejeren/forpagteren i den tilstand, som medkontrahenten har krav på, hvad enten kravet følger af aftale, lovbestemmelser eller almindelige retsgrundsætninger. Heraf følger tillige, at ejeren må foretage forandringer af det lejede/forpagtede, som er nødvendige som følge af ændrede lovkrav.

Udgangspunktet for de nævnte naturalforpligtelser må derfor være, at det påhviler *ejeren* at foretage det fornødne til forpligtelsens opfyldelse, idet der er tale om risikobegivenheder. Hertil gælder naturligvis de ovenfor i afsnit V,3.3.-3.6. nævnte undtagelser. Navnlig kan der være aftalt noget andet, eller en anden fordeling kan følge af lovgivningen. jf. f.eks. ovenfor om hegnslovens § 50, stk. 2.

Naturalforpligtelserne skal således *ikke* – i det omfang de indebærer krav om ændringer i det lejede/forpagtede – fordeles mellem ejeren og forpagteren efter den ovenfor skitserede fordelingsregel, der lægger vægt på, om forpligtelsen påhviler ejendommen eller brugen.

Såfremt den offentligretlige forpligtelse kun kan opfyldes af ejeren på en måde, så den udelukker eller indskrænker forpagterens brug, foreligger der en *retsmangel* i form af en offentligretlig rådighedsindskrænkning. Om behandlingen heraf, se navnlig ovenfor afsnit V,4.2.5.2. og 4.2.5.3.

7.7. Ejendomsskatter mv.

I teori og aftalepraksis er der ikke tvivl om, hvem der skal betale de på ejendommen hvilende *ejendomsskatter*, jf. lbkg. 808/1990 om beskatning til kommunerne af faste ejendomme (ejendomsskatteloven). Der er enighed om, at disse *påhviler ejeren*, jf. teorien ovenfor afsnit 7.3. og praksis ifølge kontraktsundersøgelsen nedenfor tabel VI,7.7.(a)

113. Det bemærkes, at hvis en forpligtelse til at (undlade at) ændre ejendommens substans er påtaget af enten ejeren eller forpagteren ved en privatretlig aftale, må opfyldelsen af forpligtelsen påhvile den, der er privatretligt forpligtet. Forpagtningsaftalen giver – uden aftale herom – hverken ejeren eller forpagteren ret til at pålægge medkontrahenten privatretlige forpligtelser.

7.7. Ejendomsskatter mv.

I medfør af ejendomsskattelovens § 29, stk. 1 hæfter samtlige de i loven pålagte skatte- og afgiftsbeløb på ejendommen og svares af »...den, der er ejer af ejendommen ifølge erhvervelsesdokument, tinglyst som adkomst, eller af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen.« En bruger – f.eks. en forpagter – af ejendommen hæfter således alene over for det offentlige, hvis dette følger udtrykkeligt af lovgivningen. Hverken ejendomsskatteloven eller anden lovgivning regulerer det indbyrdes forhold mellem ejeren og brugeren.¹¹⁴ Inter partes-forholdet reguleres derfor alene af parternes aftale eller i mangel heraf af ovennævnte udfyldende regel.

Ejendomsskatter påhviler de fleste ejendomme.¹¹⁵ Skatternes størrelse er uafhængig af ejendommens udnyttelse og eventuelle bortforpagtning. De bygger alene på ejendommens grundværdi, jf. ejendomsskattelovens § 1, stk. 2. De påhviler således naturligt den til enhver tid værende tinglyste adkomsthaver og knytter sig, som formuleringen i ejendomsskattelovens § 29, stk. 1 viser, til ejendomsretten til den faste ejendom. Enhver ejer af en ejendom må derfor forvente at skulle betale ejendomsskat.

Dette svarer som nævnt ovenfor i afsnit 7.3. til lejelovgivningens udgangspunkt, bortset fra at udlejer kan (og som regel også vil) udligne øgede/nye skatter gennem en lejeforhøjelse.

En tilsvarende adgang for bortforpagtere til at forhøje forpagtningsafgiften er ikke lovhjemlet. Uden regler herom er udgangspunktet for parternes retsstilling deres aftale. Såfremt forpagtningsaftalen ikke tager stilling til inter partes-fordelingen af ejendomsskatterne synes udgangspunktet at være som nævnt ovenfor. Der kan ikke uden hjemmel antages at være adgang for ejeren til at overvælte ejendomsskatten på forpagteren, hverken som en særskilt ydelse eller som en forhøjelse af forpagtningsafgiften, idet dette kan være en anseelig byrde, der ofte betyder en væsentlig afvigelse fra forpagterens oprindelige forudsætninger ved accepten af afgiftens størrelse.

Desuden må ejeren forvente at skulle betale ejendomsskat, uanset hvordan han benytter ejendommen. Der synes ikke at være særlige grunde til at fravige det almindelige udgangspunkt om, at ensidige vilkårsændringer kræver opsigelse.

For så vidt angår parternes adgang til at kræve afgiftsregulering ved ændrede forhold generelt henvises til afsnit 8.2. og 8.3. nedenfor.

114. Retstillingen inter partes reguleredes i den tidligere gældende lov 103/1903 om ejendomsskyld. I medfør af denne lovs § 8, stk. 4 skulle forpagteren i de tilfælde, hvor forpagtningsaftalen ikke foretog en fordeling af betalingsforpligtelsen, udrede 2/5 af ejendomsskylden. Efter en nutidig målestok forekommer denne fordeling ejendommelig og tilfældig.

115. Fritaget er navnlig de i ejendomsskattelovens § 7 nævnte ejendomme. I medfør af § 8 kan visse ejendomme endvidere meddeles hel eller delvis fritagelse.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

Kontraksundersøgelsen viser, at den ovennævnte løsning i praksis ofte formuleres udtrykkeligt i parternes aftaler, jf. tabel VI,7.7.(a).

Tabel VI,7.7.(a)

Betaling af Ejendomsskatter. (I pct.)		
	Alle aftaler incl. gårdforpagtning	Gårdforpagtningsaftaler alene
Betales af forpagteren	14,4	49,0
Betales af ejeren	64,4	41,0
Hver betaler en andel	2,0	6,0
Ikke reguleret i aftalen	19,2	4,0
I alt	100,0	100,0

I næsten 2/3 af alle undersøgte kontrakter er det således udtrykkeligt aftalt, at ejeren betaler ejendomsskatterne, hvorimod kun ca. 14 pct. af aftalerne overlader betalingen til forpagteren. Desuden ses det, at der er behov for en udfyldende regel i forhold til de ca. 19 pct. af aftalerne, som ikke tager stilling til fordelingsspørgsmålet, hvilket i praksis svarer til omkring 6.000 aftaler.

Endvidere fremgår det af tabellen, at det – som anført i Lbl-komm, side 189 – langt hyppigere aftales, at forpagtere, der forpagter en landbrugs-ejendom i dens helhed (gårdforpagtning), skal betale ejendomsskatter, end forpagtere, som kun forpagter en del af en ejendom. Kontraksundersøgelsen viser således, at næsten halvdelen af aftalerne om gårdforpagtning overvælter ejendomsskatterne på forpagteren. Årsagen til denne forskel er formentlig, at det ved aftaler, som omfatter både jord og bygninger, er en naturligere ordning, at forpagteren foretager betalingen end ved delforpagtningerne, fordi gårdforpagteren ofte overtager (næsten) alle ejers funktioner på ejendommen. Det er derfor også nærliggende, at betaling af ejendomsskatten foretages af forpagteren.¹¹⁶

Til trods for forskellen på aftaler om gårdforpagtning og delforpagtning er der næppe grund til at fravige det ovennævnte udgangspunkt for så vidt angår disse aftaler. Ganske vist er andelen af forpagtere, som betaler skatten, i praksis væsentlig større ved aftaler om gårdforpagtning, men der er en næsten lige så stor andel af ejerne, der betaler (41 pct). Der synes således ikke at foreligge en så udpræget praksis (kutyme), at det på baggrund heraf synes naturligt eller nødvendigt at fravige udgangspunktet. Hvis en gård-

¹¹⁶. Kun 4 pct. af aftalerne tager ikke udtrykkelig stilling. Dette hænger sammen med den normalt høje detaljeringsgrad for gårdforpagtningskontrakter i modsætning til kontrakter om mindre arealer.

7.8.1. Fravigelse af den udfyldende regel

forpagter støtter sig til, hvad der er almindeligt forekommende, må hans forventning nærmest være, at han ikke på forhånd kan afgøre, om han skal betale ejendomsskatten eller ej. Begge dele er næsten lige almindeligt forekommende. Derimod er udgangspunktet i ejendomsskatteloven stadig, at skatten påhviler ejeren. Det synes således mest naturligt – også ved gårdforpagtning – at lade ejeren betale, hvis intet andet fremgår af aftalen eller omstændighederne i øvrigt. Desuden overtager forpagteren ikke ejerens beføjelser fuldt ud, hvorfor mange forpagtere formentlig forventer, at afgifter med så klar tilknytning til ejendommen betales af ejeren.

Betaling for renovation og skorstensfejning (ved forpagtningsaftaler, som omfatter beboelsesbygninger) sker typisk ved samme opkrævning som ejendomskatterne. Betaling for disse ydelser må også behandles som afgifter, der ikke hviler på brugen af ejendommen, selv om det umiddelbart er forpagteren, der får glæde af dem. Gebyret for renovation og skorstensfejning er uafhængigt af den konkrete brug af ejendommen, idet der betales det samme beløb, uanset at ejendommen er bortforpagtet eller ej, og uanset hvilken virksomhed der udøves på ejendommen. Der er således ikke tale om, at afgifterne varierer i takt med forpagterens udnyttelse af ejendommen.¹¹⁷ Selv om forpagteren producerer ekstraordinært meget affald eller har en ekstraordinært beskidt skorsten, ændrer dette ikke afgiften.

7.8. Forpligtelser over for tredjemand påtaget af ejeren

7.8.1. Fravigelse af den udfyldende regel?

I den litteratur, der støtter den ovenfor nævnte udfyldende regel, er der kun i begrænset omfang taget stilling til, om den samme regel gælder for *forpligtelser påtaget af ejeren personligt*, f.eks. i form af pligt til at præstere forskellige ydelser, som snerydning, græsning af kreaturer, levering af produkter, opstaldning af dyr mv. og eventuelle grundbyrder.¹¹⁸ Teorien drøfter skatter og afgifter *pålagt af det offentlige*. Om panterettigheder stiftet af ejeren som pantsætter, se nedenfor afsnit 7.8.2.

Et nærliggende udgangspunkt er, at lade ejeren betale de forpligtelser, som han selv påtager sig. Uden hjemmel i aftalen kan ejeren ikke overvælte sådanne forpligtelser på ejeren. Dette støttes yderligere af, at fordele, som

117. Anderledes derimod, hvis der – f.eks. i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 48 – indføres regler om betaling for renovation efter mængde af affald. Renovationsafgiften bliver da brugsafhængig og må som følge heraf påhvile forpagteren, svarende til vandaflednings- og elektricitetsafgifterne, jf. ovenfor afsnit 7.5.

118. Dog anfører Wulff II, side 289, at betaling af renter og afdrag på prioritetsgæld påhviler ejeren. Ligeledes anfører Falkanger, *Leie av skib*, side 420: »Av privatrettslige byrder knyttet til den leiede gjenstand er kontraktpanterenter det mest praktiske eksempel, og også denne type utgifter må utleieren betale.«

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

måtte flyde af sådanne forpligtelser, formentlig i langt de fleste tilfælde alene kommer ejeren, ikke forpagteren, til gode. Forpligtelserne er tillige ofte uafhængige af den konkrete brug på ejendommen.

Som følge heraf forekommer det mere hensigtsmæssigt, at antage det udgangspunkt, at ejeren alene hæfter for *alle* af ham selv påtagne forpligtelser. Disse udgifter kan ofte ikke forudses af forpagteren, hvorfor han heller ikke bør forvente at skulle betale disse, medmindre det er aftalt. Desuden har ejeren mulighed for at sikre sig mod urimelige resultater ved at kræve forpagterens betaling i aftalen. Der synes derfor ikke at være den samme risiko for urimelige resultater, som skitseret ovenfor i afsnit 7.2., og der er derfor heller ikke behov for at fravige det almindelige udgangspunkt, hvorefter forpagteren ikke er forpligtet til at betale andet end det, som er aftalt.

Omvendt må det antages, at forpagteren alene hæfter for de forpligtelser, som *han* selv har påtaget sig, jf. ovenfor afsnit 7.1.

7.8.2. Afdrag og renter på lån

Under forpligtelser påtaget af ejeren falder *betaling af renter og afdrag på lån*, som ejeren hæfter for, med eller uden pantesikkerhed i den forpagtede ejendom. Betaling heraf påhviler ejeren, hvis intet andet er aftalt.¹¹⁹

Det bemærkes, at det normalt er ejeren, som har den umiddelbare fordel ved at belåne ejendommen og ikke forpagteren, hvorfor det rimeligvis må være ejeren, der betaler prioritetsydelse, hvis intet andet er aftalt. Ejers lån (med pant i den bortforpagtede ejendom) kan være optaget med henblik på finansiering af alt muligt andet end ejendommens køb eller forbedring. Det synes ikke rimeligt, at forpagteren uden udtrykkelig aftale skal deltage i finansiering af ejerens privatforbrug mv.

For så vidt angår *renterne* kan dette yderligere begrundes med, at det er ejeren, som kan udnytte den skattemæssige rentefradragsret. Selv om forpagteren reelt betaler renterne, har han ikke fradragsret. Dette skyldes, at ejeren vedbliver at være forpligtet til at betale renterne over for sin kreditor, idet forpagtningsaftalen ikke indebærer et debitorskifte uden kreditors (panthavers) samtykke. Et sådant samtykke vil næppe blive givet i forhold til en forpagter. Det er en betingelse for rentefradragsretten efter statsskattelovens (lov 149/1922) § 6, stk. 1, litra e, at renteforpligtelsen påhviler debitor (ejeren) over for kreditor (panthaver), som en reel retlig forpligtelse.¹²⁰ Da ejeren således alene har fordelene af rentefradragsretten, synes det også rimeligt, at han betaler renterne.

119. Jf. Wulff II, side 289 og Falkanger, Leie av skib, side 420.

120. Jf. Jens Olav Engholm Jacobsen m.fl., Skatteretten 1, 2. udg., 1995, side 257 og A/S Skattekartoteket 39-40, 40-4-170 (tillæg august 1995) om kationisters rentefradragsret, der først indtræder, når kationensforpligtelsen bliver aktuel, idet

7.8.3. Forsikringer

Forpligtelsen til at betale præmie af forsikringer er en privatretlig forpligtelse, som påtages enten af ejeren eller forpagteren personligt ved tegning af forsikringen. Dette må antages, selv om Lbl. § 8, stk. 2, 1. pkt. foreskriver en pligt til at holde beboelsesbygninger på landbrugsejendomme forsvarligt brandforsikret. Forpligtelsen påhviler ejeren af ejendommen,¹²¹ men der er ikke i landbrugsloven noget til hinder for, at ejeren i forpagtningsperioden overlader det til forpagteren at tegne og betale en brandforsikring. Der kan derfor ikke lægges vægt på, hvem der i forhold til det offentlige er forpligtet til at holde ejendommen forsikret. Det afgørende må – i overensstemmelse med det i afsnit 7.8.1 nævnte – være, hvem der har påtaget sig forpligtelsen.

Det afgørende for, hvem der i mangel af aftale herom skal betale eventuelle forsikringspræmier i forpagtningsperioden, er således, hvem der har tegnet forsikringen, idet vedkommende er forpligtet over for forsikringsselskabet.

Dette ændres næppe af, at også forpagteren efter omstændighederne er dækket af forsikringen, selv om den er tegnet af ejeren. Dette er f.eks. tilfældet, hvis forpagteren har foretaget forbedringer af ejendommen, hvortil han har borttagelsesret, og disse forbedringer ødelægges af en forsikringsbegivenhed.¹²² Også et eventuelt tab, ved at forpagteren må indgå et dyrere erstatningslejemål ved forpagtningsaftalens ophør på grund af ødelæggelserne, antages dækket. Dette følger af, at forpagterens brugsret er en tinglig ret over ejendommen, jf. FAL § 54, stk. 1.¹²³ Endvidere giver forsikringen forpagteren en vis sikkerhed for, at ejeren er i stand til at opfylde sin vedligeholdelsespligt i tilfælde af skade. Disse forhold synes dog ikke at kunne begrunde en udfyldende regel, der pålægger forpagteren præmiebetalingen, når ejeren har tegnet forsikringen. Såfremt ejeren mener at skulle have vederlag for de fordele, som forpagteren opnår af forsikringen, må han udtrykkeligt betinge sig dette i forpagtningsaftalen.

debitor – og ikke kautionisten – indtil da hæfter over for kreditor for påløbne renter.

121. Jf. Lbl-komm II, side 776.

122. Jf. Lyngsø, Dansk Forsikringsret, 7. udg., 1994, side 446 og 525. Se også Ivan Sørensen, Forsikringsret, 2. udg., 1997, side 221 f.

123. Østre Landsret gav i dommen gengivet i GD 1996.06 derimod ikke en lejer andel i forsikringssummen efter at det lejede (Odd Fellow Palæet) var brændt. Landsretten lagde vægt på, at det ikke var godtgjort, at »...lejeaftalen indeholdt så gunstige vilkår for ... [lejer], at den indebar nogen værdiforringelse af ejendommen, og det tab, der måtte være tilføjet ... [lejer] som følge af branden kan herefter ikke dækkes i medfør af forsikringsaftalelovens § 54.« Dommen er tillige refereret af Ivan Sørensen, Forsikringsret, 2. udg., 1997, side 222 f. Forfatteren diskuterer endvidere lejerens ret til andel i brandforsikringssummen, når det lejede brænder ned.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

Hvis forsikringen er tegnet af ejeren, må han selv betale præmien, selv om forpagteren tillige opnår fordele af forsikringen, medmindre andet er aftalt.

Ofte er medforpagtede¹²⁴ bygninger og løsøre omfattet af en forsikringsaftale tegnet af ejeren, idet ejeren normalt er interesseret i forsikringsdækning, uanset om ejendommen er bortforpagtet eller ej.¹²⁵ Det forekommer således ofte, at forsikringerne allerede er tegnet af ejeren ved forpagtningsaftalens indgåelse. Er dette tilfældet, må ejeren betale præmien i forpagtningsperioden, medmindre noget andet aftales.

Er det derimod aftalt, at forpagteren skal tegne forsikring for forpagtningsperioden – hvilket i praksis navnlig forekommer ved forsikring af løsøre, jf. nedenfor tabel VI,7.8.3.(b) – uden at der er taget stilling til, hvem der skal betale præmien, må det antages, at forpagteren ved at acceptere pligten til at *tegne* forsikringen ligeledes (stiltiende) har forpligtet sig til at betale præmien for denne, selv om dette ikke udtrykkeligt fremgår af aftalen. Det normale udgangspunkt er således, at den, der tegner forsikringen, også betaler præmien. Dette må fastholdes selv om forsikringen oftest tegnes til fordel for ejeren, jf. FAL § 57, stk. 1, og ejeren kræver, at der gives meddelelse til selskabet om, at forsikringsbeløbet kun må udbetales til ejeren. Dette svarer til det ovenfor i afsnit 7.8.1. nævnte udgangspunkt, hvorefter den, der påtager sig en privatretlig forpligtelse, også hæfter for denne i inter partes-forholdet mellem ejer og forpagter.

For så vidt angår bygningsbrandforsikringer fremgår aftalepraksis af kontraksundersøgelsen, jf. tabel VI,7.8.3.(a):

Af tabellen fremgår, at 46,8 pct. af de undersøgte kontrakter udtrykkeligt indeholder aftaler om, at ejeren betaler præmier for bygningsbrandforsikringen, hvorimod kun omkring 31 pct. af aftalerne overlader dette til forpagteren alene eller parterne i fællesskab. Der er således en tydelig tendens til, at ejeren betaler ejendommens forsikringer.

124. Betaling af forsikringspræmier for forsikring af bygninger mv., der *ikke* er omfattet af forpagtningsaftalen kan ejeren selvsagt ikke kræve betalt af forpagteren. Eksempelvis kan ejeren ikke kræve, at forpagteren betaler forsikringspræmie for ejerens privatbil. Omvendt må forpagteren selv betale præmie for forsikring af eget indbo mv., som han anvender på den forpagtede ejendom.

125. Ejeren opnår tillige en skattefordel ved at tegne forsikringen, idet forsikringsydelsen i medfør af statsskattelovens § 6, stk. 1, litra e (eventuelt tillige litra a) er fradragsberettiget, jf. U 1990.455 H, hvor der dog ikke accepteredes fuld fradragsret, fordi bygningerne ikke i deres helhed var bortforpagtet. (Dissens 3:2).

7.8.3. Forsikringer

Tabel VI,7.8.3.(a)

Betaling af forsikringer for ejendommen. (I pct. Af kontrakter, der omfattede bygninger)		
	Alle incl. gårdforpagtning	Excl. gårdforpagtning
Betales af forpagteren:	27,7	11,4
Betales af ejeren:	46,8	59,1
Betales med en andel hver:	3,2	4,5
Ikke reguleret:	22,3	25,0
I alt:	100,0	100,0

Ses der bort fra aftaler om gårdforpagtning (tabellens kolonne 2) er der en endnu tydeligere tendens til, at ejeren betaler. Som anført ovenfor i afsnit 7.7. er det ved gårdforpagtningsaftaler mere almindeligt, at alle ejendommens faste udgifter betales af forpagteren i forpagtningsperioden. Dette gælder tilsyneladende også for så vidt angår betalingen af forsikringspræmier. Ses der bort fra gårdforpagtningsaftalerne, betaler ejeren i næsten 60 pct. af tilfældene præmien, mens den kun overvæltes på forpagteren i ca. 11 pct. af aftalerne. Det bemærkes, at næsten 25 pct. af aftalerne ikke tager stilling til spørgsmålet om præmiebetalingen. Der er således et praktisk behov for en udfyldende regel.

Ved forsikring af løssøre er det mere almindeligt, at det aftales, at forpagteren betaler præmien, jf. tabel VI,7.8.3.(b):

Tabel VI,7.8.3.(b)

Betaling af forsikringer for løssøre (I pct. af alle aftaler, der omfattede løssøre)	
Betales af forpagteren:	12,7
Betales af ejeren:	0,5
Betales med en andel hver:	0,0
Ikke reguleret:	86,8
I alt:	100,0

Kontraktundersøgelsen viser, at forpagteren i mange af de tilfælde, hvor løssøreforsikring tegnes, betaler præmien. Således er der registreret aftaler om løssøreforsikring i 13,2 pct. af de kontrakter, som omhandler løssøre, men forsikringspræmien betales af ejeren i kun ½ pct. af disse kontrakter. Imidlertid viser undersøgelsen ikke, hvorvidt forsikringen var tegnet af forpagteren eller ejeren, da dette typisk ikke fremgår af forpagtningskon-

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

trakten. Det kan derfor ikke afgøres, i hvilket omfang præmien, for forsikringer tegnet af ejeren, overvælttes på forpagteren.

Det bemærkes, at spørgsmålet om løsøreforsikringerne er af begrænset betydning, idet kun få forpagtningsaftaler omfatter løsøre.¹²⁶ Det almindelige er således, at forpagteren selv anvender egne maskiner etc. på ejendommen eller benytter sig af en maskinstation. Særlig ved de forholdsvis få gårdforpagtningsaftaler forekommer det dog, at driftsinventar i et begrænset omfang medfølger (28 pct., jf. tabel III,1.3.(a)). For gårdforpagtningerne viser det sig da også, at næsten alle kontrakter, der omfatter løsøre, pålægger forpagteren at betale løsøreforsikringspræmien.¹²⁷

Lejelovgivningen behandler i et vist omfang spørgsmålet om betaling af ejendommens forsikringer. Lejelovens bestemmelser om lejeforhøjelse omfatter ikke ændrede forsikringspræmier.¹²⁸

I medfør af boligreguleringsloven kan lejen derimod forhøjes i tilfælde af, at den ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. Brl. § 7, stk. 1. Til de nødvendige driftsomkostninger henregnes også forsikringspræmier, jf. Brl. § 8, stk. 1. Ejeren kan således medregne udgifter til forsikringspræmier ved beregning af den omkostningsbestemte leje. På denne måde kan præmiebetalingen overvælttes på lejerne, selv om dette ikke er aftalt.

For så vidt angår erhvervslejemål fastsætter Erl. §§ 6-8 visse regler om lejeforhøjelser som følge af øgede driftsudgifter som f.eks. skatter og afgifter. Disse bestemmelser omhandler ikke forsikringer. Derved kan lejeeren ikke pålægges lejeforhøjelser som følge af øgede forsikringspræmier.¹²⁹

I lejelovgivningen gælder der således forskellige regler om betaling af forsikringspræmier. Lejelovgivningens regler er på dette punkt en del af det særlige regelsæt om lejefastsættelse, der må anses for særegent for leje af hus og husrum. Reglerne kan derfor næppe anvendes analogt på forpagtningsaftaler, og giver ikke grundlag for at fravige det ovennævnte udgangspunkt for disse aftaler. Se også om lejelovgivningens regler om lejeregulering ovenfor afsnit 7.3.

7.9. Betaling af nye skatter og afgifter

Ved gennemgangen i de foregående afsnit, er der fokuseret på betaling af skatter og afgifter, som var kendt på tidspunktet for aftalens indgåelse (*oprindelige* skatter og afgifter). I disse tilfælde synes sondringen mellem afgifter mv. pålagt ejendommen hhv. brugen at være hensigtsmæssig.

126. Ifølge kontraktsundersøgelsen omfatter kun 9,3 pct. af de undersøgte aftaler løsøre, jf. ovenfor tabel III,1.3.(a).

127. Antallet af disse aftaler er så begrænset, at de er udeladt af tabel VI,7.8.3.(b).

128. Jf. U 1944.928 Ø, LL-komm I, side 96 og Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10113, note 322.

129. Jf. Lejeret 2, side 134.

7.9. Betaling af nye skatter og afgifter

Det kan derimod overvejes, om den samme regel er anvendelig i forhold til *efterfølgende* skatter og afgifter, som ikke med rimelighed kunne være forudset af parterne ved aftalens indgåelse. Forskellen er, at parterne – for så vidt angår de kendte afgifter – ved aftaleindgåelsen har mulighed for at forhandle sig til en forpagtningsafgift, der udligner urimelige byrder ved eksisterende skatter og afgifter, således at den udfyldende regel kan fraviges, hvis parterne ønsker dette. Ved nye afgifter eksisterer ikke en sådan mulighed, hvorfor en fordeling alene efter, om afgiften påhviler ejendommen eller brugen, måske kan stille en part ringere end forventet.

Problemet kan afværges af parterne, ved at indføje en genforhandlingsklausul, hvorefter forpagtningsafgiften skal genforhandles i tilfælde af, at nye afgifter mv. stiller en part væsentlig ringere. Sml. § 4, pkt. 4, jf. § 11, 1. pkt. i DDL's standardkontrakt og nedenfor afsnit 8.2. Parterne tvinges da til konkret at tage stilling til fordelingen, eventuelt ved voldgift el.lign.¹³⁰

I mangel af en sådan klausul er der behov for en hensigtsmæssig udfyldende regel. Ved fastlæggelsen heraf er det formentlig hensigtsmæssigt at sondre mellem forhøjelse af skatter og afgifter, der var pålagt før aftalens indgåelse, og pålæggelse af helt nye skatter og afgifter efter aftalens indgåelse.

For så vidt angår *forhøjelse af oprindelige skatter og afgifter* synes det nærliggende at anvende den ovennævnte fordelingsregel. Fordelingen, efter om afgiften påhviler ejendommen eller brugen, sikrer et anvendeligt kriterium og en forudsigelig regel. Når det ved hjælp af denne udfyldende regel¹³¹ er afgjort, hvem der skal betale en oprindelig afgift, synes det nærliggende at lade denne fordeling være afgørende igennem hele forpagtningsperioden, således at ejeren eller forpagteren betaler den pågældende – senere forhøjede – afgift. At afgiften senere forhøjes, ændrer jo ikke ved de grundlæggende argumenter for at foretage fordelingen, efter hvad afgiften påhviler. Skulle fordelingsreglen (med tiden) føre til urimelige resultater, må den belastede kontrahent påberåbe sig en eventuel genforhandlingsklausul eller i mangel af en sådan aftl. § 36 eller forudsætningslæren.

130. Dog kan genforhandlingsklausuler også give anledning til tvivl om, hvornår klausulen finder anvendelse. Hvornår er forholdene ændret så meget, at en part kan kræve genforhandling af vilkårene?

131. Er fordelingen af en konkret afgift foretaget *i aftalen* er det ligeledes nærliggende at anse det for (stiltiende) aftalt, at afgiften skal betales af vedkommende kontrahent, uanset senere forhøjelser, medmindre der er særlige holdepunkter for noget andet. Det bør være forudsigeligt for parterne, at de afgifter mv., som de udtrykkeligt i aftalen acceptere at ville betale, kan ændre sig i løbet af forpagtningsperioden. Accepten af at betale synes derfor tillige at omfatte eventuelle forhøjelser (og fordelingen ved eventuelle nedsættelser), medmindre kontrahenten har tilkendegivet, at han ikke er indforstået med dette.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

Mindre oplagt er resultatet ved pålæggelse af *helt nye skatter og afgifter* efter aftalens indgåelse. Dels er det ved disse skatter og afgifter, som parterne ikke har mulighed for at forudse, nærliggende at fastholde det almindelige udgangspunkt, hvorefter forpagteren kun skal betale, hvad han har forpligtet sig til i aftalen, således at ejeren reelt bærer hele byrden, dels kan den ovennævnte fordelingsregel indebære en risiko for, at en part stilles urimeligt ringe, hvis en ny afgift er særlig byrdefuld eller hvis en afgiftsletelse giver den anden part en urimelig fordel, som tilfældet var med hektarstøtteordningen i 1992, jf. nedenfor afsnit 8.1.3. Såfremt parterne – eller i hvert fald den tabslidende part – havde været opmærksom på den pågældende afgift ved aftalens indgåelse, må det antages, at de ville have forsøgt at imødegå virkningerne af afgiften under kontraktforhandlingerne.

Et alternativ til den ovenfor anførte fordelingsregel kunne være en regel, hvorefter alle nye afgifter bæres af *enten* forpagteren *eller* ejeren.¹³²

En regel, der pålægger *forpagteren* at betale alle nye afgifter kan i nogen grad forsvares, hvis forpagtningsafgiften ikke er konjunkturreguleret, eller hvis aftalen er meget kortvarig. Pålæg af nye skatter vil i et vist omfang – men absolut ikke altid – stå i rimeligt forhold til en indtrådt produktions- eller prisforøgelse. Denne forøgelse kommer – når forpagtningsafgiften ikke er konjunkturreguleret – forpagteren til gode i form af højere indtjening og en forholdsmæssigt mindre afgiftsbyrde. Forpagteren kan derfor lettere end ejeren, der ingen compensation får, bære den nye afgiftsbyrde. Er aftalen kun kortvarig, får reglen desuden begrænset betydning for forpagteren.

At tingene forholder sig sådan er dog på ingen måde givet på forhånd. Dels behøver der som nævnt ikke at være den anførte sammenhæng mellem nye afgifter og produktionsforøgelsen (sml. f.eks. den væsentlige stigning i ejendomsværdien ved 20. alm. vurdering 1996, der ikke havde sammenhæng med landbrugsforpagteres produktions- og prisforhold), dels er det i dag sjældent, at der indgås aftaler uden konjunkturregulering af forpagtningsafgiften, jf. nedenfor tabel VI,8.1.(a) (23,4 pct). Er afgiften konjunk-

132. Se om en sådan fordeling Ørsted, Formularbog, side 103 f. Dette er som nævnt ovenfor afsnit 7.2. også udgangspunktet i DDL's standardformular, der vil pålægge enten ejeren eller forpagteren alle skatter og afgifter. Se kritikken heraf ovenfor. Til kritikken kan her yderligere føjes, at standardformulærens § 4, pkt. 3 ikke klart tilkendegiver, om fordelingsreglen kun gælder afgifter, der eksisterede ved aftaleindgåelsen, eller tillige nye afgifter. Formentlig må ordene »de på ejendommen hvilende skatter...« forstås således, at *kun eksisterende skatter er omfattet*. Ved nye skatter er parterne derfor henvist til at benytte genforhandlingsklausulen i § 4, 4. pkt. Dette forekommer uhensigtsmæssigt, idet en egentlig genforhandling kan give anledning til en række uenigheder om andre spørgsmål, som ikke ville opstå med en aftalt hensigtsmæssig fordelingsregel.

7.9. Betaling af nye skatter og afgifter

turreguleret, forhøjes afgiften i takt med prisstigningen, hvorfor forpagteren belastes både af de nye afgifter og af en højere afgift. I disse tilfælde er en regel, om at forpagteren bærer alle nye afgifter, urimelig, medmindre aftalens varighed er meget kort.

En regel, der omvendt pålægger *ejeren* at betale alle nye skatter mv., kan give urimelige resultater, hvis der pålægges forbrugsafhængige afgifter, idet forpagteren da reelt får frihed til ubegrænset brug uden at skulle betale for dette. Afhængig af afgiftens art, kan der blive tale om meget store beløb.

Måske med undtagelse af kortvarige aftaler uden konjunkturregulering, vil en regel, der udelukkende pålægger den ene part alle nye afgifter, således kunne føre til urimelige resultater. Der synes derfor at være behov for et kriterie, der kan anvendes til at fordele nye afgifter mellem parterne. Hertil synes den ovenfor behandlede udfyldende regel at være lige så anvendelig som ved afgifter, der var kendt ved aftalens indgåelse, idet den giver et kriterie, der i et rimeligt omfang tager hensyn til, hvem en konkret afgift rammer hårdest, og hvem der opnår eventuelle fordele forbundet med afgiften.¹³³

Det er hverken i teori eller retspraksis afklaret, hvorvidt den udfyldende regel finder anvendelse (også) for nye afgifter. Som følge heraf forekommer det meget nærliggende, at domstolene i en konkret sag vil holde sig til det almindelige udgangspunkt: Forpagteren skal kun betale, hvad han har forpligtet sig til i aftalen. Dette vil reelt betyde, at ejeren pålægges at betale alle nye, efterfølgende skatter og afgifter. Derudover kan en anvendelse af afl. § 36 og forudsætningslæren eventuelt komme på tale, jf. nedenfor afsnit 8.3. Der synes at være behov for en afklaring af retsstillingen, idet det nævnte udgangspunkt reelt lader ejeren tilbage med problemerne. Afklaring kan naturligvis opnås ved domstolene, men da mange kontrakter indeholder en voldgiftsklausul, kan det vare længe, før en tvist forelægges domstolene. En fremskyndelse af løsningen kunne ske ved at fastlægge den nævnte udfyldende regel (eller en anden fordelingsregel) i en forpagtningslov eller i et sæt almindelige betingelser for landbrugsforpagtningsaftaler, jf. nærmere nedenfor afsnit VII,3.4.5.

En anden mulighed er i en eventuel forpagtningslovgivning at medtage en regel, der f.eks. med forbehold i afl. § 36 – uanset parternes manglende aftale herom – sikrer mulighed for genforhandling ved væsentligt ændrede forhold. Se nærmere herom nedenfor afsnit VII,3.4.7. Imidlertid vil det formentlig spare parterne for nogle unødvendige konflikter, hvis der fastsættes en særskilt regel for fordeling af skatter og afgifter, idet en egentlig genforhandling da kunne

133. Reglen sikrer dog ikke helt mod urimeligheder, hvorfor parterne altid bør medtage en genforhandlingsklausul i aftalen, medmindre denne er ganske kortvarig.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

undgås. Ved en genforhandling er der risiko for, at parterne bringer en række ønsker og problemer ind i forhandlingerne, som gør det svært at nå enighed om aftalens fortsatte indhold. Derfor vil en egentlig voldgiftsbehandling ofte være nødvendig med den deraf følgende længere sagsbehandlingstid og udgifter til voldgiftsmænd mv.

7.10. De lege ferenda om skatter og afgifter

På baggrund af ovenstående synes den gældende retstilstand for så vidt angår *oprindelige* skatter og afgifter ikke at give anledning til videre betæneligheder. Der er i teorien bred tilslutning til en udfyldende regel, der synes velbegrunderet, og som tilgodeser begge parterens interesser på rimelig måde. Endvidere viser kontraktsundersøgelsen, at mange forpagtningsaftaler udtrykkeligt tager stilling til fordelingen – ofte i overensstemmelse med den udfyldende regel. I praksis vil der derfor kun opstå tvivl omkring disse spørgsmål i et begrænset antal tilfælde.

Der synes derfor ikke umiddelbart at være noget stort behov for at ændre den gældende retsstilling, selv om der ikke er praksis, der viser, at den udfyldende regel reelt lægges til grund ved konkrete tvister. *En præcisering i lovgivning, standardkontrakter eller lignende ville dog være hensigtsmæssig.* Navnlig ville en præcisering og uddybning af DDL-kontraktens § 4, pkt. 3 være hensigtsmæssig, jf. den ovenfor anførte kritik.

Heller ikke udenlandsk ret, som beskrevet i afsnit 7.3., synes at give anledning til at overveje ændringer.

En regel som den svenske og den hollandske, der udelukker regulering af afgiften bortset fra visse indeksreguleringer, synes at stride mod partsautonomien i dansk ret, og er desuden meget »systemfremmed« i betragtning af, at omkring ¾ af de undersøgte danske aftaler indeholder en regulering.

En regulering af adgangen til at lade forpagteren betale diverse afgifter mv. kan dog være mere velbegrunderet, såfremt der i øvrigt gælder regler, som regulerer forpagtningsafgiftsniveauet. Hvis ejeren i sådanne tilfælde frit kan overvælge skatter og afgifter på forpagteren, er der risiko for, at nogle ejere vil forsøge at opnå en højere forpagtningsafgift, end reguleringsreglerne muliggør. Der ville således være risiko for omgåelse. Regler om omkostningsbestemt forpagtningsafgift eksisterer ikke i dansk ret, hvorfor der heller ikke af den grund er behov for regler som de svenske eller hollandske.

Tysk ret har væsentlige ligheder med dansk ret, idet der lægges vægt på, om en afgift påhviler ejendommen eller brugen. I vidt omfang vil BGB § 586 a føre til samme resultat som den udfyldende regel i dansk ret.

Der synes ikke at være sådanne yderligere fordele forbundet ved den tyske regel, at der er grund til at vælge denne frem for den nævnte – allerede accepterede – udfyldende danske regel.

8. Afgiftsregulering og ændrede forhold i forpagtningsperioden

Dog må det erkendes, at der eksisterer et antal kontrakter, der ikke indeholder nogen aftale om, hvem der skal betale forskellige skatter og afgifter.¹³⁴ Navnlig tager en række aftaler ikke stilling til fordelingen af *efterfølgende* (forhøjelser af) skatter og afgifter, som ikke var kendte ved aftaleindgåelsen.¹³⁵ For at forebygge konflikter for disse ejere og forpagtere, er der derfor behov for en udfyldende regel. En hensigtsmæssig regel er skitseret ovenfor. Den dækker formentlig efterfølgende *forhøjelse* af oprindelige skatter og afgifter, mens det er usikkert, om den også gælder ved helt nye skatter og afgifter.

Der synes derfor at være behov for en regel, som kan afklare retsstillingen. Se nærmere nedenfor afsnit VII,3.4.5.

8. Afgiftsregulering og ændrede forhold i forpagtningsperioden

Ved ændringer i skatter, afgifter, forsikringer og andre byrder i løbet af forpagtningsperioden, kan spørgsmålet om, hvem der bærer risikoen for disse ændringer, løses ud fra reglerne gennemgået ovenfor i afsnit 7. Imidlertid kan der indtræde forandrede forhold på mange andre måder end via de byrder, der påhviler ejendommen og brugen. Et eksempel kan være ændringer i EU's landbrugspolitik, der ikke direkte pålægger parterne øgede byrder, men som indirekte medfører, at forpagtningsaftalen bliver væsentlig mere byrdefuld for en af parterne end på aftaletidspunktet. Som konkret eksempel kan nævnes hektarstøtteordningen, jf. nærmere nedenfor afsnit 8.1.3. Ved sådanne forandringer kan reglerne om ændrede byrder som regel ikke anvendes. I stedet gælder der forskellige andre regler, som kan hjælpe den part, hvis opfyldelse af forpagtningsaftalen er blevet væsentlig mere byrdefuld end forudsat ved aftalens indgåelse på grund af ændrede forhold.

Meget ofte bliver aftalen mere byrdefuld, ved at den betalte afgift står i misforhold til værdien af det forpagtede og den ydelse, som ejeren præsterer. Derfor skal forskellige metoder til at regulere størrelsen af forpagtningsafgiften behandles i det følgende (afsnit 8.1.). Det skal analyseres, hvilke fordele og ulemper der er ved forskellige reguleringsmetoder, herunder om en særlig reguleringsform bør foretrækkes frem for en anden og eventuelt gøres til en lovbunden reguleringsbestemmelse.

134. Jf. ovenfor tabel VI,7.7(a) samt tabel VI,7.8.3(a) og navnlig (b).

135. Dette skyldes bl.a. at DDL's standardkontrakt mest nærliggende må forstås således, at efterfølgende skatter og afgifter ikke er reguleret, jf. ovenfor afsnit 7.9.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

Dernæst skal det (afsnit 8.2.) analyseres, hvilken betydning en genforhandlingsklausul, der muliggør ændring af vilkårene ved væsentligt ændrede forhold, kan have for parterne.

Endelig skal det (afsnit 8.3.) analyseres, hvilke muligheder en part har for at kræve aftalevilkårene ændret, hvis aftalens opfyldelse på de aftalte vilkår er blevet urimeligt byrdefuld, og der ikke er aftalt regulering af afgiften eller en genforhandlingsklausul.

8.1. Metoder til regulering af forpagtningsafgiften

8.1.1. De anvendte reguleringsmetoder

Som anført flere steder kan en part kun foretage ensidige ændringer af en gensidigt bebyrdende aftale ved at opsig denne, medmindre andet er aftalt. For at sikre en rimelig sammenhæng mellem parternes ydelser og for at undgå opsigelse, anvender mange forpagtningsaftaler en faktor til regulering af afgiften i løbet af forpagtningsperioden. Reguleringen har betydning for afgiftsbyrdens udvikling for forpagteren i forpagtningsperioden og for ejerens forrentning. Anvendelsen af forskellige reguleringsmetoder kan give anledning til principielle overvejelser om betydningen heraf for parterne. Endvidere kan det overvejes, om der eventuelt er behov for at påvirke parternes valg af reguleringsmetode, idet visse reguleringsmetoder kan stille en part ganske ringe efter forløbet af selv en kortere årrække.

Kontraksundersøgelsen viser, at forpagtningsafgiften kun i et mindre antal tilfælde aftales som et fast pengebeløb. I de fleste tilfælde beregnes afgiften individuelt for hver enkelt betalingstermin efter nærmere aftalte regler. Anvendelsen af en reguleret afgift er mest velbegrundet ved længerevarende kontrakter, hvor det kan være vanskeligt at forudse den økonomiske udvikling. Er aftalen derimod kortvarig – f.eks. kun ét år – er det enklere blot at aftale afgiften én gang for alle, idet konjunkturudviklingen forholdsvis enkelt kan forudses. En udførlig regulering efter kapitelstakst og med justering efter hektarstøtte mv. kan i disse tilfælde skabe større risiko for misforståelser og uenighed om afgiftens størrelse end en fast afgift.

Tabel VI,8.1.(a) viser anvendelsen af forskellige beregningsmåder i de undersøgte kontrakter.

8.1.1. De anvendte reguleringsmetoder

Tabel VI,8.1.(a).

Metoder til regulering af forpagtningsafgiften (i pct. Af alle aftaler)	
Fast afgift i hele perioden	23,4
Regulering efter kapitelstakst ¹⁾	76,0
Indeksregulering eller fast procentvis opskrivning	0,6 ²⁾
I alt:	100,0

1) Kontraktundersøgelsen giver ikke oplysninger om den særlige reguleringsform, som hektarstøtteordningen nødvendiggjorde fra 1992, idet støtteordningen ikke eksisterede på undersøgelsestidspunktet. Om den særlige regulering, se nedenfor afsnit 8.1.3., DDL's standardkontrakt § 4, pkt. 1b og Forpagtningsvejledningen side 13 f.

2) Aftaler med procentreguleret afgift udgør et forsvindende lille antal af de under dette punkt registrerede kontrakter. Tallet 0,6 pct. relaterer sig således næsten udelukkende til indeksregulerede aftaler.

Af tabellen fremgår det, at den hyppigst forekommende reguleringsfaktor er *kapitelstaksten*.

Danmarks Statistik beregner og offentliggør kapitelstakster én gang hvert år for hhv. byg og hvede. Årets takst offentliggøres normalt i januar det følgende år.¹³⁶ Der offentliggøres takster for 8 forskellige geografiske områder i landet samt en takst for hele landet, jf. § 2 i lov 592/1984. Kapitelstaksten angiver prisen for 100 kg (1 tønne) byg eller hvede. I kontrakten kan forpagtningsafgiften angives som prisen for X hektokilo (eller tønner) byg pr. ha.

Kapitelstaksten er et prisindeks, som angiver niveauet for årets salgspriser for korn. En regulering efter kapitelstakst betyder, at årets afgift rettes ind efter niveauet for de priser, som forpagteren (og andre jordbrugere) kan få for sit korn, når årets høst sælges. Dermed vil et år med generelt lave kornpriser blive en mindre belastning for forpagteren, idet han nok får et lavere provenu af sin høst, men til gengæld også skal betale en lavere forpagtningsafgift, idet kapitelstaksten ligeledes er lavere det pågældende år. Anvendes en af de 8 »lokale« takster – hvilket er det normale, jf. forpagtningsvejledningen, side 13 – bliver lokale udsving i kornpriserne mindre mærkbare for forpagteren, idet han typisk sælger sit korn lokalt. Det er

136. Taksterne »...beregnes på grundlag af indberetninger fra erhvervsdrivende, der handler med korn, som et gennemsnit af de salgspriser, landmændene har opnået ved salg i perioden fra høstens begyndelse til udgangen af december det pågældende år for tør og rensat byg og hvede leveret frit på vogn og afhentet på eller ved landmandens ejendom«, jf. § 1, stk. 2 i lov 592/1984 om kapitelstakster.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

formentlig denne sammenhæng, der har gjort kapitelstakstreguleringen attraktiv gennem mange år.

Kapitelstakstmetoden tager dog ikke højde for, at forpagterens lave udbytte kan skyldes en fejlslagen høst på netop forpagterens ejendom. Er kapitelstaksten høj, men forpagteren har haft en dårlig høst, må han alligevel betale årets høje afgift. Skal der tages højde for sådanne individuelle forhold hos forpagteren, må afgiften beregnes direkte i forhold til størrelsen af forpagterens aktuelle høst. Denne metode anvendes dog ikke i praksis.¹³⁷

For *ejeren* er betydningen af kapitelstakstreguleringen en noget anden. Størrelsen af de udgifter, som ejeren har af den bortforpagtede ejendom, er normalt ikke afhængig af kornpriserne. Ejeren betaler således ofte ejendomsskatter, forsikringspræmier og afdrag på prioriteter, jf. ovenfor afsnit 7. Disse udgifter er – i forhold til kornpriserne – (mere) konstante. Dette betyder, at det reelt er ejeren, som bærer byrden af et år med lave kornpriser. Et sådant år får ejeren et lavere afgifts-provenu, hvorimod skatter mv. kan være uforandrede (eller endda stigende). Ejers netto-udbytte bliver derfor mindre. Omvendt har ejeren en fordel af kapitelstaksten, som han ikke ville have, hvis afgiften var ureguleret. I år, hvor kornprisen er høj, opnår ejeren et højt afgifts-provenu. Hvis afgiften er ureguleret, har ejeren ingen fordel af de højere priser. Såfremt ejeren selv havde dyrket jorden ville udbyttet heraf tillige have varieret i takt med kornpriserne. Kapitelstakstreguleringen stiller således ejeren nogenlunde som, hvis ejeren selv drev ejendommen.

Som afgiftsregulering anvendes i sjældne tilfælde et andet *prisindeks* end kapitelstaksten. Normalt anvendes nettoprisindekset. Herved påvirkes *ejeren* forholdsmæssigt mindre af et år med lavt indeks, end hvis kapitelstaksten anvendes. Hvis prisindekset falder, er dette et udtryk for et generelt fald i leveomkostningerne såvel for forpagteren som for ejeren. Ganske vist behøver ejendomsskatter mv. ikke nødvendigvis at falde i takt med prisindekset, men ejerens øvrige leveomkostninger falder.

For *forpagteren* kan indeksreguleringen være u hensigtsmæssig, hvis kornpriserne falder, således at udbyttet af høsten er mindre end normalt, hvis prisindekset samtidigt stiger. Dermed øges afgiften, uden at høstudbyttet følger med. Endvidere stiger forpagterens leveomkostninger generelt, således at forpagteren generelt set får større udgifter, men færre indtægter.

For at undgå besværet med at regulere afgiften løbende og alligevel i et vist omfang tage højde for den kommende udvikling i priser, skatter, afgifter mv. kan parterne vælge en *fast procentvis opskrivning* af afgiften, således at denne hvert år øges med en på aftaletidspunktet fastsat procentdel. Fordelen ved denne metode er, at parterne på forhånd kan udregne den nøjagtige forpagtnings-

137. I nogle relationer kan en regulering af afgiften efter udbyttet af ejendommen skabe tvivl om, hvorvidt aftalen er en forpagtningsaftale. Dette skyldes, at ejeren ved en sådan regulering kan siges at bære (en del af) risikoen ved ejendommens drift. Se om betydningen af for hvis regning og risiko driften foregår ovenfor bl.a. afsnit II,2.4.

8.1.2. Forskelle mellem beregningsmetoderne

afgift på et hvilket som helst tidspunkt i forpagtningsperioden. Omvendt kan afgiften stige til store beløb, sammenlignet med f.eks. kapitelstakstreguleringen, sml. nedenfor figur VI,8.1.2.(a).

Endvidere er der den ulempe, at stempelbeløbet er højere for procentregulerede aftaler end for indeksregulerede aftaler, idet indeksreguleringen anses for et stempelfrit bipunkt, mens der ved den procentregulerede afgift beregnes stempel af afgiften på sluttidspunktet, jf. Stmpl-komm, side 264.

Kontrakter med procentregulering udgør en forsvindende lille del af de undersøgte kontrakter se note 2 til tabel VI,8.1.(a).

For længerevarende aftaler må en regulering af afgiften foretrækkes frem for en fast afgift. Generelt udvikler leveomkostninger mv. sig i stigende retning på lang sigt. Med faste afgifter betyder dette, at ejerens indtægter falder, mens hans udgifter stiger. For forpagteren er det naturligvis en fordel, at afgiften er lav i en tid, hvor alt andet generelt er blevet dyrere. Er aftalen langvarig, risikerer parterne, at den økonomiske udvikling løber fra den – for mange år siden – aftalte afgift, således at en af parterne – typisk ejeren – lider tab.¹³⁸

8.1.2. Forskelle mellem beregningsmetoderne

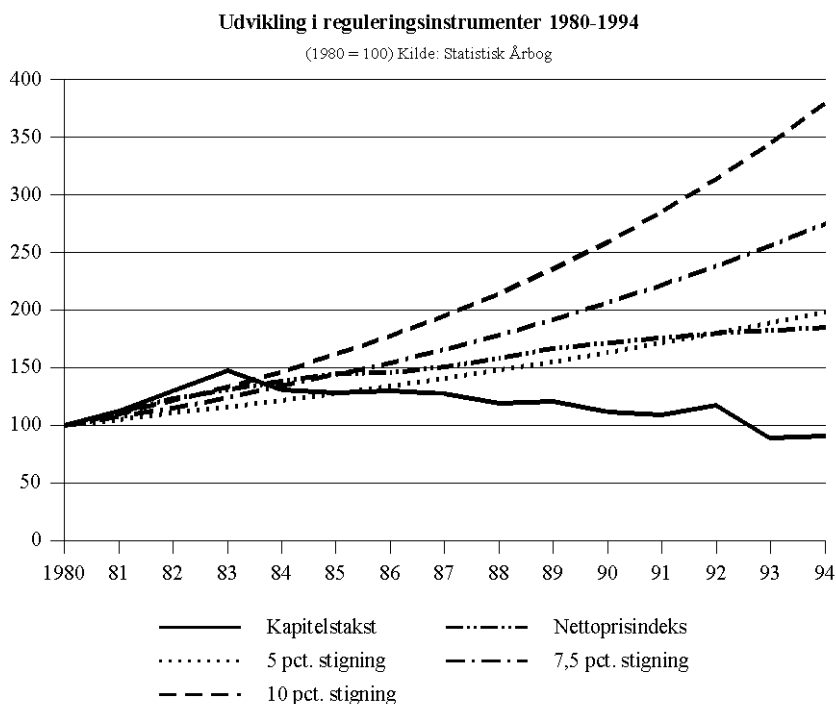
Forskellene på de nævnte reguleringsmetoder fremgår af figur VI,8.1.2.(a), der viser udviklingen i kapitelstaksten og nettoprisindekset i de senere år. Endvidere er indføjjet kurver for en procentvis stigning på hhv. 5, 7,5 og 10 pct. pr. år.

Af figuren fremgår tydeligt årsagen til, at den procentvise regulering af forpagtningsafgiften sjældent vælges, idet resultatet normalt bliver en væsentlig højere slutafgift ved længerevarende aftaler. Dog svarer en regulering med 5 pct. nogenlunde til en regulering efter nettoprisindekset.

138. Eksempler herpå kendes bl.a. fra visse af statens tidligere bortforpagtninger, hvor jord bortforpagtedes omkring 1950 i 50-60 år for 13 kr. pr. ha. uden regulering. Et sådant prisniveau var antagelig rimeligt i 1950, men er det næppe i dag, hvor kontrakten stadig løber. Denne praksis er da også ophørt. Af de undersøgte kontrakter er således mere end 80 pct. af statens forpagtningsaftaler reguleret på den ene eller anden måde. Andre eksempler på faste afgifter, som har mistet sin kontakt med konjunkturudviklingen, findes i følgende svenske og norske domme i Nordisk Domssamling: ND 1979.673, ND 1988.113 og ND 1988.136.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

Figur VI,8.1.2.(a)



Forskellene mellem de forskellige metoder afhænger af den valgte undersøgelsesperiode, idet navnlig kapitelstaksten varierer over tid. Ved at vælge en anden periode kan der således påvises større eller mindre overensstemmelse mellem metoderne. Generelt kan det formentlig konstateres, at *jo længere forpagtningsperioden er, desto mere uhensigtsmæssig er procentreguleringen for forpagteren*, idet denne reguleringsmetode altid garanterer en årlig afgiftsstigning, mens forpagterens indtægter varierer med klima, efterspørgsel etc.

Procentsatsen kan selvfølgelig ændres løbende i perioden. Men hvis disse justeringer ikke skal have tilfældighedens præg eller være dikteret af én af parterne, må der i aftalen fastlægges visse retningslinier herfor. Af praktiske grunde er det derfor enklere at vælge en indeks- eller kapitelstakstregulering, idet reguleringen dermed sker automatisk på grundlag af oplysninger fra en uvildig tredjepart og uden løbende justeringer. Endvidere fjerner en løbende justering procentreguleringens så vidt ses eneste fordel: Fuld klarhed over hvilken afgift, der skal betales til enhver tid i perioden.

8.1.3. Særlige problemer vedrørende kapitelstakstreguleringen

I den skitserede periode har forpagtere med en kapitelstakst-reguleret afgift været bedst stillet.

På baggrund af figur VI,8.1.2.(a) kan det endvidere konstateres, at det næppe er muligt at udpege en beregningsmåde som den generelt bedste for parterne at anvende. Valget af reguleringsmetode er afhængig af, hvilken af parterne der ønskes taget størst hensyn til og af den aktuelle og forventelige økonomiske situation i forpagtningsperioden.

Der er ingen af de skitserede modeller, som varetager begge parter modstridende interesser fuldt ud samtidigt, og det fremgår af figuren, at der er stor variation i forholdene fra periode til periode. Valget af beregningsmetode bør således være præget af forventningerne til den kommende prisudvikling og kan ikke foretages generelt.

Kapitelstakstreguleringen har dog visse fordele for begge parter, jf. ovenfor afsnit 8.1.1. Dog er der også pga. EF's hektarstøtteordning visse problemer med anvendelsen af kapitelstaksten alene, jf. næste afsnit.

8.1.3. Særlige problemer vedrørende kapitelstakstreguleringen

I forbindelse med EF's landbrugsreform i 1992 – den såkaldte braklægnings- eller hektarstøtteordning¹³⁹ – opstod der en situation, som gjorde kapitelstaksten mindre anvendelig som den eneste reguleringsfaktor for forpagtningsafgiften.

Hektarstøtteordningens formål er at skabe større ligevægt på markedet for landbrugsprodukter ved at »...tilnærme fællesskabspriserne til priserne på verdensmarkedet og at kompensere for det indkomstab, der følger af nedsættelsen af de institutionelle priser på visse markafgrøder, ved at yde en godtgørelse til producenter, der sår disse produkter«.¹⁴⁰

Af Rfo 1766/92, art. 3, stk. 3 fremgår det således, at interventionsprisen for korn fra 1992/93 til 1995/96 er nedsat til 100 ECU/ton svarende til et fald på ca. 38 pct.¹⁴¹ Faldet i interventionsprisen er ikke slået fuldt igennem i den danske kapitelstakst, men af figur VI,8.1.2.(a) ovenfor fremgår dog et

139. Jf. navnlig Rfo 1765/92 af 30. juni 1992 om indførelse af en støtteordning for producenter af visse markafgrøder, Rfo 1766/92 af 30. juni 1992 om den fælles markedsordning for korn og Kfo nr. 2293/92 af 31. juli 1992 om gennemførelsesbestemmelser til artikel 7 i Rfo nr. 1765/92 for så vidt angår jordudtagning. Ordningen er i Danmark gennemført ved lbkg. 65/1996, jf. bkg. 652/1997. Se om ordningen, Vibeke Faurby i Lbl-komm II, kapitel VI.

140. Jf. præamblen til Rfo 1765/92.

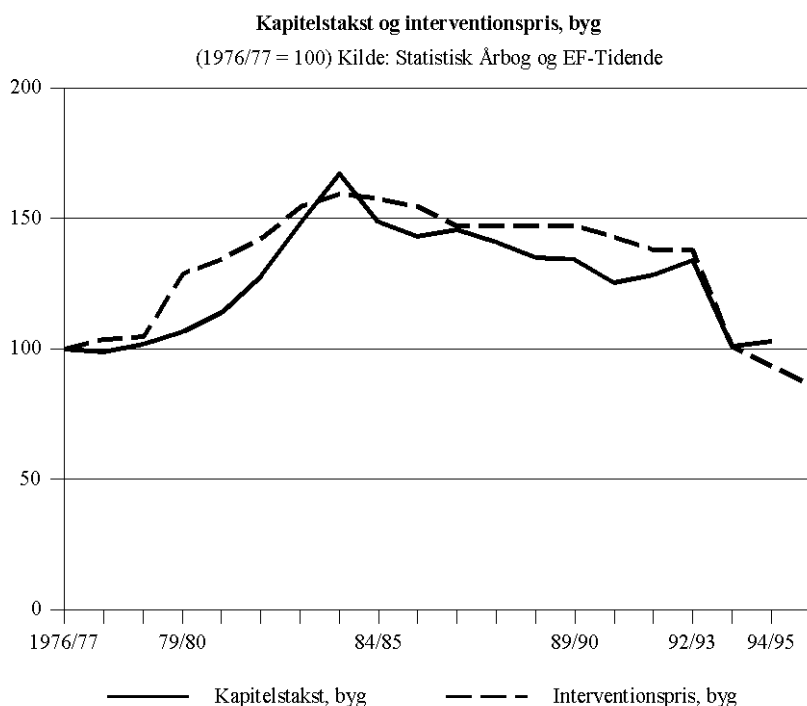
141. For 1991/92 – dvs. før reformen – var interventionsprisen for byg 160,13 ECU/ton, jf. Rfo 1704/91.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

fald i kapitelstaksten fra 1992 til 1996 på ca. 23 pct.¹⁴² Dette har som udgangspunkt¹⁴³ betydet tilsvarende faldende forpagtningsafgifter for de ca. 3/4 af forpagtningskontrakterne, der regulerede afgiften efter kapitelstaksten.

Umiddelbart er denne udvikling ikke usædvanlig. Sammenligner man således kapitelstaksten og EF's interventionspris for byg, fremgår det, at kapitelstaksten følger den politisk fastlagte interventionspris ganske tæt, se figur VI,8.1.3.(a).

Figur VI,8.1.3.(a).



Som udgangspunkt er der for årene 1992-1996 ikke tale om en usædvanlig udvikling i kapitelstaksten. Udsvingene i kapitelstaksten har i andre perioder været tilsvarende store, og ejeren må som udgangspunkt bære byrden af faldende priser og forpagtningsafgift, når han har accepteret en konjunktur-

142. Fra 131,8 kr. pr. hkg byg til 101,25 kr. pr. hkg.

143. Nogle aftaler indeholdt klausuler om genforhandling ved væsentlige ændrede forhold. Med hjemmel heri har parterne kunnet forhandle sig til en ny (højere) afgift.

8.1.4. De lege ferenda om afgiftsregulering

reguleret afgift, ligesom forpagteren må bære byrden af stigende priser og afgift.

Imidlertid forrykkes dette udgangspunkt af hektarstøtteordningen, fordi nedsættelsen af interventionsprisen er kombineret med en støtteordning for kornproducenterne (hektarstøtte), der skal give (delvis) kompensation for det tab, de lider ved prisnedsættelsen. Støtteordningen gælder for *producer*, hvilket i forpagningstilfælde betyder, at det som udgangspunkt er forpagteren, der kan opnå støtten for det forpagtede areal, idet det er denne, som driver arealet og dermed er producent.¹⁴⁴

Såfremt ejeren ikke havde bortforpagtet den pågældende parcel, kunne han selv have opnået (delvis) kompensation for prisfaldet ved at søge hektarstøtte på grundlag af parcellen, således at byrden ved prisfaldet var blevet mindre. Når det i stedet er forpagteren, som opnår hektarstøtte, er der opstået en skævhed, hvorved forpagteren både opnår fordelene af den lavere forpagtningsafgift, som kapitelstaksten medfører, og fordelene ved hektarstøtten, mens ejeren både må acceptere en lavere afgift og undvære hektarstøtten. Ved løbende aftaler bliver der således en væsentlig forskel på fordelingen af udgifter og indtægter i forhold til det ved aftaleindgåelsen forventede.

Ved indgåelsen af nye aftaler betyder hektarstøtteordningen, at kapiteltaksten er mindre velegnet som den eneste konjunkturregulerende faktor, idet der dermed ikke tages højde for konsekvenserne af hektarstøtteordningen. Så længe hektarstøtteordningen gælder, er det u hensigtsmæssigt at regulere forpagtningsafgiften efter kapitelstaksten alene. Kapitelstaksten kan fortsat *indgå* i afgiftsberegningen – og det er ofte en fordel, idet der bl.a. derved sikres en hensyntagen til lokale prisforskelle – men der bør tillige foretages en indregning af forpagterens muligheder for at opnå hektarstøtte.¹⁴⁵

8.1.4. De lege ferenda om afgiftsregulering

På baggrund af ovenstående betragtninger og kontraktsundersøgelsens resultater, synes det ikke umiddelbart påkrævet at overveje lovregler om afgiftsregulering. Dette skyldes først og fremmest, at der tilsyneladende ikke er noget praktisk behov for sådanne regler. I mere end 3/4 af kontraktsundersøgelsens aftaler indgår allerede en eller anden regulering, navnlig efter kapitelstaksten. Da en regulering er udtryk for, at parterne har truffet et valg med hensyn til fordeling af fordele og ulemper ved ændrede

144. Se nærmere om støtteordningen og de støtteberettigede, Vibeke Faurby i Lbl-komm II, kapitel VI, navnlig afsnit 1.2.

145. Som eksempler på sådanne indregninger, se Søren Hviid, Erhvervsjordbruget nr. 10, 1992 side 9 ff. og § 4, pkt. 1b i DDL's standardforpagtningskontrakt.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

konjunkturer, som altid rammer parterne forskelligt, og da kapitelstaksten ikke påfører hverken ejeren¹⁴⁶ eller forpagteren urimelige byrder, er det vanskeligt at argumentere for, at lovregulering er nødvendig.

Hvis den gældende praksis skal give anledning til nærmere lovgivningsovervejelser, kan det skyldes, at ca. 23 pct. af kontraktsundersøgelsens aftaler indeholder en fast forpagtningsafgift helt uden regulering i forpagtningsperioden. Over tid kan en sådan aftale blive til skade for den ene af parterne. Sidst i 1970'erne var det ejerne, der led tab, fordi en regulering efter pristal eller kapitelstakst ville have ført til en stigende afgift. I perioder med faldende priser (som kornprisen siden starten af 1980'erne) kommer det forpagteren til skade, at han er bundet af den oprindeligt aftalte højere afgift.

Kontraktsundersøgelsen viser, at den gennemsnitlige varighed for aftaler med fast afgift er ca. 4,9 år. Af figurerne VI,8.1.2.(a) og VI,8.1.3.(a) fremgår, at der de seneste 20 år kun har været enkelte 5 års-perioder, hvor der er sket markante ændringer i kapitelstaksten. Det drejer sig om perioden 1980-85, hvor kornprisen steg ca. 1½ gang og perioden 1992 til 1996, hvor prisen faldt ca. 23 pct. på grund af hektarstøtteordningen. Herudover er udsvingene relativt små. Med en begrænset varighed på knap 5 år, er der således normalt ikke nogen større risiko for, at aftaler med fast afgift fører til markante overraskelser for nogen af parterne. Desuden kan parterne have mange legitime grunde til at vælge en fast afgift. Heller ikke for disse aftaler synes der derfor at være behov for regulering, medmindre man ønsker at forebygge, at der indgås længerevarende aftaler med fast afgift.¹⁴⁷ Ifølge den ved kontraktsundersøgelsen registrerede praksis er der ikke noget behov for at hindre indgåelsen af langvarige aftaler med fast afgift.

Der kunne tillige synes at være grund til at beskytte navnlig forpagtere mod en procentuel regulering, der ligger væsentligt over 5 pct., især ved længerevarende aftaler, fordi afgiften – i hvert fald ved den nutidige konjunkturudvikling – vil stige til markante højder i forhold til nettoprisindeks og kapitelstakst.¹⁴⁸ Den økonomiske betydning for forpagteren kan – afhængig af den valgte afgift, den aktuelle konjunkturudvikling og forpagtningsaftalens varighed – meget vel bli-

146. Her bortses fra konsekvenserne af hektarstøtteordningen for gældende aftaler uden genforhandlingsklausul. Da hektarstøtten nu må anses for indregnet i de fleste nye aftaler, ligger denne ikke længere ejeren urimeligt til byrde.

147. I Sverige anbefaler Lantbrukarnas Riksförbund i en udtalelse af 12/2-1992, at aftaler på 5 år eller derunder normalt bør aftales med *fast* afgift. Se Bäärnhielm, Arrendelagen II 6:8. Dette kan formentlig tiltrædes også i forhold til danske aftaler.

148. Ifølge eksemplet i figur VI,8.1.2.(a) er en afgift reguleret med 10 pct. næsten fire gange større end den kapitelstakstregulerede efter 10 år.

8.1.4. De lege ferenda om afgiftsregulering

ve så væsentlig, at der kunne synes gode grunde til lovgivningsmæssigt at beskytte forpagteren. Imidlertid må man have procentreguleringens ringe praktiske betydning for øje, inden indgreb overvejes. Af note 2 til tabel VI,8.1.(a) fremgår det, at procentreguleringen findes i en forsvindende del af kontraktundersøgelsens aftaler. Det praktiske problem synes derfor så minimalt, at lovregulering er ude af proportioner.¹⁴⁹

Såfremt forpagteren skulle opnå en generel (lovsikret) ret til at kræve forpagtningsaftalen *forlænget* ud over den oprindeligt aftalte periode, som det f.eks. er tilfældet i Sverige, bliver behovet for at tage stilling til afgiftens regulering i lovregler større. Dette kunne f.eks. være tilfældet, hvor den oprindelige afgift ikke er reguleret. Såfremt den samme afgift fastholdes i fortsættelsesperioden, kan det betyde uforholdsmæssige ulemper for parterne afhængig af konjunkturerne.

Endvidere kan det være u hensigtsmæssigt, at overlade valget af reguleringsform til parterne i en forlængelsessituation, idet ejeren muligvis vil søge at gennemtrumfe en særlig byrdefuld regulering – f.eks. en høj procentregulering – for den forlængede periode, hvis forpagteren er afhængig af forpagtningsaftalens eksistens, eller hvis ejeren ønsker at omgå forlængelsesretten med urimelige vilkår, der tvinger forpagteren væk.

Svensk ret indeholder i JB 9. kap., § 9 regler om afgiftens fastlæggelse ved forlængelse af forpagtningsaftalen.

Som det fremgår ovenfor, må de ca. 3/4 af parterne, som anvender kapitalstakstregulering, tage højde for, at kapitalstaksten alene beregnes som et gennemsnit af de salgspriser, som jordbrugere har opnået ved salg af deres korn, jf. nærmere lov 592/1984 om kapitalstakster § 1, stk. 2. Der tages ikke hensyn til en række andre forhold, som ligeledes har betydning for forpagterens provenu af det forpagtede areal og for ejerens provenu ved forpagtningen. Der tages f.eks. ikke hensyn til muligheden for at opnå forskellige former for landbrugsstøtte, og der tages ikke højde for ændringer i skatter, afgifter, renteniveau etc. Endvidere er kornpriserne – når der ses bort fra lokale udsving – i meget høj grad afhængige af det prisniveau, som fastlægges i EU. Kapitalstaksten er derfor følsom for ændringer i prispolitikken, jf. ovenfor figur VI,8.1.3.(a).

Når kapitalstaksten således ikke længere er tilstrækkelig som eneste reguleringsfaktor, synes det mere hensigtsmæssigt fra officiel side (f.eks. Danmarks Statistik, som udregner kapitalstaksten), at beregne et helt *nyt indeks* til brug for beregning af forpagtningsafgiften. Ved et officielt udregnet indeks opnås større lighed blandt kontrakterne, og det giver større sik-

149. Endvidere bemærkes, at *ingen* af de af kontraktundersøgelsen omfattede standardkontrakter – herunder DDL's – indeholder procentregulering som et fortrykt afgiftsalternativ. Der er således ikke umiddelbart tendenser, der peger i retning af en øget anvendelse af denne reguleringsform.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

kerhed for, at der tages højde for de relevante faktorer, end hvis den enkelte part skal forsøge at fastlægge en reguleringsfaktor. Endvidere lettes kontraktskonciperingen.

Af bemærkningerne til den gældende kapitelstakstlov fremgår det, at »I dag anvendes kapitelstaksten hovedsagelig som konjunkturregulerende faktor i forpagtningskontrakter om landbrugsejendomme eller landbrugsarealer, hvor forpagtningsafgiften er fastsat i naturalier.«¹⁵⁰ Når loven har dette hovedanvendelsesområde, der specielt retter sig mod forpagtningsaftaler, ville det gøre den mere tidssvarende, såfremt den anvendte et andet indeks, der tog højde for flere relevante forhold, dvs. et egentligt »forpagtningsafgiftsindeks«.

Hvordan et sådant indeks kan sammensættes, falder uden for denne afhandlings rammer at besvare, idet det formentlig forudsætter et nærmere samarbejde mellem landbrugets organisationer, Danmarks Statistik, politikere, økonomer mv. og kræver nærmere statistiske, økonomiske og politiske overvejelser. Af faktorer, som kunne indgå, kan dog nævnes, landbrugsstøtte, generelle skatter og afgifter, renteniveau mv.

Intet indeks kan tage højde for alle ændringer. Et nyt og bredere funderet indeks kan imidlertid sikre en *bedre* regulering af afgiften end kapitelstaksten og *begrænse* behovet for genforhandling. Endvidere kan det forenkle kontraktskonciperingen.

På grundlag af den foretagne undersøgelse af kontraktspraksis vedrørende regulering af forpagtningsafgiften er der således ikke behov for lovregulering eller lignende. Derimod kan der muligvis være behov for at overveje en regulering af selve afgiftsniveauet for at sikre, at forpagtningsafgiften står i rimeligt forhold til det forpagtedes værdi.

Kontraktsundersøgelsen havde primært til formål at undersøge, hvilke forhold parterne regulerer i aftalen, og hvordan reguleringen stiller parterne, jf. nærmere afsnit I,5. Derfor omfatter undersøgelsen ikke niveauet af forpagtningsafgifterne. Kontraktsundersøgelsen *har* registreret afgiften pr. ha for de enkelte kontrakter, men har ikke tilvejebragt oplysninger om det generelle forpagtningsafgiftsniveau i de undersøgte lokalområder. Oplysninger herom er heller ikke umiddelbart offentligt tilgængelige. Det kan derfor ikke på grundlag af kontraktsundersøgelsen vurderes, om niveauet for forpagtningsafgiften generelt er passende, eller om der er tendenser til et stigende niveau, der måske af-

150. Jf. FT 1984-85, tillæg A, sp. 157. Det er misvisende, når det anføres, at kapitelstaksten anvendes, »...hvor afgiften er fastsat i naturalier.« Der er næppe nogen moderne jordbruger, der overvejer at betale forpagtningsafgift i naturalier. Kapitelstaksten er ganske enkelt et mål for konjunkturförändringer på linie med prisindeks mv.

8.2. Genforhandlingsklausuler

viger fra det gennemsnitlige niveau og/eller ikke står i rimeligt forhold til det forpagtedes værdi.¹⁵¹

Da undersøgelsen af afgiftsniveauet samt de tilknyttede analyser – herunder behovet for en lovregulering af forpagtningsafgiftsniveauet – må antages at være ganske omfattende, er de ikke foretaget i denne afhandling. Dog synes en nærmere undersøgelse af spørgsmålet inden længe at være påkrævet. Dette hænger navnlig sammen med den ovenfor i afsnit I,3.2.3.2. nævnte tendens til stigende mangel på jord til forpagtning i stadig flere områder af landet. Denne mangel kan sammen med strengere harmonikrav og fortsat uudnyttede stor-driftsfordele betyde, at niveauet for forpagtningsafgifterne stiger – eventuelt ud over, hvad der er rimeligt i forhold til det forpagtedes værdi. Der kan derfor – lige som på lejeområdet – opstå behov for offentlig regulering af afgiften, f.eks. med forbillede i lejelovgivningens regler om omkostningsbestemt leje og leje fastsat efter det lejedes værdi.¹⁵²

Det må forventes, at der vil blive foretaget visse indgreb, der bl.a. begrænser mulighederne for fortsat udvidelse af husdyrbedrifterne, f.eks. ved skærpede harmonikrav og ved et lavere maksimum for antal dyreenheder pr. ejendom. I forbindelse med disse reglers gennemførelse og kontrollen af deres effekt, er det nærliggende samtidig at undersøge reglernes indirekte betydning for forpagtningsafgiftens størrelse (og for andre vilkår).

8.2. Genforhandlingsklausuler

Af kurverne over udviklingen i kapitelstaksten ovenfor i figur VI,8.1.2.(a) og 8.1.3.(a) fremgår nogle »knæk«, hvor taksten er steget eller faldet markant. Dette illustrerer, at det kan være svært at forudse udviklingen selv i et så indarbejdet indeks som kapitelstaksten. Ligeledes kan mange andre forandringer, der påvirker forpagtningsafgiften eller aftalens vilkår, være svære at forudse. For at beskytte såvel ejeren som forpagteren mod en udvikling, der gør den indgåede aftale væsentlig mere byrdefuld end forudsat ved indgåelsen, må det derfor *anbefales, at alle forpagtningskontrakter* – måske med undtagelse af meget kortvarige aftaler – *forsynes med en »sikkerhedsventil« i form af en genforhandlingsklausul*. Klausulen skal sikre, at en part, som på grund af udviklingen stilles væsentligt ringere, har

151. Oplysninger om afgiften pr. ha giver heller ikke i sig selv tilstrækkeligt grundlag for at foretage en sådan vurdering. Den forudsætter tillige, at det nærmere undersøges, om den forpagtede ejendom adskiller sig fra andre ejendomme i området på en sådan måde, at et væsentligt højere afgiftsniveau er rimeligt for netop denne ejendom. Den foretagne undersøgelse af skriftlige forpagtningskontrakter har ikke givet sådanne oplysninger om ejendommene. I øvrigt bemærkes, at kontraktsundersøgelsen er foretaget på et tidspunkt, hvor manglen på jord formentlig endnu var mindre aktuel.

152. Manglen på jord kan også i øvrigt forrykke styrkeforholdet mellem parterne, således at der også opstår behov for *anden* regulering, f.eks. af ejerens adgang til opsigelse eller af forpagtningsaftalens varighed.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

krav på at forlange aftalen genforhandlet mod modpartens protest. Behovet for en sådan klausul skal ses i sammenhæng med reglen om, at ensidige vilkårsændringer kun kan ske mod medkontrahentens protest, hvis der gøres brug af en eventuel ret til at opsigte aftalen, jf. ovenfor afsnit V,2.4.

Såfremt genforhandlingen ikke kan føre til et fornuftigt resultat, bør vedkommende part have mulighed for at bringe aftalen til ophør (opsige) med et varsel, der tager rimeligt hensyn til modpartens interesser.

Et eksempel på en genforhandlingsklausul findes i DDL's standardkontrakt § 4, pkt. 4: »I tilfælde af, at ændringer i Danmarks og EU's regelsæt for landbruget får den effekt, at det økonomiske forhold mellem parterne forrykkes væsentligt, skal aftalens bestemmelse om forpagtningsafgiftens størrelse og beregning, herunder acontobeløbets størrelse, genforhandles, såfremt en af parterne anmoder derom.« Af kontraktens § 11 følger det desuden, at en voldgiftsret afgør, hvilken virkning andre forandrede forhold skal have for parterne. Det må tillige følge af § 11, at det er en voldgiftsret, der skal afgøre, hvornår forholdet mellem parterne »forrykkes væsentligt«.

Anvendelsen af en genforhandlingsklausul er dog ikke uden betænkeligheder, idet den navnlig for forpagteren skaber nogen usikkerhed med hensyn til aftalens fortsatte, uforandrede beståen. Der er således altid en risiko for, at ejeren påberåber sig klausulen og kræver ændrede vilkår eller aftalens ophør. Dette strider mod forpagterens væsentlige interesse i stabile og forudsigelige vilkår. Virkningen heraf kan afbødes ved at indsætte et krav om væsentlighed, for at klausulen kan bringes i anvendelse jf. eksemplet i petit-afsnittet ovenfor. Dette giver dog også anledning til nogen tvivl, idet der ved uenighed skal træffes afgørelse – af en voldgiftsret, en domstol eller på anden måde – om væsentlighed foreligger. Det kan give anledning til nogen usikkerhed for parterne, hvor grænsen trækkes, og det kan føre til en del tvister.

Alligevel må disse ulemper foretrakkes frem for en aftale, der kun kan ændres ved brug af aftl. § 36 eller forudsætningslæren. Om den begrænsede anvendelighed af disse bestemmelser, se næste afsnit. Ofte vil den blotte eksistens af en genforhandlingsklausul kunne påvirke en medkontrahent til frivilligt at medvirke til at aftale nye vilkår, således at domstole og voldgiftsretter mere sjældent indblandes.

Hektarstøtteordningen, jf. herom ovenfor afsnit 8.1.3., viste, at genforhandlingsklausuler tidligere var sjældne i forpagtningskontrakter. Ordningen var således den direkte årsag til, at DDL's standardkontrakt blev forsynet med en klausul, samtidig med at bestemmelsen om beregningen af forpagtningsafgiften blev ændret, så hektarstøtten blev indregnet.

8.3.1. Indledning

Da kontraktsundersøgelsen er foretaget før hektarstøtteordningen, viser undersøgelsen ikke, i hvilket omfang individuelt formulerede aftaler i dag anvender genforhandlingsklausuler. Formentlig er der stadig en række aftaler, som ikke indeholder en sådan klausul, og som dermed kan blive urimeligt byrdefulde for parterne. Der er derfor formentlig et behov for at tilskynde disse parter til at vedtage genforhandlingsklausuler.

8.3. Forudsætningslæren og aftl. § 36

8.3.1. Indledning

Hvis der ikke findes en genforhandlingsklausul i aftalen, opstår spørgsmålet om, hvilke muligheder parterne da har for at få ændret aftalevilkårene, hvis ændrede forhold gør de oprindelige vilkår ekstraordinært byrdefulde.

Udgangspunktet er, at aftaler er bindende og skal overholdes af parterne, jf. DL 5-1-1 og 5-1-2, hvorfor en part kun kan kræve vilkårene ændret, hvis aftalen giver mulighed herfor – enten via en genforhandlingsklausul eller ved fortolkning af de øvrige vilkår i lyset af de forandrede forhold – eller hvis aftalen opsiges, jf. ovenfor afsnit V,2.4.¹⁵³

Således kan det forekomme, at en ny offentlig afgift kan fordeles mellem parterne ved hjælp af fortolkning af en eksisterende aftale om fordeling af skatter og afgifter.¹⁵⁴

I visse tilfælde understreger aftalens formulering, at aftalen *ikke* kan ændres i aftaleperioden. Er forpagtningsaftalen *uopsigelig* i forpagtningsperioden, kan en part ikke ensidigt kræve vilkårene ændret. LL § 47, stk. 4 indeholder en tilsvarende regel, der må anses som udtryk for en almindelige aftaleretlig grundsætning.¹⁵⁵

I den almindelige kontraktsret anerkendes der i et vist omfang adgang til, at en part kan frigøre sig fra en (uopsigelig) aftale, hvis dennes vilkår er blevet væsentlig mere byrdefulde på grund af ændrede forhold. Disse regler findes først og fremmest i aftl. § 36 og i den ulovbestemte forudsætningslære. Det nærmere indhold af disse regler og deres generelle anvendelighed i relation til forpagtningsaftaler behandles kort¹⁵⁶ i de følgende to afsnit.

153. Se også Tolstrup, Landboret, side 177: »... en aftalt forpagtningsafgift [må] normalt ... være uforanderlig i den løbende periode, medmindre begge parter enes om at ændre den ...«.

154. Jf. f.eks. U 1923.965 Ø og U 1938.811 V refereret ovenfor i afsnit 7.3.

155. Jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10110, note 285 og Lejeret 2, side 18 og 22 samt ovenfor afsnit V,2.4.

156. For en mere detaljeret gennemgang henvises til de almindelige aftaleretlige fremstillinger. Se nærmere henvisninger i noterne nedenfor.

8.3.2. Aftalelovens § 36

Aftl. § 36 indeholder en regel, hvorefter en aftale kan ændres eller tilside-sættes helt eller delvist, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende, idet der ved afgørelsen tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder.¹⁵⁷ Bestemmelsen synes efter sit indhold umiddelbart anvendelig på ændrede forhold ved forpagtningsaftaler som beskrevet ovenfor, idet der kan tages hensyn til senere indtrufne omstændigheder, som parterne ikke har taget højde for ved aftalens indgåelse. Der er således tilsyneladende mulighed for, at en part, for hvem aftalen er blevet urimeligt tyngende i forhold til den betalte afgift, kan kræve hel eller delvis tilside-sættelse af aftalen eller kræve vilkårene ændret i medfør af aftl. § 36.

I relation til ændrede forhold ved aftaler om landbrugsforpagtning er der dog visse forhold, som formentlig betyder, at aftl. § 36 kun har begrænset praktisk betydning.

Af definitionen på landbrugsforpagtningsaftaler – jf. ovenfor afsnit II,7.4. – fremgår det, at disse aftaler er indgået mellem erhvervsdrivende. I hvert fald er det et led i definitionen, at *forpagteren* er erhvervsdrivende.¹⁵⁸ Hovedanvendelsesområdet for aftl. § 36 er beskyttelse af forbrugere mod urimelige standardvilkår, mens bestemmelsen kun i særlige tilfælde anvendes i erhvervsforhold.¹⁵⁹

157. Også aftl. §§ 38a-38d indeholder visse regler om ændring mv. af aftaler. Reglerne gælder kun forbrugerftaler, jf. § 38a, stk. 1, hvorfor forpagtningsaftaler – der ifølge denne afhandlings definition, skal have et erhvervsmæssigt formål, jf. afsnit II,7.3.2. – ikke falder ind under bestemmelsesernes anvendelsesområde, jf. definitionen af forbrugerftaler i aftl. § 38a, stk. 2 og 3.

158. Det kan forekomme, at *ejeren* ikke er erhvervsdrivende, f.eks. hvis jorden bortforpagtes i forbindelse med, at ejeren søger ophørsstøtte i medfør af lbkg. 676/1995. I så fald kan ejeren alt andet lige lettere få medhold i, at aftl. § 36 er anvendelig.

159. Jf. FT 1994-95, tillæg A, side 328, 2. spalte, Aftl-komm, side 193 ff., Stig Jørgensen, Foreløbig redegørelse om formuerettens generalklausuler, 1974, side 19 f.. Se også Ulrik F. Spliid i Justitia nr. 2/1992 side 5 ff., Lennart Lynge Andersen i Karnov, side 7489, note 125, Gomard, Almindelig kontraktsret, side 186, Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 324, Aftaler og mellemmand, side 237 ff., Lookofsky, Køb, side 172 samt Mogens Munchs kommentar i U 1981 B 299 til U 1981.300 H: »...anvendelsen af § 36 navnlig på aftaler mellem forretningskyndige parter må være en absolut undtagelse.«. Indføjelser af de særlige bestemmelser om forbrugerftaler i §§ 38a-38d (ved lov 1098/1994) ændrede ikke ved anvendelsesområdet for aftl. § 36, jf. FT 1994-95, tillæg A, side 332, 1. spalte. Tværtimod anføres det i bemærkningerne (FT 1994-95, tillæg A, side 338, 2. spalte), at »Det forudsættes, at der udvises særlig tilbageholdenhed med at ændre aftalevilkår i rene erhvervsforhold, hvor aftalen bl.a. bygger på økonomiske og risikomæssige overvejelser m.v.«. Se tillige ovenfor afsnit I,3.3.3. med yderligere henvisninger.

8.3.3. Forudsætningslæren

I relation til erhvervsdrivende parter har aftl. § 36 således navnlig betydning i relation til forhold, hvor den ene part er særlig underlegen i forhold til den anden, og hvor en aftale tilgodeser den stærke parts interesser.

I relation til landbrugsforpagtninger kan det forekomme, at den ene part i et vist omfang er underlegen i forhold til den anden, jf. ovenfor afsnit I,3.2.3.2. Men der er formentlig sjældent tale om en sådan skævhed i »magtforholdet« mellem parterne, som har været til stede i de sager, hvor aftl. § 36 har været anvendt mellem erhvervsdrivende – f.eks. i sager om benzinforhandlerkontrakter, jf. U 1987.526 H. Dog kan formentlig navnlig mangel på jord bidrage til et sådant misforhold mellem parterne, at aftl. § 36 finder anvendelse. Anvendelsesområdet for aftl. § 36 kan derfor blive større i de kommende år.

Aftl. § 36 er også anvendelig i forholdet mellem mere jævnbyrdige parter i relation til langvarige (og eventuelt uopsigelige) kontraktsforhold.¹⁶⁰ Den gennemsnitlige varighed for aftaler om forpagtning af landbrugsjord er imidlertid kun omkring 5 år, hvilket ikke er en særlig langvarig aftale.

På baggrund heraf må det konstateres, at aftl. § 36 kun i begrænset omfang er anvendelig på aftaler om forpagtning af landbrugsjord, men at dette dog i konkrete tilfælde er muligt – navnlig hvis der består et særligt skævt magtforhold mellem ejeren og forpagteren og forpagtningsaftalen tilgodeser den stærke part, eller hvis aftalen er meget langvarig. Bestemmelsen giver således kun i særlige tilfælde parterne et anvendeligt redskab ved ændrede forhold, der gør aftalen mere byrdefuld end forudsat. Se endvidere om anvendelsen af aftl. § 36 ovenfor i afsnit I, 3.3.3.

Der findes ikke trykt praksis om anvendelsen af aftl. § 36 på forpagtningsaftaler, jf. nærmere ovenfor afsnit I,3.3.3.

8.3.3. Forudsætningslæren

I det omfang aftl. § 36 ikke er anvendelig, og der ikke er aftalt en genforhandlingsklausul, vil en part, som på grund af ændrede forhold er blevet stillet urimeligt byrdefuldt, i stedet kunne forsøge at opnå en ændring af aftalen efter de almindelige uskrevne regler, der betegnes som *forudsætningslæren*, idet § 36 ikke træder i stedet for denne lære, men alene udgør et supplement hertil. Navnlig i erhvervsmæssige forhold kan forudsætningslæren stadig have betydning, på grund af den begrænsede rækkevidde af aftl. § 36 på dette område.¹⁶¹

160.Jf. Aftl-komm, side 198 f. Endvidere er bestemmelsen anvendelig på jævnbyrdige parter i relation til konventionalbøder og konkurrenceklausuler, men sådanne forekommer normalt ikke i forpagtningskontrakter vedrørende landbrugsjord.

161.Jf. Aftl-komm, side 211: »§ 36 har uden tvivl indskrænket forudsætningslærens anvendelsesområde i dansk ret ... [men] Det er sandsynligt, at § 36 vil gøre

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

Traditionelt beskrives forudsætningslæren ved hjælp af følgende tre betingelser, der som udgangspunkt alle skal være opfyldt:¹⁶²

- 1) Forudsætningen skal have været *bestemmende* for løftegiveren,¹⁶³
- 2) det skal have været *kendeligt* for løftemodtageren, at forudsætningen var bestemmende (af afgørende betydning) for løftegiveren og
- 3) *risikoen* for, at forudsætningen svigter, bør påhvile løftemodtageren.

I forhold til forpagtningsaftaler (og andre aftaler) kan der være tale om, at der indtræder helt uventede begivenheder, f.eks. at der pålægges en ny type skatter, eller der vedtages en ny landbrugsstøtteordning, som ikke var varslet på nogen måde ved aftalens indgåelse. I sådanne tilfælde er det vanskeligt at vurdere de to første betingelser, idet det ikke giver megen mening at undersøge, om en helt uforudsigelig begivenhed har været bestemmende for løftegiveren, og om dette har været kendeligt for løftemodtageren. I sådanne tilfælde mister de to første betingelser derfor noget af sin betydning.¹⁶⁴

Den tredje betingelse betragtes da også traditionelt som kernen i forudsætningslæren.¹⁶⁵ Hensigten med risikobetingelsen er, at der i tilfælde af uforudsigeligt ændrede forhold må foretages en rimelig og hensigtsmæssig risikofordeling mellem parterne.

Hvordan denne fordeling skal foretages kan næppe fastlægges i generelle regler, men må bero på de konkrete omstændigheder. Der er dog enighed om, at fordelingen foretages ud fra *objektive kriterier* og ikke ud fra en vurdering af, hvad parterne ville eller ikke ville have gjort, såfremt de ændrede forhold havde været kendt på aftaletidspunktet.¹⁶⁶

Nogle bemærkninger om risikoreglen skal gives i relation til aftaler om forpagtning af landbrugsjord. Erhvervsmæssige aftaler går ofte ud på, at den ene part påtager sig en bestemt risiko mod en økonomisk kompensation. De overvejelser, som parterne har gjort sig vedrørende risikoen ved at påta-

mindst indhug på læren om de bristende forudsætninger i de udpræget forretningsmæssige mellemværender.« Se også Aftaler og mellemmand, side 254.

162. Jf. Gomard, Almindelig kontraktsret, side 212 ff., Ussing, Aftaler, side 470 ff. og samme i Bristende Forudsætninger, 1918, navnlig kapitel VI. Se endvidere Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 315 ff. samt Aftaler og mellemmand, side 224 ff.

163. Dette betegnes til tider som et krav om væsentlighed, jf. Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 317 f.

164. Jf. Gomard, Almindelig kontraktsret, side 214. Ussing, Aftaler, 1950 side 471 f. anfører, at i hvert fald kravet under nr. 2) i visse tilfælde slet ikke stilles.

165. Jf. Gomard, Almindelig kontraktsret, side 215. Det er tillige denne betingelse, som Ussing, Aftaler, side 461 ff. lægger mest vægt på i sin fremstilling.

166. Jf. Gomard, Almindelig kontraktsret, side 215 f. og 217, Ussing, Aftaler, side 463 og samme i Bristende Forudsætninger, 1918, side 78 ff.

8.3.3. Forudsætningslæren

ge sig den konkrete kontraktsforpligtelse, kan være vanskelige og meget komplekse og fremgår ikke nødvendigvis af kontraktens indhold. Dette betyder, at domstolene bør handle med forsigtighed, når de foretager indgreb i aftaler, fordi en bestemt risiko er indtrådt til skade for den ene part, idet der i kontraktsbetingelserne allerede kan være taget højde for den nu indtrufne situation og ydet behørigt vederlag herfor, selv om dette ikke fremgår udtrykkeligt. Endvidere kan det meget vel tænkes, at de indtrufne begivenheder er tilfældige, i den forstand at de i den konkrete situation medfører tab for en part, mens de under andre omstændigheder kunne have været til den samme parts fordel.

For så vidt angår nogle faktorer – f.eks. markedspriserne på forskellige produkter – kan de løbende forandringer, som til stadighed sker i disse, både betyde fordele og ulemper for begge parter. For sådanne faktorer må indgreb i aftalen også foretages med omtanke, idet det normalt generelt er i den ramte parts egen interesse, at forandringerne ikke tillægges betydning i det konkrete tilfælde, idet dette også kan betyde en indgriben i aftalen i tilfælde, hvor forandringerne er til den samme parts fordel. Dette udtrykkes af Ussing¹⁶⁷ på følgende måde: »Specielle Forudsætningsregler for gensidig bebyrdende Aftaler bør formes saaledes, at de tjener Samhandelens Tarv. Derfor bør man oftest følge den Løsning, der *gennemsnitlig* stemmer bedst med Parternes Interesser i Tilfælde af den paagældende Art.« (Fremhævet i original).¹⁶⁸

Dette betyder formentlig, at forandringer i faktorer, som typisk varierer over tid – f.eks. markedspriser, skatter, afgifter og forskellige støtteordninger – kun i særlige tilfælde kan føre til, at en part efter forudsætningslæren helt eller delvist frigøres fra sit løfte, fordi en konkret forandring (denne gang) kommer ham til skade. Frigørelse fra løftet af denne grund kræver formentlig et ganske betydeligt udsving i forhold til det normale på området.

Resultatet stemmer overens med praksis på varehandelsområdet i relation til genuskøb, jf. kbl. § 24, navnlig i tilknytning til prisstigninger i forbindelse med verdenskrigene. Således fremgår det f.eks. af U 1915.380 SH,¹⁶⁹ at et firma som

167. Aftaler, side 468.

168. Se også Mogens Munch i U 1981 B 299 om baggrunden for, at aftl. § 36 bør anvendes med forsigtighed i erhvervsforhold: »Et resultat, som i et konkret foreliggende tilfælde kan forekomme mindre rimeligt, kan modsvares af en fordel, som den anden part ville have opnået i en anden og måske sandsynligere situation, og dette kan være taget i betragtning af parterne ved aftalens indgåelse.« Se endvidere Aftl-komm, side 211 f. og Gomard, Almindelig kontraktsret, side 214 f.

169. Se med henvisninger til yderligere domseksempler, kbl-komm, side 350 ff.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

ved kontrakt af 13/5-1914 havde forpligtet sig til løbende at sælge koks indtil den 1/6-1915 til en fast pris á kr. 1,10 pr. hektoliter, ikke kunne forlange prisen forhøjet til dækning af de merudgifter krigen forvoldte ved koksenes anskaffelse, idet »...der vil opstaa den betænkeligste Utryghed i Samhandlen, saafremt det var en Sælger tilladt at gaa fra sin Kontrakt, fordi dens Opfyldelse paa Grund af uberegnelige Prissvingninger maatte give Tab i Stedet for den paaregnede Gevinst, og at det Uberegnelige i nærværende Tilfælde er en europæisk Krig, som griber forstyrrende ind paa mange af de Forhold, der tilsammen bestemmer Varens Anskaffelsespris, kan retlig set ikke gøre Forholdet anderledes.« Kbl-komm, side 350 konstaterer således, at der ved »...*generelle pris- og omkostningsstigninger*, kræves i hvert fald helt ekstraordinære prisstigninger, og den foreliggende retspraksis ... viser, at selv i krigstid er en 4-5 dobling af priserne ikke ansvarsfritagende.« (fremhævet i original).

Det bemærkes dog, at der i relation til vedvarende kontrakter oftere kan blive tale om at frigøre en løftegiver for sit løfte, idet varigheden af kontrakten kan påføre løftegiveren et løbende og dermed særligt omfattende, akkumuleret tab i modsætning til sælgeren, der som udgangspunkt kun lider tab ved den enkelte handel. Som anført ovenfor i afsnit 8.3.2. har landbrugsforpagtningsaftaler dog gennemsnitligt en forholdsvis kort varighed, der næppe i almindelighed i sig selv kan begrunde, at en af parterne frigøres for aftalen ved ændrede forhold.

På baggrund af ovenstående må forudsætningslæren antages at have begrænset betydning ved ændrede forhold i forpagtningsaftaler, medmindre der er tale om ganske betydelige tab eller om ændringer i forhold, som normalt ligger fast i aftaleperioden, og som parterne derfor normalt ikke vil »handle« om ved aftalens indgåelse.

8.4. Sammenfattende om ændrede forhold

Af afsnit 8.3. fremgår det, at parterne normalt har begrænsede muligheder for at få aftalevilkår ændret eller aftalen bragt til ophør,¹⁷⁰ hvis ændrede forhold gør aftalen mere byrdefuld (eller mindre attraktiv), medmindre de har aftalt en genforhandlingsklausul eller lignende.

Som eksempel kan nævnes, at den ovenfor i afsnit 8.1.3. omtalte hektarstøtteordning, der medførte faldende forpagtningsafgifter, formentlig ikke gav ejeren mulighed for at bringe aftalen til ophør eller for at få reguleret afgiften, medmindre helt særlige forhold forelå, f.eks. at ejeren var særlig underlegen i forhold til forpagteren eller afhængig af den højere afgift. Udsvinget i kapiteltaksten på grund af hektarstøtteordningen var ikke større end tidligere udsving, hvorfor der næppe var tale om en så betydelig forandring, at afl. § 36 eller forudsætningslæren kunne havde givet ejeren ret til at bringe aftalen til ophør.

170. Her ses bort fra muligheden for at opsigte aftalen med det aftalte varsel og muligheden for at annullere aftalen mod at betale erstatning til medkontrahenten.

8.4. Sammenfattende om ændrede forhold

Desuden var der tale om en tilfældig ændring af konjunkturerne, der ramte ejerne, men som lige så godt kunne have ramt forpagterne.

Dette understreger vigtigheden af, at parterne i hvert fald overvejer, hvilken risiko de løber, hvis de indgår aftalen uden en genforhandlingsklausul. For bedre at sikre, at parterne er opmærksomme på spørgsmålet, bør standardkontrakter og eventuelle almindelige betingelser for forpagtningsaftaler som deklatorisk regel indeholde en genforhandlingsklausul.

Imod, at en sådan regel som udgangspunkt bør findes i standardkontrakter og almindelige betingelser, kan det anføres, at parterne ved aftaleindgåelsen må gøre sig de forskellige risici klart, og at efterfølgende justeringer af vilkårene mod en parts protest kun bør ske i ganske særlige tilfælde. En genforhandlingsklausul bør derfor kun medtages efter en konkret afvejning af de mulige risici.

Som følge af de mange forskellige parametre, som er bestemmende for udfaldet af en forpagtningskontrakt, synes det at være vanskeligt, at gennemskue alle risici ved aftalen. Det synes derfor mere at være en fordel end en ulempe for parterne, at der er mulighed for at genforhandle vilkårene ved væsentligt ændrede forhold. Dette sikrer, at en uovervejet risiko ikke får alvorligere konsekvenser. Endvidere er en genforhandlingsklausul såvel i standardkontrakter som i et sæt almindelige betingelser *fravigelige*, hvorfor parterne har mulighed for at aftale, at der ikke skal være adgang til genforhandling. En aftale herom kræver imidlertid, at parterne i et eller andet omfang forholder sig til risikoen ved at fjerne klausulen. Se også nedenfor afsnit VII,3.4.7.

Endelig kan det overvejes at lade genforhandlingsklausulen være *afhængig af aftalens varighed*, således at klausulen uden særskilt aftale kun er gældende ved aftaler over en vis varighed, f.eks. 2-5 år.

Bestemmelser om regulering af forpagtningsaftaler ved væsentligt ændrede forhold er velkendte i forskellige udformninger i fremmed ret. I medfør af BGB § 593, stk. 1 kan en kontraktspart således kræve aftalevilkårene (med undtagelse af aftalens varighed) ændret, hvis forholdene er ændret således, at der er »ein grobes Mißverhältnis« mellem ydelserne. Ændringer kan dog tidligst ske to år efter aftalens begyndelse eller efter seneste ændring, medmindre årsagen er naturbegivenheder, jf. BGB § 593, stk. 2.

I Holland har forpagteren i medfør af PW art. 16 krav på at få forpagtningsafgiften nedsat for et forpagtningsår, hvis udbyttet af ejendommen på grund af usædvanlige omstændigheder (buitengewone omstandigheden) er blevet betydeligt mindre (aanzienlijk minder), end hvad der kunne ventes ved aftalens indgåelse. Dette gælder dog ikke, hvis forpagteren selv er skyld i omstændighederne, eller der kunne være tegnet forsikring mod deres indtræden, eller hvis

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

forpagteren har krav på godtgørelse hos en anden end ejeren – f.eks. et erstatningskrav mod tredjemand.

Ejeren kan ligeledes kræve forpagtningsafgiften forhøjet for et år, hvis offentlige skatter og afgifter har været usædvanligt højere end forudsigeligt ved aftalens indgåelse, forudsat at afgifterne er opkrævet i forbindelse med forhold, der har forbedret forpagterens bedrift, jf. PW art. 17. Se også herom ovenfor afsnit 7.3.

Svensk ret indeholder derimod ikke længere en specialregel for forpagtningsaftaler. Den tidligere regel i JB 8. kap. § 27 blev ophævet ved lov 193/1976 i forbindelse med indførelsen af § 36 i avtalslagen, der svarer til den danske afl. § 36.¹⁷¹ Svensk ret har således valgt samme model som i Danmark, hvor der kun er én generel regel om ændring af urimelige aftalevilkår.

Det samme er som udgangspunkt tilfældet i Norge, hvor der ligeledes gælder en § 36 i aftaleloven (lov 4/1918). Der er dog en særregel i forpakningslovens § 22, hvorefter forpagteren kan kræve afgiften nedsat, hvis ejendommen lider skade ved naturkatastrofer.

Om indførelse af en særregel for forpagtningsaftaler som supplement til/i stedet for afl. § 36, se nedenfor afsnit VII,3.4.7. og ovenfor afsnit I,3.3.3.

9. Momsberegning af forpagtningsafgiften

I medfør af § 13, stk. 1, nr. 8 i momsloven¹⁷² er bortforpagtning af fast ejendom – herunder landbrugsejendomme – fritaget for merværdiafgift. Udgangspunktet er derfor, at der *ikke* skal betales moms af forpagtningsafgiften.¹⁷³

En ejer har imidlertid mulighed for at lade sig frivilligt momsregistrere som bortforpagter, jf. momslovens § 51. Dette kan være hensigtsmæssigt for ejeren, idet han da til den indgående afgift kan medregne afgiften af indkøb, der vedrører opførelse, ombygning, modernisering, reparation, vedligeholdelse, drift og administration af den bortforpagtede ejendom, jf. § 37, stk. 1 i bkg. 551/1997 om merværdiafgiftsloven. Medregningen i den indgående afgift medfører en reduktion i ejerens samlede afgiftstilsvær, idet den indgående afgift fratrækkes den udgående afgift (momsen af forpagtningsafgiften).

For forpagteren indebærer ejerens momsregistrering umiddelbart, at han udover forpagtningsafgiften skal betale 25 pct. moms, jf. momslovens § 33. Imidlertid vil en forpagter, der driver erhvervmæssigt jordbrug, drive en selvstændig økonomisk virksomhed i momslovens forstand, jf. lovens § 3, og han leverer afgiftspligtige varer og ydelser, hvorfor han er registreringspligtig.¹⁷⁴

171. Se nærmere Bäärnhielm, Jordbruksarrende, Inledning I:9 ff. med henvisninger.

172. Lbkg. 634/1997 om merværdiafgift med senere ændringer.

173. Derimod er udlejning/bortforpagtning af inventar altid omfattet af registreringspligten, jf. Maegaard og Pedersen, side 234.

174. Jf. forpagtningsvejledningen, side 39. Registreringspligten forudsætter dog, at de samlede afgiftspligtige leverancer overstiger 20.000 kr. årligt, jf. momslovens §

9. Momsberegning af forpagtningsafgiften

Dette betyder, at forpagteren til sin indgående merværdiafgift kan medregne hele den af ejeren opkrævede moms, jf. momslovens § 37 og således nedsætte sit afgiftstilsvare.¹⁷⁵ At der skal betales moms af forpagtningsafgiften medfører således normalt ikke yderligere udgifter for forpagteren, der blot får reduceret sit afgiftstilsvare. Udgangspunktet må derfor være, at *forpagteren ikke kan modsætte sig ejerens frivillige registrering og momsopkrævning.*

Det bør i forpagtningskontrakten altid angives, om der skal beregnes moms af forpagtningsafgiften eller ej.¹⁷⁶ Såfremt dette bevidst eller ved en forglemmelse undlades, eller hvis ejeren først bliver momsregistreret efter aftalens indgåelse, skal der alligevel svares moms af den aftalte afgift, idet afgiftspligten er uafhængig af parternes privatretlige aftale. Over for skattemyndighederne hæfter alene ejeren, jf. momslovens § 46, stk. 1. Spørgsmålet er imidlertid, om forpagteren kan nægte at betale ejeren de 25 pct. ekstra, som momsen indebærer, hvis dette ikke fremgår af aftalen, således at ejeren selv må afholde udgiften.

Såfremt forpagteren er momsregistreret, synes det ikke rimeligt, hvis han skulle kunne nægte at betale momsen. Dette vil forpagteren næppe heller gøre, idet han opnår kompensation i form af et reduceret momstilsvare.¹⁷⁷

En situation, hvor forpagteren *ikke* er momsregistreret, synes vanskeligt at kunne forekomme, hvis der lægges vægt på definitionen af forpagtningsbegrebet ovenfor i afsnit II,7.4. sammenholdt med afsnit II,7.3.4. Heraf fremgår, at forpagtning i denne afhandlings forstand indebærer *erhvervsmæssigt* jordbrug som hovedformål. Hvis forpagterens samlede årlige leverancer ikke overstiger 20.000 kr., således at virksomheden ikke er registreringspligtig, jf. momslovens § 49, stk. 1, er det tvivlsomt, om driften kan betegnes som erhvervsmæssig. Det kan dog tænkes, at forpagtningsaftalen vedrører et mindre areal, der ikke giver store afkast-muligheder. Men selv i sådanne tilfælde er forpagteren normalt momsregistreret som følge af, at hans *øvrige* bedrift giver leverancer for mere end 20.000 kr. eller som følge af en frivillig registrering. I praksis vil der således sjældent være noget problem.

Skulle der alligevel opstå en situation, hvor forpagteren ikke er momsregistreret, således at momsberegningen af forpagtningsafgiften reelt påfører forpagteren en merudgift på 25 pct., må det formentlig antages, at forpagteren kan kræve, at ejeren holder ham skadesløs for denne udgift.

Hvis ejeren allerede ved aftaleindgåelsen er momsregistreret eller planlægger at blive det, er han den nærmeste til at få indføjet momsberegningen i forpagtningsaftalen, og nærmest til at bære risikoen for, at dette ikke er sket. Ejeren bør derfor i forhold til forpagteren være bundet af den aftalte afgift uden tillæg af moms.

49, stk. 1. Overskrides 20.000 kr's-grænsen ikke, kan forpagteren dog vælge frivilligt at lade sig registrere, jf. momslovens § 50, stk. 1.

175. Se således departementsafgørelse nr. 136 af december 1967, optrykt i A/S Skattekartoteket, Moms, afsnit 10-10-1 (06/96).

176. Sml. DDL's standardkontrakt § 4, pkt. 2 og Forpagtningsvejledningen, side 12.

177. Bliver forpagterens momstilsvare ligefrem negativt, fordi den indgående moms mv. overstiger den udgående moms, har forpagteren krav på udbetaling af beløbet, jf. Maegaard og Pedersen, side 233.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

Bliver ejeren først registreret efter aftaleindgåelsen, er der tale om en ensidig ændring af aftalens vilkår om betaling, som ejeren ikke er berettiget til at foretage mod forpagterens protest. Forpagteren er derfor formentlig berettiget til at nægte at betale momsen til ejeren, der selv må afholde udgiften over for skatemyndighederne. Alternativt må ejeren opsigte aftalen, hvis dette er muligt, og derefter indgå en ny aftale på de ændrede vilkår, hvorefter forpagteren skal betale moms.

10. Ejerens misligholdelsesbeføjelser

Hvis det i et konkret tilfælde lægges til grund, at lejereren efter de ovenfor i afsnit 4-9 gennemgåede regler er forpligtet til at betale (fuldt) vederlag, og lejereren alligevel ikke gør dette på korrekt måde (men for sent eller med for lille beløb), opstår spørgsmålet om, hvilke sanktioner (misligholdelsesbeføjelser) udlejer har i så fald. Ejerens beføjelser gennemgås i afsnit 10.1.-10.5.

Der er tale om en anvendelse af de almindelige misligholdelsesregler med enkelte modifikationer som følge af tingslejerforholds særegne karakter. Disse regler finder ligeledes anvendelse for *aftaler om forpagtning af landbrugsjord*. Se også ovenfor afsnit V,4.2. og 4.4. om mangelsbeføjelser. I de følgende afsnit behandles reglerne om forpagtning derfor kun særskilt, hvis særegne forhold begrunder en afvigelse fra de almindelige regler, eller hvor der er særlige retskilder om forpagtning.

Ejerens beføjelser svarer i vidt omfang til beføjelserne ved forpagterens misligholdelse af en eventuel vedligeholdelsespligt, jf. ovenfor afsnit V,4.4. Gennemgangen er derfor kortfattet med fokus på forskelle i reglerne.

10.1. Naturalopfyldelse

Når lejer er forpligtet til at betale, kan ejeren kræve naturalopfyldelse, dvs. kræve at lejer betaler det pågældende beløb.¹⁷⁸ Såfremt lejer nægter at betale, kan ejeren søge *dom til naturalopfyldelse*, og en sådan dom kan tvangsfuldbyrdes af fogedretten, jf. rpl. § 478, stk. 1, nr. 1.¹⁷⁹ Ejerens krav på leje er et pengekrav, der kan fuldbyrdes efter reglerne i rpl. kapitel 47, hvorefter udlæg, som udgangspunkt kan foretages i hele lejerens formue, jf. rpl. §§ 507 og 508, med de undtagelser, der følger af §§ 509-516.

178. Det forudsættes således, at lejeaftalen er gyldig. Hvis aftalen er ugyldig, og ugyldigheden gøres gældende, har ejeren ikke krav på naturalopfyldelse, jf. ovenfor afsnit V,4.2.1. med henvisninger.

179. Grundlaget for udlæg kan efter omstændighederne også udgøres af et af de i § 478, stk. 1, nr. 2 samt nr. 4-7 nævnte fundament.

10.3. Hæveret

I afsnit V,4.2.1. om lejers krav på naturalopfyldelse ved mangler, er det anført, at kravet bortfalder, hvis der foreligger *umulighed*, eller en sådan vanskeliggørelse af opfyldelsen, at det må sidestilles med umulighed. Såfremt lejer er insolvent (illikvid), kan det hævdes, at der foreligger umulighed med hensyn til lejebetalingen. *Pengemangel* anses imidlertid i almindelighed *ikke* som umulighed, men som en intern vanskelighed hos debitor, der er kreditor uvedkommende.¹⁸⁰ Lejer kan derfor ikke undskyldes sig med, at han er illikvid. Ejeren kan alligevel opnå dom til naturalopfyldelse og søge fyldestgørelse i lejers eventuelle aktiver.

Såfremt lejer er illikvid, har ejer endvidere mulighed for at begære lejer konkurs, jf. KL § 17, hvorved navnlig reglerne i konkurslovens kapitel 7 finder anvendelse.¹⁸¹

10.2. Forholdsmæssigt afslag

Som anført i afsnit V,4.4.3 er ejerens ydelse ikke delelig, idet det lejede som helhed skal stilles til lejers disposition. Som ligeledes anført, kan ejeren derfor heller ikke kræve forholdsmæssigt afslag i sin ydelse, hvis lejer misligholder sin vedligeholdelsespligt. Det samme må gælde i forhold til misligholdelse af andre af lejers forpligtelser, herunder lejebetalingen, idet misligholdelsens karakter ikke ændrer ved deleligheden af ejerens ydelse. *Ved lejers misligholdelse af lejebetalingen kan ejeren således ikke kræve forholdsmæssigt afslag* i sin egen ydelse, men må benytte sine andre misligholdelsesbeføjelser.

10.3. Hæveret

Grundbetingelsen for ejerens adgang til at hæve lejeaftalen er – som nævnt i afsnit V,4.2.4. og 4.4.4. – at lejers misligholdelse skal være *væsentlig*.¹⁸²

For så vidt angår *leje af hus og husrum* fremgår væsentlighedskravet af LL § 94, stk 1, hvorefter udlejer ikke kan hæve, hvis det forhold, der lægges lejer til last, må antages at være af uvæsentlig betydning. *Uden for lejelovens område*, er det fastslået ved U 1980.921 Ø om leje af to sommerhusgrunde, hvor lejen skulle betales inden den 1. juni, men først blev betalt den 12. juni. Udlejer gjorde gældende, at enhver forsinkelse med betaling af lejebeløbet måtte anses for væsentlig, da kontrakten burde sidestilles med et handelskøb. Østre Lands-

180. Jf. Ussing, Alm. del, side 62, Gomard, Obligationsret, 2. del, side 45, note 27 og side 177 f, Lookofsky, Køb, side 120 f., Lars Hedegaard Kristensen i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996, side 96 og Kbl-komm, side 269.

181. En nærmere gennemgang af disse bestemmelser falder udenfor denne fremstilling, bl.a. fordi de også i vidt omfang vedrører tredjemands retsstilling.

182. Jf. de dér nævnte forfattere og Sundberg, Fel i lejt gods, side 264 specifikt om ejerens hæveret ved lejers misligholdelse samt Falkanger, Leie av skib, side 457.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

ret fandt derimod, at lejebetalingen ikke kunne anses for væsentlig, hvorfor ophævelsen ikke anerkendtes. Der gælder således et krav om væsentlighed også uden for lejelovens område.

Væsentligheden kan bestå både i, at der erlægges for lidt (eller slet ikke), således at det manglende beløb er væsentligt, og i at der erlægges det rigtige beløb, men for sent, således at fristoverskridelsen er væsentlig.¹⁸³ Endelig kan et væsentligt mindre beløb erlægges så sent, at både det manglende beløb og fristoverskridelsen er væsentlig.

Ved væsentlighedsvurderingen må der tages hensyn til parternes konkrete forhold og særlige tilkendegivelser.¹⁸⁴ Dette indebærer bl.a., at en misligholdelse ikke kan udløse hævebeføjelse, hvis den rent faktisk er uvæsentlig for ejeren, samt at en misligholdelse, der i almindelighed må anses for uvæsentlig, kan give ejeren hævebeføjelse, hvis han har tilkendegivet, at den pågældende misligholdelse er en afgørende forudsætning for ham.¹⁸⁵ Dette kan f.eks. ske ved, at ejeren betinger sig præcis erlæggelse af lejen, jf. ovenfor afsnit 6.2.

Ejerens hæveret forudsætter i almindelighed ikke, at lejer har handlet culpøst.¹⁸⁶ For så vidt angår leje af hus og husrum er det derimod formentlig en betingelse for at udlejer kan hæve, at misligholdelsen kan bebrejdes lejeren.¹⁸⁷

Uden for lejelovgivningens område synes der ikke at være afgørelser, der klart viser, at der her gælder et krav om, at forsinkelsen skal kunne tilregnes lejer som culpøs. Dog synes de afgørelser, der har nægtet ejeren hæveadgang, at have vedrørt tilfælde, hvor der ikke var noget at bebrejde lejer.

Se således U 1980.921 Ø om leje af to sommerhusgrunde, hvor den årlige leje skulle betales hver den 1. juni. Udlejer plejede at sende avis om lejebetalingen, men dette hævdede lejers ægtefælle som vidne ikke var sket i 1978, hvorfor lejen først blev betalt den 12. juni. Udlejer mente ikke, at han havde fremsendt avis hvert år. Udlejer kunne ikke hæve.

Afgørelsen begrundes blot med, at forsinkelsen ikke var væsentlig. Ved lejebetaling én gang årlig, som udlejer normalt adviserer om, synes det ikke at

183.Jf. Ussing, Alm. del, side 90.

184.Jf. Ussing, Alm. del, side 86.

185.Jf. Ussing, Alm. del, side 87 og Gomard, Obligationsret, 2. del, side 101 f. Sml. kbl. § 21, stk. 2 om fikskøb.

186.Jf. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 105 og Ussing, Alm. del, side 88.

187.Jf. Niels Schou i U 1991 B 362 med gennemgang af tre afgørelser, bl.a. U 1990.844 V. Dette synes heller ikke at stride mod formuleringen af LL § 94, stk. 1: »...det forhold, der lægges lejeren *til last*...« (fremhævet her).

10.3. Hæveret

kunne bebrejdes lejer, at fristen en enkelt gang overskrides med 12 dage, når avis ikke er fremsendt.¹⁸⁸

U 1962.220 Ø: Sagen vedrørte en forpagtningskontrakt, hvorefter der skulle betales afgift i »juni termin«. Der var desuden aftalt 8 løbedage. Afgiften for juni termin blev først betalt den 1. juli. Da der var tvivl om, hvorvidt løbedagene skulle regnes fra den 11. juni eller først fra den 18. juni,¹⁸⁹ antog Østre Landsret, at betaling den 26. juni ikke ville have været misligholdelse. Endvidere lagde retten vægt på, at forpagteren afventede en besked fra ejerens advokat om efterregulering af afgiften fra året før. Selv om forpagteren ikke i den anledning burde have overskredet betalingsfristen, var den skete forsinkelse dog ikke væsentlig.

I et tilfælde, hvor der dels er tvivl om beregningen af betalingsfristen, dels om en regulering af den tidligere afgift, kan det formentlig ikke bebrejdes forpagteren, at han overskrider betalingsfristen med 4 dage.¹⁹⁰

Det kan dog ikke på baggrund af disse domme sikkert sluttes, at det er en egentlig betingelse for hæveadgangen, at lejer har handlet culpøst; kun at der i de konkrete sager næppe har foreligget culpa hos lejer, og at ejer ikke har kunnet hæve i disse tilfælde.

U 1962.497 H viser tydeligere, at det har betydning, om misligholdelsen kan tilregnes forpagteren. Sagen vedrørte en forpagtningsaftale, hvor afgiften skulle betales den 1. april med 14 løbedage. Da forpagteren havde forudset, at han ville få svært ved at betale afgiften, indledte han i februar forhandlinger med ejeren om at finde en løsning. Da forpagteren ikke betalte, hævdede ejerens advokat aftalen ved skrivelse af 16. april, hvilket blev fastholdt i skrivelse af 22. april. Den 29. april tilbød forpagteren at betale, men ejeren fastholdt ophævelsen.

188. Lejeaftalen var indgået i 1968, og der er i domsreferatet ingen oplysninger om, at der tidligere havde været forsinkelser med betalingen.

189. Se nærmere ovenfor afsnit 6.3 om løbedagsspørgsmålet.

190. Se også U 1965.112 H. Sagen omhandlede en forpagtningskontrakt, hvorefter ejeren var berettiget til at sælge dele af den forpagtede ejendom, mens forpagteren havde ret til, hvis ejeren solgte, at købe restejendommen. Ejeren solgte 19 tdr. land til afståelse den 1. september. Forpagteren gjorde sin køberet gældende og undlod at betale den forpagtningsafgift, som forfaldt d. 1. september. Ejeren gjorde herefter gældende, at forpagtningsaftalen var misligholdt og kunne hæves, således at også køberetten bortfaldt. Højesteret fandt, at forpagteren rettidigt havde gjort sin køberet gældende, og at de »...forfaldne ydelser i hvert fald under de foreliggende omstændigheder ikke findes at kunne medføre bortfald af køberetten...«. I Østre Landsrets præmisser anføres desuden: »Da ... [forpagterens] undladelse ... [af at betale afgiften] må anses begrundet i, at ... [ejeren] uden rimelig grund har villet udskyde den ønskede vurdering på ubestemt tid, uagtet ... [forpagteren] havde krav på at overtage ejendommen den 1. september 1963, findes det *undskyldeligt*, at afgiften ikke rettidigt blev betalt...« (fremhævet her). Der var således ikke noget at bebrejde forpagteren.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

Højesterets flertal (3 dommere) fandt, at forpagteren – uanset usikkerhed om resultatet af de forudgående forhandlinger – ikke havde været berettiget til yderligere at udsætte betalingen efter modtagelsen af advokatens brev af 16. april. Da betalingsstilbuddet d. 29. april ikke kunne anses som en uvæsentlig forsinkelse, kunne ejeren hæve.

Højesterets mindretal (2 dommere) fandt derimod, at forpagteren på grundlag af de forudgående forhandlinger havde haft føje til at gå ud fra, at ejeren ikke ville hæve uden påkrav og rimeligt varsel, hvorfor ejeren ikke den 16. april havde været berettiget til at hæve uden varsel. Det kunne derfor ikke bebrejdes forpagteren, at han – efter at have modtaget brevet af 16. april – afventede yderligere forhandling med ejeren. Da ejeren fastholdt ophævelsen den 22. april, var forpagteren forpligtet til at betale inden en rimelig frist, som mindretallet ikke fandt overskredet den 29. april. Mindretallet ville derfor ikke anerkende ophævelsen.

Formentlig er den afgørende forskel på flertallets og mindretallets vurdering i U 1962.497 H, hvorvidt dommerne fandt, at det kunne bebrejdes forpagteren, at han ikke betalte efter modtagelsen af ophævelsesskrivelsen af 16. april. Flertallet fandt – uden at nævne dette udtrykkeligt – at det kunne bebrejdes forpagteren, mens mindretallet nåede til det modsatte resultat. *Formentlig kan dommen* – og i hvert fald mindretallets præmisser – derfor læses således, at det er en betingelse for at hæve, at misligholdelsen kan bebrejdes forpagteren. Med andre ord forudsætter ophævelse formentlig culpa hos forpagteren. At der udtrykkes nogen tvivl om resultatet skyldes, at dette ikke fremgår klart af flertallets præmisser.

Om væsentlighedsvurderingen ved mangler, se ovenfor afsnit V,4.2.4. og 4.4.4. Som det fremgår heraf, er væsentlighedskravet ikke nødvendigvis det samme ved mangler som ved betalingsmisligholdelse.

Ved vurderingen af om lejers misligholdelse er væsentlig, kan det – ud over om misligholdelsen kan bebrejdes lejer – tillægges betydning, om der er *særlige undskyldende momenter*, der kan begrunde, at ejeren ikke bør have hæveadgang. Dette udtrykkes almindeligvis således, at der kan lægges vægt på, om misligholdelsen skyldes *lejers manglende vilje og/eller evne til at betale*, eller om der er tale om en enkeltstående undskyldelig fejltagelse.¹⁹¹

191. Jf. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 107 f. og Ussing, Alm. del, side 88. Se også fogedrettens afgørelse i U 1980.921 Ø. Lejeloven indeholdt tidligere i § 63, stk. 2, 2. pkt. en regel om, at der skulle lægges vægt på lejers manglende vilje og evne til at betale. Denne bestemmelse er udgået og erstattet af LL § 93, stk. 2 om påkrav. Se Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10147, note 738 med henvisninger. Ved leje af hus og husrum skal der således som udgangspunkt ikke lægges vægt på lejers vilje og evne til at betale. Se dog U 1983.764 V. Det må

Endvidere er der for så vidt angår ophævelse af *aftaler om forpagning af landbrugsjord* i retspraksis taget hensyn til, hvilke konsekvenser en ophævelse har for forpagteren, og ophævelse er blevet nægtet, hvor den ville betyde alvorlige ulemper for forpagteren.¹⁹² Dette svarer til domstolenes almindelige tilbageholdenhed med at anerkende ophævelse af vedvarende kontraktsforhold, når ophævelsen er en væsentlig byrde for den misligholdende part, jf. ovenfor afsnit V,4.2.4. og 4.4.4.

Ifølge LL § 93, stk. 2 kan udlejer kun hæve som følge af for sen betaling, hvis lejerer ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejerer. Det er ikke klart, hvorvidt denne regel er udtryk for en almindelig lejeretlig grundsætning.

Ussing, Enkelte Kontrakter, side 20 anfører, at udlejers hævebeføjelse »ofte« kræver, at udlejer forgæves har forlangt lejers misligholdelse bragt til ophør. Forfatteren mener således tilsyneladende, at der i almindelighed gælder en påkravsregel i lejerforhold. *Ussing*, Alm. del, side 87 udformer den generelle regel, at fordringshaveren normalt er forpligtet til at underrette skyldneren om en misligholdelse, når skyldneren ikke ved, at der foreligger misligholdelse, og denne kan fjernes. Medmindre der er tvivl om det rigtige tidspunkt for erklæringen af lejen eller om lejens størrelse, må det antages, at lejer normalt er klar over, at han betaler for sent eller et for lille beløb.¹⁹³ Såfremt *Ussings* regel lægges til grund, betyder dette – sammenholdt med det almindelige kontraktsretlige udgangspunkt¹⁹⁴ – at ejer som udgangspunkt ikke er forpligtet til at give påkrav, før han kan hæve.

Afvisende over for en regel om pligt for ejeren til at give påkrav er også *Falkanger*, Leie av skib, side 457, note 31.

Tøvende er derimod *Sundberg*, Fel i lejt gods, side 264 ff. Forfatteren foreslår (side 266 øv.) den løsning, at »...tillsägelseskraav uppställes i sådana fall, där det kan vara tveksamt huruvida vårdplikten verkligen eftersatts, men icke

imidlertid antages, at der stadig kan lægges vægt herpå for tingslejeaftaler i øvrigt.

192. Jf. U 1962.220 Ø, hvor det var »...betænkeligt at anse den skete forsinkelse for så væsentlig, at den gav ... [ejeren] ret til at ophæve den indgåede forpagningskontrakt, hvis afbrydelse i utide ville betyde alvorlige ulemper for...« forpagteren.

193. Hvis der er tvivl om rette betalingstid, må kreditor normalt fremsætte påkrav, jf. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 104 f.

194. Se herom Gomard, Obligationsret, 2. del, side 104: »Hovedreglen er, at kreditor kan hæve på grund af væsentlig misligholdelse, selv om han ikke har advaret eller mindet debitor om, at tiden for opfyldelsen af kontrakten er kommet eller overskredet, jfr. UfR 1925.703 V.« Dommen vedrørte køb af et parti oste – ikke leje. Se også *Ussing*, Køb, side 65: »Retten til at hæve købet indtræder uden videre ved selve leveringens (væsentlige) udeblivelse. Den er ikke betinget af, at køberen retter nyt påkrav til sælgeren eller advarer ham om, at han vil hæve købet.« Se også Kbl-komm, side 540.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

reses i klare fall av försummad vårdplikt.« Hvis dette overføres på situationen med for sen betaling af lejen, vil det formentlig betyde, at ejeren ikke behøver fremsætte påkrav, idet det normalt vil være tydeligt for begge parter, hvornår betalingsfristen er overskredet. Sml. Ussings regel ovenfor.

Gomard, Obligationsret, 2. del, side 104 henviser alene til de udtrykkelige bestemmelser i lejeloven og forholder sig ikke til forekomsten af en almindelig påkravsregel.

Poul Gade, Finansiell leasing, 1997, side 234 fastslår uden nærmere begrundelse, at påkrav er en betingelse for hæveadgangen i lejeforhold.

Formentlig gælder der for dansk rets vedkommende *en almindelig regel om, at udlejer i tingslejerforhold skal fremsætte påkrav, før aftalen kan hæves ved væsentlig misligholdelse af lejebetalingen*. Reglen kan ses som udtryk for almindelig billighed eller hensyntagen til lejers undskyldelige forhold (loyalitetspligt). Ved et påkrav gøres lejer opmærksom på, at udlejer opfatter misligholdelsen som væsentlig, og lejer kender derefter (eller bør kende) konsekvenserne af ikke at betale inden en rimelig frist efter påkravets fremkomst. Er årsagen til den manglende betaling ikke undskyldelig, vil det normalt vise sig ved, at lejer ikke betaler, hvorefter ejer kan hæve.

En regel om påkrav giver desuden lejer en bedre mulighed for at udnytte den adgang, som han har til at afværge hævebeføjelsen ved at betale inden ophævelsen.¹⁹⁵

Ved *aftaler om forpagtning af landbrugsjord* taler en varetagelse af forpagterens interesser for, at der gælder en påkravsregel. Således taler forpagterens interesse i en vedvarende aftale og i beskyttelse af sig selv, familien og forpagterens erhverv for, at aftalen ikke kan hæves uden forudgående påkrav. Resultatet af en ophævelse og tilsidesættelse af disse interesser er byrdefulde for forpagteren. Da det ikke er nogen væsentlig belastning for ejeren at fremsende påkrav, og da betalingen næppe derved vil blive udskudt særligt længe, taler en interesseafvejning for, at påkrav skal gives.¹⁹⁶

DDL's standardkontrakt indeholder i § 8, 1. pkt. en påkravsregel, der er identisk med LL § 93, stk. 2. På baggrund af ovenstående, må denne bestemmelse anses for hensigtsmæssig til varetagelse af forpagterens interesse, og den korte

195. Jf. Ussing, Alm. del, side 90 samt Gomard, Obligationsret, 2. del, side 105 med henvisning bl.a. til LL 94, stk. 2.

196. Udgangspunktet må fraviges, hvis ejeren har tilkendegivet, at nøjagtig betaling er af væsentlig betydning for ham. I så fald kan der ikke uden lovhjemmel eller aftale kræves påkrav for ophævelsen, idet ejerens forudsætning om prompte betaling under alle omstændigheder er bristet. Om nøjagtig betaling, se ovenfor bl.a. afsnit 6.2.

10.4. Erstatning

frist på 3 dage er ikke unødigt byrdefuld for ejer, selv om denne ikke er i overensstemmelse med almindelige regler, jf. nedenfor.

Spørgsmålet er ikke afklaret i retspraksis. U 1962.497 H vedrørte ganske vist en ophævelse af en forpagtningsaftale på grund af for sen betaling med afgiften. Ejeren gav ikke noget påkrav, hvilket Højesteret ikke lod føre til en afvisning af ophævelsen. Imidlertid var det i forpagtningskontrakten aftalt, at ejeren *straks* kunne »opsige« aftalen ved betalingsmisligholdelse. Da den antagne almindelige regel om påkrav ikke ved lov er gjort præceptiv, kan den uden videre fraviges ved aftale. Den foreliggende aftale kan derfor begrunde resultatet i U 1962.497 H, hvorfor dommen ikke kan siges at have taget afstand fra, at der gælder en påkravsregel.

3 dages-risten (»nachfrist«) i LL § 93, stk. 2 må anses for *specifik for leje af hus og husrum*. For tingsleje i almindelighed gælder formentlig – hvis det antages, at der gælder en påkravsregel – at udlejer ud over påkravet blot skal give lejer en *rimelig frist* til at betale lejen. Uden en sådan frist er påkravet nærmest overflødigt, idet udlejer da blot kan hæve straks efter påkravets fremkomst. Hvis man accepterer en regel om påkrav, må man ligeledes acceptere, at lejer skal have en rimelig frist til at forebygge ophævelse.¹⁹⁷ Det kan ikke antages, at en rimelig frist i enhver henseende er 3 dage, som anført i LL § 93, stk. 2. Hvad der er rimeligt, må afgøres ved en konkret vurdering.

Det samme må gælde for så vidt angår *forpagtning af landbrugsjord*. Der synes ikke uden lovbestemmelser grundlag for generelt at antage, at påkravsfristen er netop 3 dage. Dette må afgøres konkret fra tilfælde til tilfælde.¹⁹⁸

10.4. Erstatning

Efter omstændighederne er ejeren berettiget til at kræve erstatning af lejeren for sidstnævntes misligholdelse med betalingen af lejen. Efter de almindelige erstatningsretlige regler er forudsætningen herfor bl.a., at der er et ansvarsgrundlag, samt at ejeren har lidt et tab. Ud over ansvarsgrundlaget

197. Anderledes Poul Gade, *Finansiell leasing*, 1997, side 234 ved note 38, der kræver, at lejer skal betale *straks* efter påkrav, hvis hævebeføjelsen skal afværges. Dette kan ikke tiltrædes, men det må dog antages, at rimelighedsvurderingen ved betaling af lejen er strengere end ved påkrav om opfyldelse af visse andre ydelser, idet der er tale om en pengeforpligtelse. Sml. Gomard, *Obligationsret*, 2. del, side 100. I note 38 anfører Poul Gade, at brugeren ikke har krav på løbedage, medmindre det er aftalt. Dette er isoleret set korrekt, jf. ovenfor afsnit 6.3., men spørgsmålet om løbedage har ikke noget med fristen efter påkrav at gøre.

198. 3 dages-risten i DDL's standardkontrakt § 8, 1. pkt. er således næppe udtryk for en almindelig regel.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

behandles de almindelige erstatningsbetingelser ikke her, idet der henvises til de almindelige fremstillinger herom.¹⁹⁹

Udgangspunktet for *ansvarsgrundlaget* er dansk rets almindelige: Culpa-ansvaret. Hvis lejers unkladelse af at betale lejen kan tilregnes ham som culpøst, kan ejeren kræve et eventuelt tab dækket.

Culpa-ansvaret gælder tilfælde, hvor lejer *har* pengene, men af andre årsager ikke betaler rettidigt eller det rigtige beløb.

Skyldes lejers manglende betaling derimod, at lejer *ingen penge har* (pengemangel), er lejer *objektivt ansvarlig*, idet der gælder en almindelig grundsætning om objektivt ansvar for pengemangel.²⁰⁰ Dette gælder både ved pengeydelse (som lejebetaling) og ved andre ydelser²⁰¹ og både ved oprindelige og efterfølgende hindringer.²⁰²

Det objektive ansvar gælder alene tilfælde, hvor lejers misligholdelse *kun* skyldes pengemangel.²⁰³ I andre tilfælde gælder culpa-reglen, medmindre lejer har garanteret rettidig betaling. I så fald er ansvaret ligeledes objektivt, svarende til reglerne om tilsikring og garanti fra ejeren vedrørende mangler. Se herom ovenfor afsnit V,4.2.5.2.

10.5. Øvrige misligholdelsesbeføjelser

Ud over de i afsnit 10.1. og afsnit 10.3.-10.5. nævnte »almindelige« misligholdelsesbeføjelser, skal det kort drøftes, om ejeren har *andre* beføjelser, som kan medvirke til, at han får det vederlag, han har krav på, selv om lejer har misligholdt sin betalingsforpligtelse.

Den første beføjelse, som kan overvejes for ejeren, er retten til at holde sin egen ydelse tilbage (*detentionsret*). Som anført i afsnit V,4.3. er udgangspunktet, hvorefter ydelserne skal udveksles *samtidig*, fraveget ved tingsleje, idet ejeren som udgangspunkt må erlægge hele sin ydelse, før han har krav på vederlaget.

199.Jf. Bo von Eyben, Jørgen Nørgaard og Hans Henrik Vagner, Lærebog i erstatningsret, 3. udg., 1995 og Anders Vinding Kruse, Erstatningsretten, 5. udg., 1989.

200.Jf. Ussing, Alm. del, side 124, Gomard, Obligationsret, 2. del, side 177 f., Halfdan Krag Jespersen i Dansk privatret, 10. udg., 1997, side 239 og Lookofsky, Køb, side 120 f.

201.Jf. Gomard, Obligationsret, 2. del, side 178 øverst.

202.Jf. Ussing, Alm. del, side 124.

203.Jf. Ussing, Alm. del, side 124: »...når misligholdelsen *kun* beror på...« pengemanglen (fremhævet her). Se også kbl-komm, side 310. Anderledes muligvis Poul Gade, Finansiell leasing, 1997, side 246, der alene omtaler det objektive ansvar.

10.5. Øvrige misligholdelsesbeføjelser

Hvis lejebetalingen er opdelt i delperioder, kan ejeren ikke i medfør af reglerne om detentionsret hindre lejerens fortsatte brug af det lejede for den næste lejeperiode, selv om lejer ikke har betalt vederlag for den forløbne periode.²⁰⁴ Der er ikke samtidighed mellem den periode, lejer ikke betaler for, og den periode, ejeren vil tilbageholde ydelsen for. *Detentionsret må derfor som udgangspunkt anses for udelukket for ejeren.* Er der derimod aftalt forudbetaling af den første lejebetaling, må det antages, at udlejer kan undlade at stille det lejede til lejers disposition, indtil betaling sker.

Der næst kan det overvejes, om ejeren kan udøve *tilbageholdsret* (retentionsret) i nogle af lejerens ting, som sikkerhed for, at lejer betaler lejen. Her drøftes alene de tilfælde, hvor ejeren er kommet i besiddelse af lejers genstande i kraft af lejeaftalen, mens der ses bort fra tilfælde, hvor udlejer af andre årsager har lejers ting i sin besiddelse. I de sidstnævnte tilfælde, vil der normalt ikke være konneksitet mellem ejerens krav på lejen og besiddelsen af lejerens ting.²⁰⁵

I praksis vil det formentlig oftest være ved leje af fast ejendom, at ejeren i kraft af lejeforholdet får nogle af lejers ting i sin besiddelse. Dette kan f.eks. ske ved, at ejeren skaffer sig adgang til det lejede og bemægtiger sig lejers ting eller ved, at lejer forlader det lejede uden at fjerne alle sine ting.²⁰⁶

De to nævnte situationer skal givetvis behandles forskelligt. Hvis udlejer skaffer sig adgang til det lejede og bemægtiger sig lejers ting uden sidstnævntes viden og/eller ønske, kan udlejer næppe udøve tilbageholdsret. Dette skyldes, at der normalt som betingelse for tilbageholdsret kræves, at retinenten har en tilstrækkelig *selvstændig besiddelse* af genstandene. Når ejeren tiltvinger sig besiddelse, kan han ikke siges at have tilstrækkelig selvstændig besiddelse, idet lejer ikke har opgivet sin besiddelse.²⁰⁷ Tilbageholdsret må derfor være udelukket i sådanne tilfælde.

Anderledes derimod, hvis lejer har forladt det lejede og efterladt sine genstande i/på det lejede. I så fald må lejer siges at have *opgivet* sin besiddelse af de efterladte genstande, hvorfor ejeren kan opfylde besiddelseskra-

204. Derimod kan ejeren efter omstændighederne hæve lejeaftalen, jf. ovenfor afsnit 10.3.

205. Om konneksitet som betingelse for udøvelse af tilbageholdsret, se Pant, side 428 f. og Panterettigheder, side 407 ff.

206. Situationen *kan* dog opstå ved leje af løsøre, f.eks. hvor lejeren af en bil efterlader denne uden at betale leje, men efterlader nogle af sine ting i bagagerummet.

207. Se om besiddelseskra- vet, Pant, side 423 ff., navnlig side 425 f. samt Panterettigheder, side 405 ff., navnlig side 406 om egenmægtig besiddelsestagen, jf. U 1982.1042 V samt Henning Skovgaard i U 1986 B 354.

Kap. VI: Forpagtningsafgiften – forpagterens hovedforpligtelse

vet.²⁰⁸ I sådanne tilfælde kan ejeren derfor udøve tilbageholdsret, hvis de øvrige betingelser herfor er opfyldt.

Endelig skal det behandles, hvorvidt ejeren har mulighed for at *modregne* sit krav på leje i et krav, som lejer har på ejeren.

Som anført i afsnit V,4.3. er problemet ved *lejers* modregning af krav, som skyldes ejerens manglende vedligeholdelse, at ejeren får særlige beføjelser i tilfælde af lejers misligholdelse, hvorfor kravet skal have en ikke ubetydelig grad af klarhed.

Hvorvidt lejer får særlige misligholdelsesbeføjelser i tilfælde af, at ejer misligholder, afhænger af den konkrete aftale. Hvis skyldforholdet ikke giver lejer særlige beføjelser, må det antages, at ejere *kan* modregne, hvis de øvrige modregningsbetingelser er opfyldt.²⁰⁹ Som det fremgår af afsnit V,4.2. ovenfor *har* lejer i almindelighed særlige misligholdelsesbeføjelser – bl.a. hævelsebeføjelsen – hvis ejeren misligholder sin forpligtelse til at stille brugen til rådighed for lejeren. Ejers modregning må derfor i almindelighed kræve, at ejerens krav har en ikke ubetydelig grad af klarhed, sml. ovenfor afsnit V,4.3.

I praksis vil ejer næppe særlig ofte benytte sig af de ovenstående beføjelser. Den i praksis almindelige reaktion fra ejers side ved betalingsmisligholdelse er ophævelse af kontrakten. Kun, hvis de ovennævnte beføjelser giver en ejer en særlig mulighed for opfyldelse af sit krav, må det antages, at han vil udnytte disse.

10.6. De lege ferenda om ejerens misligholdelsesbeføjelser

På baggrund af gennemgangen i afsnit 10.1.-10.5. synes der ikke umiddelbart at være grundlag for at kritisere retsstillingen vedrørende ejerens misligholdelsesbeføjelser. Reglerne er overensstemmende med de almindelige misligholdelsesregler i dansk formueret, navnlig reglerne om misligholdelse i tingslejeforhold. Det væsentligste problem er, at misligholdelsesreglerne på dette område ikke fremgår så tydeligt, som det er tilfældet på andre områder. Der er således ingen vejledning at hente i lovgivningen, som f.eks. i købeloven eller lejeloven, og praksis er begrænset.

Selv om reglerne givetvis svarer til de på andre områder gældende, ville det være hensigtsmæssigt, såfremt det – f.eks. i en deklatorisk lov – blev præciseret, hvordan parterne er stillet ved forpagterens misligholdelse af sin hovedforpligtelse. Dermed kunne diskussioner og tvivl om retsstillingen undgås.

208.Jf. Pant, side 425 f.

209.En gennemgang af de almindelige betingelser falder uden for fremstillingen. Der henvises i stedet til Ussing, Alm. del, side 317 ff. og Gomard, Obligationsret, 3. del, side 184 ff.

10.6. De lege ferenda om ejerens misligholdelsesbeføjelser

Særlig illustrativ for problemet er den ovenfor i afsnit 10.3. nævnte påkravsregel. Som nævnt må det antages, at der gælder en påkravsregel, men så vidt ses er dette ikke fastlagt i retspraksis. Der vil derfor kunne opstå strid om gyldigheden af påkravsreglen, såfremt en ejer har hævet aftalen uden forudgående påkrav til forpagteren, og sidstnævnte hævder, at ophævelsen er retsstridig på grund af det manglende påkrav. Med en regel, der fastslår, at der i aftaler om forpagning af landbrugsjord gælder en påkravsregel, ville denne tvist næppe opstå. I hvert fald ville den være let at løse!

Om det ønskelige i en præcisering af retsstillingen, se nærmere nedenfor afsnit VII,3.4.9.

Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

1. Indledning

I afsnit III-VI ovenfor er en række forhold omkring parternes retsstilling ved forpagtningsaftalers indgåelse og misligholdelse undersøgt retsdogmatisk. På grundlag af fremstillingen af gældende ret er retsstillingen i de enkelte afsnit analyseret og kritiseret, og der er stillet forslag om ændringer af reglerne, hvor dette er fundet nødvendigt. Imidlertid er der ikke i de foranstående afsnit taget stilling til, *hvordan* ændrede materielle regler kan tilvejebringes. Der er således ikke taget stilling til, *om* der bør etableres en (præceptiv eller deklaratorisk) lovregulering af landbrugsforpagtningsaftaler, *om* de eksisterende standardkontrakter skal ændres (forbedres), *om* der skal udformes et nyt sæt almindelige betingelser for landbrugsforpagtningsaftaler, eller *om* andre initiativer bør iværksættes.¹

I dette afsnit, skal de retspolitiske konklusioner opsummeres, og behovet for en ændret retlig regulering skal analyseres (afsnit 3). En forudsætning for at kunne vælge én reguleringsform frem for en anden er, at de enkelte reguleringsformers indhold, funktion og konsekvenser analyseres. I afsnit 2 gennemgås derfor forskellige reguleringsformer med henblik på at afgøre deres egnethed til at løse forskellige retlige problemer og med henblik på at vurdere deres fordele og ulemper som reguleringsinstrument. På baggrund af afsnit 2 og 3 foretages endelig (afsnit 4) en generel vurdering af, om der er behov for en bred regulering af forpagtningsaftaler i form af en samlet lovgivning eller et udbygget sæt almindelige betingelser/en detaljeret standardkontrakt. Endvidere vurderes det, om de i afsnit I,2. opstillede teser – på grundlag af afhandlingens analyser – må anses for holdbare.

1. På forskellige punkter har løsningen på ét konkret problem dog været så nærliggende, at der allerede i de ovenstående afsnit er angivet en egnet reguleringsform. I dette kapitels afsnit 3 gives en mere uddybende argumentation.

2. Forskellige reguleringsinstrumenter

2.1. Begrebsbestemmelse og afgrænsning

Udgangspunktet i dansk formueret er som nævnt mange gange tidligere, at parterne har aftalefrihed (partsautonomi) og derfor som udgangspunkt kun er bundet af den indgåede aftale. Der er dermed også frihed til at indgå aftaler, som stiller den ene part meget ringe sammenlignet med de interesser, som vedkommende har i aftalen. Det er som udgangspunkt vedkommendes egen sag, hvis han accepterer at indgå en »dårlig handel«.

Såfremt det (f.eks. af lovgiver) findes nødvendigt at hjælpe en kontraktspart til at opnå en anden (bedre) retsstilling – f.eks. for at hindre, at vedkommende lider tab eller for at varetage overordnede samfundsmæssige interesser i at undgå social og økonomisk nød – er det derfor nødvendigt at *påvirke aftaleindgåelsen*. Dette kan for det første ske ved et *egentligt indgreb* – en indskrænkning – i partsautonomien, ved lovmæssigt at forbyde aftaler med et bestemt indhold. Dette sker typisk ved *præceptive lovregler* eller andre *ugyldighedsregler*.

Traditionelt har retsvidenskaben sondret mellem ugyldighedsregler og præceptive regler.² Imidlertid er retsvirkningerne af de almindelige ugyldighedsregler – f.eks. i aftaleloven – og af præceptive regler grundlæggende identiske, idet de begge medfører, at et konkret løfte ikke er gyldigt i den forstand, at medkontrahtenten ikke kan kræve naturalopfyldelse eller positiv opfyldelsesinteresse. Hvis man vil sondre mellem præceptivitet og ugyldighed, er det formentlig mest rammende at betegne regler om præceptivitet som »ugyldighedsregler af en særlig karakter«, jf. Lejeret 1, side 96, der fremhæver, at regler om præceptivitet – i modsætning til ugyldighedsregler – angiver, hvad der skal gælde i stedet for den ugyldige aftale. I det følgende fokuseres på præceptive bestemmelser, idet ugyldigheden fortrinsvis behandles i relation til afl. § 36, jf. ovenfor afsnit I,3.3.3. og afsnit VI,8.3.2. Dog diskuteres ugyldighed også i relation til sanktioneringen af et generelt skriftlighedskrav, jf. nedenfor afsnit 3.1.1. og ovenfor afsnit III,2.2.6. Ugyldighed af en forpagtningsaftale er normalt ikke at foretrække for forpagteren, hvis hovedinteresse er aftalens fortsatte beståen. Eventuelle ugyldighedsregler bør derfor normalt indskrænkes til enkelte dele af aftalen, som skønnes særligt problematiske for en part.

En anden mulighed er at forsøge at påvirke parterne til *frivilligt at vælge en anden aftalepraksis*. Dette kan opnås på flere måder. Hvis der fokuseres på de rent juridiske påvirkningsmåder, kan der bl.a. være tale om at vedtage *deklaratorisk lovgivning*, der angiver gældende ret, hvis parterne ikke af-

2. Jf. Ussing, Aftaler, side 188 og Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, side 355.

2.1. Begrebsbestemmelse og afgrænsning

taler noget. Sådanne regler kan – selv om de kan fraviges ved aftale – få betydning for, hvad parterne anser som sædvanlige vilkår og dermed vælger i de fleste tilfælde. Reglerne kan også få betydning for fortolkningen af parternes aftale, idet der formentlig vil være en tendens til at fortolke uklare vilkår i retning af en deklatorisk lovbestemmelse om spørgsmålet.³ Endelig påvirkes aftalerne naturligvis ved, at de deklatoriske regler gælder, når en aftale ikke tager stilling til det pågældende spørgsmål.⁴

Påvirkning kan også ske ved at udforme *standardvilkår* for bestemte aftaletyper med regler af det ønskede indhold. I det omfang parterne anvender disse vilkår, præges aftaleindgåelsen i den ønskede retning. Forskellen til deklatorisk lovgivning er navnlig, at standardvilkår skal *vedtages* af parterne for at være bindende, jf. nærmere nedenfor afsnit 2.3.

Regulering af parternes retsstilling udgør et større eller mindre indgreb i partsautonomien afhængig af den valgte reguleringsmåde. Indgrebet indskrænker en eller flere parter mulighed for at opnå en aftale med det indhold, som vedkommende ønsker, og som bedst varetager vedkommendes interesser. I de fleste aftaler – herunder i forpagtningsaftaler – er der interesse modsætninger mellem parterne. Et indgreb i aftalefriheden, der tilgodeser én parts interesser, vil derfor ofte (men ikke nødvendigvis altid) skade en anden parts interesser. Indgreb i partsautonomien må derfor foretages med forsigtighed og på grundlag af en grundig analyse af den retstilling, som en eksisterende aftalepraksis indebærer for parterne og på grundlag af en afvejning af parternes interesser. Denne analyse, der for parternes hovedforpligtelser er foretaget ovenfor afsnit III-VI, er nødvendig for at afgøre, om der overhovedet bør foretages indgreb.

Dernæst må valget af reguleringsinstrument overvejes nøje. Er der et sådant behov for at beskytte en part, at ugyldighed eller præceptivitet er nødvendig? Må det forventes, at de fleste parter vil vælge at følge en deklatorisk regel, således at fastlæggelsen af det almindelige udgangspunkt er tilstrækkeligt?

Valget af reguleringsform er således vanskeligt og bør bygge på en række komplekse undersøgelser. Kendetegnende er det, at der ikke kan gives et entydigt svar på, hvilken reguleringsform som skal anvendes. Det må bero på en konkret vurdering af samtlige omstændigheder, og resultatet kan blive

3. Det må således kræve en vis grad af klarhed, før lovbestemmelser kan anses for fraveget. Deklatoriske regler kan efter omstændighederne påvirke aftalefortolkningen ganske meget. Se Ramberg, *avtalsrätt*, side 95 og Bernitz, *Standardavtalsrätt*, side 61, der begge anvender betegnelsen »halvtvingande« regler i tilfælde, hvor aftalevilkår i strid med deklatoriske regler i vidt omfang i retspraksis tilsidettes som urimelige.

4. Om lovgivningens indflydelse på aftalepraksis, se også ovenfor afsnit I,3.3.3.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

forskelligt, afhængig af momenternes indbyrdes vægtning. I sidste ende er der tale om et politisk valg, som Folketinget og eventuelle interesseorganisationer mv. må træffe.

Betrager man dansk formueret som en helhed, kan det endog forekomme nærmest *tilfældigt*, på hvilke områder lovgiver har valgt at gribe ind, og på hvilke aftalefriheden stadig hersker. Hvorfor gælder der f.eks. præceptive regler for erhvervslejemål, men (næsten) ingen for leasingaftaler eller for aftaler om forpagtning af landbrugsjord? Noget af forklaringen ligger formentlig i, at det ofte er afgørende for lovgivningsinitiativet, at der er tilstrækkelig politisk interesse omkring reguleringen af et emne – eventuelt skabt af interesseorganisationer. Det kan således blandt andet være sådanne organisationer, der har væsentlig indflydelse på valget af reguleringsinstrument. Hvis organisationerne satser på udarbejdelse af standardkontrakter frem for at påvirke lovgiver, kan dette betyde, at lovgiver ikke tager initiativ til lovregulering.⁵

Der er formentlig en tendens til, at lovgiver (i hvert fald i de nordiske lande) er tilbageholdende med at kodificere kontraktsretten i lovgivning.⁶

Det er derfor også *vanskeligt at opstille generelle retningslinier for valget af reguleringsform i forhold til et konkret materielt problem*. I det følgende udvælges nogle få traditionelle reguleringsformer. Disses indhold og funktion vurderes på grundlag af andre områder af formueretten end forpagtningsaftaler, hvor den pågældende reguleringsform anvendes. Det vurderes således, hvorfor en konkret reguleringsform er valgt på et givet område. F.eks.: Hvorfor anvendes præceptive bestemmelser i dele af lejeloven og købelovens bestemmelser om forbruger køb, mens f.eks. købelovens regler i øvrigt er deklaratoriske? I det omfang det herefter er muligt at udlede nogle generelle principper for valg af reguleringsformerne, anvendes disse principper på de ovenfor i afsnit III-VI beskrevne materielle problemer vedrørende forpagtningsaftaler med henblik på at foreslå en anvendelig reguleringsform.

Det må understreges, at det ikke inden for afhandlingens rammer er muligt at udarbejde en endelig teori om reguleringsmetoder. Der gøres alene forsøg på at udlede nogle grundlæggende retningslinier, på grundlag af hvilke der kan opstilles *forslag* til regulering. Teorier om reguleringsmetoder og partsautonomi kontra offentlig styring kan bære en afhandling i sig selv.⁷ Hovedsigtet med denne afhandling er at undersøge ejeres og forpagteres retsstilling. Reguleringsteorier opstilles kun i det omfang, det er nød-

5. Om forskellene mellem erhvervsleje og forpagtning, se i øvrigt ovenfor afsnit I,3.2.2.2.

6. Se Andenæs, Kontraktsvilkår, side 287 med henvisninger i note 1 og 2.

7. Se f.eks. Andenæs, Kontraktsvilkår.

2.1. Begrebsbestemmelse og afgrænsning

vendigt for at pege på mulige løsninger af parternes juridiske problemer. Endvidere er valget af reguleringsform som nævnt ofte politisk bestemt. Før et endeligt valg af reguleringsform for forpagtningsaftaler foretages, bør der derfor foretages yderligere undersøgelser, herunder af ejeres og forpagteres indstilling til forskellige reguleringsformer, hvilket bl.a. kan have betydning for, om reglerne vil blive efterlevet.

Hvis det om en konkret aftaletype konstateres, at gældende ret ikke er tilfredsstillende for en eller flere parter, således at en (ændret) regulering er ønskelig, kan det ske på forskellige måder. De mest almindelige reguleringsmuligheder for så vidt angår formueretlige aftaler er 1) vedtagelse af (deklaratorisk eller præceptiv) lovgivning om spørgsmålet, 2) udarbejdelse af en standardformular, som parterne kan udfylde med deres individuelle oplysninger eller 3) udarbejdelse af nogle »almindelige betingelser«, som parterne kan inkorporere i deres aftale. Andre reguleringsmåder kan dog også anvendes.⁸ På dette sted behandles alene de tre nævnte traditionelle typer.

I stedet for den valgte tilgangsvinkel med regulering af parternes *materielle* retsstilling, kan en ændring af parternes retsstilling også ske ad *processuel* vej. Det har således betydning for parternes mulighed for at opnå en bestemt materiel retsstilling, hvilke processuelle muligheder de har til rådighed. I stedet for det domstols- og voldgiftssystem, som parterne normalt benytter i dag, kunne det f.eks. overvejes at lade tvister om forpagtningsaftaler løse ved mægling (mediation).⁹ Da afhandlingen ikke i øvrigt behandler processuelle spørgsmål, og da det ikke har været muligt at tilvejebringe et tilstrækkeligt materiale om parternes anvendelse af voldgift – jf. ovenfor afsnit I.4. – således at hensigtsmæssigheden af dette konfliktløsningsorgan kan analyseres, drøftes den processuelle tilgangsvinkel ikke nærmere.

De under 1)-3) nævnte reguleringsformer giver hver for sig anledning til forskellige principielle spørgsmål om deres udformning og indhold. Disse behandles nærmere i de følgende afsnit.

Mellem de tre reguleringsformer kan opstilles en *rangorden* efter, hvilken (retskildemæssig) betydning de skal tillægges ved afgørelsen af, hvad

8. Eksempelvis kan der indføres direkte, strafsanktioneret forbud mod at anvende bestemte urimelige vilkår. Anvendelse af generalklausuler som aftl. § 36 udgør tillige en (lov)regulering af retsforholdet mellem parterne. Om anvendelsen af aftl. § 36 på forpagtningsaftaler, se ovenfor afsnit VI.8.3.2.

9. Om mægling, se bl.a. Vibeke Vindeløv, *Konflikt, tvist og mægling – Konfliktløsning ved forhandling*, 1997 med yderligere henvisninger. Sml. også artikler af Stewart Macauley: »Non-Contractual Relations in Business«: A preliminary Study, 28, *American Sociological Review*, 1963, side 55 ff og »An Empirical View of Contract«, *Wisconsin Law Review*, 1985, side 465 ff.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

der er gældende ret i et tilfælde, hvor en aftale foreligger. Forud for alle aftaler og fravigelige regler går *præceptive lovbestemmelser*, idet disse netop fastslår, at modstridende aftaler er ugyldige. Derefter kommer de *individuelle kontraktvilkår* udformet af parterne selv, idet disse går forud for *standardvilkår* i standardkontrakter/*almindelige betingelser*. Derefter kommer *deklaratoriske lovbestemmelser*, der kan fraviges ved aftaler af såvel individuel som standardiseret karakter. Sidst kommer *almindelige formueretlige retsgrundsætninger*, idet disse kun træder i funktion i det omfang, der ikke er deklaratorisk ret om spørgsmålet.¹⁰

I afsnit 2.2.-2.3. analyseres de tre reguleringsformer nærmere.

2.2. Præceptiv eller deklaratorisk lovgivning

Selv om der vedtages flere og flere præceptive regler på formuerettens område, må *udgangspunktet* stadig siges at være, at *lovregler, der regulerer inter partes-forholdet, er deklaratoriske*. Aftalefriheden er stadig det dominerende princip. Hvis der er tvivl om en bestemmelses fravigelighed, er udgangspunktet således, at bestemmelsen *er* fravigelig, medmindre der er særlige holdepunkter for det modsatte.¹¹ Dette betyder, at det mest nærliggende udgangspunkt for en vurdering af, hvornår præceptive bestemmelser anvendes, er at undersøge forskellige præceptive bestemmelser og deres begrundelse for at fravige udgangspunktet om aftalefrihed. Med andre ord tyder lovgivningens anvendelse af præceptivitet på, at *der skal være en særlig begrundelse for at gøre en regel præceptiv*. Ved afgørelsen af, om regler om forpagtning bør være præceptive, er det derfor nærliggende at sammenligne med begrundelserne for at vælge præceptivitet i andre aftaleforhold. Er der samme grunde til at vedtage præceptive forpagtningsregler?

Da præceptivitet fraviger det fundamentale princip om aftalefrihed, må denne som klart udgangspunkt kræve hjemmel.¹² Hjemmelen behøver ikke at være en *udtrykkelig* lovbestemmelse om ufravigelighed, selv om disse ofte forekommer. Præceptivitet kan også følge (stiltiende) af en fortolkning af den enkelte lovbestemmelse.¹³

10. Rækkefølgen er inspireret af Lejeret 1, side 101 f.

11. Se således Ussing, Aftaler, side 188. Selv om en række præceptive regler er vedtaget siden Ussing skrev Aftaler, er udgangspunktet dog næppe forrykket væsentligt.

12. Jf. Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, side 335, og Ussing, Aftaler, side 189, der anfører, at lovhjemmel ikke altid er nødvendig.

13. Jf. Ussing, Aftaler, side 188 og Lejeret 1, side 96 ff.

2.2. Præceptiv eller deklaratorisk lovgivning

Præceptivitet er ikke et helt entydigt begreb. Umiddelbart tyder betegnelsen »ufravigelig«, som til tider anvendes, på, at den pågældende regel ligger fuldstændig fast, uden mulighed for at parterne fraviger denne (*absolut præceptivitet*). Dette er imidlertid sjældent tilfældet i praksis, medmindre der er tale om regler, som skal beskytte offentligretlige interesser.¹⁴ Ofte er præceptiviteten kun *ensidig* i den forstand, at det kun er aftaler, der – i forhold til lovens målestok – er urimelige for den ene kontraktspart, som er ugyldige. Det er normalt i denne sammenhæng, at regler betegnes som *beskyttelsespræceptive*, idet præceptiviteten beskytter den ene parts interesser. Endvidere hindrer præceptiviteten ofte kun indgåelsen af *forhåndsaftaler*, f.eks. om at en part afskæres fra visse misligholdelsesbeføjelser, mens aftaler, der fraviger lovens regel, og som er indgået *efter* misligholdelsens indtræden, er gyldige.¹⁵ I det følgende tales om præceptivitet under ét uden sondring mellem de forskellige former. Det principielle spørgsmål i denne afhandling er, om præceptive regler overhovedet bør komme på tale. Det underordnede spørgsmål om omfanget af præceptiviteten udelades. Det generelle udgangspunkt er dog formentlig, at der bør anvendes beskyttelsespræceptive bestemmelser, der ikke kan fraviges ved forhåndsaftaler, svarende til lejelovens område.

Lovgivningen indeholder talrige præceptive regler. For at sikre en nogenlunde overskuelighed i fremstillingen af forskellige begrundelser for præceptivitet er det hensigtsmæssigt at inddele reglerne i nogle grupper efter deres formål. Mindst følgende fem grupper kan opstilles:¹⁶

- 1) Regler, der primært skal beskytte offentligretlige interesser,
- 2) Regler, der regulerer aftalers retsvirkning over for tredjemand,
- 3) Regler, der skal beskytte private (forbrugere) mod erhvervsdrivende (professionelle),

14. Som eksempel kan nævnes Lbl. § 12, stk. 3, der hjemler mulighed for at fravige ejers og lejers opsigelsesvarsel i en aftale om leje af beboelsesbygningerne på en landbrugsejendom for at sikre, at disse bygninger står til rådighed for ejendommens driftsleder. Denne regel kan formentlig ikke på noget tidspunkt fraviges af nogen af parterne. Se nærmere om bestemmelsen Peter Mortensen i U 1995 B 7 ff. – navnlig side 8, 2. spalte om præceptivitet. Se også Lbl-komm II, side 423.

15. Se om de forskellige præceptivitetsformer, Lejeret 1, side 96 ff, hvor det fremhæves, at de fleste af lejelovens præceptive regler dels er ensidige, dels kun rammer forhåndsaftaler. Se også Bernitz, Standardavtalsrätt, side 58 ff., der nævner yderligere et par varianter, bl.a. at visse præceptive regler efter deres indhold kan fraviges i særlige tilfælde.

16. Ussing, Aftaler, side 188 sonderer mellem regler, der varetager offentlige interesser, regler, der beskytter en underlegen part, og regler om forholdet til tredjemand. Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, side 335 sonderer (bl.a.) mellem forbrugerbeskyttelseslovgivning, særlige aftaleforhold (leje og arbejdsret) samt spredte lovbestemmelser.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

- 4) Regler, der beskytter erhvervsdrivende mod (bl.a.) andre erhvervsdrivende,
- 5) Øvrige regler – herunder regler, som dækker flere af de under 1-4 nævnte formål.

Til de enkelte grupper knyttes følgende bemærkninger:

1) Regler, der primært skal beskytte offentligretlige interesser

Et eksempel herpå er den ovenfor i note 14 nævnte Lbl. § 12, stk. 3, der skal sikre, at en lejeaftale vedrørende en landbrugsejendoms beboelsesbygning kan bringes til ophør med kort varsel, således at den driftsleder, der får behov for bygningen, hurtigt kan disponere over denne. Hensynet bag reglen er at sikre, at bygningerne kan anvendes landbrugsmæssigt, hvis der er behov for det.¹⁷ Et andet eksempel er – i et vist omfang – Lbl. § 11, stk. 3 om formkrav til aftaler om forpagtning af hele landbrugsejendomme. Se nærmere om reglen ovenfor afsnit III,2.2.1., hvoraf det fremgår, at formålet bl.a. oprindeligt var at hindre omgåelse af reglerne om selvstændig drift.¹⁸

For så vidt angår denne type bestemmelser fremgår det sjældent udtrykkeligt, at de er ufravigelige. Dette må udledes af deres offentligretlige formål. Ofte fremgår der heller ikke af forarbejderne nogen særskilt begrundelse for reglen. Den eneste overordnede begrundelse for præceptiviteten, som uden videre kan udledes, er således, at reglen skal varetage offentligretlige interesser, som kunne blive tilsidesat, hvis der var aftalefrihed. Disse regler har således normalt *ikke* et særligt beskyttelsesformål i forhold til (en af) parterne.¹⁹

2) Regler, der regulerer aftalers retsvirkning over for tredjemand

Det antages i almindelighed, at regler om en aftales retsvirkninger i forhold til tredjemand – f.eks. om sikringsakter – er ufravigelige, således at to parter ikke kan aftale vilkår, der strider mod tredjemands ret efter lovgivningen.²⁰ Således er en lang række af konkurslovens regler præceptive af hensyn til konkurskreditorerne, uden at dette er nævnt udtrykkeligt i loven. Parterne kan heller ikke aftale en bestemt prioritetsstilling for tredjemand i strid med tinglysningslovens regler.²¹

17. Jf. Peter Mortensen i U 1995 B 7 f. og samme i Lbl-komm II, side 421 ff.

18. I bemærkningerne er dog også anført et privatretligt hensyn til klarhed i parternes aftale, jf. nærmere afsnit III,2.2.1.

19. En overordnet samfundsmæssig interesse – f.eks. i at styrke landbrugserhvervet – kan dog indirekte også være en støtte til parterne, hvis erhvervsmuligheder generelt forbedres.

20. Jf. Ussing, Aftaler, side 188 f. og ERII, side 779 ff.

21. Derimod kan en tredjemand *frivilligt* opgive sin prioritetsstilling. Dette kan f.eks. ske ved en rykningsklausul i et pantebrev. De præceptive regler om prioritetsstilling er således kun ufravigelige ved en aftale inter partes.

2.2. Præceptiv eller deklaratorisk lovgivning

Da afhandlingen ikke i øvrigt behandler tredjemands retsstilling, skal de nævnte præceptive regler heller ikke behandles nærmere. Det skal dog nævnes, at regler om tredjemands retsstilling ofte er udtryk for et ønske om at *beskytte tredjemand* (kreditor eller aftaleerhverver), der ikke selv har mulighed for at påvirke inter partes-forholdet, men som risikerer at lide tab, såfremt parterne frit kan aftale tredjemands retsstilling. Eksempelvis er konkurslovens omstødelsesregler bl.a. udtryk for, at en skyldner ikke skal kunne begunstige én kreditor på sine andre kreditors bekostning. Reglerne om omstødelse kan naturligvis ikke fraviges ved aftale inter partes. Det er således ofte navnlig beskyttelseshensynet over for tredjemand, som begrunder præceptiviteten i denne gruppe regler.

3) Regler, der skal beskytte private (forbrugere) mod erhvervsdrivende (professionelle)

Den største gruppe af præceptive lovbestemmelser er givetvis regler, som har til formål at beskytte en privat²² kontraktspart mod udnyttelse fra en medkontrahent, som har en stærkere position, typisk fordi vedkommende er erhvervsdrivende eller på anden måde professionel, mens den private savner erfaring inden for det pågældende retsområde. Sådanne love betegnes under tiden som »sociale beskyttelseslove«. ²³ I det følgende skal begrundelserne for at vælge præceptivitet gennemgås for nogle af de praktisk vigtigste regler om beskyttelse af private. *En udtømmende gennemgang er ikke mulig inden for afhandlingens rammer.*

Blandt de mest kendte og praktisk vigtige beskyttelsespræceptive regler for forbrugere er formentlig *købelovens regler om forbruger køb*. Reglerne blev indføjet i købeloven ved lov 147/1979, der byggede på købelovsudvalgets bet. 845/1978 om forbruger køb.

22. I lovgivningen anvendes ofte betegnelsen »forbruger« for de svagere stillede kontrahenter, som de præceptive regler skal beskytte. Her foretrækkes betegnelsen »privat«, idet »forbruger« ofte er kædet sammen med *køb* hos en erhvervsdrivende – jf. f.eks. definitionerne i købeloven, kreditaftaleloven og dørsalgsloven. Se dog f.eks. afl. §§ 38a-38d, der omfatter andet end køb. Se nærmere om forbrugerbegrebet, bet. 738/1975, side 11 f. Lovgivningen indeholder imidlertid også præceptive regler uden for købsituationen. Som eksempler kan nævnes funktionærlovens bestemmelser, der alle er beskyttelsespræceptive til fordel for funktionæren, jf. lovens § 21, stk. 1, samt afl. § 36, der ikke kun gælder forbrugere, men f.eks. også aftaler mellem to civile (private). Det afgørende, for om der er tale om en »privatperson«, er, at vedkommende hovedsagelig ikke optræder som kontrahent som led i sit erhverv. Sml. afl. § 38 a, stk. 2.

23. Se f.eks. bemærkningerne til lov 244/1917 om køb på afbetaling, RT 1916-17, tillæg A, sp. 1541: »Det behøver ingen nærmere Forklaring, at Loven vilde tabe sin hele Betydning som *social Beskyttelseslov*, hvis det tillodes Parterne ved indbyrdes Aftale at fravige de Bestemmelser, der er givne til Beskyttelse af Køberen.« (fremhævet her). Se nærmere om loven nedenfor under pkt. 4.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

I betænkningen, side 8 f. anføres bl.a. om behovet for reglerne om forbruger-køb: »Ved køb af genstande af en vis værdi forekommer det hyppigt, at købelovens regler fraviges ved, at der træffes særlig aftale om retsforholdet mellem sælgeren og køberen. Mange sælgere anvender således standardformularer, f.eks. slutsedler eller garantibeviser. Disse formularer er ofte udarbejdet af sælgeren eller dennes brancheorganisation, og de indeholder som følge heraf ikke sjældent vilkår, som begrænser køberens mulighed for at udøve de beføjelser, som tilkommer ham efter købeloven. Køberne har i almindelighed meget ringe muligheder for at påvirke indholdet af standardformularer. Valget står for dem mellem at acceptere vilkårene eller afstå fra at købe. ...

Købelovens regler om forbruger-køb må på trods af det anførte i det store og hele også i dag karakteriseres som tilfredsstillende. Det må dog anses for påkrævet at beskytte forbrugerne mod, at de ved standardkontrakter eller andre aftaler fratages de rettigheder, som tilkommer dem efter loven. ...

Efter det anførte må det for så vidt angår forbruger-køb anses for nødvendigt, at der ved siden af markedsføringsloven [§ 1] og aftalelovens § 36 gennemføres regler om køberens retsstilling, der ikke ved aftale kan fraviges til skade for ham.« (fremhævet her).

Anvendelsen af ensidige standardformularer anføres også side 24 f. som begrundelse for at gøre regler om misligholdelsesbeføjelser som følge af forsinkelser præceptive. Se endvidere side 43 om mangelsbeføjelser: Det »...forekommer ... hyppigt, at de mangelsbeføjelser, som efter de gældende regler tilkommer køberen, begrænses ved aftale i forbruger-køb. Det sker ofte i en standardkontrakt f.eks. i form af et garantibevis, som køberen får overgivet. Hvis den beskyttelse, som købeloven yder forbrugerne, skal være effektiv, er det derfor nødvendigt, at reglerne om mangelsbeføjelserne i et vist omfang gøres ufravigelige.«

Desuden anføres det side 27, at »Udviklingen har medført, at købere i vidt omfang må basere deres køb på oplysninger i reklamer og lignende. Det gælder f.eks. i den moderne selvbetjeningshandel. Køberne vil endvidere ofte være ude af stand til at kontrollere rigtigheden af oplysningerne i reklamerne. Retsreglerne bør derfor værne køberne mod, at disse oplysninger er urigtige.« På side 28 anføres det, at reglen om, hvornår der foreligger mangler, bør være ufravigelig for at hindre, at sælgeren »...ved anvendelse af vilkår i standardkontrakter eller individuelle særftaler kunne overføre risikoen for disse oplysningers [fra tidligere salgsled] rigtighed til køberen.«

Baggrunden for at indføre reglerne om forbruger-køb i købeloven var således for det første den udstrakte anvendelse af ensidigt udformede standard-aftaler, der fratog forbrugerne forskellige rettigheder, og som forbrugerne ikke havde mulighed for at påvirke indholdet af.²⁴

24. Betydningen af standardaftaler fremhæves også af Forbrugerkommissionens betænkning III (bet. 738/1975, side 27).

2.2. Præceptiv eller deklaratorisk lovgivning

Dertil kom det forhold, at køberne reelt ikke havde andet valg end enten at acceptere standardvilkårene eller at undlade at købe. På nogle områder må der dog antages at have været en sådan konkurrence mellem sælgerne, at forbrugeren kunne indgå aftale med en anden sælger.

Endvidere havde forbrugernes vanskeligheder ved at gennemskue de oplysninger, som sælgeren eller tidligere salgsled gav, betydning.

I forhold til *lejeloven* blev spørgsmålet om præceptivitet overvejet i LL-bet. 1935, side 7, hvor det anføres:

»Den gældende Lovgivning indeholder meget faa almindelige Regler om Lejeforholdet. Man er, praktisk talt, blevet staaende ved Formuerettens bærende Princip om Aftalefriheden ...

Manglen af regulerende Lovbestemmelser har imidlertid ført ... til, at *Udlejernes Organisationer ...* i trykte *Blanketter har samlet et Sæt af Regler*, som deres Erfaring har lært dem at finde nødvendige eller hensigtsmæssige til Varetagelse af deres Interesser. Det følger nu af Sagens Natur, at det har været uundgaeligt, at *disse Regler i stort Omfang er blevet ensidige*, idet det kun gennem Lovregler er muligt at søge taget tilbørligt Hensyn til begge Parters Interesser.²⁵ Og ikke blot er Reglerne til Dels ensidige og paa visse Punkter videre gaaende, end det stemmer med almindelig Retsfølelse ...

Under disse Omstændigheder er Lejerne vanskeligt stillede. De trykte Kontraksblanketter kommer ... til at virke næsten, som om de var Love. Aftalefriheden, hvorpaa hele Systemet er baseret, er, naar Sagen ses fra et Lejerstandpunkt, i mange Tilfælde kun et Skin.

Samfundshensyn kræver bydende, at visse Regler i Lejeforhold maa være ufravigelige ... ». (fremhævet her).

Således fremhæver forarbejderne til den første egentlige lejelov også forekomsten af en række ensidigt udarbejdede standardkontrakter som hovedbegrundelse for at indføre ufravigelige regler.²⁶

Med denne begrundelse for lejelovens præceptive regler kan det undre, at de eksisterende autoriserede kontraktsformularer på flere punkter fraviger lejelovens deklaratoriske regler til skade for lejer.²⁷

I bemærkningerne til *dørsalgslovens* § 16²⁸ anføres blot følgende som begrundelse for præceptiviteten: »Lovens formål er at beskytte forbrugeren

25. Dette kan ikke generelt anses for rigtigt. Se nærmere nedenfor afsnit 2.3. om afbalancering af parternes interesser gennem standardvilkår.

26. Om begrundelsen for de særlige regler om beskyttelse af erhvervslejere, se nærmere ovenfor afsnit I,3.2.2.2.

27. Sml. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10088, note 14.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

som den i almindelighed svagere kontraktspart. Dette formål ville ikke kunne sikres, såfremt forbrugeren gyldigt kunne fraskrive sig de rettigheder, loven tillægger ham. Det bestemmes derfor i § 16, at loven ikke kan fraviges til skade for forbrugeren.« – At forbrugeren anses for en svagere kontraktspart må antages at skyldes, at de af loven omfattede aftaler indgås under særlige former, hvor risikoen for pression og misbrug er større, f.eks. uden for fast forretningssted eller ved postordre (ved lov 862/1987 udvidet til fjernsalg).²⁹

Blandt de seneste tiltag med præceptive regler på formuerettens område er lov 234/1997 om *forbrugsaftaler vedrørende timeshareaftaler om fast ejendom*. Loven kan i medfør af § 1, stk. 3 ikke fraviges til skade for forbrugeren. Loven gennemfører Rdir 94/47 af 26. oktober 1994, der i art. 8 ligeledes foreskriver ufravigelighed. Ifølge præambelen til direktivet pkt. 2 er formålet »...at skabe et minimum af fælles regler ... der skal sikre, at det indre marked fungerer, og derved beskytter køber« og ifølge nr. 9: »for at indføre en effektiv beskyttelse af køber, bør der fastsættes minimumsforpligtelser, som sælger skal opfylde i forhold til køber«. – Baggrunden for de præceptive regler fremgår ikke præcist af direktivet.³⁰ Den beskyttelse, som forbrugeren gives, skyldes formentlig, at der kan være tale om økonomisk byrdefulde aftaler, der er vanskelige at gennemskue for køber, når de indgås i et fremmed land, hvor reglerne kan være forskellige, og hvor kontraktssproget ikke er købers modersmål.

Af andre forbrugerbeskyttende love kan nævnes lov 398/1990 om kreditaftaler (se nedenfor pkt. 4 om reguleringen i forhold til erhvervsdrivende og ovenfor note 23 om afbetalingsloven, som kreditaftaleloven bl.a. bygger på), lov 472/1993 om pakkerejser (§ 1, stk. 2) og lov 391/1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (§ 21). Se endvidere § 97a om fortrydelsesret i lbkg. 726/1986 om forsikringsaftaler. Endelig bør nævnes afl. §§ 38 a-38 d, der blev indsat i aftaleloven ved lov 1098/1994, som gennemførte Rdir 93/13 om urimelige kontraktsvilkår i forbrugeraftaler. Direktivet indeholder i et bilag en vejledende, ikke-udtømmende oversigt over urimelige kontraktsvilkår.

Inden for *ansættelsesretten* er det ligeledes almindeligt med bestemmelser, der er ufravigelige til skade for den ansatte. Det mest oplagte eksempel er *funktionærloven*,³¹ der i sin helhed er præceptiv, jf. lovens § 21, stk. 1.

28. Lbkg. 886/1987 om visse forbrugeraftaler, med senere ændringer, FT 1977-78, tillæg A, sp. 777.

29. Sml. de almindelige bemærkninger i FT 1977-78, tillæg A, sp. 730 f.

30. Og heller ikke af bemærkningerne til den danske lov, der blot henviser til direktivet, jf. FT 1996-97, lovforslag 85, side 18, 1. spalte. Se dog side 7, hvor nogle generelle problemer ved indgåelse af timeshareaftaler anføres.

31. Lbkg. 642/1996.

2.2. Præceptiv eller deklaratorisk lovgivning

I en betænkning til det første forslag til funktionærloven³² anføres det om præceptivbestemmelsen: »De foreslaaede Bestemmelser er Udtryk for de Rettigheder, der efter Udvalgets Formening bør være tilsikrede enhver Funktionær uden Hensyn til, hvorledes Forholdet i øvrigt er ordnet i den enkelte Funktionærkontrakt. I overensstemmelse hermed er det derfor i § 13 [nu § 21, stk. 1] udtalt, at Lovens Bestemmelser ikke ved Aftale, ej heller mellem Organisationerne, skal kunne fraviges til Ugunst for Funktionæren.«³³

Ifølge bemærkningerne er hensigten med loven således at give funktionærer en vis mindstebeskyttelse, og præceptiviteten skal sikre, at denne beskyttelse ikke bliver illusorisk. Selv om det ikke fremgår direkte, må baggrunden for minimumsreglerne antages at være ønsket om at yde funktionærer en social beskyttelse, idet ansættelsen er fundamentet for deres forsørgelse og øvrige sociale liv. Således er arbejdstageren ofte underlegen i forhold til arbejdsgiveren som følge af afhængigheden af at bevare ansættelsen. Desuden er der en samfundsmæssig (socialpolitisk) interesse i, at ansættelses-systemet fungerer på tilfredsstillende måde.³⁴

Ovenstående er formentlig tillige begrundelsen for de fleste andre præceptive regler på ansættelsesområdet.³⁵ I øvrigt kan det hævdes, at *udgangspunktet* for arbejdsmarkedslovgivningen – i modsætning til den øvrige formueretlige lovgivning – er, at reglerne er ufravigelige.³⁶ Der eksisterer dog fortsat en vis grad af aftalefrihed blandt arbejdsmarkedets parter. Hovedaftalen mellem Dansk Arbejdsgiverforening og Landsorganisationen i Danmark er bl.a. et udtryk herfor.

32. RT 1937-38, tillæg B, sp. 2078.

33. Betænkning af 1947 om revision af funktionærloven afgivet af det af arbejds- og socialministeriet den 16. april 1946 nedsatte udvalg, henviser side 45 blot til den (da)gældende § 13. Endvidere henvises side 7 til den minimumsbeskyttelse, som loven giver funktionæren.

34. Se nærmere, Ole Hasselbalch, *Arbejdsret*, 6. udg., 1997, side 51 f.

35. Se f.eks. bemærkningerne til lbkg. 981/1993 om værnepligtsorlov mv. (FT 1984-85, tillæg A, sp. 2545): »Den minimumsbeskyttelse af den værnepligtige lønmodtager, som tilvejebringes ved forslaget, er ikke til hinder for, at der ved aftale ...« gives den værnepligtige bedre vilkår. Der er således også her tale om at sikre en minimumsbeskyttelse. Desuden henvises til lov 415/1994 om arbejdsforhold i landbruget (tidligere medhjælperloven) samt lbkg. 875/1994 om ligebehandling. Af bemærkningerne hertil fremgår ingen nærmere begrundelse for reglernes ufravigelighed. Se endvidere lbkg. 713/1995 om ferie § 23, stk. 1.

36. Sml. Ole Hasselbalch, *Arbejdsret*, 6. udg., 1997, side 50 f. Dette kunne tale for, at behandle regler om ansættelsesforhold som en selvstændig (sjette) gruppe af præceptive regler.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

4) Regler, der beskytter erhvervsdrivende mod (bl.a.) andre erhvervsdrivende

Som det fremgår af pkt. 3 ovenfor, opstår der oftest et beskyttelsesbehov for private i forhold til erhvervsdrivende, og en erhvervsdrivende betragtes normalt som en stærkere part end en privatperson. Dette forhold genfindes på en lang række områder, hvor der stilles større krav til den erhvervsdrivende end til en privatperson.³⁷ Som eksempler kan nævnes kbl. § 21, stk. 3, hvorefter enhver forsinkelse i handelskøb – i modsætning til andre køb – som udgangspunkt er væsentlig. Der stilles således større krav til præcisionen af en erhvervsdrivendes levering. Endvidere findes der færre lovbestemmelser, som regulerer aftaleindgåelsen mellem erhvervsdrivende. På dette område er aftalefriheden normalt større, således at parterne har frihed til at varetage navnlig deres økonomiske interesser og mulighed for at fordele (handle om) risikoen ved aftalen.³⁸

Der findes imidlertid en række præceptive lovbestemmelser, som har til formål at beskytte erhvervsdrivende. Forskellige eksempler herpå gennemgås nedenfor. I forhold til aftaler om forpagtning af landbrugsjord påkalder begrundelsen for disse bestemmelser sig umiddelbart særlig interesse, idet forpagtere ifølge definitionen i afsnit II,7.4. og normalt i praksis netop er erhvervsdrivende.

Lejelovgivningen indeholder flere steder præceptive regler, der beskytter en lejer, som driver erhverv fra lejede lokaler. Se nærmere ovenfor afsnit I,3.2.2.2. om lejerens erhvervsbeskyttelse. Baggrunden for bestemmelserne herom er, at erhvervslejerer risikerer at lide økonomisk tab, hvis han mister muligheden for at fortsætte sit erhverv, og at dette giver ejeren mulighed for at udnytte lejer, eller for at overtage den værdi, som lejer har opbygget i de lejede lokaler. Uden regulering – og uden præceptivitet – er der således risiko for, *at udlejer lader sig berige på lejers bekostning.*

Erhvervslejereguleringslovens §§ 3-5 om ændring af lejen er også præceptive, jf. lovens § 9, stk. 1, jf. dog særreglerne i stk. 2 og 3. Præceptivitet for så vidt angår disse regler har rødder langt tilbage i lovgivningen.³⁹ Af bemærkningerne til de forskellige love, hvor præceptivitetsbestemmelsen har været medtaget, fremgår ingen tydelig begrundelse for denne. Når man fra lovgivers side ønsker at styre lejefastsættelsen, (hvad enten formålet er samfundsmæssigt eller at beskytte lejer), er det dog naturligt, at man hindrer fravigelse af reglerne herom ved parternes aftale, idet styringen ellers

37. Se også Bernitz, Standardavtalsrätt, side 24 f.

38. Dette afspejles bl.a. af, at aftaler mellem erhvervsdrivende kun i begrænset omfang tilsidesættes efter aftl. § 36, jf. nærmere ovenfor afsnit I,3.3.3. og afsnit VI,8.3.2. med henvisninger.

39. Jf. nærmere LL-komm I, side 197 f.

2.2. Præceptiv eller deklaratorisk lovgivning

kan udeblive. Desuden er formålet – bedømt efter reglernes indhold – at beskytte lejer mod en leje, der er urimelig høj i forhold til det lejedes værdi.

Det bemærkes endvidere, at vilkår i lejeaftaler, hvis formål er andet end beboelse – herunder erhverv – er reguleret af *lejeloven*, i det omfang de ikke er reguleret af de særlige regler i erhvervslejerereguleringsloven, jf. sidstnævnte lovs § 2, stk. 2. Dette betyder, at sådanne (erhvervs)lejemål⁴⁰ i vidt omfang også er undergivet lejelovens præceptive bestemmelser.⁴¹ For så vidt angår spørgsmålet om præceptivitet er det således ikke på lejelovgivningens område af væsentlig betydning, om lejeren er privat eller erhvervsdrivende, bortset fra visse særregler om erhvervslejere.

Lov 234/1985 om *benzinforhandlerkontrakter* vedrører aftaler om levering af brændstof mv. til videresalg. Benzinforhandlerne, som loven beskytter, driver således erhverv med (videre)salg af brændstof mv. Ifølge lovens § 6 kan denne ikke fraviges ved aftale.

I bemærkningerne⁴² begrundes dette på følgende måde: »Som følge af lovens sigte, hvorefter de svagere parter skal beskyttes mod, at de stærkeste parter i de pågældende kontraktsforhold gennemfører urimelige aftalevilkår, er det en nødvendig forudsætning, at loven ikke skal kunne fraviges ved aftale.« Af de almindelige bemærkninger fremgår nærmere, hvorfor benzinforhandlerne er svagere en leverandørselskaberne. Det anføres⁴³ bl.a.: »Branchen har altid været og er fortsat kendetegnet af en stærk koncentration blandt leverandørvirksomhederne samt af en stærk dominans og styring af detailomsætningen fra leverandørvirksomhedernes side. ... og er fortsat kendetegnet derved, at ... samtlige ... selskaber ... følger en stort set samordnet praksis, der muliggør en vidtgående kontrol med detalilledet

For det andet gennemføres kontrollen i forhold til forpagterne/lejerne således, at de typiske kontraktsvilkår indebærer et meget kort opsigelsesvarsel fra selskabets side og i øvrigt er stærkt ensidige med hensyn til rettigheder og pligter. ...

Endelig for det tredje styres distributionen gennem de forhandlerejede benzinsalgssteder på den måde, at leverandørselskaberne i vid udstrækning i kraft af investeringer i driftsmateriel m.v. betinger sig meget langvarige bindinger af forhandlerne. ...

40. Se kritik af udtrykket »erhvervslejemål«, Lejeret 1, side 33 og ovenfor afsnit I,3.2.2.2.

41. Jf. Lejeret 1, side 23. Det bemærkes, at henvisningen i erl. § 2, stk. 2 bevirker, at lejelovens regler finder *direkte* anvendelse. Såfremt der havde været tale om *analog* anvendelse, ville de præceptive regler i lejeloven alene have været fravigelige for erhvervslejemål, jf. Bernitz, Standardavtalsrätt, side 61 om analogi fra præceptive regler.

42. FT 1984-85, tillæg A, sp. 2936.

43. FT 1984-85, tillæg A, sp. 2926 f.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

Det må understreges, at benzinforhandlerne i praksis har meget ringe mulighed for at undgå de nævnte bindinger, idet de fleste selskaber sælger produkterne til forhandlerne til sådanne priser, at forhandleravancen ikke kan finansiere det nødvendige udstyr. De enkelte forhandlere har således valget mellem at se deres benzinstation undergå en gradvis forældelse i sammenligning med konkurrenternes stationer – ofte med lukning ... som uundgåelig følge – eller at tage imod leverandørselskabets tilbud ...«.

Af bemærkningerne fremgår det således, at der i branchen er (eller før loven var) et meget betydeligt misforhold mellem leverandørens og forhandlerens magtposition ved aftaleindgåelsen, der skyldes at få leverandører fører en stram ensartet praksis, der reelt ikke giver forhandlerne nogle muligheder for at indgå alternative aftaler på lempeligere vilkår. Selv om benzinforhandlerne er erhvervsdrivende, er deres position i forhold til leverandørerne meget lig forbrugerkøbers position over for den erhvervsdrivende sælger. Se herom ovenfor. Den stærkeste part udnytter sin magtposition til – bl.a. gennem standardaftaler – at sætte aftalefriheden ud af kraft, idet den svagere stillede part i realiteten ikke har noget valg. Når aftalefriheden således ikke længere fungerer, er den ikke et argument imod indgreb gennem præceptive lovbestemmelser, og disse bestemmelser kan ligefrem være nødvendige for at genoprette balancen mellem parterne, og sikre forhandlerne mod lukning.

Ifølge *kreditaftaleloven*⁴⁴ § 7, stk. 2 er loven som udgangspunkt deklatorisk i ikke-forbrugerkøb, men kan dog ikke fraviges i køb med ejendomsforbehold. For så vidt angår køb med ejendomsforbehold er loven således også præceptiv mellem erhvervsdrivende parter.

Lovens præceptivitet går helt tilbage til afbetalingsloven af 1917. Herom hed det blot i bemærkningerne:⁴⁵ »Det behøver ingen nærmere Forklaring, at Loven vilde tabe hele sin Betydning som social Beskyttelseslov, hvis det tillodes Parterne ved indbyrdes Aftale at fravige de Bestemmelser, der er givne til Beskyttelse af Køberen.«

I betænkningen om lov om køb på kredit, der afløste afbetalingsloven, blev der rejst forslag om at differentiere præceptiviteten, således at lovens regler skulle kunne fraviges mellem erhvervsdrivende, hvis kontantprisen af det solgte oversteg 100.000 kr., jf. bet. 839/1978, side 114 ff. Forslaget blev dog ikke gennemført. I bemærkningerne⁴⁶ til loven anførtes bl.a. at »sondringen tager på den ene side ikke højde for de talrige kreditkøbsaftaler med en kontantpris på under 100.000 kr., som indgås af store erhvervsdrivende købere uden reelt beskyttelsesbehov, og på den anden side vil forslaget kunne føre til, at de *mindre*

44. Lov 398/1990 med senere ændringer.

45. Jf. RT 1916-17, tillæg A, sp. 2541.

46. Jf. FT 1981-82, tillæg A, sp. 1667 f.

2.2. Præceptiv eller deklaratorisk lovgivning

erhvervsdrivende på grund af standardaftaler om, at loven ikke skal gælde, ikke vil være beskyttet af loven i de tilfælde, hvor de foretager deres største og mest afgørende investeringer.» (fremhævet her). Om køb uden ejendomsforbehold anførtes endvidere: »Efter justitsministeriets opfattelse bør disse regler næppe være ufravigelige i samtlige erhvervsmæssige kreditkøb uden ejendomsforbehold, idet der i nogle tilfælde må antages at være et berettiget ønske hos parterne om at fravige lovens ordning på de her nævnte punkter. Det kan f.eks. være tilfældet ved aftaler mellem to ligestillede virksomheder om store køb.» (fremhævet her).

Af de fremhævede bemærkninger kan det udledes, at brugen af standardaftaler også har spillet ind ved (fastholdelsen af) præceptiviteten i kreditaftaleloven. Desuden har det haft betydning, at der også mellem erhvervsdrivende kan være et misforhold mellem parterne (f.eks. mellem store og mindre erhvervsdrivende), der kan begrunde en beskyttelse af den svagere part. Bemærkningerne viser desuden, at der kan være grund til at sondre mellem større og mindre erhvervsdrivende, idet beskyttelsesbehovet kan være forskelligt. Som det ligeledes fremgår, kan det imidlertid være svært at trække grænsen mellem de to grupper.⁴⁷

*Lov om handelsagenter*⁴⁸ omhandler den agent, som for en anden (agenturgiveren) mod vederlag har påtaget sig for dennes regning selvstændigt og vedvarende at virke for salg eller køb af varer ved at indhente tilbud til agenturgiveren eller ved i dennes navn at indgå aftale herom, jf. lovens § 2. På grundlag af denne definition må en handelsagent anses for erhvervsdrivende.

Lovens § 22 indeholder regler om opsigelsesvarsel ved agenturaftalens ophør, og §§ 25-28 indeholder regler om handelsagentens krav på godtgørelse ved ophør af aftalen. Disse regler er præceptive, jf. § 22, stk. 2 og 3 samt § 29.

Om præceptiviteten anføres i bet. 1151/1988, side 106 (om § 22), at »Grunden hertil er, at reglerne om opsigelsesvarsler især skal beskytte den svage part i et kontraktsforhold, og at det derfor er nødvendigt at udelukke en aftale, der eksempelvis tillader agenturgiveren at opsiges agenten med et kortere varsel end det, som følger af loven.« Der anføres ingen nærmere begrundelse for præceptiviteten af §§ 25-28, idet der (bet. 1151/1988, side 136) blot henvises til art. 19 i Rdir 86/653, som loven bygger på.

Af bemærkningerne kan således alene udledes, at det mulige misforhold mellem agenturgiveren og handelsagenten begrunder præceptiviteten. Be-

47. Se også Bernitz, Standardavtalsrätt, side 21 og 106 ff. om »småföretagare«.

48. Lov 272/1990.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

tragtes indholdet af lovens § 25 – hvorefter handelsagenten har krav på godtgørelse, hvis han har skaffet nye kunder eller en betydelig udvidelse af handelen, og dette fortsat vil give agenturgiveren betydelige fordele, samt hvis betaling af godtgørelse er rimelig bl.a. under hensyn til agentens tab af provision – er baggrunden for præceptiviteten formentlig tillige ønsket om at værne agenten mod, at agenturgiveren uden vederlag drager fordel af det kundegrundlag, som agenten har oparbejdet.⁴⁹ Desuden værnes handelsagentens interesse i at lide tab ved mistet provision mv.

Øvrige regler om præceptivitet i erhvervsforhold findes f.eks. i *kommissionslovens*⁵⁰ § 45, hvorefter reglerne i lovens §§ 41, 42 og 44 om kommissionærens selvindtræde i aftalen ikke kan fraviges ved aftale. Endvidere kan nævnes Lov om fragtaftaler ved international vejtransport⁵¹ (*CMR-loven*), der ifølge § 1, stk. 3 er ufravigelig.⁵²

5) Øvrige regler – herunder regler, som dækker flere af de under 1-4 nævnte formål.

De ovennævnte 4 grupper af præceptive lovbestemmelser dækker ikke alle eksisterende lovbestemmelser. Nogle regler kan ikke siges entydigt at falde under én af disse grupper.

Som eksempler kan nævnes TL § 42 a, stk. 3, erstatningsansvarslovens § 27, bank- og sparekasselovens § 41 samt afl. § 36.

Så vidt ses er der i de fleste tilfælde tale om enkeltstående regler, der skal tjene et specielt formål. Der vil derfor ofte være en særegen begrundelse for, at den enkelte regel er gjort ufravigelig. Der synes derfor ikke at være nogen væsentlig risiko forbundet ved ikke at gennemgå disse regler nærmere. Der skal dog knyttes nogle enkelte bemærkninger til afl. § 36, idet denne bestemmelse har et bredere anvendelsesområde.

49. Det svarer nogenlunde til begrundelsen for at beskytte erhvervslejeren mod opsigelse, jf. LL § 88 og nærmere ovenfor afsnit I,3.2.2.2.

50. Lbkg. 636/1986 med senere ændringer.

51. Lbkg. 602/1986.

52. I bet. 319/1962 anføres det, at »Valget af en så vidtgående regel ses ikke nærmere begrundet i de for udvalget foreliggende forarbejder til konventionen, men beror antagelig på hensynet til effektiviteten af den ved konventionen tilstræbte internationale ordning.« Præceptiviteten er således bl.a. begrundet i et retshåndhævelseshensyn. CMR-loven bygger på konvention af 19. maj 1956 om fragtaftaler ved international Godsbefordring ad Landevej, der i art. 41 indeholder en ufravigelighedsklausul.

2.2. Præceptiv eller deklaratorisk lovgivning

Aftl. § 36 angiver ikke selv at være præceptiv, og det fremgår ikke af aftaleloven i øvrigt. Fortolkning af bestemmelsens formål må dog åbenbart føre til, at den ikke kan fraviges ved aftale. Bestemmelsen har netop til formål at *tilsidesætte* urimelige aftaler. Hertil må klart regnes aftaler, som har til hensigt at sætte § 36 ud af kraft.

I Stig Jørgensens forarbejder til bestemmelsen⁵³ samt i bemærkningerne⁵⁴ til lov 250/1975, der indførte bestemmelsen, begrundes reglen dels med hensynet til »...i almindelighed at beskytte forbrugerne og *andre* mod, at den anden part i kontraktforholdet misbruger sin overlegne stilling til at skaffe sig fordele ved at anvende vilkår, der ensidigt tjener hans interesse« (fremhævet her), dels i hensynet til at modvirke skadelig økonomisk virksomhed. Forarbejderne viser, at bestemmelsen fortrinsvis gælder for forbrugere og navnlig søger at beskytte disse mod urimelige standardvilkår,⁵⁵ men at den tillige finder anvendelse for andre – herunder erhvervsdrivende.⁵⁶ Reglen illustrerer således, at der *kan* eksistere et misforhold mellem professionelle parter, som kan begrunde præceptive indgreb i aftalefriheden og eventuelt ugyldighed af urimelige vilkår. Retspraksis viser dog, at § 36 kun anvendes i beskedent omfang mellem erhvervsdrivende, jf. ovenfor afsnit I,3.3.3. og afsnit VI,8.3.2.

Sammenfatning:

På grundlag af gennemgangen ovenfor under pkt. 1-5 kan det sammenfattende konstateres, at præceptive lovbestemmelser bl.a. anvendes i dansk formueret, når en eller flere af følgende omstændigheder foreligger:⁵⁷

- a) Hvis der er behov for at sikre, at offentligretlige interesser ikke tilsidesættes ved aftaler.
- b) Ved regler om en aftales retsvirkning over for tredjemand er udgangspunktet, at reglerne er ufravigelige af hensyn til tredjemand.
- c) En i praksis udbredt anvendelse af ensidigt udformede standardkontrakter indebærer en risiko for, at den part, der har konciperet kontrakten, får en dominerende indflydelse på indholdet af aftalen. Dette kan skyldes

53. Foreløbig redegørelse om formuerettens generalklausuler, 1974, side 19 (hvorfra nedenstående citat stammer).

54. FT 1974-75, 2. samling, tillæg A, sp. 791.

55. Jf. Aftl-komm, side 193.

56. Se således Aftl-komm, side 188 og Gomard, Alm. kontraktret, side 181. Se endvidere ovenfor afsnit VI,8.3.2.

57. Da gennemgangen af de formueretlige regler om præceptivitet ovenfor ikke er fuldstændig, kan nedenstående liste heller ikke være udtømmende. Det kan i øvrigt ikke på baggrund af listen konkluderes, at præceptive regler *altid* formuleres, hvis ét eller flere af de nævnte momenter foreligger.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

modpartens manglende sagkyndige indsigt, eller at modparten reelt ikke har andet valg end at indgå aftalen på standardvilkårene eller helt at undlade at indgå aftalen. Anvendelsen af ensidige standardkontrakter kan begrunde præceptiv regulering både i forhold til private og erhvervsdrivende.⁵⁸

- d) Hvis aftalefriheden mere eller mindre er sat ud af kraft af den ene part, således at modparten ikke har mulighed for at indgå alternative aftaler på bedre vilkår, taler dette for at anvende præceptive regler både for private og erhvervsdrivende. Situationen kan forekomme ved omfattende brug af standardkontrakter, jf. ovenfor litra c, eller ved, at den stærke part har en dominerende markedsposition. Et tydeligt eksempel er benzinforhandlermarkedet, jf. ovenfor under pkt. 4. Se også om lejeloven, ovenfor under pkt. 3, hvor begrundelsen for præceptive regler var en udbredt anvendelse af standardkontrakter. Situationen kan også tænkes at forekomme på markeder med begrænset udbud af en stærkt efterspurgt ydelse – f.eks. jord til forpagtning. Sml. ovenfor afsnit I,3.2.3.2.
- e) Hvis en part har mulighed for at berige sig på en andens bekostning eller på anden måde har mulighed for uden vederlag at udnytte værdier, som modparten har frembragt, kan der være behov for at sikre modpartens ret til værdierne. Lovbestemmelser herom bør være præceptive for at hindre, at beskyttelsen undermineres ved aftale. Behov for sådanne beskyttelsesregler opstår navnlig i erhvervsforhold, hvor én erhvervsdrivende ved sin virksomhed tilvejebringer værdier, som en anden erhvervsdrivende har mulighed for at tilegne sig typisk i forbindelse med et aftaleforholds (for tidlige) ophør. Den nævnte situation er bl.a. grundlag for reglerne i handelsagentloven og for lejelovens regler om erhvervsbeskyttelse. Den kan også være aktuel ved en forpagters investeringer i den forpagtede ejendom, hvis ejerne bringer aftalen til ophør i utide for derved at tilegne sig værdien af forpagterens investeringer, sml. ovenfor afsnit I,3.2.3.2. Det er dog ikke udelukket, at en lignende situation kan opstå i et forhold mellem en erhvervsdrivende og en privatperson.⁵⁹
- f) Hvis den ene parts sociale og/eller økonomiske velfærd er afhængig af aftalen, er der risiko for, at den anden part udnytter afhængigheden til at opnå urimelige kontraktvilkår. Dette er navnlig tilfældet i forhold mel-

58. Se også Bernitz, Standardavtalsrätt, side 55.

59. Hensynet til at sikre lejerens de værdier, som han investerer i forbedringer af en beboelseslejlighed, kunne således tale for, at gøre reglen i LL § 62 a om godtgørelse for visse forbedringer præceptiv. *Reglerne er deklaratoriske*, jf. Halfdan Krag Jespersen i Karnov, side 10115 f., note 348, og overvejelser om at gøre dem præceptive fremgår ikke af bemærkningerne til lov 419/1994, der indsatte bl.a. § 62 a.

2.2. Præceptiv eller deklaratorisk lovgivning

lem erhvervsdrivende og private, men kan også være aktuelt i rene erhvervsforhold f.eks. mellem større og mindre erhvervsdrivende. Se f.eks. ovenfor om LL § 88, handelsagentloven og benzinformandlerkontraktloven.

- g) Af flere af de ovenfor gennemgåede bemærkninger til forskellige love fremgår det, at reglerne er gjort præceptive for at beskytte en svagere stillet part over for den stærkere modpart, uden at det nærmere præciseres, hvori misforholdet består.⁶⁰ Formentlig kan dette generaliseres til en regel om, at præceptivitet anvendes, hvis den ene part i et kontraktsforhold i kraft af magtforholdet mellem parterne i det væsentlige har mulighed for ensidigt at præge aftalens udformning og afvikling. Dette kan f.eks. skyldes vedkommendes dominerende stilling på markedet, medkontrahentens særlige afhængighed af en ydelse eller et af de ovenfor under litra c-f nævnte forhold. Et misforhold mellem parterne kan opstå både mellem private og mellem erhvervsdrivende. Typiske eksempler på svagt stillede parter er forbrugerkøbere og lejere⁶¹ samt mindre erhvervsdrivende.⁶²
- h) Generelle retshåndhævelsessensyn kan begrunde, at reglerne gøres præceptive. Dermed sikres deres overholdelse effektivt, idet afvigende aftaler kan tilsidesættes. Dette angives som baggrunden for de præceptive regler i CMR-loven. Formentlig kræves der normalt tillige en anden særlig grund til, at det er vigtigt, at lovbestemmelserne overholdes, f.eks. at en parts interesser ellers kan lide uforholdsmæssig skade. Uden en sådan ekstra begrundelse kan det hævdes, at al lovgivning principielt skulle være præceptiv for at sikre overholdelse. Retshåndhævelsessensyn kan have relevans både i forhold til private og erhvervsdrivende.

På grundlag af ovenstående kan det bl.a. konkluderes, at præceptive bestemmelser i en række tilfælde forekommer i erhvervsforhold i dansk forræret.

Endvidere kan det generelt udledes af de ovenfor gennemgåede lovbestemmelser, at præceptivitet såvel i som udenfor erhvervsforhold normalt benyttes, hvor der er et særligt misforhold mellem parterne eller et særligt afhængighedsforhold af den aftalte ydelse. Som det fremgår af afsnit I,3.2.3.2. ovenfor, kan det i visse tilfælde forekomme, at forpagteren er særlig afhængig af forpagtningsaftalens beståen – f.eks., hvis der er tale om gårdforpagtning, og forpagteren bor på ejendommen, eller hvis der er man-

60. Se f.eks. ovenfor om handelsagentloven og funktionærloven.

61. Jf. Bernitz, Standardavtalsrätt, side 56.

62. Se Bernitz, Standardavtalsrätt, side 57.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

gel på jord – og det kan også forekomme, at forpagteren er underlegen i forhold til ejeren. Overordnet må det derfor konstateres, at der er grund til at overveje behovet for præceptive lovbestemmelser om forpagtning af landbrugsjord. Hvorvidt der også konkret er behov for sådanne bestemmelser vurderes nedenfor i afsnit 3 i relation til de enkelte problemer, som afhandlingen behandler, samt generelt i afsnit 4.

Anvendelsen af standardkontrakter kan som anført også betyde indførelse af ufravigelige lovbestemmelser. Som tidligere anført anvendes standardkontrakter ofte ved forpagtningsaftaler. Imidlertid bærer de anvendte standardkontrakter – herunder navnlig DDL's standardkontrakt – ikke generelt præg af at være konciperet ensidigt af jordejerne eller deres interesseorganisation, jf. nærmere ovenfor afsnit I,3.3.2.⁶³ Anvendelse af ensidigt konciperede standardaftaler er således ikke almindeligt for landbrugsforpagtningsaftaler. Det kan derfor heller ikke generelt konkluderes, at brugen af standardaftaler peger mod et behov for præceptive lovbestemmelser om forpagtning. Derimod kan det ikke udelukkes, at konkrete standardvilkår – f.eks. i DDL's kontrakt – kan begrunde indførelsen af en præceptiv regel, der skal beskytte forpagteren. Dette vurderes nærmere nedenfor i afsnit 3 – navnlig afsnit 3.3.2.

En forudsætning for anvendelsen af præceptive bestemmelser har hidtil i dansk ret så vidt ses været, at bl.a. ét eller flere af de ovenfor under litra a-h nævnte momenter forelå. Denne praksis må tiltrædes, når det samtidigt erindres, at præceptive lovbestemmelser udgør et væsentligt indgreb i aftalefriheden. Der må derfor kræves en særlig begrundelse for at anvende sådanne bestemmelser.⁶⁴

Dertil kommer, at præceptive lovbestemmelser ikke nødvendigvis altid fører til den bedste løsning af potentielle konflikter i et kontraktsforhold. Præceptive – såvel som deklatoriske – lovbestemmelser bliver til gennem den sædvanlige lovgivningsprocedure, der ofte involverer hensyn til en række interesser ud over de parter, hvis retsstilling umiddelbart reguleres. Dette sikres bl.a. gennem høring af relevante interesseorganisationer mv. Dette kan naturligvis være hensigtsmæssigt for de tredjemænd, som berøres af aftalen, men det indebærer også en risiko for, at reguleringen af inter

63. I indledningen til Forpagtningsvejledningen, side 5 betegnes DDL's standardkontrakt som »...en »huskeseddel« for både ejer, forpagter og andre interesserede.« Dette udelukker dog ikke, at kontrakten på nogle punkter fraviger almindelige udfyldende regler på en måde, der navnlig kommer forpagteren til skade, jf. nedenfor afsnit 3.3.2.

64. Det bemærkes, at hensigtsmæssigheden af princippet om aftalefrihed ikke gøres til genstand for diskussion i denne afhandling. Det lægges til grund, at princippet er gældende og har en central betydning i formueretten. Se derimod kritisk Jan Hellner i Festskrift til Torstein Eckhoff, 1986, side 335 ff.

2.2. Præceptiv eller deklaratorisk lovgivning

partes-forholdet præges mere af »irrelevante« hensyn, end f.eks. standardvilkår, som er blevet til ved forhandlinger udelukkende mellem parternes repræsentanter.⁶⁵

At der inddrages en række »udenforstående« interesser, samt det forhold, at parterne ikke selv styrer vedtagelsesprocessen ved lovgivning, indebærer desuden, at afvejningen foretages »fra oven« og ikke af parterne selv. Dermed fjernes parternes muligheder for at »handle« om deres interesser.⁶⁶ Det kan således tænkes, at en partsinteresse, som lovgiver vil beskytte, reelt er mindre betydende for vedkommende part, således at han er villig til at give afkald på beskyttelsen heraf mod at opnå en anden fordel, som loven ikke giver ham. Ved lovgivningsproceduren er der således risiko for, at parternes interesser vægtes uhensigtsmæssigt.

Den nævnte »handel« med interesser er dog kun hensigtsmæssig, hvis partsrepræsentanterne er nogenlunde ligestillet og har godt kendskab til, hvilke egne interesser som de skal varetage. I modsat fald er der også ved fastsættelse af standardvilkårene risiko for, at interesseafvejningen bliver skæv.⁶⁷

I nogle aftaleforhold kan der være behov for forholdsvis hyppige ændringer af standardvilkårene. Dette har f.eks. i perioder vist sig at være tilfældet for DDL's standardkontrakt, der er blevet revideret og udsendt i nye udgaver med nogle års mellemrum. Sådanne ændringer af standardkontrakter (»agreed documents«) kan foretages på grundlag af mere eller mindre uformelle møder mellem partsrepræsentanterne. Det kan ligefrem være aftalt, at vilkårene skal genforhandles løbende.⁶⁸ Ændring af (præceptive) lovbestemmelser kræver derimod iagttagelse af den sædvanlige lovgivningsprocedure. Efter omstændighederne kan der være en række politiske interesser involveret, som kan gøre det vanskeligt at opnå enighed om selv mindre ændringer af bestemmelserne. Endvidere kan det efter omstændighederne være vanskeligt at opnå opbakning til fjernelse af en én gang vedtaget præceptiv beskyttet rettighed.

65. Omvendt indebærer vedtagelsen af såkaldte »agreed documents« en risiko for, at tredjeparter, som eventuelt berøres af inter partes-aftalen, ikke får sine interesser iagttaget ved fastsættelsen af standardvilkårene, jf. Hans Jacob Bull i Festskrift til Brækhus, side 102. Dette kan efter omstændighederne også komme kontraktspartnerne til skade, hvis deres samhandel med tredjeparter – f.eks. forsikringselskaber eller finansieringselskaber – vanskeliggøres af standardvilkårene. Se også Andenæs, Kontraktvilkår, side 242 f.

66. Jf. Bernitz, Standardavtalsrätt, side 16, der anfører, at standardkontrakter er velegnede til at sikre tilpasning af aftalerisikoen efter aftalen.

67. Jf. Bernitz, standardavtalsrätt, side 17.

68. Sml. Hans Jacob Bull, i Festskrift til Brækhus, side 103 og Andenæs, Kontraktvilkår, side 307.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

Problemer med at opnå enighed om ændringer kan naturligvis også opstå ved genforhandlinger af »agreed documents«. Imidlertid vil der ved sådanne forhandlinger normalt være færre interesser repræsenteret (normalt kun de to parter) med en deraf følgende større sandsynlighed for at opnå enighed. Endvidere behøver man ikke at følge den forholdsvis omfattende lovgivningsprocedure. Mange mindre ændringer kan klares forholdsvis uformelt ved løbende møder mellem parternes organisationer.⁶⁹

Såfremt ingen af de under litra a-h nævnte særlige forhold gør sig gældende i væsentligere grad, kan det i stedet overvejes at ændre/præcisere retsstillingen ved fravigelige regler. Deklaratorisk lovgivning har utvivlsomt en vis styrende effekt på aftaleindgåelsen. Dette skyldes navnlig, at reglerne gælder, når parterne bevidst eller ubevidst undlader at træffe aftale om det regulerede spørgsmål. Deklaratoriske lovbestemmelser gælder således i modsætning til standardvilkår, jf. nedenfor afsnit 2.4., selv om de ikke er vedtaget af parterne. Deklaratoriske regler spiller således en væsentlig rolle ved udfyldning af aftaler, der slet ikke behandler et bestemt problem.⁷⁰ Ligeledes må det antages, at parterne – når de fastlægger aftalens indhold – tager et vist hensyn til deklatoriske lovgivning. Således kan kontraktskonciperingen forenkles, hvis de deklatoriske regler lægges til grund, og kun de nødvendige fravigelser formuleres i kontrakten.

69. Det må dog bemærkes, at det ikke altid er let at ændre i »agreed documents«. Således kan den revisionsproces, der beskrives i bet. 1246/1993, side 5 f. om AB 92 ikke betegnes som særlig enkel. Det fremgår heraf, at overvejelserne om en revision af den tidligere AB 72 begyndte allerede i 1986. Dog bemærkes, at såfremt de samme regler skulle have været nedfældet i lov, ville det indledende udvalgsarbejde, høringsrunde etc. formentlig have været nogenlunde identisk. Ved AB 92 »sparedes« således trods alt folketingsbehandlingen. Desuden har processen sikret en grundig forberedelse med inddragelse af de fleste interesser. Såfremt parterne er indstillet på en noget mere omfattende proces, kan en sådan fremgangsmåde ikke kritiseres, idet den ofte har en gunstig indvirkning på reglernes kvalitet. Også Andenæs, Kontraktvilkår, side 291 fremhæver, at det kan tage endnu længere tid for partsrepræsentanterne at nå til enighed om et »agreed document« end lovgivningsprocessen. Det må derfor afhænge af de konkrete forhold, hvilken procedure der er praktisk og giver den bedste forberedelse.

70. Se Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, side 265.

2.3. Standardkontrakter og almindelige betingelser

Desuden er der en tendens til, at der ved kontraktsfortolkningen lægges vægt på indholdet af deklaratorisk lovgivning (og almindelige retsgrund-sætninger).⁷¹ Lovgivningen får på denne måde karakter af en »bag-grundsret«,⁷² der skaber større sikkerhed og forudberegnelighed i retsan-vendelsen.⁷³

Derimod er deklaratoriske regler ikke et særligt effektivt værn mod stær-ke parter anvendelse af ensidige standardkontrakter eller anden udnyttelse af deres styrke, idet reglerne netop er fravigelige ved aftale. Over for så-danne kontrakter er præceptive bestemmelser nødvendige.

Blandt ulemperne ved deklaratorisk lovgivning kan tillige anføres den ovennævnte risiko for inddragelse af – for parterne – mindre relevante inte-resser samt den ofte – men ikke nødvendigvis altid – mere omfattende ændringsprocedure.

Om tidligere overvejelser angående behovet for en lovgivning om for-pagtning, se ovenfor afsnit I,3.3.1. Det fremgår heraf, at de tidligere frem-førte argumenter imod en forpagtningslovgivning ikke længere er stærke nok til at afvise en (lov)regulering.

2.3. Standardkontrakter og almindelige betingelser

Standardkontrakter kendes i flere former. Efter deres tilblivelsesmåde kan der navnlig sondres mellem to yderformer: *Ensidige standardkontrakter* (adhæsionskontrakter) fastsat udelukkende af den ene part i kontraktsfor-holdet og standardkontrakter, der er blevet til gennem forhandlinger mellem (repræsentanter for) de kontraherende parter – såkaldte »*agreed docu-ments*«. ⁷⁴

Standardkontrakter kan inddeles i standard*formularer*, som parterne underskri-ver efter at have udfyldt den med nødvendige individuelle oplysninger, og i »almindelige betingelser«, hvorved menes et selvstændigt sæt vilkår – typisk formuleret i paragrafform – som ikke er indarbejdet i en formular, men som parterne inkorporerer (vedtager) i deres aftale ved en henvisning til de uden for aftalen værende almindelige betingelser. Afgrænsningen kan imidlertid ikke foretages skarpt i praksis, idet der også forekommer standardformularer, der gentager (dele af) eventuelle almindelige betingelser. Sondringen har normalt

71. Se Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, side 249 med henvisning til U 1973.5 H, U 1991.652 H og U 1996.330 V.

72. Jf. Bernitz, Standardavtalsrätt, side 46 og 110 samt Andenæs, Kontraktsvilkår, side 32.

73. Jf. Andenæs, Kontraktsvilkår, side 297 med henvisninger.

74. Om terminologien, se Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 269, Bernitz, Standardavtalsrätt, side 12 ff., Ramberg, Standardavtal, side 8 og Lookofsky, Køb, side 167 med yderligere henvisninger.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

ikke materiel betydning, og en sådan er heller ikke tilsigtet, når begreberne anvendes i flæng nedenfor. I yderste konsekvens kan sondringen dog have betydning, idet almindelige betingelser, som ikke er indarbejdet i aftalen, kun er bindende for parterne, hvis de er *vedtaget*, jf. nærmere nedenfor. Vilklårene i en standardformular udfyldt med individuelle oplysninger kan normalt altid anses for vedtaget.

Vedtægelsesspørgsmålet kan løses enkelt ved udtrykkeligt i den individuelle aftale at anføre, at de almindelige betingelser uden for dokumentet er vedtaget og gældende for aftalen.

Som det fremgår ovenfor af de i afsnit 2.2. gennemgåede forarbejder til forskellige præceptive lovbestemmelser, har anvendelse af ensidige standardkontrakter ofte været medvirkende årsag til indførelsen af præceptive lovbestemmelser. Baggrunden herfor er som nævnt, at disse vilkår ofte udelukkende varetager koncipistens interesser, samt at koncipisten ofte har – og udnytter – en dominerende stilling, således at modparten kun har valget mellem at acceptere de urimelige vilkår eller afstå fra aftalen.⁷⁵ Når der i dette afsnit fokuseres på instrumenter til regulering af ejeres og forpagteres retsstilling, i tilfælde hvor gældende ret ikke er hensigtsmæssig, *bør der ses bort fra ensidigt udformede standardkontrakter*. Sådanne kontrakter indebærer større risiko for en forværring af retsstillingen end for en forbedring. *Når der her tales om standardkontrakter eller almindelige betingelser, menes således alene »agreed documents«*. Disse indebærer ikke samme risiko for urimelige vilkår, idet den svage part har været repræsenteret under kontraktsforhandlingerne og normalt må formodes derved at have varetaget sine interesser på passende måde. Dette må dog kræve, at styrkeforholdet mellem partsrepræsentanterne har været nogenlunde lige under forhandlingerne, samt at parternes interesser reelt er blevet varetaget af partsrepræsentanterne.

»Agreed documents« er velegnede til at regulere forholdet mellem parter i kontraktsforhold, hvor der indgås mange ensartede aftaler, og hvor der tillige (eventuelt) er væsentlige økonomiske og/eller sociale værdier på spil.⁷⁶ I Danmark er nogle af de mest kendte – og formentlig praktisk vig-

75. Se også Anders Vinding Kruse, Forhandlingerne på 21. nordiske juristmøde, 1957, side 157.

76. Stig Jørgensen udtrykker sig endnu mere generelt i TfR 1965, side 414: »Derimod er der næppe tvivl om, at den bedste metode til regulering af almindelige kontraktsvilkår er antagelsen af såkaldte *agreed documents*, Producenterne kan være interesserede i denne metode ikke blot af hensyn til deres public relations, men også fordi man her igennem undgår den usikkerhed, der kan være forbundet med domstolens stilling til et kontraktsvilkår, og fordi reglen om fortolkning mod affatteren da ikke vil få nogen betydning.« (fremhævet i original). Se også

2.3. Standardkontrakter og almindelige betingelser

tigste – eksempler ABR 89,⁷⁷ AB 92⁷⁸, ABT 93⁷⁹ samt Hovedaftalen.⁸⁰ Fra udlandet kendes også talrige eksempler på standardkontrakter udarbejdet på grundlag af forhandlinger mellem partsrepræsentanter.⁸¹

Med mere end 30.000 aftaler og et potentielt misforhold mellem ejer og forpagter som skitseret ovenfor i afsnit I – navnlig afsnit I,3.2.3.2. – synes aftaler om forpagtning af landbrugsjord generelt betragtet at kunne være et område, hvor standardkontrakter er en velegnet reguleringsform. Dette illustreres af, at standardkontrakter (dog ikke i form af »agreed documents«) som nævnt allerede anvendes i vidt omfang ved indgåelse af forpagtningsaftaler. Om karakteren af navnlig DDL's standardkontrakt, se nedenfor, sidst i dette afsnit og ovenfor afsnit I,3.3.2.1.

At »agreed documents« er velegnede ved indgåelsen af mange ensartede aftaler skyldes netop, at kontraktskonciperingen lettes ved brug af en formular, hvor kun de individuelle data skal indføres, eller hvor alle væsentlige bestemmelser formuleres ved en enkelt henvisning til et sæt uden for aftalen eksisterende almindelige betingelser. Dermed kan selv komplicerede aftaler indgås hurtigt og af ikke-sagkyndige personer, samtidig med at der tages højde for de mest oplagte stridigheder mellem parterne.⁸² Denne effekt opnås dog kun, hvis parternes retsstilling er fastlagt i formularen eller i det sæt almindelige betingelser, som formularen henviser til. Skal parterne derimod i vidt omfang »ved afkrydsning« el.lign. i formularen selv vælge deres retsstilling, er der ikke megen vejledning for den ikke-sagkyndige kontrahent. Dette er én af ulemperne ved bl.a. DDL's standardkontrakt, jf. nærmere ovenfor afsnit I,3.3.2.1. og sidst i dette afsnit.

Rationaliseringseffekten er størst, hvor mange aftaler indgås af samme kontrahent. Ved forpagtningsaftaler forekommer dette formentlig kun ved større jordbesidderes bortforpagtning – f.eks. staten og folkekirken. De fleste forpagtningsaftaler indgås mellem forskellige private parter, der ikke i øvrigt har noget med hinanden at gøre. Alligevel har anvendelsen af en

henvisninger hos Andenæs, Kontraktvilkår, side 291 f. og Ussing, Aftaler, side 435.

77. Almindelige bestemmelser for Teknisk Rådgivning og Bistand 1989.

78. Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed af 10/12-1992.

79. Almindelige betingelser for totalentreprise af 22/12-1993.

80. Hovedaftalen af 31/10-1973 mellem Dansk Arbejdsgiverforening og Landsorganisationen i Danmark.

81. Nogle af de væsentligere norske vilkår omtales af Hans Jacob Bull i Festskrift til Brækhus, side 100 ff. Om Svenske og internationale standardaftaler, se Bernitz, Standardavtalsrätt, side 17 ff. med eksempler side 121 ff. Se desuden Ramberg, Standardavtal, side 9 f. med eksempler side 45 ff.

82. Jf. Hans Jacob Bull i Festskrift til Brækhus, side 101, Bernitz, Standardavtalsrätt, side 14 og Ramberg, Standardavtal, side 13 f.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

standardforpagtningsaftale en rationaliseringseffekt, idet det ofte er konsulenter i de lokale landboforeninger, der formulerer forpagtningsaftalerne. For konsulenterne er DDL's standardkontrakt givetvis arbejdsbesparende. En yderligere arbejdsbesparelse ved anvendelse af standardkontrakter ligger i, at parter, der ønsker at forpagte jord, ikke behøver at foretage væsentligere juridiske undersøgelser for at sikre sig, at alle vigtige vilkår er med. En god og detaljeret standardkontrakt har de vigtigste bestemmelser med.

I modsætning til ensidige standardkontrakter har »agreed documents« tillige den fordel, at der er noget større sikkerhed for, hvordan domstolene i tilfælde af stridigheder vil fortolke vilkårene. Ensidede vilkår fortolkes normalt i tilfælde af uklarhed *imod koncipisten*, og ubillige bestemmelser kan blive tilsidesat, hvis de ikke er særligt fremhævede.⁸³ Noget tilsvarende sker næppe med »agreed documents«, idet vilkårene er udarbejdet af parterne (eller deres repræsentanter) i fællesskab, således at de begge bærer et ansvar for uklarheder og må formodes at have vurderet betydningen af, hvad der for udenforstående og isoleret set kan forekomme som ubillige bestemmelser.⁸⁴ Noget tilsvarende må gælde om »minimumsreglen«, hvorefter uklare vilkår fortolkes indskrænkende, således at de belaster den forpligtede part mindst muligt.⁸⁵ Hvis begge parter har været med til at fastsætte vilkårene, synes det ikke rimeligt at tage særligt hensyn til den forpligtede, blot fordi vilkårene er uklare, idet vedkommende selv under kontraktsforhandlingerne kunne have sikret større klarhed.⁸⁶ Der opnås naturligvis kun større sikkerhed for resultatet i den forstand, at det kan forudses, at en part ved »agreed documents« er afskåret fra at kræve vilkårene tilsidesat med hjemmel i koncipistreglen eller minimumsreglen. Ved ensidede vilkår er der derimod altid en »risiko« for, at medkontrahenten, der ikke har konciperet vilkårene, påberåber sig de to nævnte regler. Hvis der *ud over disse regler* er fortolkningstvivl, er der samme grad af usikkerhed om resultatet, idet andre fortolkningsregler må bringes i anvendelse ved begge typer standardvilkår. Ofte vil detaljeringsgraden af et »agreed document« og de bagvedliggende grundige forhandlinger tillige forebygge, at tvivl

83. Jf. Stig Jørgensen i Tfr 1965, side 411 f. og 414, Gomard, Alm. kontraktsret, side 257 f., Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 257 ff. og Bernitz, Standardavtalsrätt, side 50.

84. Jf. Stig Jørgensen i Tfr 1965, side 414 og Halvor Lund Christiansen i Juridisk Grundbog, 1962, side 435.

85. Se om »minimumsreglen« i øvrigt, Gomard, Alm. Kontraktsret, side 256 f., Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 260 ff., Ussing, Aftaler, side 426, Bernitz, Standardavtalsrätt, side 51 og sml. afl. § 38 b om forbrugeraftaler.

86. Jf. Bernitz, Standardavtalsrätt, side 51. Se også Ramberg, Standardavtal, side 14.

2.3. Standardkontrakter og almindelige betingelser

overhovedet opstår, fordi kontrakten tager højde for de vigtigste problemer og angiver en rimelig løsning. Adhæsionskontrakter er omvendt ofte konfliktskabende, fordi de sjældent tager tilstrækkelig hensyn til medkontrahentens interesser.

Lovgivning har ofte – men ikke altid – en generel karakter, således at lovreguleringen omfatter mange aftaler af en bestemt type, men med mulighed for mange særpræg, f.eks. køb, kreditaftaler eller leje. Dette har den fordel, at der skabes en vis *enhed i retssystemet*, idet beslægtede aftaler behandles ens.

Ulempen kan derimod være, at særegne problemer, der kun er karakteristiske for visse aftaler, ikke reguleres.⁸⁷ I værste fald kan dette betyde, at parterne i en aftale »låner sig op ad« en deklaratorisk lovgivning i den tro, at den løser de væsentligste problemer, hvorefter der ikke er nogen regulering, når et for aftalen særegent problem opstår. Naturligvis kan der også i lovgivning tages højde for en række særlige forhold. Imidlertid er standardkontrakter/almindelige betingelser særlig velegnede til at tage højde for et aftaleforholds *specielle* karakter. Forhandlingerne om et »agreed document« foregår direkte mellem de involverede kontraktsparter og omhandler først og fremmest den konkrete aftaletype, hvorfor der er gode muligheder for at drøfte og tage højde for den konkrete aftales særegne forhold. En af styrkerne ved et »agreed document« er således netop, at der kan tages særlig højde for parternes individuelle og specielle interesser.⁸⁸ Nær sammenhæng hermed har det også, at standardkontrakter ofte – men ikke altid – er lettere at revidere end lovgivning. Se nærmere herom ovenfor i afsnit 2.2.

Det kan forekomme, at lovgivningen slet ikke regulerer et bestemt problem. I disse tilfælde er standardaftaler velegnede til at *præcisere retsstillingen*, idet aftalerne kan udfylde »hullerne« i lovgivningen.⁸⁹

*Ulf Bernitz*⁹⁰ fremhæver, at hensigten med standardaftaler ofte er, at *fravige de almindelige regler om risikofordelingen*. Som forfatteren anfører, er dette legitimt for så vidt, at en anden risikofordeling end »den almindelige« kan være hensigtsmæssig på grund af aftaleforholdets særlige karakter. Imidlertid kan en fravigelse af den almindelige risikofordeling indebære, at en part kommer til at bære en uforholdsmæssig stor del af risi-

87. Et eksempel herpå er købelovens regler, før vedtagelsen af reglerne om forbrugerkøb. Forbrugernes særlige problemer var da ikke særskilt reguleret af de generelle regler om køb.

88. Et eksempel herpå er AB 92, der bl.a. bygger på en forudsætning om, at byggeprocessen er særegen i forhold til andre produktionsprocesser, jf. bet.1246/1993, side 11 f.

89. Jf. Bernitz, Standardavtalsrätt, side 15. Dette svarer til, at lovgivning omvendt kan udfylde »hullerne« i en mangelfuld individuel eller standardiseret aftale.

90. Bernitz, Standardavtalsrätt, side 15.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

koen. Dette er navnlig tilfældet ved ensidigt affattede standardaftaler og »agreed documents«, hvor styrkeforholdet mellem partsrepræsentanterne har været ulige. Er parterne mere lige under forhandlingerne, indebærer standardaftalerne omvendt netop den fordel, at parterne kan »handle« om risikoen, jf. nærmere ovenfor afsnit 2.2.

I øvrigt bemærkes, at skævheder mellem parterne og den deraf følgende risiko for en urimelig fravigelse af den almindelige risikofordeling kan forebygges, hvis der deltager uvildige sagkyndige under forhandlingerne af standardvilkårene.

Spørgsmålet om *valget mellem lovgivning og »agreed documents«* har bl.a. været drøftet i forbindelse med udarbejdelsen af AB 92.

Det hedder herom i bet. 1246/1993, side 13: »Det er blevet nævnt, at lovgivningsvejen lettest kan give løsninger ved entreprisereglernes sammenstød med andre retsregler og lettest kan klare problemet med at få reglerne overholdt – f.eks. ved i større eller mindre omfang at lade dem være præceptive. Desuden er det nævnt, at lovgivning bedst kan sikre, at reglerne er i overensstemmelse med almindelige, politisk fastlagte retningslinier i samfundet.

Heroverfor fremhæves, at der er lang tradition for at lade entreprisereglerne fastsætte gennem AB-metoden, dvs. ved aftaler mellem byggeprocessens parter, og at denne tradition har givet gode resultater. Aftalevejen sikrer, at reglerne bliver nøje knyttet til byggeriets og anlægsvirksomhedens virkelighed, at de accepteres af parterne som rimelige og som praktisk brugbare, og at de kan revideres efter behov. Sammenstød med andre retsregler kan klares i praksis. På det politiske område kan formentlig alene registreres det forhold, at det aftalemæssige sæt AB ikke anses for at afspejle særlige forbrugerpolitiske hensyn. Dette kunne dog højst tale for at gennemføre visse forbrugerbeskyttende regler i lovforn – ikke for generelt at opgive aftaleformen.« (Fremhævet i original).⁹¹

Af fordele ved standardvilkår fremhæver Udvalget til revision af AB 72 således foruden tilpasningen til parternes forhold og den lette adgang til revision, at standardvilkårene opfattes »...som rimelige og som praktisk brugbare ...« af parterne. Udvalget uddyber ikke nærmere, hvad der ligger heri. Muligvis sigtes der til den *psykologiske effekt* lovgivning hhv. standardvilkår kan have på parterne. På områder inden for erhvervslivet, hvor der er tradition for en høj grad af aftalefrihed – og måske for anvendelse af standardkontrakter – vil lovgivning (uanset om den er deklatorisk eller præceptiv, men formentlig navnlig præceptive regler) kunne virke som et

91. Om forbrugerbeskyttelsen anføres videre i bet. 1246/1993, side 15, at der ikke bør fastsættes regler herom i AB, dels fordi de fleste forbrugerbestillinger er så små, at parterne klarer sig uden AB, dels fordi forbrugerne har mulighed for – og bør – skaffe sig sagkyndig bistand.

2.3. Standardkontrakter og almindelige betingelser

unødvendigt eller måske ligefrem utilbørligt indgreb i partsautonomien. Dette kan lede til, at parterne grundlæggende har mistro til effekten og indholdet af lovgivningen, hvilket ved deklaratoriske regler kan føre til en udtalt fravigelse af lovens regler og måske til omgåelse af præceptive bestemmelser. Omvendt vil respekten for og traditionen bag aftalefriheden og tradition for anvendelsen af »agreed documents« kunne medføre en udstrakt brug af et sæt almindelige betingelser eller en standardkontrakt og formentlig begrænse fravigelsen af disses indhold.

Betydningen af sådanne momenter er vanskelig at dokumentere, og formentlig bør argumentet ikke tillægges *afgørende* vægt ved valget af reguleringsform. Omvendt bør parternes holdning til reguleringen ikke frakendes værdi. Ved indførelsen af såvel deklaratorisk lovgivning som standardvilkår er det vigtigt at forsøge at forudse, hvordan reguleringen vil blive modtaget, idet den ellers kan være uden effekt.⁹²

For så vidt angår aftaler om *forpagtning af landbrugsjord* synes det nærliggende at forvente, at en eventuel lovgivning om forpagtning ville blive mødt med nogen skepsis blandt såvel ejere som forpagtere. Landbrugsområdet kritiseres ofte – og givetvis med rette – for at være overreguleret, således at selv simple dispositioner over en landbrugsejendom kræver indgående regelstudier.⁹³ Der vil derfor næppe være udelt begejstring blandt landbrugsorganisationer mv., såfremt der tages initiativ til at indføre en lovgivning om forpagtningsaftaler. Dette vil kunne blive opfattet som en yderligere bureaukratisering. Dertil kommer, at der på forpagtningsområdet – ligesom på entrepriseområdet – er en mangeårig tradition for at anvende standardkontrakter. Således har DDL i hvert fald siden 1958 udgivet kontraktsformularer med tilhørende vejledning.⁹⁴ Det bemærkes dog, at traditi-

92. Til sammenligning kan nævnes, at den hollandske Pachtwet generelt opfattes som unødigt restriktiv – navnlig af jordejerne. Blandt andet dette har ført til et »sort« marked for forpagtningsaftaler, hvor lovens præceptive regler – navnlig om fastsættelse af afgiften og forpagterens ret til at kræve aftalen forlænget – fraviges/omgås. Se nærmere J.B.F. Bosch ridder van Rosenthal i *De wijsheid in pacht*, side 32 ff.

93. Som eksempel kan nævnes hektarstøtteordningen. Regelgrundlaget er Rfo 1765/92/EØF, Kfo 762/94/EF, Kfo 3887/92 samt senest bkg. 652/1997 om ydelse af støtte til producenter af visse markafgrøder. Hertil kommer EU-direktoratets vejledning om overførsel af udtagningspligt (20 sider), vejledning om anmeldelse af foderarealer (42 sider), vejledning til ansøgningsskema (36 sider) samt ansøgningsskema (8 sider). Såfremt hektarstøtte søges i forbindelse med en forpagtningsaftale, indeholder DDL's standardforpagtningskontrakt desuden 2-3 sider, som skal udfyldes for at sikre parterne mod at miste støtte. Hertil knytter sig 3 siders kommentarer i Forpagtningvejledningen.

94. Allerede Ørsteds Formularbog fra midten af forrige århundrede indeholdt udkast til en forpagtningskontrakt. I hvilket omfang, den blev benyttet i praksis, vides dog ikke.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

on for anvendelse af aftaler ikke nødvendigvis er en forudsætning for, at et »agreed document« bliver en succes, men det øger sandsynligheden for det.

Blandt *ulempene ved at vælge standardkontrakter* i stedet for lovgivning er, at standardvilkårene ikke altid i behørigt omfang tager hensyn til andre interesser end parternes egne. Der henvises nærmere til afsnit 2.2. ovenfor. Ligeledes kan det ved udarbejdelsen af standardkontrakten være vanskeligt at finde egnede repræsentanter for kontraktspartnerne. På nogle områder giver valget af repræsentanter næsten sig selv. Dette er f.eks. tilfældet med Hovedaftalen. I andre tilfælde kan standardvilkårene vedrøre et så bredt retsområde, at det kan være svært at finde en egnet partsrepræsentant. Dette kan f.eks. være tilfældet i forhold til aftaler, der involverer forbrugere, idet disse ikke er en homogen masse, som er repræsenteret ved en fælles organisation.⁹⁵ Omvendt kan et aftaleområde også være så snævert, at de parter, der indgår sådanne aftaler, ikke har nogen organisation. Dette er tilfældet for forpagtere af landbrugsjord, idet de eksisterende landbrugsorganisationer (DDL) tillige repræsenterer ejer-interesser og en lang række forskellige jordbrugspolitiske interesser. Der eksisterer således ikke en »forpagterorganisation« i Danmark. Se nærmere om repræsentation af parterne i et forpagtningsforhold, ovenfor afsnit I,3.3.2.1.

Problemet med at finde en egnet partsrepræsentant kan dog næppe være afgørende for valget mellem lovgivning eller standardvilkår. Enten vil de parter, der mangler en organisation, organisere sig, efterhånden som behovet for at varetage sine interesser over for en stærkere kontraktspart melder sig.⁹⁶ En anden løsning kan være, at lade en partsrepræsentation erstatte af én eller flere uvildige sagkyndige, f.eks. universitetsjurister eller advokater.⁹⁷ Manglen på partsrepræsentanter er således ikke et afgørende argument imod anvendelsen af standardvilkår.

Udpegningen af en uvildig sagkyndig kan dog være et problem, hvis der reelt kun eksisterer partsrepræsentanter fra den ene side, idet disse ikke bør vælge den »uvildige« modpart. Problemet kan løses, hvis initiativet til at etablere standardvilkårene kommer fra et relevant fagministerium – f.eks. Fødevarerministeriet for så vidt angår forpagtningsaftaler. Ministeriet kan da sammensætte et udvalg til udarbejdelse af vilkårene og i forbindelse

95. Se Bernitz, Standardavtalsrätt, side 14. I et vist omfang varetages forbrugerinteresser af Forbrugerombudsmandsinstitutionen, jf. bl.a. § 15 i markedsføringsloven (lov 428/1994).

96. Se Sjur Brækhus i forhandlingerne til 21. nordiske juristmøde, 1957, side 170 med et praktisk eksempel.

97. Jf. Hans Jacob Bull i Festskrift til Brækhus, side 102. Se kritisk Knut Rodhe i forhandlingerne til 21. nordiske juristmøde, 1957, side 166.

2.3. Standardkontrakter og almindelige betingelser

hermed vælge de uvildige parter. Denne fremgangsmåde muliggør også inddragelse af eventuelle tredjeparters repræsentanter i udvalget.⁹⁸

En ulempe ved en standardaftale, der på en dækkende måde skal tage højde for de mest almindelige problemstillinger i et kompliceret aftaleforhold, kan være aftalens omfang. På grund af forpagtningsaftalers kompleksitet kan en standardaftale svulme op og dermed miste sin overskuelighed for parterne. Hvis dette sker, er der en risiko for, at parterne ikke vil benytte formularen (se nærmere ovenfor afsnit I,3.3.2.2.), og en risiko for – såfremt formularen trods alt benyttes – at der opstår tvivl om, hvad der er aftalt.

Formentlig har DDL's standardformular et sådant omfang, at det indebærer risici for de nævnte problemer. Formularen er bygget op af en hoveddel (på 17 sider), som indeholder en række bestemmelser, der er relevante i de fleste – men bestemt ikke alle – tilfælde, og to tillæg, som kan anvendes af parterne i det omfang, der er behov for det i det enkelte tilfælde. Men en aftale på 17 sider er i mange tilfælde meget omfattende. De mange sider angives da også af nogle lokale landboforeninger som begrundelse for at udforme en egen standardformular på typisk 1-2 sider. Endvidere er det tankevækkende, at der til formularen tillige knytter sig en *vejledning* på 41 sider. Der henvises i øvrigt til diskussionen ovenfor afsnit I,3.3.2.2. og III,2.2.5.

Hvis de almindeligt forekommende problemstillinger derimod er reguleret i deklatorisk lovgivning, kan parternes aftaler formuleres ganske kortfattede og overskuelige, idet der blot kan henvises til loven. En udtrykkelig henvisning er end ikke nødvendig, da den deklatoriske lov gælder alligevel, når intet andet er aftalt.

Risikoen for meget omfattende standardkontrakter må dog ikke tillægges afgørende betydning for valget af reguleringsform, idet der kan tages højde for problemet ved en hensigtsmæssig udformning af standardvilkårene. Samme overskuelighed, som deklatorisk lovgivning kan give, kan opnås ved at formulere et overskueligt sæt almindelige betingelser, hvortil parterne kan henvise, eller som kan optrykkes på bagsiden af parternes aftale. Normalt sikrer en formulering i paragraffer med anvendelse af passende overskrifter mv. en tilstrækkelig overskuelighed.

98. Som eksempel på et forholdsvis bredt sammensat udvalg med en uvildig formand udpeget af Boligministeriet kan nævnes udvalget til revision af AB 72, jf. bet. 1246/1993, side 7 f. Nedsættelse af et ministerielt sammensat udvalg kan måske endda i visse tilfælde give standardvilkårene en særlig autoritet. Se således Halvor Lund Christiansen i *Juridisk Grundbog*, 1962, side 426: »At der kan knyttes særlig tillid til »Almindelige betingelser« skyldes den alsidige sammensætning af udvalget, der udarbejdede reglerne, mere end det forhold, at de fremstår som udfærdiget af ministeriet for offentlige arbejder.«

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

Et væsentligt problem for virkningen af standardkontrakter er spørgsmålet om, hvornår de er gyldige mellem parterne. Mens lovgivning uden videre binder parterne, medmindre de har aftalt en fravigelse af deklatoriske regler, er den almindelige regel, at *standardvilkår kun er bindende mellem parterne, hvis de har vedtaget vilkårene*.⁹⁹ Ved anvendelsen af standardformularer med fortrykte almindelige vilkår, der suppleres med parternes individuelle oplysninger – er der normalt ikke noget »vedtagelsesproblem«, idet de vilkår, som fremgår af den af parterne underskrevne formular, uden videre må anses for bindende.¹⁰⁰ Tvivl om, hvorvidt vilkår er vedtaget, opstår derimod, hvis vilkårene fremgår af et selvstændigt – dvs. uden for aftalen eksisterende – sæt »almindelige betingelser«, som parterne kan henvise til eller på anden måde vedtage anvendelsen af i deres individuelle kontrakt.

Vedtagelsen behøver ikke at være udtrykkelig. Det kan være tilstrækkeligt, hvis f.eks. de almindelige betingelser er vedhæftet et tilbud, eller der henvises til disse i tilbudet.¹⁰¹

Se U 1995.856 H, hvor en henvisning på engelsk i en fodnote i nogle skrivelser til Nordisk Speditørforenings Almindelige Bestemmelser (NSAB) var tilstrækkelig til, at NSAB som et »agreed document« blev anset for gældende i dets helhed mellem parterne. Der blev tillige lagt vægt på, at NSAB var kendt af ordregiver. Se tilsvarende U 1979.416 V, hvor NSAB var inkorporeret i aftalen ved en henvisning med småtryk i en faktura samt U 1986.552 SHD. Anderledes derimod U 1980.96 H, U 1982.137 H og U 1986.838 Ø. I de to sidstnævnte afgørelser var det ikke bevist, at de almindelige betingelser var aftalt/overgivet medkontrahenten, hvorfor de ikke var gældende.¹⁰²

99. Jf. Stig Jørgensen i TfR 1965, side 516, Halvor Lund Christiansen i Juridisk Grundbog, 1962, side 432, Gomard, Alm. kontraktsret, side 255, Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 271 f., Skovby, Aftaleret, side 10, Bernitz, Standardavtalsrätt, side 26 og 32 samt Andenæs, Kontraktvilkår, side 304. Anderledes derimod Ramberg, Standardavtal, side 10, der synes at forudsætte, at vedtagelse kan ske automatisk, hvis der er tale om et »agreed document«, eller hvis vilkårene »...genomgående används i viss bransch.« Se også nævnte værk, side 16. Dette må kræve, at de almindelige betingelser har karakter af sædvane eller almindelige grundsætninger. I modsat fald må der kræves vedtagelse.

100. Jf. Bernitz, Standardavtalsrätt, side 32, der anfører, at hvis standardvilkårene står på bagsiden af dokumentet, kræves en udtrykkelig og tydelig henvisning. Se også Skovby, Aftaleret, side 97.

101. Jf. forfatterne nævnt i note 99.

102. Om U 1995.856 H, se Joseph Lookofsky i U 1998 B 495 ff., der bl.a. anser dommen som udtryk for en »hård« praksis, idet forfatteren finder, at NSAB i sagen var »surprising standard terms«, hvorfor der burde have været stillet større krav til standardvilkårenes vedtagelse.

2.3. Standardkontrakter og almindelige betingelser

Det afgørende for vedtagelsesspørgsmålet er formentlig, om *medkontrahtenten har haft mulighed for at gøre sig bekendt med de almindelige betingelser*.¹⁰³ Ved usædvanlige eller tyngende vilkår skærpes kravet til vedtagelse dog – typisk ved et krav om særlig fremhævelse.¹⁰⁴

Ved »agreed documents« må det antages, at kravet til vedtagelse generelt svækkes sammenlignet med ensidigt fastsatte standardvilkår.¹⁰⁵ Dette kan ske på flere »niveauer«. Det kan ske på »fortolkningsniveauet«, ved at domstolene kræver færre momenter for at anerkende vedtagelsen af kendte og almindeligt anvendte standardvilkår. Det kan således være tilstrækkeligt, at det fremgår, at parterne har forudsat, at de almindelige betingelser for kontraktstypen var anvendelige.¹⁰⁶

Det kan desuden ske på »retskildeniveauet«, ved at de almindelige betingelser på grund af deres udbredte anvendelse får karakter af *sædvaner eller almindelige formueretlige grundsætninger*. Dermed kræves ikke (længere) vedtagelse, for at reglerne finder anvendelse, idet de almindelige betingelser i princippet får samme status som deklaratorisk lovgivning.¹⁰⁷

103. Jf. Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 272, Gomard, Alm. kontraktsret, side 255 og Bernitz, Standardavtalsrätt, side 32. Se endvidere udtrykkeligt U 1995.856 H refereret i forrige note.

104. Jf. Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 271, Gomard, Alm. kontraktsret, side 255 og Bernitz, Standardavtalsrätt, side 36 ff. Se endvidere Skovby, Aftaleret, side 100 ff., Ussing, Aftaler, side 185 samt Joseph Lookofsky i U 1998 B 496 f.

105. Jf. Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 273 f., Gomard, Alm. kontraktsret, side 255 og U 1995.856 H.

106. Jf. Hans Jacob Bull i Festskrift til Brækhus, side 104. Se også U 1995.856 H, hvor en henvisning på engelsk i en fodnote var tilstrækkelig til at inkorporere NSAB i aftalen. Se kritisk Joseph Lookofsky i U 1998 B 495 ff.

107. Jf. Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, stencileret udgave, 1996, side 158 og Gomard, Alm. kontraktsret, side 255, note 15, der nævner AB 92 som et eksempel på almindelige betingelser, der har karakter af sædvaner. Mere begrænset er dog udtalelserne i bet. 1246/1993, side 22 og hos Erik Hørlyck, Entreprise- og Licitationsbetingelser, 3.ug. 1982, side 17. Se endvidere Andersen, Kontraktvilkår, side 325 ff. Se også Hans Jacob Bull i Festskrift til Brækhus, side 104 f., der fremhæver, at det formentlig ofte vil være enkeltbestemmelser og ikke et sæt almindelige betingelser som helhed, der opnår status af almindelige grundsætninger/sædvane. Dette må tiltrædes. Se også Bernitz, Standardavtalsrätt, side 34, der advarer mod en for lempelig anvendelse af udbredte almindelige betingelser, og som vil opretholde kravet om vedtagelse. Bernitz' kritik går på tilfælde, hvor standardaftalerne ikke er blevet sædvane (handelsbrug) og er for så vidt berettiget. Må det derimod konstateres, at de almindelige betingelser *har* fået status af sædvane eller almindelige udfyldende regler, synes der dog ikke at være grund til at kræve vedtagelse. Det kan dog være vanskeligt at afgøre, hvornår denne status er opnået. Den klare hovedregel må derfor være et krav om vedtagelse.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

Der er endog i teorien argumenteret for, at standardvilkår efter omstændighederne kan få status af præceptiv lovgivning.¹⁰⁸ Som udgangspunkt kan det ikke antages, at almindelige betingelser er præceptive. Det kan dog ikke udelukkes, at der kan foreligge sådanne omstændigheder, at parterne (f.eks. efter pålæg fra de partsorganisationer, som har forhandlet de almindelige betingelser) er forpligtet til ikke at fravige de almindelige betingelser, samt at konsekvensen af en uretmæssig fravigelse bliver, at de almindelige vilkår gælder i stedet.

Hvis almindelige betingelser/standardvilkår i praksis anvendes ofte, kan de således få samme status som deklaratorisk lovgivning, idet de er bindende uden vedtagelse eller i kraft af nogle få momenter i aftalen. For sådanne almindelige betingelser/standardvilkår er den bindende virkning med eller uden vedtagelse derfor ikke et afgørende argument ved valget mellem deklaratorisk lovgivning eller almindelige betingelser som reguleringsmetode. Der bør i stedet lægges vægt på andre fordele og ulemper. Se om disse ovenfor.

Der behøver ikke at gå lang tid, før almindelige betingelser anses for vedtaget alene ved nogle få fortolkningsmomenter. Hvis betingelserne er udarbejdet af partsrepræsentanter, der på fyldestgørende måde dækker de parter, som indgår aftaler af den berørte art, og det er tilkendegivet – i betingelserne, disses forarbejder eller på anden tydelig måde – at partsrepræsentanterne lægger vægt på, at betingelserne normalt skal anvendes ved indgåelse af den pågældende type kontrakter,¹⁰⁹ skal der formentlig ikke meget til, før betingelserne anses for vedtaget mellem to parter, selv om betingelserne kun har været i brug i kort tid.

Forskellige momenter kan yderligere styrke formodningen for, at det er normalt at anvende et sæt almindelige betingelser. Det kan bl.a. have betydning, at f.eks. brancheorganisationer har kompetence – og udnytter den – til at pålægge organisationernes medlemmer at anvende de almindelige betingelser.¹¹⁰

Efter ovenstående gennemgang af fordele og ulemper ved »agreed documents« skal det nærmere undersøges, *i hvilket omfang DDL's standardkontrakt* – som den i praksis mest benyttede standardformular – *kan karakteriseres som et »agreed document«, en adhæsiionskontrakt eller noget andet*. Karakteren af kontrakten er afgørende for mange parters retsstilling og har betydning for behovet for at undergive denne retsstilling (yderligere) regulering.

108. Jf. Hans Jacob Bull i Festskrift til Brækhus, side 105 ff. navnlig side 107 f.

109. Se eksempelvis om AB 92, bet. 1246/1993, side 22 samt forudsætningsvis AB 92 § 1, stk. 3.

110. Se herom Hans Jacob Bull i Festskrift til Brækhus, side 107.

2.3. Standardkontrakter og almindelige betingelser

Som anført ovenfor i afsnit I,3.3.2.1. er DDL en organisation, som hverken repræsenterer ejer- eller forpagterinteresser direkte. DDL's standardkontrakt kan derfor heller ikke betegnes som en formular, der ensidigt repræsenterer enten ejerens eller forpagterens interesser. Det er hensigten, at formularen skal bruges af begge parter, jf. indledningen til Forpagtningsvejledningen, side 5, og parterne skal i fællesskab fastlægge en række vilkår. *DDL-kontrakten kan derfor ikke betegnes som en adhæsionskontrakt.* Den kan dog anvendes *ensidigt* af f.eks. ejeren, jf. nærmere nedenfor.

Ovenfor er »agreed documents« defineret som standardkontrakter, der er blevet til gennem forhandlinger mellem (repræsentanter for) de kontraherende parter. Som netop nævnt (og uddybet i afsnit I,3.3.2.1.) repræsenterer DDL jordbrugere generelt, ikke specielt ejere eller forpagtere. Dermed kan DDL's standardformular heller ikke siges at være blevet til gennem forhandlinger mellem parterne eller deres repræsentanter/organisationer. Den grundlæggende betingelse for at være et egentligt »agreed document« opfyldes således ikke af DDL-kontrakten.

På baggrund heraf *må DDL-kontrakten karakteriseres som en mellemting mellem en adhæsionskontakt og et »agreed document«.* Dette betyder, at standardformularen ikke har (alle) adhæsionskontraktens ulemper, og den har ikke alle fordelene ved et »agreed document«. Den manglende partsrepræsentation betyder således bl.a., at der i standardformularen kan være urimelige vilkår, der ikke er opvejet af tilsvarende indrømmelser fra medkontrahenten, fordi der ikke har fundet en »handel om risikoen« sted. At der findes bestemmelser i kontrakten, som stiller forpagteren ringere end efter de almindelige obligationsretlige regler, er omtalt flere steder ovenfor. Se bl.a. afsnit I,3.3.2.1. med henvisninger, hvor der tillige er omtalt nogle forhold, som adskiller indholdet af DDL's standardkontrakt fra, hvad der antageligvis *kunne* opnås gennem forhandlinger mellem partsrepræsentanter. DDL-kontrakten giver derfor ikke den samme sikkerhed for, at urimelige vilkår undgås, som et »rigtigt agreed document«.

Det forekommer mere dækkende at betegne *DDL-kontrakten som en vejledning* – eller en »huskeseddel«, som udtrykkeligt nævnt i Forpagtningsvejledningen – end som en egentlig standardkontrakt. Dette skyldes først og fremmest, at parterne – udover sædvanlige individuelle oplysninger om forpagtningsperiodens længde, afgiftens størrelse, jordens areal og beliggenhed mv. – ved udfyldning af formularen selv skal tage stilling til retsstillingen vedrørende en række problemer. På flere punkter angiver DDL-kontrakten således ikke, hvad der er gældende ret, hvis parterne ikke har aftalt noget. DDL-kontrakten gør koncipisten opmærksom på, at der eksisterer vedkommende problem, men løsningen af det overlades til koncipi-

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

sten selv – eventuelt med begrænsede oplysninger om det almindelige udgangspunkt (baggrundsretten) i Forpagtningsvejledningen.

Som anført ovenfor i afsnit I,3.3.2.1. medvirker dette karakteristika også til at adskille DDL's standardkontrakt fra et »agreed document«, idet partsforhandlinger, der har til formål at tilvejebringe et sæt almindelige kontraktvilkår, normalt fører til, at det deklaratoriske udgangspunkt for almindeligt forekommende problemer af relevans for parterne angives i standardvilkårene.

Spillerummet for parternes individuelle fastlæggelse af kontraktvilkårene i DDL's standardkontrakt betyder, at *DDL-kontrakten*, når den er udfyldt, *har væsentlige ligheder med en individuelt aftalt kontrakt*. Dette betyder bl.a., at det ikke generelt kan konkluderes, at DDL's standardformular bidrager til at skabe en rimelig og afbalanceret retsstilling mellem parterne. På nogle punkter skaber formularen en sådan retsstilling, men navnlig på de områder, hvor parterne selv skal fastlægge retsstillingen, giver DDL-kontrakten ikke større balance end andre individuelle kontrakter. Det er derfor i vidt omfang parternes individuelle kontraktforhandlinger, der afgør, om indholdet bliver rimeligt og afbalanceret. Dermed har en stærk part mulighed for at dominere kontraktindholdet, hvorfor DDL-kontrakten mangler én af de ovennævnte væsentlige fordele ved anvendelsen af »agreed documents«. Dertil kommer, at nogle af de almindelige bestemmelser, som er fastsat i DDL-kontrakten, fraviger almindelige obligationsretlige grundsætninger til skade for navnlig forpagteren.

DDL-kontraktens individuelle dele har også betydning for *aftalens fortolkning*, idet der bl.a. bliver et større anvendelsesområde for *koncipistreglen* og *minimumsreglen* end ved »agreed documents«.

Det må antages som en reel mulighed, at DDL's standardkontrakt endda kan anvendes på en sådan måde, at der næsten kommer til at foreligge en ensidigt konciperet aftale. Hvis eksempelvis ejeren ensidigt udfylder formularen og fastlægger retsstillingen i de tilfælde, hvor formularen ikke tager stilling, og ejeren derefter blot forelægger kontrakten til forpagterens underskrift, foreligger der en situation, der ikke adskiller sig meget fra den, hvor ejeren ensidigt konciperer en fortrykt standardformular, som forelægges til forpagterens underskrift.

Ved ejerens mere eller mindre ensidige udfyldning af DDL-kontrakten må det antages, at *koncipistreglen* kan påberåbes af forpagteren – i hvert fald i forhold til de individuelle bestemmelser, som ejeren har formuleret, således at uklare bestemmelser fortolkes imod ejeren, og således at ubillige bestemmelser, der ikke er fremhævet, kan tilsidesættes. Det kan i disse tilfælde heller ikke være udelukket at anvende *koncipistreglen* over for de vilkår, som er fastlagt af DDL. Når ejeren ensidigt bringer disse vilkår i

2.3. Standardkontrakter og almindelige betingelser

anvendelse, og når forpagterinteresser ikke specifikt har været repræsenteret under DDL's fastlæggelse af vilkårene, jf. ovenfor afsnit I,3.3.2.1., synes der ikke at være sådanne forskelle på DDL-kontrakten og ensidige standardformularer, at det bør udelukke anvendelsen af koncipistreglen. Det er mest nærliggende at pålægge ejeren byrden ved, at de vilkår, han ensidigt bringer i anvendelse, er præcist formulerede, selv om ejeren ikke personligt har valgt formuleringen.

Ovenstående gælder ikke kun, hvor ejeren helt uden forpagterens medvirken har udfyldt DDL-formularen, men området for koncipistreglens anvendelse indskrænkes dog i takt med, at forpagteren har haft indflydelse på flere og flere dele af konciperingen.

Det må ligeledes antages, at *minimumsreglen* normalt kan anvendes på aftaler indgået på DDL-kontrakten. Som nævnt ovenfor kan minimumsreglen normalt ikke anvendes på »agreed documents«, fordi begge parter har været med til at fastsætte vilkårene og har kunnet sikre den fornødne klarhed. DDL-kontrakten er kendetegnet ved, at *ingen* af parterne har været direkte repræsenteret ved udformningen af standardvilkårene, og har ikke haft større mulighed for at sikre klarhed end ved individuelle aftaler. Der er derfor ikke grundlag for at indskrænke minimumsreglens anvendelsesområde i forhold til DDL-kontrakten. Minimumsreglen kan tillige anvendes på de individuelle vilkår, som parterne indfører i DDL-kontrakten, idet disse svarer til alle andre individuelle aftaler.

Derimod er der normalt *ikke noget vedtagelsesproblem* i forhold til de af DDL fastsatte standardvilkår i DDL-kontrakten. Disse regler fremgår tydeligt på forsiden af den samme formular, som parterne udfylder og underskriver, hvorfor reglerne normalt må anses for vedtaget af parterne, jf. nærmere ovenfor.¹¹¹

Derimod kan der være et *vedtagelsesproblem i forhold til Forpagtningsvejledningen*. Som anført flere steder ovenfor indeholder Forpagtningsvejledningen oplysninger, der er centrale for forståelsen af standardvilkårene i DDL-kontrakten. Det kan derfor blive afgørende for parternes retsstilling, om Forpagtningsvejledningen er vedtaget af parterne eller ej.

Forpagtningsvejledningen er ikke en del af eller et sædvanligt bilag til DDL's standardforpagtningskontrakt, men er en separat publikation i et andet papirformat end formularen. Den udleveres sædvanligvis sammen med formularen, når denne bestilles hos DDL, men ikke nødvendigvis i forbindelse med enhver anvendelse af DDL-kontrakten.

¹¹¹. Anderledes ved ældre udgaver af DDL's standardformular, hvor der var udformet et særligt tillæg med de almindelige regler. Der kunne derved lettere opstå tvivl, om bestemmelserne i tillægget var vedtaget.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

Som anført ovenfor er det afgørende for vedtagelsesspørgsmålet, om medkontrahenten har haft mulighed for at gøre sig bekendt med de almindelige betingelser, som skal anses for vedtaget. Det er ikke tilstrækkeligt, at medkontrahenten generelt har haft en mulighed for at læse betingelserne et eller andet sted i verden – f.eks. ved at rette henvendelse til DDL. Han skal konkret i forbindelse med aftalens indgåelse have haft mulighed for at gøre sig bekendt med betingelserne. I forhold til Forpagtningsvejledningen betyder dette, at det ikke er tilstrækkeligt til at anse den for vedtaget, at vejledningen normalt udleveres af DDL og kan rekvireres dér. Det må tillige kræves, at vejledningen har været inddraget ved indgåelsen af den konkrete aftale, f.eks. ved at hver af parterne har fået et eksemplar udleveret, er blevet gjort opmærksom på aftalens eksistens og gyldighed for aftalen el. lign.

Forpagtningsvejledningen *kan* anses for vedtaget, hvis det er beviseligt, at den f.eks. er drøftet og udleveret ved indgåelsen af kontrakten, selv om vejledningen ikke er nævnt i kontrakten. Imidlertid kan det efterfølgende være vanskeligt at føre bevis herfor, hvorfor vedtagelsen først bliver nogenlunde sikker, hvis der i standardformularen *henvises til* Forpagtningsvejledningen. Da – som nævnt – hverken DDL-kontrakten eller vejledningen er et »agreed document«, må det desuden kræves, at henvisningen er rimelig tydelig.¹¹²

I den forbindelse er det bemærkelsesværdigt, at DDL's standardformular *ikke* indeholder en fortrykt henvisning til Forpagtningsvejledningen. Udgangspunktet må derfor være, at vejledningen ikke kan anses for vedtaget, medmindre parterne selv indfører en henvisning – f.eks. i DDL-kontraktens § 17 om »Tillæg og bilag« – eller det i øvrigt kan bevises, at forpagteren og/eller ejeren har haft mulighed for at gøre sig bekendt med vejledningen ved aftalens indgåelse.

I betragtning af, at DDL-kontrakten på en række punkter ikke udtrykkeligt angiver, hvad der er aftalt/gældende ret, mens dette i et vist omfang anføres i Forpagtningsvejledningen, ville det være naturligt, hvis standardformularen indeholdt en fortrykt tydelig henvisning til vejledningen og en sætning om, at parterne ved deres underskrift erklærer at have vedtaget vejledningen og at have modtaget et eksemplar af denne. Dog må det erkendes, at Forpagtningsvejledningen også indeholder en række generelle informationer, der ikke umiddelbart er hensigtsmæssige at vedtage som en del af aftalegrundlaget. Det ville derfor være hensigtsmæssigt først at revidere vejledningen eller – formentlig endnu bedre – at indarbejde de relevante

112. »Agreed documents« kan efter omstændighederne anses for vedtaget alene ved en henvisning i en fodnote, jf. U 1995.856 H omtalt ovenfor.

2.4. Sammenfatning – skematisk fremstilling

passager i standardkontrakten, således at retsstillingen direkte fremgik af formularen i stedet for af vejledningen.

Sammenfattende må det konstateres, at den eksisterende standardformular fra DDL ligger forholdsvis fjernt fra et »agreed document« og har mange ligheder med individuelt formulerede aftaler. Formularens anvendelse indebærer derfor en større risiko for urimelige kontraktvilkår end anvendelsen af »agreed documents«. På den anden side er DDL's standardkontrakt også en forbedring i forhold til de helt individuelle aftaler.

2.4. Sammenfatning – skematisk fremstilling

I afsnit 2.2.-2.3. er en række fordele og ulemper ved henholdsvis præceptiv/deklaratorisk lovgivning, standardkontrakter og almindelige betingelser som reguleringsinstrumenter gennemgået. Gennemgangen er af pladsmæssige hensyn ikke udtømmende, men den indeholder dog en præsentation af nogle væsentligere momenter. Disse momenter må antages at give et tilstrækkeligt grundlag for en umiddelbar vurdering af, hvilke reguleringsinstrumenter som er bedst egnede til at løse de i afhandlingen påviste juridiske problemer.

Før den endelige reguleringsform vælges, bør der dog foretages yderligere undersøgelser. Eksempelvis kunne det være hensigtsmæssigt at undersøge mulighederne for at organisere forpagterne i en partsorganisation, som kan repræsentere forpagterinteresserne ved eventuelle forhandlinger om et sæt almindelige betingelser. Hvis der ikke er muligheder herfor, og det tillige ikke findes ønskeligt at udpege en uvildig partsrepræsentant eller det i øvrigt ikke er muligt at varetage forpagterinteresserne, er standardkontrakter/almindelige betingelser muligvis ikke en hensigtsmæssig reguleringsmetode, idet der er risiko for, at vilkårene ikke bliver afbalancerede.

For at lette valget af reguleringsinstrument nedenfor i afsnit 3 og 4, sammenfattes fordele og ulemper ved de tre udvalgte instrumenter i nedenstående skema. Momenter med en vis indbyrdes sammenhæng er markeret med grå hhv. hvid baggrund, således at disse kan sammenlignes blokvis.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

Tabel VII,2.4.(a):

Egenskaber ved forskellige reguleringsinstrumenter ^{*)}			
Egenskab	Præceptiv lovgivning	Deklaratorisk lovgivning	Standardkontrakter / alm. Betingelser
Beskytter svag/afhængig part effektivt mod udnyttelse	Ja	Nej	Nej
Sikrer effektiv retshåndhævelse	Ja	Nej	Nej
Binder uden videre alle parter	Ja	Ja, hvis ikke fraveget	Nej – skal som udgangspunkt vedtages
Skaber retsenhed	Ja	Ja	Nej
Præciserer retsstillingen for parterne	Ja	Ja	Ja ¹⁾
Forenkler kontraktskonciperingen	Ja	Ja	Ja ¹⁾
Effektiv styring af aftaleindgåelsen	Ja	Ja, som »baggrundsret«	Nej – kun hvis parterne benytter kontrakten / betingelserne
Koncentreret om parternes interesser	Nej (dog ofte om beskyttelse af en part)	Nej	Ja
Tager hensyn til tredjemands interesser	Ja	Ja	Nej
Har parterne mulighed for at handle om interesser	Nej	Nej (dog ved aftale om fravigelse)	Ja
Simpel ændringsprocedure ²⁾	Nej	Nej	Ja
Kan opfattes som et tyngende indgreb (psykologisk effekt)	Ja	I et vist omfang, men kan fraviges	Nej

^{*)} Hvorvidt et reguleringsinstrument har en konkret egenskab angives som hovedregel alene med »Ja« eller »Nej«. I flere tilfælde, er besvarelsen langt mere nuanceret, end hvad der kan angives på denne måde. I skemaet er valgt det svar, som umiddelbart er det mest nærliggende. Enkelte steder er der tilføjet nogle få forklarende bemærkninger. For en præciserende uddybning henvises til gennemgangen ovenfor i afsnit 2.2.-2.3.

¹⁾ Se dog ovenfor afsnit 2.3. om anvendelse af standardformularer i komplicerede aftaleforhold med kritik af DDL's omfattende standardforpagtningskontrakt.

2.4. Sammenfatning – skematisk fremstilling

- ²⁾ Som anført ovenfor afsnit 2.2. afhænger ændringsproceduren meget af de konkrete omstændigheder. De angivne egenskaber ved reguleringsformerne er derfor kun udtryk for et udgangspunkt.

Mens ovenstående skema muliggør en sammenligning af egenskaberne ved de tre reguleringsformer, giver det ikke direkte en antydning af fordele eller ulemper ved reguleringen. For at anskueliggøre disse, gives nedenstående oversigt. Da antallet af fordele og ulemper er forskelligt for de tre reguleringsformer, er det kun i nogle tilfælde muligt at sammenholde disse punkt for punkt.

Tabel VII,2.4.(b):

Præceptiv lovgivning		Deklaratorisk lovgivning		Standardkontrakter / almindelige betingelser	
Fordele	Ulemper	Fordele	Ulemper	Fordele	Ulemper
1) Beskytter svag/afhængig part mod udnyttelse	1) Risiko for inddragelse af »irrelevante« hensyn	1) Styrer aftaleindgåelsen som »baggrundsret«	1) Risiko for inddragelse af »irrelevante« hensyn	1) Koncentreret om parternes interesser	1) Udelukker hensyn til tredjemands interesser
2) Sikrer retshåndhævelse	2) Udelukker »handel om interesser«	2) Gælder, hvis noget mangler i aftalen	2) Tager ikke højde for særlige partsforhold	2) Parterne kan »handle om interesser«	2) Skævhed, hvis parter ikke er jævnyrdige
3) Skaber retsenhed	3) Vanskelig ændringsprocedure	3) Skaber retsenhed	3) Vanskelig ændringsprocedure	3) Regler lette at ændre	3) Svært at finde partsrepræsentanter
4) Præciserer retsstillingen	4) Negativ psykologisk effekt	4) Præciserer retsstillingen	4) Negativ psykologisk effekt	4) Præciserer retsstillingen	4) Skal vedtages før de er bindende
5) Binder alle parter		5) Bindende virkning uden vedtagelse	5) Dårligt værn mod ensidige standardkontrakter mv.	5) Ikke negativ psykologisk effekt	5) Risiko for uoverskuelige formularer ved komplicerede aftaleforhold
		6) Forenkler kontraktskonciperingen		6) Forenkler kontraktskonciperingen	
				7) Tager højde for aftalens særegne forhold	

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

På grundlag af disse egenskaber ved de forskellige reguleringsinstrumenter foretages i afsnit 3 en vurdering af, hvilke instrumenter som er bedst egnede til at løse de i afhandlingen påpegede problemer vedrørende retsstillingen for forpagtningsaftaler.

3. Sammenfatning af afhandlingens retspolitiske afsnit – behov for regulering?

I dette afsnit sammenfattes afhandlingens enkelte retspolitiske afsnit. Afsnittet er underinddelt (i afsnit 3.1.-3.4.) efter bogens hovedafsnit: Afsnit III-VI. For hver af disse hovedafsnit gengives et kort resumé af de juridiske problemer, som er påpeget i de enkelte afsnit ovenfor. De problemstillinger, hvor det er konkluderet, at der ikke er behov for ændringer i retsstillingen, refereres som udgangspunkt kun kort i et petit-afsnit. Som følge heraf tjener afsnit 3 ligeledes som *en samlet oversigt over afhandlingens konklusioner*. Dernæst foretages – på grundlag af vurderingerne ovenfor i afsnit 2 – en retspolitisk analyse af, hvilken regulering der er behov for på det pågældende område.

3.1. Kontraktsindgåelsen – formkrav (afsnit III)

3.1.1. Skriftlighedskrav

Det konkluderes i afsnit III,2.2.3., at de gældende danske regler om, at kun aftaler vedrørende landbrugsejendomme i deres helhed skal være skriftlige, er utilstrækkelige, idet aftaler vedrørende selv meget store dele af en landbrugsejendom kan indgås mundtligt.

Som argumenter for et udvidet skriftlighedskrav, der som udgangspunkt omfatter alle aftaler om forpagtning af landbrugsjord, anføres følgende:

- 1) Hensynet til at styrke det offentlige kontrol med indgåelsen af forpagtningsaftaler,
- 2) Øget klarhed omkring parternes retsstilling gennem skriftlig formulering af vilkårene,
- 3) Hensynet til tredjemands mulighed for at gøre sig bekendt med eksisterende forpagtningsaftaler og
- 4) Risiko for omgåelse af det gældende skriftlighedskrav ved indgåelse af aftaler, der vedrører en ejendom i dens helhed undtagen et minimalt areal eller ved flere aftaler, der tilsammen omfatter hele ejendommen.

Af nr. 1 og 4 ovenfor fremgår, at behovet for udvidelsen af skriftlighedskravet skyldes offentligretlige hensyn om kontrol og retshåndhævelse. End-

3.1.1. Skriftlighedskrav

videre er behovet begrundet i hensynet til at give tredjemand en bedre retsstilling, jf. nr. 3. Disse to momenter opfylder således de ovenfor i afsnit 2.2. (under sammenfatning) under litra a og b anførte betingelser for indførelse af præceptive lovregler. Navnlig de offentligretlige kontrollensyn må i denne sammenhæng tale for præceptiv regulering, idet kontrollen ellers bliver vanskelig at gennemføre. Mindre vægt har hensynet til tredjemand, idet det af afsnit III,2.2.3. fremgår, at et udvidet skriftlighedskrav ikke vil betyde nogen væsentlig bedring af tredjemands retsstilling.

De argumenter, som peger på præceptive regler, må klart veje tungere end det privatretlige hensyn til aftalens klarhed, der er nævnt ovenfor under nr. 2, og som ikke i sig selv peger særligt mod præceptive bestemmelser, idet begge parter har en interesse i klarheden, således at der ikke er mere behov for at beskytte den ene end den anden. Det kan dog ikke udelukkes, at der kan forekomme enkeltstående tilfælde, hvor en stærkere part vil forsøge at gennemtrumfe en mundtlig aftale for at udnytte den heraf følgende usikkerhed om aftalens indhold. I sådanne tilfælde har medkontrahenten en klar interesse i, at der gælder et præceptivt krav om skriftlighed, idet dette formentlig er den eneste måde at sikre faste eller forudsigelige aftalevilkår. Den svagere parts beskyttelsesbehov taler i disse særlige tilfælde også for præceptive regler, jf. ovenfor afsnit 2.2.

Hensyn nr. 2 peger – bortset fra ovenstående – nærmest mod en ikke-præceptiv regulering. Deklaratoriske lovregler om skriftlighed synes dog at være intetsigende, idet de kan fraviges ved (mundtlig) aftale. Ligeledes forekommer et skriftlighedskrav i en standardformular at være overflødig.

Derimod kan der privatretligt være mening i at tilkendegive i et sæt almindelige betingelser uden for en standardformular, at disse forudsættes vedtaget i en skriftlig aftale. Hvorvidt parterne rent faktisk gør dette har ingen betydning for de almindelige betingelsers gyldighed, hvis de er vedtaget, men tilkendegivelsen kan have den effekt, at den ansporer de parter, der bruger de almindelige betingelser til at anvende skriftlige aftaler. Såfremt der i øvrigt udarbejdes et sæt almindelige betingelser, bør en sådan tilkendegivelse derfor medtages.

En præceptiv lovbestemmelse med et skriftlighedskrav, der også omfatter forpagtning af en del af en landbrugsejendom, kan forholdsvis let formuleres ved at indsætte en henvisning i Lbl. § 12, stk. 1 til det gældende skriftlighedskrav i Lbl. § 11, stk. 3.

Lbl. § 11, stk. 3 vedrører alene ejendomme, der er noteret som landbrugsejendomme i matriklen. Ved en henvisning hertil i Lbl. § 12, stk. 3 vil skriftlighedskravet således ikke omfatte frie jorder. Forpagtning heraf er imidlertid heller ikke efter de gældende regler omfattet af skriftlighedskravet, selv om en

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

sådan ejendom forpagtes i dens helhed. Formentlig indgås et ret beskedent antal forpagtningsaftaler vedrørende frie jorder, og antallet af mundtlige aftaler må antages at være meget lille. Der synes derfor ikke at være større betæneligheder ved at lade disse ejendomme falde uden for skriftlighedskravet. Et skriftlighedskrav i landbrugsloven, der omfattede ikke-landbrugspligtige ejendomme, ville bryde lovens systematik. Principielt burde skriftlighedskravet dog omfatte alle aftaler om jordbrugsforpagtning.

I afsnit III,2.2.4. er det nærmere drøftet, hvilket *omfang* skriftlighedskravet bør have. Et absolut skriftlighedskrav anbefales for landbrugsforpagtningsaftaler, idet dette fjerner tvivl om, hvilke aftaler som er omfattet af kravet, og muligheden for omgåelse reduceres. Det konstateres, at undtagelser for visse aftaletyper (f.eks. vedrørende ubetydelige arealer) som udgangspunkt ikke er hensigtsmæssige, men at skriftlighedskravet tillige bør gælde ændrings- og forlængelsesaftaler.

Det er dog praktisk umuligt at opfylde et krav om, at alt skal være formuleret skriftlig. I afsnit III,2.2.5. drøftes forskellige muligheder for at fastsætte grænserne for skriftlighedskravet. Det overvejes at udvide opregningen i Lbl. § 11, stk. 3 af vilkår, som skal medtages i den skriftlige aftale. Det konkluderes imidlertid, at det ikke er muligt positivt at formulere et konkret (endeligt) skriftlighedskrav, idet listen ville blive meget omfattende og uoverskuelig.

I stedet overvejes muligheden af at indføre et lovkrav om anvendelse af en standardformular. Det konstateres, at denne metode er mindre egnet til regulering af komplekse aftaler som forpagtningsaftaler – navnlig fordi det næppe er muligt at udarbejde en formular, der vil være praktisk anvendelig i alle forhold. For nogle parter vil tvungen brug af en standardformular derfor kunne være uhensigtsmæssig. F.eks. kan det medføre en unødigt omfattende og uoverskuelig aftale, såfremt en kortvarig aftale om et begrænset areal uden særlige rettigheder for forpagteren skal indgås på en standardformular af samme omfang som DDL-kontrakten.

Det konkluderes, at den bedste løsning formentlig er at formulere skriftlighedskravet således, at forpagtningsaftaler skal være skriftlige »i deres helhed« eller »i det væsentlige«, hvorefter afgrænsningen må fastlægges i retspraksis. Den sidstnævnte formulering er mindre hensigtsmæssig, idet den antyder, at der er et vist rum for mundtlighed. Formuleringen bør angive kravet som absolut.

Såfremt et mere konkret skriftlighedskrav ønskes, kræver det formentlig en lovgivning om forpagtningsforhold eller et sæt almindelige betingelser om forpagtning, således at en mundtlig aftales indhold kan fastlægges i

3.1.1. Skriftlighedskrav

overensstemmelse med loven eller de almindelige betingelser, svarende til princippet i LL § 4.

Som anført i afsnit III,2.2.5. bør lovgivning eller almindelige betingelser dog ikke udarbejdes alene på grund af behovet for et udvidet skriftlighedskrav, men kun hvis der i øvrigt er behov for det for at forbedre parternes retsstilling. Hvis sådanne regler udarbejdes, er en gennemførelse af princippet i LL § 4 imidlertid nærliggende, bl.a. fordi denne ordning giver rimelig sikkerhed for indholdet af en aftale i mangel af parternes bevis for aftaler om det modsatte.

Af hensyn til de eksisterende mundtlige aftaler, bør der ved vedtagelsen af et skriftlighedskrav fastsættes en rimelig overgangsperiode, hvor eksisterende mundtlige aftaler ikke omfattes af kravet. Med en gennemsnitlig varighed for skriftlige forpagtningsaftaler på omkring 5 år – jf. kontraktsundersøgelsen – vil en overgangsperiode med en tilsvarende varighed sikre, at meget få forpagtere behøver at ændre allerede indgåede aftaler. Skriftlighedskravet vil da tidligst få virkning for nye aftaler eller ved forlængelse af de mundtlige aftaler.

Det må antages, at mundtlige aftaler sjældent indgås for særligt lange tidsrum; formentlig oftest kun for et høstår ad gangen. Dette kunne tale for en kortere overgangsperiode. Overgangsregler må af hensyn til retshåndhævelsen og for at skabe klarhed om overgangsreglernes indhold fastsættes i lovform i forbindelse med ændringen af skriftlighedskravet.

Endelig drøftes det i afsnit III,2.2.6., hvilke sanktioner en overtrædelse af skriftlighedskravet bør udløse. Den i bet. 1034/1985, side 182 rejste kritik af, at det gældende sanktionssystem med bødestraf og tvangsbøder er ineffektivt, tiltrædes.

Som alternativ overvejes muligheden af at lade en overtrædelse af skriftlighedskravet udløse privatretlig ugyldighed. På baggrund af en gennemgang af parternes retsstilling i tilfælde af, at ugyldigheden gøres gældende, samt af ugyldighedens betydning for parternes interesser i, at forpagtningsaftalen gennemføres, konkluderes det, at parterne i praksis sjældent vil have nogen interesse i at påberåbe sig ugyldigheden. Endvidere påpeges det, at der kan forekomme situationer, hvor en part kan »misbruge« ugyldighedsindsigelsen til at slippe fri af en byrdefuld aftale, som han ikke længere – i modsætning til medkontrahenten – har nytte af, men som ikke kan bringes til ophør i medfør af forudsætningslæren eller afl. § 36. Dermed konkluderes tillige, at ugyldighed ikke er en hensigtsmæssig sanktion.

Dernæst gennemgås forskellige modeller med gyldige, mundtlige aftaler gældende på bestemte byrdefulde vilkår med hensyn til varighed og opsigelsesmulighed indtil skriftlig aftale indgås. Disse modeller gennemgås og afvises som egnede til at sikre skriftlighedskravets overholdelse. Dette

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

skyldes navnlig, at skriftligheden er i begge parter interesse, hvorfor sanktioner, der primært belaster én part, ikke forekommer rimelige.

I stedet konkluderes, at såfremt der ikke etableres et sæt deklaratoriske regler, der kan anvendes til at udfylde en mundtlig aftale, bør sanktionen formentlig alene – som efter gældende ret – være bødestraf og idømmelse af tvangsbøder indtil skriftlig aftale formuleres. Det anbefales dog, at overveje en forhøjelse af det gældende bødeniveau.

En ændring af straffebestemmelserne må selvsagt ske ved præceptiv lovgivning, idet navnlig offentligretlige interesser varetages herved.

3.1.2. Forpagtningsaftalens maksimale varighed

I afsnit III,2.3. konkluderes, at de gældende regler om forpagtningsaftalers varighed ikke lægger sådanne bånd på parterne, at der er behov for en ændring af reglerne i retning af at tillade længerevarende aftaler.

Det konstateres tillige, at der ikke umiddelbart er behov for en regel, der sikrer forpagteren en *mindste varighed af aftalen*, bortset fra, at der muligvis kan være behov for at indføre en særlig beskyttelse af visse grupper forpagtere – navnlig forpagtere, der har en bopælsret på den forpagtede ejendom (gårdforpagtning). Muligheder som mindstevarighed og en udvidelse af lejelovgivningens anvendelsesområde overvejes, men det konstateres, at et endeligt valg af reguleringsinstrument kræver nærmere undersøgelser af gårdforpagternes vilkår.

Hvis sådanne undersøgelser – der falder uden for afhandlingens rammer – viser, at der er behov for at beskytte gårdforpagterne, må det antages, at den bedste beskyttelse opnås ved præceptiv lovgivning. Denne reguleringsform er valgt i Sverige og Holland, og den kendes i Danmark fra lejeloven.

Endelig overvejes det, om der er behov for at give forpagtere, der – f.eks. på grund af foretagne investeringer på det forpagtede areal – er afhængige af forpagtningsaftalens fortsatte beståen, et retskrav på at få aftalen forlænget og/eller begrænse ejerens adgang til at opsiges aftalen, kombineret med at landbrugsforpagtningsaftaler ifølge en lovbestemmelse anses for indgået på ubestemt tid, medmindre andet er aftalt.

Det konstateres, at mange forpagtningsaftaler i praksis forlænges ved stiltiende eller udtrykkelig aftale mellem parterne, hvilket tyder på, at der ikke er noget stort behov for sådanne bestemmelser. Imidlertid giver kontraktsundersøgelsen ikke grundlag for at vurdere, hvor mange forpagtere som ikke opnår forlængelse, selv om de har behov for det, eller hvor mange som opnår forlængelse på væsentligt ringere vilkår. En vurdering af behovet for særlige forlængelsesregler mv. forudsætter derfor yderligere under-

3.1.4. Tinglysningspligt

søgelse, der falder uden for afhandlingen. Endvidere kræves – bl.a. på grund af reglernes fremmedartethed i forhold til gældende dansk ret og deres indgriben i ejerens ejendomsret – en nærmere vurdering af reglernes konsekvenser for parterne.

Såfremt disse yderligere undersøgelser munder ud i den konklusion, at der *er* behov for at give forpagteren en forlængelsesret mv., må disse regler indføres ved *præceptive lovbestemmelser*, idet de skal beskytte forpagteren mod aftalens ophør og derfor ikke bør kunne fraviges ved aftale. Ved aftalens indgåelse kan det være vanskeligt for forpagteren at vurdere, om han vil få behov for en forlængelse af aftalen. Et vilkår om tidsbegrænsning, der fraviger eventuelle deklaratoriske lovregler om forlængelsesret – kan derfor ved aftalens indgåelse synes uproblematisk, men senere vise sig at give alvorlige problemer. Derfor bør reglerne i givet fald ikke kunne fraviges.

3.1.3. Fordeling af pligt til betaling af stempelafgift

Det konkluderes i afsnit III,2.2. og III,2.4., at både ejeren og forpagteren har en interesse i den klarhed, en skriftlig aftale giver. Da skriftligheden udløser pligt til betaling af stempelafgift, taler dette for, at udgangspunktet bør være, at hver af parterne betaler halvdelen af stempelafgiften.

En præceptiv ligedelingsregel ville naturligvis forebygge konflikter. Imidlertid er det ikke sikkert, at ligedeling er hensigtsmæssig i forhold til alle typer dokumenter. Der bør derfor være mulighed for konkret at aftale en anden fordeling.

En ligedelingsregel kunne i stedet placeres som deklaratorisk regel i en særlov om forpagtning (eller i stempelloven). Problemet har dog – selv om store beløb kan være på spil – næppe en sådan praktisk betydning, at det i sig selv kan bære som begrundelse for at indføre en sådan særlov.

Endvidere vil DDL's standardkontrakt § 15 formentlig i mange tilfælde påvirke parterne til at vælge en ligedeling, idet dette er den udfyldende regel, hvis der ikke indgås en særlig aftale. En præciserende ligedelingsregel i en standardformular (som den eksisterende i DDL's standardkontrakt) eller i et sæt almindelige betingelser vil have næsten samme funktion som deklaratorisk lovgivning. Muligvis bør lovgivning dog foretrækkes, fordi reglen gælder, uanset parternes vedtagelse.

Hvis en lovregulering af forpagtningsaftaler i øvrigt etableres, bør en bestemmelse om betaling af stempelafgiften under alle omstændigheder medtages for fuldstændighedens skyld.

3.1.4. Tinglysningspligt

Det konkluderes i afsnit III,2.5., at der ikke er behov for at indføre en egentlig pligt til at tinglyse forpagtningskontrakter. Dette skyldes dels, at tinglysning

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

normalt ikke giver forpagteren nogen øget sikkerhed i tilfælde af tvangsauktion, på grund af allerede eksisterende pantehæftelser, som skal respekteres, dels at kontrol af forpagtningsaftalers overholdelse af landbrugsloven kan sikres bedre på andre måder end den i forvejen tilfældige kontrol, som tinglysningsdommeren har mulighed for at udøve. Endvidere ville tinglysning af de fleste forpagtningskontrakter bidrage til en overfyldning af tingbøgerne. Endelig er TL § 3, jf. § 15 i den nugældende udformning til hinder for tinglysning af forpagtningsaftaler på sædvanlige tidsvilkår. En tinglysningspligt ville således umiddelbart være i strid med TL § 3, jf. § 15.

En vurdering af de offentligretlige kontrolmuligheder falder udenfor denne fremstilling. En mulig kontrolordning kunne dog være indsendelse af forpagtningskontrakten eller et erklæringskema til Jordbrugskommissionen kombineret med kontrol af eksisterende registre (navnlig GLR) og eventuel inspektion »i marken«. En ordning af denne art er foreslået indsat i landbrugsloven i 1999, jf. Fødevarerministeriets pressemeddelelse af 18/11-1998 og lovforslag nr. 157, 1998-99, § 1, nr. 10, i form af en registreringspligt for forpagtningsaftaler. Der er dog ikke umiddelbart noget, som tyder på, at der bliver tale om en indsendelse af selve forpagtningskontrakten.

3.1.5. Krav til fysiske personer som forpagtere

Som anført i afsnit III,2.6.1. stilles der ved *forpagtning af en del af en landbrugsejendom* ikke krav om landbrugsmæssig uddannelse, selv om der forpagtes mere end 30 ha, idet Lbl. § 12, stk. 1, nr. 1 ikke henviser til uddannelseskravet i Lbl. § 11, stk. 1, nr. 3.

Hvis forpagteren selv er ejer af mindre end 30 ha, er han ikke i forbindelse med erhvervelsen blevet mødt med et uddannelseskrav, jf. Lbl. § 16, stk. 2.¹¹³ Han kan således erhverve indtil 30 ha og derefter – ved delforpagtningsaftaler – forpagte et ubegrænset areal uden at have nogen form for landbrugsfaglig uddannelse.

I afsnit III,2.6.1. rejses der spørgsmål, om denne adgang til forpagtning er i overensstemmelse med landbrugslovens formål, der bl.a. er at sikre en forsvarlig udnyttelse af landbrugsjorden, jf. Lbl. § 1, stk. 1, nr. 2.

Selv om ejeren af større arealer ofte vil kontrollere forpagterens faglige kompetence inden bortforpagtningen, bør det alligevel overvejes at fastsætte et loft for, hvor store arealer, der kan tilforpagtes uden landbrugsuddannelse. Dette vil naturligvis bremse forpagterens mulighed for strukturtilpasning. Dette synes dog ikke overvejende betænkeligt, hvis man i øvrigt ønsker at opretholde et uddannelseskrav i landbrugsloven. En rimelig mulighed for strukturtilpasning kan sikres ved at fastsætte en grænse for tilforpagtning uden uddannelse på f.eks. 30 eller 50 ha. Det synes desuden ikke

113. Medmindre erhvervelsen er sket efter ældre regler, hvor erhvervelsen var omfattet af et uddannelseskrav.

3.2.1. Forpagterens underretnings- og handlepligt

hensigtsmæssigt at opretholde et uddannelseskra v ved erhvervelse, jf. Lbl. § 16, stk. 2, jf. stk. 1, eller ved forpagtning af hele landbrugsejendomme, jf. Lbl. § 11, stk. 1, nr. 3, når det lovligt kan omgås ved forpagtning af store dele af en ejendom.

Et loft for forpagtning uden uddannelse eller et udvidet uddannelseskra v bør af offentligretlige hensyn sikres ved en præceptiv lovbestemmelse, f.eks i Lbl. § 12, stk. 1, nr. 1.

3.2. Parternes hovedforpligtelser (afsnit IV)

I afsnit IV,5. konkluderes det, at reglerne om parternes hovedforpligtelser ikke giver anledning til større problemer eller mere principielle overvejelser om retsstillingens hensigtsmæssighed. Der er navnlig ikke nogen væsentlig tvivl om indholdet af ejerens hovedforpligtelser. Der er derfor ikke behov for tiltag, der kan ændre/præcisere retsstillingen. Det mest kritisable er den sædvanligt anvendte sprogbrug for så vidt angår omsorgspligten. Dette er imidlertid alene et problem for retsdogmatikeren – næppe for parterne. For så vidt angår forpagterens forpligtelser kan der dog på enkelte punkter være grund til at regulere forholdene. Se nærmere nedenfor afsnit 3.2.1. og 3.2.2.

3.2.1. Forpagterens underretnings- og handlepligt

I afsnit IV,3.2. anføres det, at forpagteren formentlig som følge af en almindelig loyalitetspligt og en tabsbegrænsningspligt har en forpligtelse til at underrette ejeren om (truende) skader og i et vist omfang til at foretage nødvendige reparationer/afværgeforanstaltninger. Så vidt ses er der kun begrænset retspraksis om spørgsmålet, ligesom DDL's standardkontrakt ikke nævner forpligtelserne. Selv om DDL-kontrakten i et vist omfang pålægger forpagteren vedligeholdelsespligten, kan der alligevel være grund til at regulere underretningspligten. Bl.a. kunne det med fordel præciseres, at forpagteren – uanset at han har vedligeholdelsespligten – var forpligtet til at underrette ejeren om i hvert fald mere omfattende skader. Dermed præciseres forpligtelsen, og ejeren sikres mere indsigt med, om forpagteren opfylder vedligeholdelsespligten. Endvidere anbefales det i afsnit V,5, jf. afsnit V,3.2.-3.4., at opgive DDL-kontraktens overvæltning af vedligeholdelsespligten på forpagteren og i stedet lade hovedreglen om, at ejeren skal foretage vedligeholdelsen, være gældende. Hvis standardkontrakten ændres i overensstemmelse med denne anbefaling – eller hvis der udarbejdes nye standardvilkår – øges behovet for forpagterens meddelelsespligt og for at understrege, at forpagteren i visse særlige tilfælde ligefrem har en pligt til at handle, selv om han ikke har vedligeholdelsespligten. En ændring af vedligeholdelsesfordelingsreglerne bør derfor kædes sammen med en præcisering af forpagterens meddelelsespligt og handlepligt. Det anbefales derfor,

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

at forpagterens underretnings- og handlepligt præciseres, svarende til reglerne i LL § 25, stk. 3.

Af afsnit IV,3.2. fremgår tillige, at forpagteren normalt selv har en interesse i at opfylde de nævnte forpligtelser, idet hans brugsret indskrænkes, så længe skader består. Derfor har forpagteren en interesse i at underrette ejeren om, at dennes vedligeholdelsespligt er indtrådt. Som følge heraf må det antages, at der ikke er særligt behov for at beskytte ejeren mod forpagterens undladelse af at give underretning mv. ved præceptive regler om underretningspligt. Til sammenligning kan nævnes, at LL § 25, stk. 3 er deklatorisk, jf. LL § 31 modsætningsvis.

Da der som nævnt formentlig allerede gælder almindelige regler om de nævnte forpligtelser, er en regulerings primære funktion at præcisere retsstillingen. Hertil er såvel deklatorisk lovgivning, som standardvilkår velegnede. Præciseringen bør først og fremmest ske i (de eksisterende) standardkontrakter, men også deklatoriske regler vil kunne have samme – og formentlig større – effekt, idet forpagterens pligter ville blive slået fast også for individuelt formulerede aftaler, medmindre noget andet er aftalt.¹¹⁴

3.2.2. Forpagterens pligt til at dyrke jorden

I afsnit IV,3.3. anføres, at forpagteren formentlig har pligt til at tiltræde brugen af ejendommen, fordi undladt brug kan medføre væsentlig forringelse af jorden. Derimod er det tvivlsomt, hvorvidt forpagteren også er forpligtet til at *dyrke* jorden, eller om braklægning er retmæssig brug. Det konkluderes, at braklægning formentlig må anses for berettiget, ligesom braklægning anses for sædvanlig jordbrugsmæssig udnyttelse i andre henseender – navnlig i forhold til landbrugsloven.

Spørgsmålet om, hvilken udnyttelse som forpagteren er berettiget til, hænger sammen med, hvordan forpagtningsbegrebet defineres. Hvis der – i modsætning til i dag – opstilles en definition af forpagtningsaftaler, er det muligt nærmere at fastlægge om braklægning (og anden særlig udnyttelse) må udøves af forpagteren. Dette kan f.eks. ske på samme måde, som forsvaret jordbrugs- og erhvervmæssig udnyttelse afgrænses i Lbl. § 7a, stk. 1 og § 7b.

En definition af forpagtning *kan* være hensigtsmæssig i en særlov om forpagtning for at afgrænse lovens anvendelsesområde. Hvis en sådan indføres, kan forpagterens udnyttelsesret tillige præciseres i loven.

I standardvilkår er en definition af forpagtningsbegrebet derimod unødvendig, fordi reglerne gælder for alle, der benytter vilkårene. Det synes

114. Se til sammenligning AB 92 § 32, stk. 2 om byherrens meddelelsespligt i visse tilfælde.

3.2.2. Forpagterens pligt til at dyrke jorden

derfor mindre oplagt i standardvilkår at regulere forpagterens udnyttelsesret. Dette må nærmest afgøres konkret af parterne. Hvis forpagterens udnyttelsesret ikke præciseres, må indholdet heraf imidlertid fastlægges ved fortolkning af aftalen bl.a. under hensyn til, hvad der efter en landbrugsfaglig vurdering er forsvarlig drift.

Reglerne om tildeling og udbetaling af hektarstøtte betyder, at forpagterens tilmelding af et forpagtet areal til støtteordningen som en del af forpagterens bedrift efter omstændighederne kan tvinge ejeren til at udtage arealet fra sin egen ansøgning, selv om forpagteren ikke efter forpagtningskontrakten er berettiget til at tilmelde arealet. Dette giver anledning til at overveje, hvorvidt en forpagter er forpligtet til *ikke* at tilmelde arealet til hektarstøtteordningen, medmindre ret til braklægning er aftalt i forpagtningskontrakten. Desuden er der grund til at overveje, om en forpagter, der ikke selv kan opnå hektarstøtte på grundlag af det forpagtede areal, er forpligtet til at medvirke til at overholde betingelserne for modtagelse af hektarstøtte, hvis ejeren har tilmeldt arealet.

Parterne bør regulere spørgsmålene omkring hektarstøtteordningen i forpagtningsaftalen, således at ejeren i hvert fald kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, hvis forpagteren foretager sig noget, som begrænser ejerens ret til hektarstøtte. Som anført i afsnit IV,3.3. er det imidlertid ikke sandsynligt, at en sådan privatretlig sanktion giver ejeren noget krav mod EU-direktoratet på at få hektarstøtten udbetalt, hvis f.eks. forpagteren har undladt at opfylde betingelserne. Privatretlige aftaler giver derfor normalt kun ejeren en hævebeføjelse og et eventuelt erstatningskrav. Da disse krav normalt er »destruktive« for aftalen i øvrigt, således at retsforholdet mellem parterne i øvrigt lider skader eller bringes til ophør, er en anden afklaring af spørgsmålet, der fjerner behovet for anvendelsen af privatretlige misligholdelsesbeføjelser, ønskelig.

At ejeren risikerer at miste retten til støtte på grund af forpagterens dispositioner peger i retning af, at der ved lovgivning er behov for at *beskytte ejeren* mod forpagterens tilmelding af arealet.

Det er ikke nogen løsning at indsætte regler om forpagterens ret/pligt til braklægning mv. i standardvilkår om landbrugsforpagtning, idet disse ikke kan hindre udbetaling af støtte til forpagteren, eller hindre at ejerens krav på støtte fortabes, hvis forpagteren ikke respekterer kontrakten.

En effektiv beskyttelse mod, at forpagterens tilmelding af arealet udelukker ejeren fra at tilmelde arealet, kunne formentlig etableres ved at indføre en præceptiv bestemmelse i reglerne om hektarstøtteordningen, der betinger en forpagters tilmelding af et areal til støtteordningen af, at ejeren har givet udtrykkeligt samtykke hertil eller af forevisning af en forpagtningskontrakt, der dokumenterer forpagterens ret til tilmelding. Dermed ville EU-direk-

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

toratet (eller anden relevant myndighed) kunne påse, at tilmelding ikke sker i strid med ejerens interesser.

Imidlertid fremgår reglen om, at det er producenten, der er berettiget til at oppebære hektarstøtte af Rfo. 1765/92 bl.a. art. 2, stk. 1 og 5 forudsætningsvis. Producentens ret er ikke ifølge forordningen betinget af noget samtykke, hvorfor der næppe i dansk national lov kan stilles krav om, at tilmelding kræver ejerens samtykke i de tilfælde, hvor forpagteren må anses for producent og i øvrigt opfylder betingelserne for tilmelding. Såfremt ejerens retsstilling skal forbedres, kræver det derfor formentlig en ændring af EU-reglerne.

Endvidere er det vanskeligt at opstille regler, der kan hindre, at forpagteren undlader at opfylde betingelserne for hektarstøtte i tilfælde, hvor ejeren har tilmeldt arealet, men hvor forpagteren har den fysiske råden over arealet. Den eneste sikre løsning for ejeren i disse tilfælde er således enten at *undlade bortforpagtning af arealer, som han selv har tilmeldt hektarstøtteordningen* eller at kræve en *behørig sikkerhedsstillelse* af forpagteren til dækning for et eventuelt tab af hektarstøtte på grund af forpagterens misligholdelse.

Regler om sikkerhedsstillelse kunne med fordel indføres i standardkontrakter eller almindelige betingelser, således at ejerne blev gjort opmærksom på problemet.

3.3. Vedligeholdelse og mangler (afsnit V)

3.3.1. Generelt behov for ændringer

Af afsnit V,3.2.-3.4. fremgår det, at reglerne om risiko, vedligeholdelse og mangler for aftaler om landbrugsforpagtning som udgangspunkt følger de almindelige regler om tingsleje. Da disse almindelige regler giver et rimeligt og hensigtsmæssigt resultat og tillige i vidt omfang er identiske med almindelige formueretlige grundsætninger, således at forpagtningsaftalerne på dette punkt behandles på samme måde som beslægtede aftaletyper, synes der *ikke at være noget større behov for at ændre denne retsstilling.*

Der er dog et problem forbundet med, at de almindelige tingslejeretlige regler – og dermed reglerne om landbrugsforpagtning – bygger på en vurdering af forholdets natur samt på en beskeden teori og retspraksis. Konklusionen, hvorefter der gælder de samme regler for forpagtningsaftaler som for tingsleje, er således forbundet med en nogen usikkerhed. Denne usikkerhed forstærkes af, at ældre juridisk teori i et vist omfang angiver regler med et andet indhold, jf. afsnit V,3.3. Dette skaber tvivl om, hvad der er gældende ret, dels fordi teorien skaber tvivl om indholdet af de almindelige grundsætninger, dels fordi den ældre teoris regler – der i vidt omfang er blevet lagt til grund i kontraktspraksis – i sig selv giver anledning til betydelige af-

3.2.2. Forpagterens pligt til at dyrke jorden

grænsningsproblemer bl.a. mellem »mindre« og »omfattende« skader, jf. nærmere nedenfor afsnit 3.3.2. og ovenfor afsnit V,3.4.

Dertil kommer, at DDL's standardkontrakt og visse andre standardformularer, indeholder bestemmelser, der ikke er overensstemmende med gældende ret. De almindelige regler er naturligvis fravigelige ved aftale, hvorfor der ikke behøver at være nogen konflikt. Men det bidrager til tvivlen om, hvad der er gældende ret, at teori og kontraktspraksis ikke er sammenfaldende.

Endelig bygger nogle af de anførte almindelige grundsætninger på helt frie overvejelser om forholdets natur, fordi der hverken er retspraksis eller litteratur. Dette er f.eks. tilfældet for så vidt angår reglerne om risikoens overgang, jf. ovenfor afsnit V,2.1.2. Selv om reglerne kan synes velunderbyggede, er der altid en risiko for, at domstolene vil anvende andre regler end angivet i en – indtil videre – enkeltstående juridisk fremstilling.

Der må derfor sammenfattende siges at være *et betydeligt behov for at præcisere retsstillingen* med hensyn til reglerne om risiko, vedligeholdelse og mangler for aftaler om landbrugsforpagtning, enten ved (deklaratorisk) lovgivning eller ved standardkontrakter/almindelige betingelser. Om mulige årsager til, at den her hævdede usikkerhed om retsstillingen ikke har givet sig udslag i offentligt tilgængelige retsafgørelser, se ovenfor afsnit I,3.6.

Som påpeget flere steder ovenfor i afsnit V forekommer indholdet af DDL's standardformular mindre hensigtsmæssigt på nogle punkter. Det kunne derfor være mere hensigtsmæssigt at ændre denne formular eller lade den afløse af et sæt almindelige betingelser fremfor at indføre lovgivning. Dette ville betyde, at reguleringen fortsat har den form, som mange parter allerede i dag vælger. Endvidere ville en revision af den gældende formular hindre, at en uhensigtsmæssig formular eventuelt fortsat anvendes, selv om der er tilvejebragt en deklaratorisk lovgivning med et mere hensigtsmæssigt indhold.

Reglerne om vedligeholdelse og mangler i lejeloven er gjort præceptive for at beskytte lejer, jf. LL § 18. Det kunne derfor tillige overvejes at indføre ufravigelige regler om forpagtning. Bestemmelserne i DDL's standardkontrakt, der ofte anvendes, og som overvælter dele af vedligeholdelsespligten på forpagteren i et ubestemt omfang, kunne tale for, at forpagteren bør beskyttes imod denne fravigelse af det almindelige udgangspunkt. Imidlertid er der ikke noget, som tyder på, at DDL-kontraktens fravigelser skyldes ønsket om ensidigt at varetage ejerens interesser bedst muligt. Det kan derfor ikke udelukkes, at det er en almindelig opfattelse blandt både ejere og forpagtere, at vedligeholdelsespligten bør fordeles på den i formularen angivne måde. Hvis dette er rigtigt, vil præceptive regler svarende til det almindelige udgangspunkt give en skæv vægtning af parternes interes-

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

ser. Før præceptive regler eventuelt indføres, bør baggrunden for DDL-kontraktens fravigelser af det almindelige udgangspunkt nærmere undersøges. Hvis der (i nogle tilfælde) herefter viser sig at være behov for en fordeling af vedligeholdelsespligten, taler dette for alene at anvende deklatoriske regler med samme indhold som det almindelige udgangspunkt. Disse kan så fraviges af parterne, hvis der *konkret* er behov for det.

Hvis formodningen ovenfor i afsnit V,5., jf. afsnit V,3.3., pkt. 5, om, at det navnlig er »vanens magt« og manglende teoretiske undersøgelser af forpagtningsreglerne, der er en af hovedårsagerne til de mange fravigelser af de almindelige grundsætninger, holder stik, må det antages, at en justering af de eksisterende standardkontrakter eller en deklatorisk lovgivning svarende til de almindelige tingslejeretlige regler i løbet af kort tid vil føre til, at kontraktspraksis bringes i overensstemmelse med de almindelige grundsætninger, idet mange parter vil følge den nye standardformular ved indgåelsen af fremtidige aftaler.

3.3.2. Ændringer i DDL's standardkontrakt

Uanset om der tages initiativer til generelt at præcisere retsstillingen, er der på nuværende tidspunkt behov for en ændring af DDL's standardkontrakt¹¹⁵ på forskellige punkter, hvor indholdet er mindre hensigtsmæssigt.

Det nærmere indhold af standardkontrakten og de problemer, som indholdet indebærer i forhold til reglerne om vedligeholdelse og mangler, fremgår ovenfor af afsnit V,3.4. og V,4.4.4. Her skal derfor blot kortfattet redegøres for de ønskelige ændringer.

Som det fremgår ovenfor afsnit V,3.4. fraviger DDL-kontrakten det almindelige udgangspunkt, hvorefter ejeren bærer den fulde vedligeholdelsesrisiko, idet forpagteren i vidt omfang pålægges vedligeholdelsespligten. Hovedindvendingen herimod er, at det ikke særligt præcist angives, hvilke dele af vedligeholdelsespligten, som overvælttes på forpagteren. Det er således ønskeligt med en præcisering af DDL-kontraktens uklare sondringer mellem »skader af mindre omfang« hhv. »omfattende« skader og mellem »almindelig vedligeholdelse« hhv. »væsentlig forringelse«. Kontrakten indeholder ingen fortolkningsmomenter, der kan belyse afgrænsningen mellem den mere og den mindre omfattende vedligeholdelse i forskellige sammenhænge, hvorfor der er tvivl om parternes vedligeholdelsespligter.

Den nærliggende løsning er at ændre DDL-kontrakten, således at den blot gengiver de almindelige regler om vedligeholdelsesrisikoens fordeling. Dermed er en afgrænsning unødvendig, da hele vedligeholdelsespligten i så

115. Det samme gælder de lokale standardkontrakter, som uden indholdsændringer bygger på DDL's kontrakt.

3.3.2. Ændringer i DDL's standardkontrakt

fald påhviler ejer. Som anført ovenfor i afsnit 3.3. vil de almindelige regler i praksis i vidt omfang føre til samme fordeling af arbejdsopgaverne som de eksisterende kontrakter, idet kravet om forpagterens forsvarlige drift betyder, at forpagteren skal udføre en række arbejder, selv om vedligeholdelsespligten påhviler ejeren. Der synes derfor ikke at være noget stort behov for at foretage en nærmere fordeling af vedligeholdelsespligten mellem ejeren og forpagteren.

Hvis man alligevel finder det sagligt begrundet at fordele vedligeholdelsespligten,¹¹⁶ bør kontrakten i stedet forsynes med en mere præcis beskrivelse af, hvornår en konkret vedligeholdelsesforanstaltning påhviler ejeren hhv. forpagteren. Generelt må det imidlertid – medmindre der er særligt gode grunde for det modsatte – anbefales at undgå fordelingen, idet det er vanskeligt at drage en skarp grænse efter forringelsens omfang.¹¹⁷

Det forekommer mest hensigtsmæssigt at lade det være op til parterne selv at vælge, om en opdeling af vedligeholdelsespligten ønskes, og – hvis dette er tilfældet – selv aftale fordelingen i parternes *individuelle* vilkår. Dermed kan de fortrykte standardvilkår reserveres til den almindelige retsstilling, som denne må antages at følge af almindelige grundsætninger og lovgivning. Dette har den fordel, at parterne kan gå ud fra, at de fortrykte vilkår ikke indeholder særegne fravigelser af almindelig dansk ret.

Endvidere er der på forskellige punkter behov for en præcisering af standardkontrakten, f.eks. med hensyn til forpagterens pligt til at vedligeholde et eventuelt vandingsanlæg. Pligten omfatter ikke forringelse, som skyldes almindelig slid og ælde, hvilket normalt er omfattet af vedligeholdelsespligten.

Sondringen mellem almindelig vedligeholdelse og væsentlig forringelse anvendes også vedrørende vedligeholdelsen af drænledninger. For så vidt angår væsentlig forringelse, var det ønskeligt, at der klart blev taget stilling til, hvem pligten påhviler, samt at spørgsmålets afgørelse ikke blot blev overladt til voldgift. Generelt skaber henvisningen af alle konflikter til voldgift – i stedet for at angive reglerne i standardkontrakten – mindre forudsigelighed for parterne om aftalens vilkår og dermed om deres retsstilling.

Dernæst forekommer det som anført ovenfor i afsnit V,4.4.4. betænkeligt, at en standardkontrakt, der af DDL hævdes at kunne anvendes både af ejeren og forpagteren, på markant – men alligevel uklar – måde fraviger de almindelige regler om *påkrav ved ophævelse* og formentlig tillige fraviger

116. Se om behovet for en nærmere undersøgelse heraf, ovenfor afsnit 3.3.1.

117. Som tidligere anført er sondringen også kendt i fremmed lovgivning, f.eks. JB 9. kap. § 15 og § 18, hvor den ligeledes giver anledning til vanskelige afgrænsningsproblemer, jf. den i afsnit V,3.3. nævnte litteratur.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

det almindelige *væsentlighedskrav*. Som anført ovenfor synes der ikke at være nogen rimelig grund til at forringe forpagterens retsstilling på denne måde, og fravigelserne synes ikke at være modsvaret af gunstigere vilkår for forpagteren på andre punkter. Standardkontrakten bør derfor ændres, således at de almindelige regler finder anvendelse.

Endvidere forekommer det – som anført flere steder, bl.a. i afsnit V – særpræget, at DDL-kontrakten alene indeholder en bestemmelse om forpagterens misligholdelse, mens ejerens misligholdelse er uomtalt. I forhold til væsentlighedskravet ved en kontrahents ophævelse, får dette den særprægede effekt, at der er forskel på, hvor streng væsentlighedsvurderingen er ved forpagterens og ved ejerens misligholdelse. Formentlig skal DDL-kontraktens § 8 forstås således, at ejeren kun kan hæve, hvis forpagterens misligholdelse er culpøs. Når kontrakten ikke indeholder noget om ejerens misligholdelse, må det antages, at de almindelige regler gælder herom. Som anført ovenfor i afsnit V,4.2.4. indebærer de almindelige regler en streng væsentlighedsvurdering, men næppe et krav om culpa. Derfor er der forskel på væsentlighedsvurderingens strenghed, hvilket ikke synes begrundet, idet såvel ejeren som forpagteren som udgangspunkt må have behov for samme beskyttelse mod virkningerne af en ophævelse, der bygger på uvæsentlig misligholdelse.

Hvorvidt retsstillingen angående vedligeholdelse og mangler bør præciseres gennem deklaratorisk lovgivning eller almindelige betingelser er vanskeligt at afgøre, idet hovedformålet (præciseringen) kan opnås på begge måder. Måske kan det pege mest i retning af deklaratorisk lovgivning, at spørgsmålene om vedligeholdelsespligt og mangler ofte har en central betydning for parterne og ofte kan føre til tvister. Det er derfor mindre hensigtsmæssigt, hvis de præciserede regler alene findes i en standardformular, som ikke nødvendigvis anvendes af alle. Noget tungtvejende argument for lovgivning er det dog ikke.

Endvidere kan den mangeårige fravigelse af den almindelige fordeling af vedligeholdelsesrisikoen i den juridiske teori og i kontraktspraksis tale for, at en ændring af standardformularer alene vil have begrænset – eller en langsom – gennemslagskraft, fordi mange vil benytte de hidtidige kontrakter og vælge den »sædvanlige« risikofordeling, fordi de »altid har gjort sådan«. Derimod vil en lovgivning med en vis autoritet kunne skabe klarhed over, hvad der er de almindelige regler på området og tillige formentlig skabe så megen debat og opmærksomhed, at flere parter vil blive klar over baggrunden for ændringerne. Denne viden vil muligvis virke motiverende på anvendelsen af de nye regler. Desuden vil lovregler – i modsætning til standardkontrakten – få virkning for de individuelle forpagtningskontrakter, som intet aftaler om spørgsmålet.

3.3.3. Forpagterens retsstilling ved ekspropriation

3.3.3. Forpagterens retsstilling ved ekspropriation

Som anført ovenfor i afsnit V,4.2.5.7. er forpagterens muligheder for at få erstatning for afbrydelse af forpagtningsaftalen ved ekspropriation begrænsede, dels fordi han normalt ikke kan gøre noget krav gældende over for ejeren, da der foreligger umulighed, og da der sjældent er et ansvarsgrundlag, dels fordi retspraksis har været tilbageholdende med at tilkende ekspropriationserstatning i tilfælde, hvor ekproprianten bringer aftalen til ophør med kontraktmæssigt varsel. Der tilkendes således ikke erstatning, hvis forpagteren har en faktisk forventning om, at aftalen ville være fortsat, men ikke over for ejeren har et retskrav på fortsættelsen.

Der er derfor behov for at lovgive, således at det sikres, at forpagteren får ret til erstatning for afbrydelse af forpagtningsforholdet, selv om han ikke havde retskrav på at fortsætte aftalen, men dog havde en berettiget forventning om, at dette faktisk ville ske.

For at undgå vanskelig bevisførelse og unødige retssager synes en løsning at kunne være indførelsen af en lovbestemmelse svarende til LL § 85 d, hvorefter forpagteren kan få bestemte tab dækket. Se nærmere ovenfor afsnit V,4.2.5.7. Med den eksisterende praksis, synes en lovbestemmelse at være den eneste måde at sikre forpagteren.¹¹⁸

Endvidere er der behov for en kritisk gennemgang af de regler, som hjemler forskellig *erstatningsfrie reguleringer* af fast ejendom, og som giver ejeren en ret til at kræve ejendommen overtaget, hvis reguleringen hindrer en fortsat rimelig og forsvarlig økonomisk udnyttelse af ejendommen. Disse bestemmelser afskærer normalt forpagtere fra at gøre noget krav gældende over for den myndighed, der pålægger reguleringen. Hvis ejeren begærer overtagelse, kan forpagteren dog muligvis få påkendt sit erstatningskrav under taksationssagen. Det var ønskeligt, om forpagteren fik en selvstændig mulighed for at opnå kompensation, hvis betingelserne for overtagelse på begæring er opfyldt, men ejeren ikke ønsker at afhænde ejendommen. Dette kan formentlig kun sikres ved at ændre de forskellige eksisterende lovbestemmelser om overtagelse på begæring, eller ved en lovbestemmelse, der generelt sikrer denne adgang, f.eks. i ekspropriationsprocesloven.¹¹⁹ Kravet på erstatning fra det offentlige kan ikke reguleres ved privatretlig aftale, f.eks. i standardkontrakter. Det kan naturligvis aftales inter partes, at ejeren i tilfælde af erstatningsfrie reguleringer er forpligtet til at begære overtagelse, hvis betingelserne herfor er opfyldt, eller til at betale forpagteren godtgørelse i stedet. Dette synes dog som en urime-

118. Spørgsmålet om det offentliges erstatningspligt ved ekspropriation kan ikke løses ved privatretlig aftale i standardkontrakter eller almindelige betingelser.

119. Lbkg. 522/1991 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

ligt byrdefuld forpligtelse for ejeren, der kan være interesseret i at beholde ejendommen trods den erstatningsfri regulering. Det synes mere hensigtsmæssigt at lade eksproprianten yde erstatning til forpagteren, idet eksproprianten under alle omstændigheder skulle have betalt, hvis ejeren havde begæret overtagelse og betingelserne herfor var opfyldt.

3.4. Forpagtningsafgiften (afsnit VI)

3.4.1. Forpagtningsafgiftens størrelse

Af afsnit VI,2.1. fremgår det, at der i de fleste tilfælde på grund af aftalens formulering ikke er nogen væsentlig tvivl om forpagtningsafgiftens størrelse, samt at en eventuel tvivl må afklares ved hjælp af almindelige fortolkningsprincipper. Der er derfor næppe behov for at ændre gældende ret på dette punkt. Det bemærkes, at der ikke hermed er taget stilling til, hvorvidt regler om fastsættelse og/eller regulering af afgiften – f.eks. svarende til lejelovgivningens regler – er hensigtsmæssige. Se nærmere herom afsnit VI,8.1.4. og nedenfor afsnit 3.4.6.

På et enkelt punkt er det hensigtsmæssigt at ændre DDL's standardkontrakt for så vidt angår afgiftens fastlæggelse. Kontrakten bør angive byg, som den almindeligt gældende kornsort, som basis for afgiftsfastsættelsen efter kapitelstakst. Dermed undgås, at der opstår en situation, hvor kontraktskoncipisten har forsømt at angive kornsorten. Problemet er næppe stort i praksis, og det synes under alle omstændigheder at følge af kutyme, at byg lægges til grund, hvis intet er aftalt.

Foruden i DDL's standardkontrakt, kan præciseringen også foretages i deklatorisk lovgivning eller i et sæt almindelige betingelser. Der er dog ikke grund til at foretage en sådan regulering alene på grund af valget af kornsort som beregningsfaktor. Selv om det kan være af ikke ringe økonomisk betydning for parterne, om den ene eller den anden kornsort anvendes, synes der dog ikke at være behov for præceptiv lovgivning. Det må anses for tilfældigt, hvem der vil lide tab ved at byg anvendes som udfyldende kornsort, og begge parter har gode muligheder for at sikre, at aftalen er præcist formuleret også på dette punkt.

Det konkluderes endvidere i afsnit VI,2.2., at der næppe er behov for at ændre retsstillingen for så vidt angår tilfælde, hvor forpagtningsafgiften slet ikke er fastsat. For det første er situationen meget sjældent forekommende i praksis, og en analogi af kbl. § 72 giver en rimelig fastsættelse af afgiften.

Da afgiften ofte er meget varierende fra aftale til aftale, er det næppe muligt at præcisere retsstillingen ved hjælp af generelle regler om afgiftens størrelse og beregning. Det skærper ganske vist parternes opmærksomhed omkring afgiften, hvis en standardkontrakt indeholder et punkt vedrørende

3.4.2. Forud- eller bagudbetaling af forpagtningsafgiften

denne. Imidlertid er det måske ikke ligefrem sandsynligt, at parter, der kan glemme at fastsætte et så centralt vilkår som afgiften, overhovedet vil anvende en standardkontrakt! Der er derfor næppe vundet noget ved yderligere regulering.

Derimod kunne en præcisering af retsstillingen opnås ved at formulere en regel svarende til kbl. § 72 i deklatorisk lovgivning, således at resultatet kunne nås uden analogislutninger. Reglen kunne også placeres i et sæt almindelige betingelser uden en tilknyttet formular. Dette er dog mindre hensigtsmæssigt, da disse skal vedtages for at være bindende. Såfremt betingelserne ikke er bindende, er der ingen udfyldende regel at falde tilbage på – bortset fra analogien af kbl. § 72.

Navnlig på grund af den ringe praktiske betydning synes det overflødig at fastsætte nærmere regler om afgiftsfastsættelsen – f.eks. efter det forpagtedes værdi – alene på grund af de tilfælde, hvor parterne intet har aftalt.

3.4.2. Forud- eller bagudbetaling af forpagtningsafgiften

I afsnit VI,4.1. konkluderes det, at udgangspunktet i dansk ret må antages at være, *at forpagtningsafgiften skal betales bagud*, samt at ejeren må tilgode sine interesser i at undgå betalingsmisligholdelse ved at kræve sikkerhedsstillelse. I aftaler, hvor ejeren er folkekirken, staten eller en kommune, er den almindelige regel dog forudbetaling. Langt de fleste aftaler indeholder en bestemmelse om bagud- eller forudbetaling, og i praksis kan tvivlsspørgsmål ofte løses ved en simpel forespørgsel hos ejeren, hvorfor behovet for en regulering er begrænset.

Hvorvidt forpagteren skal betale forud eller bagud, og om ejeren kræver sikkerhedsstillelse, er et valg, som i vidt omfang beror på parternes konkrete forhold: Hvilken grad af sikkerhed kræver de hver især, hvilken tiltro har de til hinanden, hvilket kendskab har de til hinandens (økonomiske) forhold, hvor store beløb er der tale om etc.

En præceptiv regel om bestemte betalingsvilkår, der ikke svarer til parternes konkrete forhold og ønsker, kan afholde ejere fra at bortforpagte deres jord, eller medvirke til, at en parts behov ikke på tilstrækkelig måde opfyldes. Med andre ord kan præceptive regler hindre parterne i at handle sig til en for dem acceptabel risiko, der kan være afgørende for, om der overhovedet indgås en aftale, jf. ovenfor afsnit 2.2.

Deklaratorisk lovgivning synes derfor som et bedre udgangspunkt. Dette støttes endvidere af, at ingen af de undersøgte udenlandske retssystemer fastsætter præceptive regler for betalingsbetingelserne og sikkerhedsstillelsen. End ikke den danske LL § 33 er præceptiv. Spørgsmålet er således i almindelighed overladt til parternes aftale.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

Den praktiske betydning af en deklaratorisk regel er muligvis begrænset. Således indeholder langt den overvejende del af de undersøgte forpagtningskontrakter en udførlig angivelse af, hvornår der skal betales. En udfyldende regel vil ifølge tabel VI,4.1.(a) dog have betydning for ca. 18 pct. af de indgåede aftaler. Uanset at dette i praksis svarer til mere end 5.000 aftaler, er problemet dog nok alligevel begrænset, idet en simpel mundtlig afklaring mellem parterne som nævnt kan afgøre, hvornår der skal betales første gang.

Trods dette må det anses for hensigtsmæssigt, at fastsætte fravigelige regler til udfyldning af parternes aftale enten i deklaratorisk lovgivning eller i standardkontrakter/almindelige betingelser. Dermed præciseres retsstillingen, og behovet for supplerende mundtlige aftaler forsvinder. Den udfyldende regel bør i overensstemmelse med praksis være bagudbetaling. Hvis der ikke i øvrigt viser sig at være behov for en lovgivning om forpagtning, forekommer det unødvendigt at fastsætte en deklaratorisk lovbestemmelse om bagudbetaling. Det synes heller ikke hensigtsmæssigt at indføre en sådan regel i Lbl. § 11, stk. 3, idet denne bestemmelse, der bl.a. vedrører angivelsen af forpagtningsafgiften i kontrakten, i kraft af sin offentligretlige karakter er præceptiv og desuden ikke omfatter de i praksis mest anvendte aftaler om forpagtning af dele af en landbrugsejendom. Den bedste løsning synes derfor at være at præcisere bagudbetaling som deklaratorisk regel i standardvilkår for forpagtningsaftaler – i første omgang i DDL-kontraktens § 4 og dernæst i et (eventuelt) nyt sæt standardvilkår/almindelige betingelser.

En regel, der – som kompensation for bagudbetalingen – giver ejeren sikkerhed i nogle af forpagterens ejendele og ejendommens frugter stemmer ikke overens med dansk retstradition, hvor lovbestemt panteret kun foreskrives i ganske særlige tilfælde. Endvidere tyder kontraktspraksis på, at ejerne kun i et begrænset antal tilfælde (ca. 20 pct.) betinger sig sikkerhedsstillelse. En regel ville således ikke være i overensstemmelse med praksis og parternes behov.

Desuden kan en lovbestemt panteret i høsten være i strid med lov om høst-pant, i hvert fald hvis den tilsidesætter forpagterens ufravigelige ret til at pantsætte høsten.

Endelig afvises i afsnit VI,4.2. behovet for en almindelig regel, der giver ejeren ret til at kræve rente af forpagtningsafgiften, når denne betales bagud. Dette begrundes i, at det ikke er sædvanligt i dansk ret samt i, at der ikke er noget, som hindrer ejeren i at betinge sig en sådan forrentning i aftalen, hvis han finder det hensigtsmæssigt.

3.4.5. Betaling af skatter, afgifter mv.

3.4.3. Betalingsterminer

I afsnit VI,5. konkluderes, at det formentlig er overflødigt at indføre regler om betalingsterminer, da stort set alle aftaler tager stilling til spørgsmålet. En deklaratorisk regel kunne dog – på linie med LL § 33 – indpasses i en eventuel samlet forpagtningslovgivning eller et sæt almindelige betingelser, men den praktiske betydning heraf ville være ringe. Kontraksundersøgelsen peger på, at den almindelige regel i så fald bør være halvårslige terminer, jf. tabel VI,5(a).

3.4.4. Løbedage

Af afsnit VI,6. fremgår det, at en forpagter ikke har krav på løbedage, medmindre dette er aftalt, herunder gennem anvendelsen af ordet »termin« i betalingsvilkårene. Sådanne aftaler indgås sjældent, men normalt giver den almindelige væsentlighedsvurdering ved ejerens ophævelse på grund af forpagterens misligholdelse forpagteren en passende beskyttelse mod misligholdelsesvirkninger af for sen betaling, jf. afsnit VI,10.3. Derimod risikerer forpagteren alvorlige ulemper ved en beskeden forsinkelse, hvis ejeren har betinget sig *nøjagtig betaling*.

Det konkluderes derfor, at der i hvert fald for så vidt angår forpagtningsaftaler, hvor ejeren har betinget sig præcis betaling, bør indføres en regel om løbedage el.lign. samt at reglen – der har et klart beskyttelsesmæssigt formål – bør være præceptiv, således at den ikke kan fraviges til skade for forpagteren før misligholdelse er indtruffet.

Det konstateres ligeledes, at det er mindre hensigtsmæssigt at fastsætte regler om løbedage i en standardkontrakt eller i et sæt almindelige betingelser for forpagtningsaftaler, idet disse er fravigelige. Det ville dog under alle omstændigheder være en forbedring af forpagterens retsstilling i forhold til den gældende, hvis der i DDL's standardkontrakt og/eller i et eventuelt sæt almindelige betingelser indføjedes en løbedagsregel, idet trods alt ikke alle parter ville aftale reglen bort. Indføres der en præceptiv lovbestemmelse kan løbedagsreglen medtages i standardvilkårene for fuldstændighedens skyld – eventuelt som en henvisning til loven.

Endelig argumenteres for at indføre en *generel* løbedagsregel, som omfatter alle betalinger af forpagtningsafgift. Denne regel bør ligeledes – på grund af beskyttelsesbehovet – være præceptiv.

3.4.5. Betaling af skatter, afgifter mv.

I afsnit VI,7.10. konkluderes det, at den i teorien opstillede regel om, hvem der skal betale skatter, afgifter mv., når intet er aftalt – der fraviger det almindelige udgangspunkt om, at ensidige vilkårsændringer kræver opsigelse – er velbegrundet og tilgodeser begge parter interesser på rimelig måde. Endvidere viser kontraksundersøgelsen, at mange forpagtningsaftaler ud-

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

trykkeligt tager stilling til fordelingen. I praksis er der derfor ikke noget stort fordelingsproblem og næppe umiddelbart noget større behov for at ændre den gældende retsstilling.

Imidlertid eksisterer der kontrakter, som ikke angiver, hvem der skal betale skatter, afgifter mv.¹²⁰ Navnlig er der en række aftaler, der ikke tager stilling til fordelingen af skatter og afgifter, som parterne ikke kendte ved aftaleindgåelsen.¹²¹ For at forebygge konflikter for disse ejere og forpagtere, er der derfor behov for en udfyldende regel, der præciserer retsstillingen.

Indholdet af gældende ret ligger ifølge teorien rimeligt fast, jf. ovenfor, men det er ikke fastslået i retspraksis. Det er derfor noget usikkert, om en regel som den beskrevne vil blive lagt til grund i en konkret sag. Navnlig for så vidt angår skatter og afgifter, som ikke var kendt ved aftalens indgåelse, er der tvivl om retsstillingen, idet teorien ikke klart har taget stilling til, om der gælder den samme udfyldende regel i dette tilfælde som ved skatter og afgifter, der var pålagt ved aftalens indgåelse.

Der er derfor behov for en afklaring af retsstillingen både generelt og konkret i DDL's standardkontrakt. Den eksisterende kontraktspraksis synes ikke at pege på, at der er noget særligt behov for at beskytte nogen af parterne. Der indgås generelt set velafbalancerede aftaler, der svarer til den teoretiske regel. Dette taler for, at parterne fortsat bør sikres adgang til selv at aftale den fordeling, som de ønsker, samt for at en regulering alene skal fastlægge retsstillingen for aftaler, som ikke tager stilling. Reglen bør derfor alene være deklatorisk. Den kan fastsættes i lov eller i en standardkontrakt/et sæt almindelige betingelser. Der synes ikke umiddelbart at være særlige grunde til at vælge den ene fravigelige reguleringsmetode frem for den anden. Dog kan vedtagelsesproblemet ved almindelige betingelser uden tilknyttet formular muligvis pege i retning af deklatorisk lovgivning som den bedste løsning.

3.4.6. Afgiftsregulering og ændrede forhold

I afsnit VI,8.1.4. konkluderes det, at det ikke umiddelbart er påkrævet at foretage en nærmere regulering af den måde, hvorpå forpagtningsafgiften beregnes og reguleres i kontrakten. For det første er der ikke noget praktisk behov for at forebygge anvendelsen af fast afgift – som kan blive byrdefuldt for den ene part ved konjunkturændringer – idet mere end 3/4 af de undersøgte aftaler indeholdt en eller anden form for afgiftsregulering. For det andet er afgiftsregulering ud-

120. Jf. ovenfor tabel VI,7.7(a) samt tabel VI,7.8.3(a) og (b).

121. Dette skyldes bl.a. at DDL's standardkontrakt mest nærliggende må forstås således, at nye skatter og afgifter ikke er reguleret, jf. ovenfor afsnit VI,7.9. Såfremt den pågældende afgift væsentligt forrykker det økonomiske forhold mellem parterne, finder genforhandlingsklausulen i DDL-kontraktens § 4, nr. 4 dog anvendelse.

3.4.6. Afgiftsregulering og ændrede forhold

tryk for, at parterne har truffet et valg med hensyn til risikofordelingen vedrørende ændrede konjunkturer, som altid rammer parterne forskelligt og tilfældigt. Endeligt anvendes kapitelstaksten ofte, og denne påfører hverken ejeren eller forpagteren urimelige byrder, idet de fleste aftaler i dag tillige tager højde for konsekvenserne af hektarstøtteordningen.

De aftaler, som *kan* synes urimelige, har *fast forpagtningsafgift* helt uden regulering i forpagtningsperioden. Ved kraftigere konjunkturudsving kan den faste afgift betyde, at én af parterne – afhængig af om priserne stiger eller falder – stilles meget ringe. Imidlertid viser kontraktundersøgelsen, at disse aftaler har en gennemsnitlig varighed på knap 5 år. Da der de seneste mange år kun har været enkelte 5 års-perioder, hvor konjunkturudsvingene har været særligt markante, indebærer kombinationen af fast afgift og en forholdsvis kort varighed ikke nogen væsentlig risiko for parterne. Af samme grund er afgiftsregulering ikke nødvendig, medmindre man vil forsøge at hindre, at der indgås langvarige aftaler med fast afgift. Dette skulle i så fald være for præceptivt at beskytte den af parterne, som kan lide tab. Noget praktisk behov for regulering synes der dog ikke at være.

Aftaler med *procentuel afgiftsregulering* kan føre til en afgift af urimelig størrelse til skade for forpagteren. Da udbredelsen af sådanne aftaler er minimal, er der heller ikke for disse aftaler praktisk behov for regulering. Hvis anvendelsen af denne reguleringsform øges, bør det overvejes at beskytte forpagteren ved præceptive regler.

I øvrigt er det vanskeligt at give regler om forpagtningsafgiftens regulering et hensigtsmæssigt indhold. På grund af de stadigt skiftende konjunkturer, er det formentlig nødvendigt med hyppige ændringer for at tilpasse indholdet herefter, medmindre der anvendes et bestemt indeks.¹²² Desuden har sådanne regler formentlig kun ringe praktisk betydning, idet vederlags-spørgsmålet løses af langt de fleste parter selv. Fravigelige regler vil derfor kun have ringe praktisk betydning

Præceptive regler er u hensigtsmæssige, idet der er risiko for, at reglerne pålægger parterne at anvende en reguleringsform, som ikke passer til de generelle økonomiske konjunkturer og/eller til parternes konkrete ønsker og behov. Der kan således være stor forskel på, hvad der er en hensigtsmæssig regulering fra bedrift til bedrift og fra kontrakt til kontrakt. Der er heller ikke behov for særligt at beskytte enten ejeren eller forpagteren, idet konjunktursvingninger kan ramme begge parter lige hårdt på forskellige tidspunkter. Forpagtningsafgiftens regulering bør derfor være et partsansvarliggende.

122. Dette kan imidlertid også give anledning til problemer og behov for ændringer. Se således ovenfor afsnit VI,8.1.3. om det behov, som hektarstøtteordningen skaber, for at supplere kapitelstakstreguleringen.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

Såfremt man fra lovgivers side ønsker at fremme og/eller lette anvendelsen af konjunkturregulerede forpagtningsafgifter, bør det – som anført ovenfor i afsnit VI,8.1.4. – overvejes, at erstatte den gældende lov om kapitelstakster¹²³ med en lov om »forpagtningsafgiftsindeks«. Blandt andet som følge af hektarstøtteordningen, er kapitelstaksten ikke længere tilstrækkelig som eneste reguleringsfaktor. Det synes derfor mere hensigtsmæssigt fra officiel side, at beregne et særligt indeks til brug for beregning af forpagtningsafgiften. Med et sådant indeks opnås større lighed blandt kontrakterne, og det giver større sikkerhed for, at der tages højde for de relevante faktorer, end hvis den enkelte part skal forsøge at fastlægge en reguleringsfaktor. Endvidere lettes kontraktskonciperingen betydeligt, idet besværlige beregninger svarende til DDL-kontraktens § 4, pkt. 1b – der øger risikoen for fejl – kan undgås.

Et sådant indeks kunne endvidere kobles sammen med en regel – f.eks. i Lbl. § 11, stk. 3 – der i givet fald skulle fastslå, at en aftalt forpagtningsafgift i mangel af anden reguleringsaftale skulle anses for reguleret efter forpagtningsafgiftsindekset. Dermed kunne bestemmelsen fungere som anbefaling af at regulere forpagtningsafgiften efter forpagtningsindekset. Endvidere kunne dette styrke reglerne om skriftlighed – se ovenfor afsnit 3.1.1. – idet afgiftsfastsættelsen dermed ville blive præciseret.

Endelig kunne en hyppig offentliggørelse og justering af forpagtningsindekset efter ændrede konjunkturer medføre, at behovet for genforhandlingsklausuler ville blive mindre ved anvendelse af indekset, idet en del udsving ville blive indarbejdet og afbalanceret automatisk ved beregning af forpagtningsafgiften.

Eventuelt kunne det særligt fremhæves, at indeksreguleringen kun var gældende for aftaler over en vis varighed – f.eks. længere end 5 år – idet behovet for konjunkturregulering må anses størst for længerevarende aftaler.

Endvidere fremgår det af afsnit VI,8.1.4., at den stigende mangel på jord i stadig flere lokalområder kan aktualisere et behov for en offentlig regulering af forpagtningsafgiftsniveauet. Kontraktsundersøgelsen giver dog ikke grundlag for en nærmere vurdering af dette behov, dels fordi undersøgelsens formål har været et andet, dels fordi undersøgelsen er foretaget på et tidspunkt, hvor manglen på jord endnu ikke var så aktuel.

Såfremt nærmere undersøgelser viser, at der *er* et behov for at regulere forpagtningsafgiften, må reguleringen gennemføres som *præceptive lovbestemmelser*, idet formålet er at beskytte forpagteren mod urimeligt høje forpagt-

123. Lov 592/1984.

3.4.7. Genforhandlingsklausuler

ningsafgifter. Sml. lejelovgivningens regler om sammenligningsleje og omkostningsbestemt leje.

3.4.7. Genforhandlingsklausuler

Af afsnit VI,8.2. – og til dels af afsnit VI,8.4. – fremgår det, at konjunkturudviklingen nogle gange kan være så afvigende, at selv en normal konjunkturregulering af forpagtningsafgiften ikke er tilstrækkelig til at beskytte parterne mod væsentlige tab. Et aktuelt eksempel er hektarstøtteordningen. I tilfælde af sådanne uforudsete forandringer (force majeure) kan der være behov for en »sikkerhedsventil«, der giver den ene part ret til enten at forlange vilkårene genforhandlet, eller til at frigøre sig fra aftalen med et varsel, der tager rimeligt hensyn til modpartens forhold, hvis der indtræder væsentligt ændrede forhold, idet aftl. § 36 og forudsætningslæren ikke altid medfører aftalens ændring eller ophør, jf. nærmere afsnit VI,8.3.

En mulig fremgangsmåde kunne være en særlig lovbestemmelse om forpagtningsaftaler svarende til aftl. § 36. Imidlertid er der ikke længere i dansk lovgivning tradition for at indføre specielle reguleringsbestemmelser ved siden af aftl. § 36. Hensigten med § 36 var bl.a. at *samle* forskellige specialbestemmelser i § 36.¹²⁴ Det vil derfor stride mod hensigten med § 36, hvis en ny specialbestemmelse indføres for forpagtningsaftaler.

Den lovbeskyttelse, som kan forlanges for ejeren og forpagteren, er derfor formentlig udtømt ved aftl. § 36. Af afsnit VI,8.3.2. ovenfor fremgår imidlertid, at bestemmelsen kun har begrænset anvendelighed på forpagtningsaftaler. Der må derfor antages at være behov for en supplerende bestemmelse.

En mulig løsning synes at være en placering af en genforhandlingsklausul i standardformularer eller almindelige betingelser.¹²⁵ En sådan placering betyder, at klausulen »følger med«, hvis parterne vælger at anvende formularen eller vedtager betingelserne, selv om parterne ikke har overvejet behovet for genforhandling. Ofte fokuserer parterne under kontraktsforhandlingerne på de nutidige og kendte forhold, mens muligheden for fremtidige forandringer overses. Hvis klausulen indgår som en del af standardkontrakten/almindelige betingelser, sikres det, at parterne har et redskab, der kan anvendes i tilfælde af, at aftalen bliver urimeligt byrdefuld. Omvendt har parterne også mulighed for at fjerne klausulen, hvis det ønskes, men dette kræver en aftale om fravigelse af standardvilkårene og dermed en stillingtagen til behovet for en genforhandlingsklausul.

124. Jf. bl.a. Aftl-komm, side 186. Se også ovenfor afsnit I,3.3.3. om det ikke vedtagne lovforslag 129, 1997-98 om en ny erhvervslejelov, der – til trods for den nævnte hensigt med aftl. § 36 – indeholdt en bestemmelse svarende til aftl. § 36.

125. Til sammenligning indeholder AB 92 § 15, stk. 5 en afbestillingsregel.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

Ulempen ved løsningen er, at genforhandlingsklausulen ikke automatisk bliver en del af individuelle aftaler, som ikke benytter sig af standardkontrakt/almindelige betingelser. Kun en lovbestemmelse kan forebygge dette. Hvis man ikke vil bryde princippet om, at aftl. § 36 er den centrale bestemmelse, synes en genforhandlingsklausul i en standardkontrakt eller i almindelige betingelser at være et rimeligt kompromis, som vil gavne mange forpagtere.

Det må dog bemærkes, at parterne ikke er helt uden beskyttelse, idet aftl. § 36 og forudsætningslæren i nogle tilfælde kan bringes i anvendelse, jf. nærmere ovenfor afsnit VI,8.3.

3.4.8. Momsberegning

Af afsnit VI,9. fremgår det, at spørgsmålet om betaling af moms i praksis normalt ikke giver anledning til problemer mellem parterne. Der synes derfor ikke at være behov for yderligere regulering.

Da det imidlertid er hensigtsmæssigt altid at angive i kontrakten, hvorvidt anførte beløb indbefatter moms, ville det være hensigtsmæssigt i en standardkontrakt eller i et sæt almindelige betingelser generelt at anføre, at alle beløb er excl. (eller incl.) moms, medmindre andet udtrykkeligt er angivet. Dermed undgås uenighed i tilfælde af, at det under konciperingen ikke angives, hvad der gælder. Der kan f.eks. anvendes en bestemmelse svarende til AB 92, § 1, stk. 4, hvorefter beløbsangivelser ikke indbefatter moms, medmindre andet er angivet.

3.4.9. Ejerens misligholdelsesbeføjelser

I afsnit VI,10.6. konkluderes det, at der ikke umiddelbart er grund til at kritisere retsstillingen vedrørende ejerens misligholdelsesbeføjelser, idet reglerne er overensstemmende med de almindelige misligholdelsesregler i dansk formueret.

Imidlertid fremgår misligholdelsesreglerne for så vidt angår forpagtningsaftaler ikke så tydeligt, som på andre betydende erhvervsmæssige områder, hvor der findes lovgivning, eller hvor praksis er mere omfattende og offentlig tilgængelig.

For at præcisere retsstillingen kunne det være hensigtsmæssigt at etablere en regulering af ejerens misligholdelsesbeføjelser. Retsstillingen bør dog ikke ændres i forhold til det i afsnit VI,10. anførte. Formålet er alene at præcisere, hvad der gælder. I øvrigt henvises til afsnit 3.3.1. ovenfor vedrørende misligholdelsesbeføjelser ved vedligeholdelse og mangler, hvor behovet for præciserende regler også fremhæves.

4. Generelt om afhandlingens teser

Der synes ikke at være særlige beskyttelsesbehov eller retshåndhævelsesproblemer i forhold til ejerens misligholdelsesbeføjelser, hvorfor præceptiv lovgivning næppe er nødvendigt. Reglerne kan derimod formuleres i deklatorisk lovgivning eller i almindelige betingelser (eventuelt i standardkontrakter). Da misligholdesspørgsmålene kan opstå i relation til alle kontrakter og kan give anledning til alvorlige stridigheder og rettighedsfortabelse, er der grund til at overveje lovgivning frem for standardvilkår for at sikre, at reglerne i alle tilfælde klart er gældende.

Imidlertid vil resultatet formentlig blive nogenlunde det samme ved anvendelse af standardvilkår. I hvert fald vil mere udbredte standardvilkår give vejledning om, hvilket indhold de almindelige grundsætninger har. Om misligholdelsesreglerne formuleres i deklatorisk lovgivning eller som standardvilkår er således ikke afgørende. Det væsentlige er at få reglerne præciseret. Det forekommer naturligt at vælge samme regulering som for lejerens misligholdelsesbeføjelser, jf. ovenfor afsnit 3.3.1., således at alle misligholdelsesregler samles. Som anført ovenfor i afsnit 3.3.2. bør der under alle omstændigheder ske justeringer i DDL's standardkontrakt, men bl.a. på grund af misligholdelsesproblemernes centrale betydning for parterne og af hensyn til reglernes gennemslagskraft, er deklatorisk lovgivning formentlig mere hensigtsmæssig.

I forbindelse med fastsættelsen af regler om ejerens misligholdelsesbeføjelser, bør det – i overensstemmelse med det ovenfor i afsnit VI,10.3. konkluderede – præciseres, at ejerens hæveadgang forudsætter, at han afgiver påkrav over for forpagteren og giver sidstnævnte en rimelig frist til at afhjælpe misligholdelsen. Ligeledes bør det særligt præciseres, hvorvidt hævebeføjelsen kræver, at forpagteren har handlet culpøst. Et krav om culpa er formentlig i overensstemmelse med retspraksis, jf. ovenfor afsnit VI,10.3.

4. Generelt om afhandlingens teser

I dette afsnit gøres nogle generelle, afsluttende bemærkninger om afhandlingens tre teser, som er opstillet i afsnit I,2. Det vurderes navnlig, om ternerne holder.

Ad tese nr. 1 – eksistensen af en almindelig tingslejeret, der tillige gælder for landbrugsforpagtningsaftaler

I afhandlingen er der i forhold til ejerens og forpagterens hovedforpligtelser gjort forsøg på, at opstille nogle almindelige tingslejeretlige regler udledt af almindelige obligationsretlige regler bl.a. om andre vedvarende kontrakts-

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

forhold. Navnlig af afsnit V om risikofordeling, vedligeholdelse og mangler samt til dels af afsnit VI, fremgår det, at det i vidt omfang *er* muligt på grundlag af retspraksis og den juridiske litteratur at udlede en række retsregler, som må antages at gælde for tingslejeaftaler i almindelighed, hvis intet andet er aftalt eller fastlagt ved lov eller sædvane. Endvidere er det i forhold til disse regler diskuteret, om de uden videre er anvendelige på aftaler om forpagning af landbrugsjord. I langt de fleste tilfælde er konklusionen, at de tingslejeretlige regler er anvendelige på landbrugsforpagtningsaftaler, uden at forpagtningsaftalerne nødvendiggør særlige modifikationer. På enkelte områder adskiller landbrugsforpagtningsaftalerne sig dog fra andre lejeaftaler i en sådan grad, at særregler er nødvendige. Se f.eks. ovenfor afsnit VI,7. om betaling af skatter og afgifter.

På baggrund heraf kan det konkluderes, at *afhandlingens tese nr. 1 i alt væsentligt har vist sig at være holdbar*. Endvidere kan det konkluderes, at det giver mening og sammenhæng grundlæggende at betragte aftaler om forpagning af landbrugsjord som en tingslejeaftale og ikke som en selvstændig aftaletype *sui generis*.

Endelig viser gennemgangen ovenfor, at det – i hvert fald på afhandlingens område – giver mening at arbejde med en obligationsrettens almindelige del. På grund af de få almindelige retskilder om landbrugsforpagtningsaftaler, jf. ovenfor afsnit I,4., hersker der tvivl om, hvad der er gældende ret for denne aftaletype. Uden disse retskilder bliver »forholdets natur« af central betydning, og vurderingen heraf kan blive meget løs og tilfældig, hvis forpagtningsaftalerne betragtes som en selvstændig aftaletype, der er løsrevet fra andre lejeaftaler. Derimod giver obligationsrettens almindelige del – der kan udledes på grundlag af en eksisterende og ofte ganske fyldestgørende retspraksis og litteratur – nogle naturlige rammer for behandlingen af forpagtningsaftalerne, og den knytter aftalerne til velkendte og gennemprøvede regler og juridiske argumentationsmønstre. Dette sikrer, dels at fremstillingen af gældende ret bliver systematisk og i overensstemmelse med gængs juridisk metode, dels at der bliver sammenhæng i retssystemet – og forhåbentlig i retsanvendelsen.

Ad tese nr. 2 – behovet for at beskytte forpagteren som en svagere aftalypart

Generelt betragtet synes reglerne om forpagning af landbrugsjord for så vidt angår parternes hovedforpligtelser på baggrund af gennemgangen i de foranstående kapitler at fungere tilfredsstillende. Kun på enkelte punkter giver retsstillingen – som det fremgår ovenfor af afsnit 3 – anledning til en sådan kritik, at en beskyttende regulering bør overvejes, fordi parterne – oftest forpagteren – har behov for en bedre retsstilling. På enkelte punkter

4. Generelt om afhandlingens teser

(navnlig skriftlighedskrav og løbedage) synes præceptive regler nødvendige. Men bortset herfra synes fravigelige regler tilstrækkelige. I de fleste tilfælde er det uden afgørende betydning, om regulering sker i lovform eller som standardvilkår, der ikke nødvendigvis behøver at være fastlagt med bistand af offentlige myndigheder. I flere tilfælde angives deklaratisk lovgivning som en hensigtsmæssig løsning, men de enkelte problemområder, hvor dette er tilfældet, har hver i sær ikke en sådan praktisk betydning, at de i sig selv kan begrunde lovgivning.

Endvidere er indholdet af de eksisterende standardformularer og de undersøgte individuelle aftaler i de fleste tilfælde i overensstemmelse med almindelige formueretlige regler. Kun i nogle tilfælde (navnlig dele af DDL's standardkontrakt) er der positivt formuleret fravigelser af de almindelige regler, som stiller navnlig forpagteren ringere, uden at der er tegn på, at forpagteren har opnået kompensation for de byrdefulde vilkår.

Endvidere viser kontraktsundersøgelsen, at der på forskellige punkter er en del kontrakter, som ikke regulerer centrale spørgsmål vedrørende parternes hovedforpligtelser. Eksempelvis indeholder DDL's standardkontrakt ingen bestemmelser om forpagterens beføjelser i tilfælde af ejerens misligholdelse, og den opfordrer ikke parterne til at tage stilling til, hvem der i forpagtningsperioden skal betale offentlige afgifter, som hviler på brugen af ejendommen. Kontraktsundersøgelsen viser i denne sammenhæng, at ca. 19 pct. af de undersøgte aftaler ikke tager stilling til, hvem der skal betale ejendomsskatter, jf. ovenfor tabel VI,7.7.(a). Den manglende aftaleregulering af sådanne spørgsmål *kan* betyde tvivl om parternes retsstilling i tilfælde af misligholdelse, og den øger risikoen for, at ejeren i situationer, hvor forpagteren er stærkt afhængig af aftalens fortsættelse – jf. ovenfor afsnit I,3.2.3.2. – kan gennemtvinge en retsstilling, der afviger fra de almindelige regler, som ikke fremgår af lovgivning el. lign.

Der *kan* derfor forekomme behov for at beskytte forpagtere, men kontraktsundersøgelsen viser ikke, i hvilket omfang dette er tilfældet. Kontraktsundersøgelsen fokuserer på eksisterende kontraktsvilkår – ikke på konsekvenserne af manglende vilkår. De forholdsvis få punkter, hvor retsstillingen er kritisabel, tyder imidlertid på, at beskyttelsesbehovet er begrænset. Såfremt der er et misforhold mellem ejere og forpagtere, viser kontraktsundersøgelsen, at dette ikke giver sig udslag i klart urimelige kontraktsvilkår vedrørende parternes hovedforpligtelser.

Det var hensigten, at den i afsnit III,2.2.2. omtalte interview-undersøgelse i samarbejde med Åbenrå Amts Landboforening – foruden omfanget af mundtlige aftaler – skulle have belyst i hvilket omfang forpagterne kom i klemme på

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

grund af usikkerhed om retsstillingen. Som nævnt var det imidlertid ikke muligt at gennemføre undersøgelsen.

Når gennemgangen af retsforholdene herefter sammenholdes med den ovenfor i afsnit I,2. formulerede *tese nr. 2*, må det derfor konstateres, *at tesens holdbarhed i det væsentlige ikke har kunnet påvises.*

Selv om retsstillingen for forpagtere af landbrugsjord i Danmark er næsten ulovreguleret, betyder dette tilsyneladende kun på enkelte punkter, at forpagteren er svagt stillet i forhold til ejeren. På de ovennævnte få punkter er der behov for præceptiv lovgivning¹²⁶ og af forskellige afsnit fremgår det, at DDL's standardkontrakt på nogle punkter synes unødigt streng set fra forpagterens synsvinkel.

Derudover synes en anvendelse af analogier og almindelige retsgrundsætninger samt teori og praksis at lede til udfyldende regler, der giver en rimelig og afbalanceret retsstilling mellem ejeren og forpagteren. Der er derfor *næppe generelt behov for lovgivning eller anden regulering, der særskilt skal beskytte forpagteren mod urimelige kontraktvilkår.*

Selv om de af kontraktsundersøgelsen omfattede kontrakter ikke viser, at der er et misforhold mellem ejere og forpagtere, som resulterer i aftalevilkår, der er til skade for forpagterne, kan dette dog ikke tages som et endegyldigt udtryk for, at der ikke er og heller ikke fremover vil opstå behov for at regulere retsstillingen for landbrugsforpagtningsaftaler.

Som anført ovenfor kan usikkerheden om indholdet af almindelige grundsætninger om forpagtningsaftaler og »huller« i kontrakterne betyde en urimelig retsstilling for forpagterne. Desuden er kontraktsundersøgelsen, som de fleste konklusioner bygger på, foretaget på et tidspunkt, hvor navnlig manglen på jord endnu ikke var slået fuldt i gennem.

Manglen på jord er formentlig endnu ikke slået fuldt i gennem, jf. bl.a. ovenfor figur I,3.2.3.2.(a), hvorfor en nyere undersøgelse næppe ville have givet et væsentligt ændret resultat.

Som anført ovenfor i afsnit I,3.2.3.2. må det forventes, at manglen på jord bliver markant større i de kommende år, medmindre der indføres regulering – f.eks. af maksimum for antal dyreenheder på den enkelte ejendom. Dette kan komme til at betyde, at styrkeforholdet mellem ejer og forpagter forrykkes til skade for forpagteren. Hvis dette sker, kan der blive behov for regulering af retsstillingen mellem ejer og forpagter. *Derfor bør udviklingen på forpagtningsmarkedet følges nøje i de kommende år* for at konsta-

126. For så vidt angår skriftlighedskravet er dette ikke alene i forpagterens, men også i ejerens interesse.

4. Generelt om afhandlingens teser

tere, om forpagterne bliver væsentligt ringere stillet – navnlig fordi de ikke kan skaffe jord til opfyldelse af harmonikravene eller til andre strukturtilpasningsformål.

Dertil kommer, at det ikke i afhandlingen har været muligt at undersøge alle sider af en forpagtningsaftale, men kun parternes hovedforpligtelser. Nogle af de momenter, som afhandlingen ikke behandler, *kan* således være genstand for ejerens pression i tilfælde, hvor styrkeforholdet er forrykket. F.eks. har kontraktsundersøgelsen (og afhandlingen) ikke undersøgt, i hvilket omfang forpagtningsaftaler bringes til ophør før det aftalte tidspunkt enten ved kontraktsmæssig opsigelse eller ved ejerens kontraktsbrud. Der er heller ikke foretaget en undersøgelse af, i hvilket omfang forpagtningsaftaler forlænges med eller uden vilkårsændringer efter udløbet af den oprindeligt aftalte forpagtningsperiode – herunder om der kan påvises en forskel mellem nye aftaler og forlængede aftaler og/eller en forskel på praksis i områder med større eller mindre udbud i forhold til efterspørgsel på jord. Et andet forhold, der kunne have været inddraget, er niveauet for forpagtningsafgiften – herunder forskelle på afgiftsstørrelsen i områder med større eller mindre udbud i forhold til efterspørgsel på jord og en undersøgelse af afgiftsniveauet før og efter en forlængelse af en forpagtningsaftale.

De nævnte kontraktsvilkår er momenter, som en stærk ejer kan udnytte til at presse en forpagter, der er afhængig af forpagtningsaftalens fortsættelse. På grundlag af afhandlingens analyser kan det hverken be- eller afkræftes, at der på bl.a. disse områder eksisterer en praksis, der stiller forpagteren så ringe, at der er behov for regulering. Der *kan* derfor være et reguleringsbehov, selv om et sådant ikke er afdækket af afhandlingen.

Disse forhold kan måske betegnes som mangler ved afhandlingen, men der er ved afgrænsningen af denne taget hensyn til en række forhold, herunder omfanget, de manglende oplysninger om gældende ret i det hele taget, samt at indhentelse af oplysninger om opsigelse, forlængelse, afgiftsniveau mv. kræver langt mere udførlige undersøgelser end kontraktsundersøgelsen og kræver tæt kontakt til landboforeninger og forpagtere. Erfaringerne med bl.a. undersøgelsen af omfanget af mundtlige forpagtningsaftaler – der som nævnt i afsnit III,2.2.2. ikke kunne gennemføres – viste, at det kan være vanskeligt at etablere denne kontakt. Selv om disse undersøgelser måske kunne have afdækket interessante oplysninger om forpagterens retsstilling, må de alligevel anses for faldende uden for afhandlingens rammer. Som det er fremgået ovenfor, har der hidtil været væsentlig usikkerhed om gældende ret på forpagtningsområdet. Det har derfor været nødvendigt med udførlige analyser og gengivelser af gældende ret for overhovedet at finde ud af, hvilken retsstilling for parterne, der skulle vurderes i forhold til det formodede beskyttelsesbehov. Som allerede anført i afsnit I,1. måtte målet om en

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

fuldstændig analyse af gældende ret om landbrugsforpagtningsaftaler opgives på et tidligt tidspunkt. Det har været nødvendigt at afgrænse, og usikkerheden om, hvad der er gældende ret om parternes hovedforpligtelser, har betydet, at beskrivelsen heraf er prioriteret som afhandlingens hoveddel sammen med en undersøgelse af, om disse regler efter den eksisterende kontraktspraksis giver forpagteren en tilstrækkelig beskyttelse.

De foretagne undersøgelser giver ikke grundlag for at bekræfte tesen om et beskyttelsesbehov hos forpagteren, men det er i afsnit I,3.2.-3.5. påvist, at dette behov kan være langt mere aktuelt end hidtil antaget af forskellige lovforberedende udvalg, jf. afsnit I,3.3.1. Det har af de ovennævnte grunde ikke været praktisk muligt at analysere beskyttelsesbehovet fuldt ud. Der er derimod argumenteret for, at yderligere undersøgelser er påkrævet, før det eventuelt kan udelukkes, at der er et beskyttelsesbehov, og der er argumenteret for, at behovet for undersøgelser bliver stadig større bl.a. på grund af den voksende mangel på jord. Såfremt der gennemføres lovindgreb, der reducerer manglen på jord, er det derfor nærliggende – i forbindelse med lovindgrebenes forberedelse og den efterfølgende kontrol af indgrebenes effekt – tillige at undersøge betydningen af reglerne for forpagterens beskyttelsesbehov.

Endelig bemærkes, at behandlingen af spørgsmål som forpagterens behov for og ret til forlængelse, begrænsninger i ejerens opsigelsesadgang, og offentlig regulering af forpagtningsafgiftsniveauet må antages at kunne bære en afhandling i sig selv, idet der er tale om regler, der er fremmedartede i forhold til dansk ret, og som indebærer en række betænkeligheder og brud med bl.a. grundlæggende aftaleretlige begreber. Der er derfor behov for analyser af en række grundlæggende begreber.

Ad tese nr. 3 – behovet for at præcisere retsstillingen om landbrugsforpagtningsaftaler

Af de foregående kapitler og af sammenfatningen ovenfor i afsnit 3 fremgår det, at det på en række punkter ikke er klart, hvad der er gældende ret om ejerens og forpagterens hovedforpligtelser i landbrugsforpagtningsaftaler. Som ét tydeligt eksempel kan henvises til afsnit 3.3.1. om behovet for en tydeliggørelse af retsstillingen om vedligeholdelse og mangler, jf. nærmere afsnit V. Ganske vist kan der med rimelig sikkerhed argumenteres for reglerens indhold, men argumentationen er dog forbundet med den usikkerhed, der ligger i dels at skulle udlede almindelige obligationsretlige og tingslejetlige grundsætninger, dels at skulle vurdere disse grundsætningers anvendelig på forpagtningsaftaler ud fra disse aftalers særlige natur. Selv om indholdet af reglerne kan udledes på denne måde – og der, som anført ovenfor afsnit 3.3.1., ikke umiddelbart synes at være behov for at ændre

4. Generelt om afhandlingens teser

indholdet af disse regler – kan manglen på klare skrevne regler i lovgivning eller i et sæt standardvilkår betyde, at der opstår tvivl om, hvad der gælder ved retsanvendelsen – både mellem parterne og ved domstole, voldgiftsretter mv.

Ved fastlæggelsen af gældende ret for forpagtningsaftaler, må man således primært benytte sig af den mindst *objektiverede* retskilde: Forholdets natur. Sml. Mogens Heide-Jørgensen, Den kommunale interesse, 1993, side 20.

Usikkerheden om gældende ret giver sig – som det fremgår i afhandlingen – kun sjældent udtryk i parternes aftale ved *generelt* uhensigtsmæssige eller urimelige kontraktvilkår. Som anført ovenfor ad tese nr. 2 giver kontraktspraksis ikke anledning til at konkludere, at de indgåede aftaler generelt er urimelige. I afsnit I,3.6. ovenfor er det anført, at den begrænsede mængde offentliggjorte afgørelser kunne tyde på et behov for at ændre parternes retsstilling, hvis kontraktspraksis indeholder urimelige regler, idet der så må antages at eksistere nogle uhensigtsmæssige mekanismer, der afholder parterne fra at forsøge at få tilsidesat urimelige vilkår. Når kontraktsundersøgelsen ikke har påvist en generel tendens til urimelige aftalevilkår, kan eksistensen af sådanne mekanismer derfor ikke dokumenteres.

Derimod er der i afsnit III-VI flere eksempler på, at parterne ikke i aftalerne forholder sig til konkrete problemer – f.eks. betaling af skatter og afgifter – og eksempler på, at kontrakterne indeholder bestemmelser, som fraviger almindelige regler, uden at det er klart, hvilket omfang fravigelsen har – f.eks. de i afsnit V,3.3. og 3.4. omtalte fravigelser af vedligeholdelsesrisikoens fordeling. Endvidere er der også – f.eks. i DDL's standardkontrakt – eksempler på konkrete vilkår, der stiller navnlig forpagteren urimeligt sammenlignet med de almindelige regler.

Der kan således f.eks. være tvivl, dels om ejeren eller forpagteren bærer risikoen for hændelige forringelser, dels f.eks. om en konkret undladelse af at udbedre forringelsen er så væsentlig, at medkontrahenten kan hæve, idet det ikke er klart, om væsentlighed forudsætter culpa hos den misligholdende part. Dernæst kan der være tvivl om, hvorvidt den part, der vil hæve aftalen, først skal fremsætte påkrav om manglens udbedring og i givet fald tvivl om, hvor lang frist den misligholdende part skal have til at udbedre. Hvis en retssag om spørgsmålene tabes, skal der foruden sagsomkostninger muligvis betales erstatning til medkontrahenten for uberettiget ophævelse. Under disse omstændigheder forekommer en retssag ikke umiddelbart tillokkende, medmindre der er tale om en ganske grov misligholdelse.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

Disse forhold kan tale for, at der *er* behov for at præcisere retsstillingen, selv om der kun offentliggøres få retsafgørelser om tvister. Den ejer eller forpagter (eller vedkommendes juridiske rådgiver), som mener, at medkontrahenten misligholder aftalen, har på grund af den foreliggende usikkerhed om gældende ret svært ved at forudsige udfaldet af en sag, hvis vedkommende beslutter sig til at forsøge at bringe misligholdelsen til ophør med juridiske midler.

Udsigten til en måske langvarig sag, hvis udfald er vanskeligt at forudse, afholder formentlig en del parter fra at indlede sagen. Der henvises nærmere til afsnit I,3.6. ovenfor, hvor også andre årsager til, at så få afgørelser om forpagtning offentliggøres, drøftes nærmere. Eksisterer der derimod et tydeligt regelsæt i en lov eller i den anvendte standardaftale, kan det være mere hensigtsmæssigt at starte en sag, idet udfaldet da er mere sikkert. Endvidere må det antages, at en række mere åbenbare misligholdelser kan forebygges eller forholdsvis let bringes til ophør, hvis den misligholdende part gøres opmærksom på, at hans adfærd er i strid med klare, skriftlige regler.

Det kan naturligvis hævdes, at når der igennem mange år er indgået forpagtningskontrakter uden nærmere regulering, og når der kun er en begrænset retspraksis, der viser, at usikkerheden reelt fører til tvister, så er der (heller) ikke i dag behov for en øget regulering. Som anført ovenfor i afsnit I,3.6. kan det ikke udelukkes, at der reelt kun forekommer et begrænset antal konflikter set i forhold til de konfliktmuligheder, som ligger i de uklare regler. Samme sted er det imidlertid også anført, at konflikter forekommer, selv om de ikke offentliggøres, og der er argumenteret for, at de uklare regler og tvivlen om en sags udfald i sig selv kan være en del af årsagen til de få offentliggjorte sager. I forhold til de tvister, som reelt opstår, må det derfor antages at være hensigtsmæssigt med en præcisering af retsstillingen, idet tvisterne dermed nemmere kan løses eller forebygges.

Endvidere må det også generelt anses for hensigtsmæssigt med en tydeligere retsstilling – i hvert fald kan dette indebære flere fordele for parterne. Som allerede nævnt kan flere mindre misligholdelser lettere afværges eller bringes til ophør, hvis det af skrevne regler klart fremgår, at der er tale om misligholdelse. Endvidere vil et sæt regler om forpagtningsaftaler forenkle kontraktskonciperingen betydeligt, idet reglerne enten kan indarbejdes i standardformularerne, eller der kan laves en simpel kontrakt, som tydeligt henviser til, at det fastsatte regelsæt om forpagtning i øvrigt er gældende. Dermed kan mange aftaler indgås ved blot at notere de individuelle vilkår om varighed, areal, forpagtningsafgift mv. Desuden bliver det lettere for en ikke-sagkyndig part ved kontraktsindgåelsen at gennemskue urimelige/særlige vilkår, idet vedkommende lettere kan sammenligne de af medkontrahenten foreslåede vilkår med de almindelige regler og stille spørgs-

4. Generelt om afhandlingens teser

mål om eventuelle fravigelser. Så længe reglerne forbliver deklaratoriske (se nærmere herom nedenfor), bevarer parterne deres fulde aftalefrihed. Dermed udgør reglerne ingen begrænsninger for parterne, men de kan derimod indebære nogle fordele for dem.

Endelig tyder den udbredte anvendelse af standardkontrakter på, at der blandt parterne allerede er en betydelig interesse for at anvende et ganske udførligt kontraktsgrundlag, der fastlægger indholdet af parternes rettigheder og pligter. Dette tyder på, at en yderligere præcisering af reglerne vil blive godt modtaget af parterne og vil opfylde et behov, navnlig fordi de i dag anvendte standardformularer – som påvist flere steder ovenfor – ikke udgør det optimale aftalegrundlag.

Også i forhold til *retsanvendelsen ved domstole og voldgiftsretter* synes der at være dokumenteret et behov for at præcisere retsstillingen. Som følge af de ovennævnte vanskeligheder ved at fastlægge indholdet af gældende ret på grundlag af almindelige obligationsretlige og tingslejeretlige grundsætninger er der ingen sikkerhed for, at retsstillingen vil blive udlagt på samme måde, som reglerne er beskrevet i denne afhandling, hvis en tvist kommer for domstolene eller behandles af en voldgiftsret. Dette skyldes, at der ikke er et fast sæt regler om forpagtning, som alle (voldgifts)dommere kan gøre sig bekendt med og anvende. I stedet må den enkelte dommer selv forsøge at nå frem til gældende ret, hvilket kan føre til forskellige resultater, da retsstillingen som nævnt i vidt omfang bygger på almindelige overvejelser og forholdets natur. Indtil et vist antal afgørelser fastlægger en ensartet praksis, kan forskelle i dommernes vurdering føre til en uensartet behandling af identiske aftaler. Da afgørelser som nævnt imidlertid kun i begrænset omfang offentliggøres – og da nogle sager formentlig slet ikke kommer til afgørelse, fordi parterne er for usikre på sagens udfald – er der ikke megen støtte at hente i præjudikater. Der kan derfor gå meget lang tid, før retsstillingen på denne måde bliver mere ensartet.

Det er håbet, at denne afhandling kan blive en del af gældende ret og bidrage til, at ligeartede forhold behandles mere ensartet, jf. ovenfor afsnit I,4., men nogen sikkerhed herfor, giver afhandlingen ikke. Det kan således meget vel tænkes, at der er forskellige opfattelser af gældende ret – netop fordi indholdet heraf må fastlægges ved analogier mv. – og det er derfor ikke sikkert, at afhandlingens resultater i enhver henseende vil blive lagt til grund. Desuden kan der – netop på grund af manglen på sædvanlige retskilder – argumenteres for, at retsstillingen på forskellige punkter har et andet indhold end anført i afhandlingen, fordi »forholdets natur« vurderes på en anden måde.

Et væsentligt og generelt retligt problem omkring forpagtning af landbrugsjord er således den *manglende retsenhed*: Ensartede forhold risikerer

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

at blive behandlet forskelligt. For parterne betyder den manglende enhed navnlig, at de ikke kan være sikre på, hvad deres retsstilling er i en konkret situation. Når der ikke gælder faste regler, kan en part ikke være sikker på udfaldet af en eventuel tvist. Som nævnt *er det muligt* at udlede gældende ret, men reglerne er forbundet med nogen usikkerhed, hvorfor større ensartethed i retsanvendelsen kan opnås ved at give reglerne en form, der kræver langt mindre anvendelse af almindelige grundsætninger og overvejelser om forholdets natur. Dette kan ske ved at formulere reglerne skriftligt i lovgivning eller i et sæt almindelige betingelser – dvs. i *mere objektiverede retskilder*.

Sammenfattende er der derfor af hensyn til præciseringen af retsstillingen både inter partes og i forhold til retsanvendelsen ved domstole og voldgiftsretter behov for – eventuelt på baggrund af eksisterende standardaftaler – at opstille et regelsæt om landbrugsforpagtningsaftaler, selv om der – som anført ovenfor ad tese nr. 2 – kun på enkelte punkter direkte er behov for at beskytte (en af) parterne. I det følgende drøftes generelt, hvilket reguleringsinstrument som er bedst egnet hertil.¹²⁷

Allerede de eksisterende standardkontrakter (navnlig DDL's) bidrager til at skabe større enhed i reglerne. Problemet med disse kontrakter er imidlertid, at kontraktsvilkårene som nævnt ikke altid er afstemt med de regler, som gælder for beslægtede brugsrettigheder – f.eks. tingsleje. Kontrakterne er oftest konciperet udelukkende med forpagtning af landbrugsjord for øje, uden at der er taget hensyn til sammenhængen i retssystemet. For parterne er dette måske umiddelbart et mindre problem, idet de opnår en vis sikkerhed for retsstillingen – nemlig at den er som beskrevet i kontrakten. Derimod kan det være problematisk for retssystemet som helhed, at ensartede aftaler behandles forskelligt, hvis de ikke er nogen særlig grund til det – f.eks. parternes individuelle forhold. Endvidere kan det også konkret komme parterne til skade, hvis deres aftale behandles helt forskelligt fra det, de forventede.

Dertil kommer, at kontrakterne i et vist omfang indeholder regler, som direkte forekommer uhensigtsmæssige og urimelige, uden at dette er særligt fremhævet.¹²⁸ I det omfang standardkontrakterne indeholder sådanne regler, stiller de ligefrem den ene part (typisk forpagteren) ringere end, hvad der ville være tilfældet efter almindelige retsgrundsætninger. Dette synes ikke at være hensigtsmæssigt for en standardkontrakt, men bør være overladt til de enkelte parter at aftale, medmindre der på grund af forpagtningsaftaler-

127. Også på dette sted begrænses undersøgelsen til de reguleringsinstrumenter, som er behandlet i afsnit 2: Præceptiv/deklaratorisk lovgivning og standardkontrakter/almindelige betingelser.

128. Se navnlig ovenfor afsnit 3.3.2.

4. Generelt om afhandlingens teser

nes særegne natur undtagelsesvis er behov for generelle fravigelser af de almindelige grundsætninger. Et sådant behov er ifølge afhandlingens undersøgelser kun på enkelte punkter til stede.

Endelig er DDL-kontrakten kun i begrænset omfang normerende, idet den i vidt omfang overlader det til parterne selv at udfylde, hvad der skal være gældende, og kun i mindre omfang angiver de almindelige udfyldende regler. Se bl.a. ovenfor afsnit I,3.3.2.1. Dermed eksisterer der problemstillinger, som ikke er reguleret af andet end »baggrundsretten«, medmindre parterne har taget stilling til problemerne i aftalen.

Uanset, at der allerede eksisterer en vis regulering i de anvendte standardkontrakter, synes der således at være behov for præciseringer og ændringer af denne regulering.

Som det fremgår af afsnit 2.2. ovenfor anvendes *præceptive lovregler* i Danmark normalt kun, hvis der er en særlig begrundelse for det. I afsnittet findes tillige en oversigt under litra a-h over en række af de mere almindelige begrundelser for præceptivitet i dansk formueret.

Bortset fra de i afsnit 3 særligt fremhævede punkter, hvor præceptive regler om landbrugsforpagtningsaftaler må anses for nødvendige, synes der ikke på de i denne afhandling behandlede områder at foreligge nogle af de under litra a-h nævnte særlige forhold. Der er ikke tegn på, at indgåelsen af forpagtningsaftaler vedrørende landbrugsjord foregår i et miljø, hvor jord-ejerne (eller forpagterne) generelt har en magtposition, der sætter aftalefriheden ud af kraft, eller som på anden måde kan begrunde indførelsen af en generel præceptiv forpagtningslovgivning svarende til f.eks. den hollandske Pachtwet. Se nærmere om styrkeforholdet mellem parterne ovenfor afsnit I,3.2.3.1.

Præceptive regler kan bidrage til at præcisere retsstillingen og skabe retsenhed, samtidig med at de kan sikre en effektiv retshåndhævelse. Dette sammenholdt med den ovenfor beskrevne usikkerhed om gældende ret kan tale for præceptivitet. Imidlertid kan præcision og retsenhed opnås lige så effektivt ved fravigelig regulering. Der synes derfor ikke at være den fornødne særlige begrundelse for at indføre et mere omfattende sæt af præceptive lovregler på forpagtningsområdet. Tværtimod kan præceptive regler opfattes som meget begrænsende og byrdefulde for parterne, hvilket kan have u hensigtsmæssige følger som omgåelse, mundtlige aftaler, dårligere strukturtilpasninger etc. Der må antages at være særlig risiko for sådanne ulemper i forhold til landbrugsforpagtning, idet der på dette område er en meget langvarig tradition for aftalefrihed, og idet jordbrugsområdet – ud over forpagtningsaftaler – i øvrigt opfattes som overreguleret. Uden særlig positiv begrundelse for at indføre en generel præceptiv lovgivning bør dette

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

derfor undgås. Præceptive bestemmelser bør alene anvendes på enkelte punkter, som anført ovenfor i afsnit 3.

Behovet for præcisering bør – og kan – i stedet opfyldes med anden regulering. Af afsnit 3 ovenfor fremgår det flere steder, at valget mellem *deklaratorisk lovgivning og standardkontrakter/almindelige betingelser* ofte har mindre betydning, idet nogenlunde de samme resultater kan opnås. Det er derfor også vanskeligt generelt at vælge reguleringsform.

Sammenligningen af de to reguleringsformer i tabel VII,2.4.(a) ovenfor viser da også, at de på mange punkter har identiske egenskaber. Blandt de mere afgørende forskelle kan fremhæves vedtagelsesproblemet (ovenfor afsnit 2.3.), muligheden for at tage særligt hensyn til parternes interesser samt ændringsproceduren.

Vedtagelsesproblemet taler mest for anvendelse af deklaratorisk lovgivning, idet sådanne regler gælder, uanset om de er vedtaget af parterne. Som anført flere steder vil almindelige betingelser dog kunne opnå en status, der i vidt omfang svarer til lovgivning, idet de kan få karakter af sædvaner og almindelige retsgrundsætninger. Endvidere vil indføjelser af de almindelige regler i en standardformular – f.eks. som et tillæg eller på bagsiden med en tydelig henvisning – normalt betyde, at parterne ved deres underskrift på formularen har vedtaget de almindelige regler. Noget afgørende moment er vedtagelsesproblemet derfor ikke.

Inddragelsen af parternes henholdsvis tredjemands interesser ved fastlæggelsen af reglernes indhold peger ikke entydigt på den ene eller den anden reguleringsform. Afhængig af de konkrete forhold kan det således være både en fordel og en ulempe, at der tages/ikke tages hensyn til tredjemands henholdsvis parternes særlige interesser. Dog giver de almindelige betingelser nok de bedste muligheder for at fastsætte regler, der er specielt tilpasset inter partes-forholdet i forpagtningsaftaler. Da behovet for regulering mere skyldes hensynet til ejeren og forpagteren end hensynet til tredjemænd, taler dette for anvendelsen af almindelige betingelser/standardkontrakter.

Den ofte mere omfattende *ændringsprocedure* ved lovgivning taler også for at anvende standardkontrakter/almindelige betingelser, bl.a. fordi der flere gange har vist sig behov for løbende og med kort varsel at ændre indholdet af DDL's standardkontrakt. Efter omstændighederne kan forberedelsen og ændringen af et sæt almindelige betingelser dog indebære en mere omfattende procedure end lovgivningsproceduren, navnlig såfremt en fremtidig standardkontrakt skal tilvejebringes som et »agreed document« på grundlag forhandlinger mellem partsrepræsentanter eller udarbejdes af et uvildigt, sagkyndigt udvalg.

4. Generelt om afhandlingens teser

Endvidere er lovgivning om jordbrugets retsforhold ofte forbundet med stor politisk bevågenhed, hvilket efter omstændighederne kan betyde, at det kan være politisk hensigtsmæssigt *ikke* at foreslå ændringer i loven, selv om dette konkret kunne være nødvendigt på nogle punkter, idet folketingsbehandlingen indebærer risiko for, at også andre kontroversielle dele af loven vil blive inddraget i debatten.

Sådanne mekanismer er svære at dokumentere. Formentlig kan landbrugsloven ses som et eksempel, hvor der kun undtagelsesvis foretages mindre ændringer, selv om dette kunne være nødvendigt. Kun et behov for mere omfattende justeringer udløser et forslag til en ændringslov. Dette kan skyldes, at der næsten er tradition for at ændre landbrugsloven ved hvert regeringsskifte. Der har derfor de seneste mange år været en opposition, som blot har ventet på en anledning til at kræve nogle af de grundlæggende regler i landbrugsloven ændret.

Disse betragtninger peger i nogen grad i retning af at anvende standardkontrakter/almindelige betingelser, som kan ændres mere uformelt, og som eventuelt kan revideres med faste intervaller. Dog bemærkes, at en omfattende og grundig ændringsprocedure ikke nødvendigvis behøver at være af det onde. Den kan også sikre omhyggeligt forberedte og dermed hensigtsmæssige og anvendelige regler. Dette kan være at foretrække f.eks. frem for en lov, der hastebehandles kort før Folketingets sommerferie!

Endvidere er vanskelighederne ved tilblivelse og ændringer afhængige af, hvilken form der vælges for udformning og ændring af standardkontrakter/almindelige betingelser. Efter omstændighederne kan lovgivningsvejen være en enklere og mere smidig proces.¹²⁹

Afhandlingen omhandler reglerne om misligholdelse. Ifølge Andenæs, Kontraktvilkår, side 299 taler dette emne for at vælge deklaratorisk lovgivning, idet det særligt er i misligholdelsestilfælde, at der er behov for udfyldende regler, fordi parterne ofte glemmer at tage stilling til, hvad der skal gælde, hvis noget går galt. Standardvilkår (i kontrakt eller almindelige betingelser) kan kun afhjælpe dette, hvis parterne benytter/vedtager vilkårene. Endvidere bemærkes, at DDL's standardkontrakt som nævnt slet ikke tager stilling til forpagterens misligholdelsesbeføjelser ved ejerens misligholdelse. Ved sådanne standardaftaler og ved individuelle aftaler, der ikke behandler misligholdelse, kan deklaratorisk lovgivning derimod udfylde aftalen. At der navnlig omkring misligholdelsestilfælde er behov for udfyldende regler må tiltrædes, jf. det ovennævnte. Dette behøver dog ikke at være ensbetydende med, at lovgivning er den bedste løsning. Såfremt standardvilkår har en tilstrækkelig vid udbredelse, vil effekten af disse vilkårs

129. Jf. Andenæs, Kontraktvilkår, side 291 og 307.

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

misligholdelsesregler være identisk med effekten af deklatorisk lovgivning.

I de enkelte underafsnit ovenfor i afsnit 3 er det flere steder (f.eks. i afsnit 3.1.3., 3.2.1. og 3.3.3.) konkluderet, at deklatorisk lovgivning *kunne* være en mulig reguleringsform, men at de enkelte delproblemer isoleret set ikke kan begrunde, at der vedtages en samlet forpagtningslov. Da der ikke i øvrigt eksisterer lovgivning om forpagtning af privatretlig karakter, eksisterer der heller ikke et regelsæt, hvor enkelte supplerende bestemmelser kan indsættes.¹³⁰ Dette peger som anført i de enkelte afsnit på, at de pågældende delproblemer løses i standardvilkår/almindelige betingelser.

Når lovgivning i en række tilfælde er en mulig løsning, kan en anden konklusion imidlertid også overvejes: Hvis alle de delproblemer, der kan begrunde deklatorisk lovgivning, samles, er der muligvis en tilstrækkelig tungtvejende grund til at vedtage en samlet forpagtningslov, bl.a. med de foreslåede regler og eventuelt suppleret med andre tydeliggørende bestemmelser. Overordnet kan det således hævdes, at der er så mange delproblemer, der med fordel kunne reguleres i lov, at summen heraf er tilstrækkelig begrundelse til at vedtage en samlet lov.

Dertil kan føjes den yderligere fordel ved deklatorisk lovgivning i forhold til standardvilkår, at loven i højere grad tvinger parterne til at forholde sig til konsekvenserne af en fravigelse af de almindelige regler. Hvis deklatoriske regler skal anses for fraveget ved aftale, må det kræve en vis tydelighed af aftalen, idet der ved almindelig aftalefortolkning er en tilbøjelighed til at anvende en deklatorisk regel, hvis den ikke klart er fraveget.¹³¹ Aftaler, der afviger fra den deklatoriske lov, skal derfor have en vis tydelighed for at være gældende, og denne tydelighed giver medkontrahenten en bedre mulighed for at gennemskue omfanget af fravigelsen og for at forholde sig til konsekvenserne. Dette kan udtrykkes således, at lovgivningen er »stærkere« på den måde, at der skal mere til for at fravige lovgivningens regler. Regler i standardvilkår/almindelige betingelser kan derimod fraviges – endda i deres helhed – blot ved at indgå en individuelt formuleret aftale, der ikke henviser til (vedtager) standardvilkårene.

Såfremt det er sædvanligt at anvende standardvilkårene, vil anvendelsen af en individuel aftale dog tillige kunne henlede medkontrahentens opmærksomhed på, at aftalen kan være usædvanlig, og han har da grund til at forholde sig til konsekvenserne. Såfremt standardvilkårene *anvendes*, må det tillige antages, at fravigende aftaler skal have en vis tydelighed for at være

130. Bortset fra enkelte bestemmelser, som uden væsentlige problemer kunne indpasses i Lbl. § 11, stk. 3. Se ovenfor afsnit 3.4.6.

131. Se Mads Bryde Andersen, Grundlæggende aftaleret, 1997, side 249 med henvisninger.

4. Generelt om afhandlingens teser

gældende. Der er derfor næppe tale om nogle væsentlige forskelle mellem lovgivning og standardvilkår på disse punkter.

Som følge af, at lovgivning og standardvilkår således har nogenlunde de samme egenskaber, kan det ikke udelukkes, at *den psykologiske effekt* (jf. ovenfor afsnit 2.4.) kan blive udslagsgivende. Når valget står mellem indførelse af næsten ligeartede reguleringsinstrumenter på et område, hvor ejere, forpagtere og deres organisationer i forvejen er undergivet en omfattende lovregulering vedrørende andre dispositioner end forpagtning, kan det være hensigtsmæssigt at tage hensyn til, hvilken reguleringsform der af parterne m.fl. vil blive opfattet som mindst bureaukratisk, idet denne regulering – når der hersker frivillighed – må antages at have større gennemslagskraft end (endnu) et bureaukratisk regelsæt. Med den tæthed reguleringen på jordbrugsområdet har i dag – se eksempler ovenfor afsnit 2.4. – synes anvendelsen af standardkontrakter/almindelige betingelser at være at foretrække.

Sammenhæng med den nævnte psykologiske effekt har det også, at en lovgivning, der af ejere opfattes som unødigt restriktivt eller som for forpagterbeskyttende, kan føre til et mindre udbud af jord til forpagtning. Dette kan endvidere resultere i ringere muligheder for strukturtilpasning og ringere etableringsmuligheder for yngre jordbrugere. Endelig kan meget restriktive regler føre til, at der opstår en betydelig prisstigning på »forpagtningsfri« jord, svarende til udviklingen i Holland.

Desuden svarer anvendelsen af standardvilkår til praksis på forpagtningsområdet, idet der aldrig har været lovgivet, men derimod i vidt omfang og gennem mange år er anvendt standardaftaler.

Endelig harmonerer anvendelsen af standardvilkår i stedet for lovgivning godt med den sædvanlige reguleringsteknik i erhvervsforhold, hvor det i de fleste tilfælde overlades til parterne selv at finde den mest hensigtsmæssige retsstilling enten ved individuelle aftaler eller ved at anvende standardvilkår.

Den mest nærliggende konklusion er derfor, at de nødvendige ændringer – der ikke kræver præceptive regler – bør ske i standardkontrakter/almindelige betingelser.

Det kan herefter overvejes, om standardvilkårene bør udformes som en egentlig kontraktsformular – en standardkontrakt – som parterne kan udfylde, eller som et sæt almindelige betingelser, der har form som en lov, og som parterne vedtager ved en henvisning i deres individuelle aftale. Som anført ovenfor i afsnit 2.3. har sondringen mellem de to typer vilkår normalt ikke materiel betydning, og den eneste reelle forskel er, at almindelige betingelser – forstået på den netop nævnte måde – kun er bindende for parterne, hvis de er *vedtaget*, jf. nærmere ovenfor afsnit 2.3. Det har derfor be-

Kap. VII: Behov for regulering af forpagtningsaftaler – konklusion

grænset betydning, hvilken form som vælges. Det afgørende må være, at indholdet af en kontrakt eller et sæt almindelige betingelser bygger på solide undersøgelser af gældende ret og parternes interesser.

Vedtagelsesproblemet har næppe stor vægt, men det betyder dog, at standardvilkårene mister sin betydning for nogle aftaler, der mangler en tilstrækkelig henvisning til de almindelige betingelser. Dette taler for at en *standardkontrakt* vælges.

I samme retning – men med større vægt – peger det, at der er en langvarig tradition for at anvende standardiserede kontraktsformularer blandt ejere og forpagtere. Da DDL's standardformular – bortset fra de i afhandlingen påpegede problemer – udgør et godt fundament for indgåelsen af forpagtningsaftaler, synes det nærliggende at fortsætte denne tradition og *forbedre reguleringen ved at foretage ændringer i de eksisterende standardkontrakter*. Det kan dog ikke udelukkes, at der er behov for at ændre DDL-kontraktens form, idet denne som nævnt flere steder er for omfattende til indgåelsen af ukomplicerede aftaler. Dette kunne tale for en opdeling, således at der udarbejdes en kortere formular, som parterne udfylder med individuelle oplysninger, mens en række af de almindelige regler fra den hidtidige standardformular og fra Forpagtningsvejledningen samles i ét eller flere tillæg til formularen. De enkelte tillæg – der får karakter af et sæt almindelige betingelser – kan så vedtages i standardformularen efter behov.¹³²

Endelig bemærkes, at arbejdet med at udforme nogle nye standardvilkår ikke bør begrænses til de i denne afhandling omtalte problemstillinger omkring hovedforpligtelserne. På en række andre områder kan der ligeledes være behov for en præcisering af gældende ret.¹³³ Et reguleringsinitiativ bør også omfatte disse andre områder.

Til sidst skal der opfordres til, at der – f.eks. på initiativ af Fødevarerministeriet eller De Danske Landboforeninger – nedsættes et udvalg, der får til opgave at udarbejde et sæt (nye) standardvilkår om jordbrugsforpagtningsaftaler.

132. En ulempe herved kan som tidligere nævnt være, at tillæggene ikke er gældende, hvis parterne glemmer at vedtage dem. Risikoen kan formentlig reduceres med en tydelig bestemmelse i formularen, der henviser til tillæggene, således at parterne ved afkrydsning eller overstregning angiver, hvilke tillæg deres aftale omfatter.

133. Som eksempler kan henvises til oversigten over biforpligtelser ovenfor i afsnit IV,4.

English Summary

Agricultural Tenancy – Breach of the Parties' Main Obligations

1. Subject and Scope of the Thesis

The subject of this thesis is agricultural tenancy, i.e. leasing of agricultural land. This type of leasehold is of major practical importance. Thus, today more than 30.000 leaseholds concerning agricultural land are in force in Denmark.

Despite the importance, the legal status of both the landlord and the tenant is vague. This is mainly because in Denmark – unlike in many other European countries – an act on agricultural tenancy is not enacted. Only a few and fairly old court decisions have dealt with the issue, and jurisprudence on the subject is scarce. No one has written a Danish monograph on agricultural tenancy.

Because of the uncertain legal status of the parties caused by the limited number of »traditional« sources of law, there is a need for a thesis, discussing all major legal problems concerning agricultural tenancy. The original scope of the thesis was to give a *general* description of the subject. However, because of the subject's extent, a reducing in the number of subjects dealt with was necessary. Thus, all problems concerning the legal status of third parties¹ are as a rule kept out of the thesis. *The Focus is mainly on the legal status of the landlord and the tenant* delimited to the parties' *main obligations* and their breach of contract.²

In chapter I,2. three theses are proposed:

Thesis No. 1:

As mentioned in section 2 below, the lack of traditional sources of law in the field of agricultural tenancy makes it difficult describing the contents of the current Danish rules. One has to choose between two possible procedures:

-
1. Meaning other parties than the landlord and the tenant.
 2. On the delimiting of the subject, see chapter I,1.

English Summary

- a) Agricultural tenancy agreements are regarded as a self-contained (*sui generis*) type of contracts, to which a special set of rules applies. These rules are not necessarily in accordance with the common rules on similar types of contracts, e.g. the rules on leasing of homes or moveable goods. This method focuses on agreements' peculiarities and on the parties' special interests.
- b) An agricultural tenancy agreement is basically regarded as a (special) type of leasehold, and it is assumed, that the common rules on leaseholds³ also apply on tenancy agreements. However, before applying the common rules on agricultural tenancy agreements, it is necessary to determine if the tenancy situation in some ways is so special, that other rules must be applied. In other words, it must be determined whether »the nature of the case«⁴ makes it necessary to deviate from the common rules on landlords and tenants.

Since in Danish legal doctrine and in Danish case law there is no doubt that tenancy agreements basically *are* leaseholds (rights of use), procedure b) is chosen as the starting point, and the following thesis is proposed: It is possible – based on the *common rules of the law of obligations* – to draw up some common rules on leaseholds, which apply to *all* rights of use, regardless of the object (homes, business premises, moveable goods etc.) of the agreement. These common rules also apply to agricultural tenancy agreements – perhaps (slightly) modified due to »the nature of the case«.

Thus, the aim is to examine if common rules on leaseholds exist and – if the answer is in the affirmative – to examine whether they apply to tenancy agreements or not.

Thesis No. 2:

The tenant's occupation as a professional farmer is more or less dependent on the tenancy agreement. Since the landlord is always capable of cultivating the land himself or lease the land to another tenant, the tenants are presumably in a weaker position of negotiation than the landlord. This relative strength of the parties sometimes gives the landlord an opportunity to impose by force unfair (changes of) conditions in the tenancy agreement.

A number of European countries have enacted legislation on tenancy, protecting the tenant to a very high degree from infringements committed by the landlord, who by foreign legislators often is considered stronger than or superior to the tenant. If the situation in other European countries is

3. In Danish: »den almindelige tingslejeret«.

4. On this term, see section 2 below.

compared *with* the Danish lack of legislation, *with* the uncertainty for the parties described above and *with* the tenants' presumed weak position of negotiation, proposing the following thesis is natural: In Denmark tenant farmers are – or will have a risk – of being placed in a disproportionate poor position to the landlords, having few possibilities to attend their interests compared with a person leasing a home or business premises in Denmark and compared with tenant farmers living abroad. Consequently, there seems to be a need for (further) protection of the tenant farmers' legal interests. When a lessee of a home or business premises and other contracting parties in Denmark as well as tenant farmers in many other countries are protected by legislation, protecting Danish tenant farmers by enacting legislation seems obvious. However, since legislation is not the only way to protect an inferior contracting party, it may also be considered to regulate the entering of leases in other ways.

On the basis of this thesis, another aim of the project can be drawn up: The aim is to determine whether there – in general or on single topics – is a need for a changing/improving of the legal status of tenant farmers in Denmark. Furthermore, if it is concluded that a change is needed, the aim is to consider the need of a Danish legislation (or another regulation) on tenancy, regulating the contractual relationship between the landlord and the tenant.

Thesis No. 3:

The lack of legislation and the difficulties in drawing up common rules in Danish law create some doubt about the legal status of the parties, leading to the proposal of the final thesis: Whether there is a need for a changing/improving of the legal status of tenant farmers or not, there is a need for *clarifying* the rules which apply on agricultural tenancy agreements. A clarification can prevent disputes between the landlord and the tenant and it can make the course of the agreement more predictable. More distinct rules also ensures that the same rules are applied on similar tenancy agreements, and they contribute to ensure consistency and harmony in the legal system.

In chapter I,3. it is discussed whether the above-mentioned three theses are based on so strong assumptions, that it is worthwhile carrying out a scientific examination of their validity. The main topics discussed are concerning theses Nos. 2 and 3⁵:

5. Thesis No. 1 is discussed in chapter I,4. about the sources of law.

English Summary

Re. thesis No. 2:

a) Agricultural tenancy agreements and leaseholds concerning business premises are in many ways alike, one of the reasons being that the tenant in both situations is acting as a professional businessman. In 1977 a ministerial commission⁶ has proposed a liberalisation of the Danish rules on leaseholds concerning business premises because there is no longer a need for protecting the tenant against infringements committed by the landlord. The commission draws up a number of arguments for its conclusion some of which being the balanced position of negotiation between the parties and the current surplus of premises which can be hired for business purposes.

Because of the similarities between agricultural tenancy and business leaseholds it can be claimed that there is no need for protecting the tenant farmer either. However, it is argued that the tenancy market in many ways is so different from the market for business leaseholds, that the conclusion of the ministerial commission is no strong argument against thesis No. 2.

b) The assumption that the tenant is in a disproportionate poor position to the landlord is more thoroughly analysed, and it is concluded that the relative strength of the parties in most cases is quite even. However, it is also concluded that a number of special circumstances⁷ can cause an alteration of the relative strength of the parties, giving the landlord a very strong position. Thus, it is likely that the tenant in some cases need protection. An example is the deficiency of land hired out for tenant farming in an increasing number of areas especially in the southern and western parts of Jutland. This is a special circumstance, which can enable the landlord to force through unfair contract conditions e.g. a very high rent.

c) Should a Danish Tenancy Act be enacted in order to protect the tenant, it would be a deviation of the fundamental principle in the law of obligations: The autonomy of the parties. In relation to many other contracts between business parties legislator has found that the autonomy of the parties is the best way to balance the legal status of the parties. If problems occur, the tenant who think the tenancy agreement is unfair, can rely on section 36 in the Danish Act on Contracts⁸ to amend the agreement or to declare it null and void.

Since agricultural tenancy is a contract between two business parties it can be claimed that no legislation should be enacted and that the forming of tenancy agreements should be left to the autonomy of the parties. This also

6. The Rent Act Commission's Report No. 1331, February 1997.

7. In Danish: »kvalificerende omstændigheder«.

8. In Danish: Lbkg. 781/1996 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område.

seems to be the attitude of the Danish legislators, since a Danish Tenancy Act has never been enacted.

In the thesis the different reasons for never enacting a Danish Tenancy Act are discussed, concluding that these reasons are no longer sufficient arguments against legislation. Since the conditions on the tenancy market has changed in many ways, discussing the need of legislation anew is relevant.

As mentioned above section 36 in the Danish Contract Act can serve as a shield against unfair contract terms. However, section 36 only refers to unfair contract terms, and for this reason will not solve all the tenants' problems. Besides, section 36 *does* apply to contracts between business parties, but the courts only apply it reluctantly on business contracts.

d) The landlord and the tenant often draw up their contract by using a standard form. Thus, it can be argued that the legal position of the parties is already regulated by the standard form, making legislation superfluous.

The contents of the most common standard form⁹ is analysed, concluding that this standard form is a good memorandum for the parties, but it is not providing the optimal regulation of the parties' legal status. The standard form is not a result of balanced negotiations between representatives of the tenants and the landlords respectively and thus not an »agreed document«. It is maintained that the standard form contains some inexpedient terms deviating from common rules on leaseholds. Most likely these terms would not have become the result of balanced negotiations. Even if many parties use a standard form, this does not necessarily mean that further regulation is not needed.

Besides, many parties do not use a standard form, one of the reasons being that the most common form is very extensive, and less applicable for uncomplicated, short term leases. The legal status of these parties is of course not regulated by the standard forms.

Re. thesis No. 3:

In Denmark only a limited amount of case law on agricultural tenancy is published. The reason could be that no (or very few) disputes arise between the parties. If this is the right explanation, the need for a clarification of the parties' legal status claimed in thesis No. 3 does not seem to exist.

It is argued that disputes between the parties do arise and that one part can have a good reason not to conduct litigation. One of the main reasons being that it is difficult to envisage the result of the litigation because the

9. Drawn up by The Danish Farmers' Unions; In Danish: De Danske Landboforeninger.

English Summary

rules on agricultural tenancy are unclear. Furthermore, the time of the procedure can be very long – perhaps longer than the remaining tenancy period. Finally a close personal or collegiate relationship between the landlord and the tenant can prevent the tenant from conducting litigation in order not to destroy the relationship. If such special circumstances are the reason for the limited amount of case law, it is possible that the parties – and the tenant in particular – abstain from prosecuting their lawful rights

It is concluded that there might be a need for clarification of the rules on agricultural tenancy despite the limited amount of case law.

Finally, it is argued that clarification of the rules is needed to ensure that a tenancy agreement is interpreted in fairly the same manner irrespective of which court of law or arbitration tribunal is hearing the case. Thus, more clear rules can help to ensure unity in the legal system.

2. Sources of Law and Legal Method

One of the main parts of the thesis is simply describing the contents of the current Danish rules on agricultural tenancy, particularly concerning breach of the parties' main obligations.

The description is necessary because it is not clear what is laid down in the rules, since there are no legislation and only few other sources of law. Thus, most of the rules are unwritten. *The purpose of the description is to clarify the contents of the rules and to form a basis for estimating how in particular the tenants' legal position is*, and thus form the groundwork for considering the need of changing/improving this position. The question whether changes/improvements of the law are needed in the future or not, can only be answered in a proper manner, if one knows what is laid down in the current rules.

The scarcity of »traditional« sources of law (legislation, precedents, customs) in the field of agricultural tenancy *makes »the nature of the case«¹⁰ the crucial source of law in the thesis*. As explained below, this affects the choice of method in the thesis.

10. In Danish: »forholdets natur«. The nature of the case as a source of law means that many different elements can be included in the process of finding the legal solution to a problem. For instance cultural tradition, common rules of law, common conduct, purpose, equity and justice can be included in the analysis. Thus, the nature of the case is a way to find reasons for selecting one solution rather than others.

Common rules of the law of obligations¹¹ (»the background law«) play an important role when one has to determine the legal status of the parties concerning a specific legal problem when they have not mentioned the problem in the lease. This is also caused by the scarcity of traditional sources of law. In this case the unwritten background law becomes the starting point for solving the legal problems.

In the thesis *it is assumed as a point of departure, that the common rules on similar types of contracts* (the rules on leasing of homes in particular) *also apply on tenancy agreements concerning agricultural land*, because both the right to lease land and the right to lease a home basically give the beneficial a right of use. However, before applying the common rules on leasing of homes (or other objects) on agricultural tenancy, it is necessary to determine if the tenancy situation in some ways is so special, that other rules must be applied. In other words, it must be determined whether the nature of the case makes it necessary to deviate from the common rules on landlords and tenants.

The thesis is based on the assumption, that *it is expedient to have common rules of the law of obligations, which can be applied on new, unknown types of contracts* – perhaps after smaller adjustments due to the nature of the case. This makes it possible to »tie« a new contract to the existing and well-known legal system, and ensures that the same rules are applied on similar contracts. *Thus, the common rules ensure consistency and harmony in the legal system.*

In order to map which legal problems the landlords and the tenants try to solve in the leases, and which problems they leave out, and in order to locate legal problems, which need solutions e.g. through legislation, an empirical examination of 772 Danish leases has been carried out.¹² The examination – to some extent – also shows how the parties generally act in the field of agricultural tenancy and thus implies the parties' common expectations to the lease. These expectations are of importance when choosing the best regulation of the formation of (tenancy-)contracts, provided regulation is found necessary.

The thesis draws *parallels between Danish and foreign law*, especially the law of Sweden, the Netherlands and Germany plus to some extent the law of Norway. However, the thesis does not contain a complete comparative analysis of the legal systems. The study of foreign law has the main purpose of giving new *inspiration* to the analysis of current Danish

11. In Danish: »Obligationsrettens almindelige del«. About the ongoing discussion particularly in Nordic legal doctrine about the existence of common rules of the law of obligations, see chapter I,4. with references.

12. Se chapter I,5.

English Summary

law. Furthermore, the passages concerning foreign law form a basis for evaluating the need of changes in current Danish law. For more information on the use of foreign law, see chapter I,6.

3. Presenting the Problems

3.1. Survey

Apart from chapter I about delimitation, aim and method, the thesis consists of six chapters (II-VII).

Agricultural tenancy is an ambiguous concept in Danish law. Prior to the discussion of the specific rules on tenancy, an attempt to give a more precise definition of the concept is therefore necessary. The definition is given in *chapter II* based on existing literature, legislation and precedents. Thus, chapter II puts forward a definition of agricultural tenancy, as this concept is used in the thesis.

Prior to discussing breach of contract and the remedies for breach, a lease must have been formulated. Therefore, *chapter III* focuses on different rules on the formation of tenancy contracts and on the different formal requirements. Special attention is given to the use of a written contract required according to section 11 in the Danish Agricultural Holding Act.¹³

The next three chapters (IV-VI) treat the main subject of the thesis: The breach of the landlord's and the tenant's major obligations and the parties' remedies for breach.

The distinction between major and minor obligations is not well-defined. Hence, a description of which obligations that are dealt with in the rest of the book is given in *chapter IV*. The description is limited to the landlord's obligation to grant the tenant use of the land during his tenancy and to the tenant's obligation to pay the rent.

After a description of the parties' obligations, the consequences of the parties' breach of these obligations are treated: *Chapter V* describes the landlord's obligations. The extent of the obligations is analysed together with the consequences of a breach by the landlord. Attention is mostly paid to the tenant's remedies for a breach. It is considered whether the Danish Landlord and Tenant Act¹⁴ and the common rules on leases apply directly to agricultural tenancy, or whether these rules must be amended before applied to tenancy agreements due to the nature of the case.

13. In Danish: Lbkg. 769/1994 om landbrugsejendomme.

14. In Danish: Lbkg. 837/1996 om leje.

Chapter VI describes the tenant's obligations. It is analysed how the tenant must act to pay the rent in time and how much he has to pay. In particular it is analysed if, in excess of the agreed rent, he is obliged to pay more, e.g. real-estate tax, water tax, the price of water and electricity expended by the tenant etc. In addition, if unforeseen circumstances occur, which make the contract disproportionately burdensome for one of the parties, the legal status of the parties is analysed.

The thesis is summarized in *chapter VII*. The sub-conclusions are summed up, in order to determine if there is a need of changes/improvements in the legal status of the parties and/or a need for clarifying the rules. Chapter VII also goes through three types of commonly used legal regulations: (mandatory or non-mandatory) legislation and »agreed documents«. The advantages and disadvantages of these types of regulation are pointed out, and which type is most suitable to solve the individual legal problems described in chapter III-VI is analysed.

Finally, the general validity of the three theses is discussed.

3.2. A Definition of Agricultural Tenancy (Chapter II)

Since, agricultural tenancy – as mentioned above – is an ambiguous concept, giving a definition of the concept is necessary to elucidate which type of contract the thesis is about.

Precedence, legislation and literature are studied to learn if a general definition of (agricultural) tenancy already exists in Danish law. The conclusion is negative.

The Danish legal doctrine uses »tenancy« in different contexts and thus gives the word different meanings in each context. The authors can be divided into three categories.

One small group of authors try to give a *positive definition*, which can be summarized to this: *Tenancy is the right of commercial use of land for the tenant, who is entitled to receive the yield (the fruit of the land) if he pays the rent.*

Most modern authors give a *negative definition*, saying that all contracts which grant a right of use, but do not come within the scope of the Danish Rent Act, are tenancy agreements. These authors – and the Danish Rent Act – stress the main element in a contract. If the main element is the use of buildings or rooms¹⁵ the contract is within the scope of the Act and thus not a contract about tenancy. However, *if the central element of a contract is the use of other things than buildings or rooms* – e.g. the use of land or movable property – *it is a tenancy agreement*. These writers do not occupy

15. In Danish: »hus eller husrum«.

English Summary

themselves with the question of arranging »their type« of tenancy agreements in different classes – e.g. by the object of the contract, being movable or immovable property etc. – and they do not describe the specific characteristics of the tenancy agreement. Since, the authors primarily write about the use of buildings or rooms, they do not need to describe the characteristics of tenancy agreements.

Finally, a third group of writers define tenancy by interpretation of the sections 11 and 12 in the Danish Agricultural Holdings Act. A contract, granting the right of use of agricultural land is normally *considered a tenancy agreement*, which is within the scope of the Agricultural Holdings Act, *if the farming is conducted by and takes place on the account and the risk of another person or company than the holder of the land*. It is important to notice, that The Agricultural Holdings Act does not differentiate between tenancy and other rights of use. All rights of use are considered to be within the scope of the Act.

Agricultural tenancy is not precisely defined in *Danish legislation*. The word tenancy (»forpagtning«) is used by the legislator, but mostly the meaning is not stated. Often the word is used as if it is referring to a well-defined legal standard. However, such a standard does not exist in Danish law. Presumably, tenancy is mostly mentioned in Danish acts because the legislator wants to make sure, that the act in question includes any contract granting a right of use, no matter the naming in the contract. So, tenancy is often used in Danish legislation for the sake of completeness. A clear example of this is sections 11 and 12 in The Agricultural Holdings Act. See right above.

The Danish Courts have not in this century had the opportunity to decide, whether a general Danish tenancy concept exists or not. Most published court decisions interpret specific terms in a tenancy agreement or determine whether a contract is within the scope of The Landlord and Tenant Act or not.

Since there is no general definition on agricultural tenancy in Danish law, a definition of the concept is given in chapter II. The purpose of the definition is to delimit what kind of contracts the thesis describes. Therefore, the definition may not be valid in all contexts. However, the definition is based on legal doctrine, court decisions and legislation. Furthermore, foreign legal doctrine and legislation have given inspiration. Thus, it has been attempted to make the definition as overall applicable as possible.

The thesis is delimited to this type of contracts: Contracts in which the holder of agricultural land (the landlord) grants another person (the tenant) the right of using the land (and any belonging buildings, machines,

equipment etc.) with the aim of using the land for commercial farming. It is a precondition, that the tenant has an obligation to pay a rent and has the right to receive the yield (the fruit of the land).

In the last part of chapter II (II,7.5.) the differences and similarities between agricultural tenancy and other types of contracts are analysed. The analysis makes it possible to distinguish tenancy agreements from other similar agreements such as, leasing of homes and immovables, loans, financial leasings, easements, management agreements, cultivation agreements, employment contracts, wage earner relations and sale of goods.

3.3. The Formation of Tenancy Contracts – Formal Requirements (Chapter III)

In chapter III focus is on the formal requirements when contracting a tenancy agreement. As a main rule, there are *no formal requirements*. Tenancy agreements can be made as »simple contracts«. However, section 11, subsection 3 in The Agricultural Holdings Act is an exception, because it requires the use of a written contract when contracting a tenancy agreement concerning an agricultural holding¹⁶ *in full*. On the other hand, a written contract is not required if the tenant leases only *part of* an agricultural holding. The differentiation is criticized.

The conclusion is, that the differentiation between leasing part of an agricultural holding and leasing an entire agricultural holding is inappropriate and insufficient, because it gives the landlord the possibility of leasing out very large parts of an agricultural holding by a verbal agreement. The text argues for an amendment of section 11 subsection 3, so that in future the written form of *all* tenancy agreements will be required.

After concluding, that there is a need for written contracts, the extent of the claim is discussed. As a main rule, it is recommended that the requirements of the written form must be absolute, meaning that *all parts* of the agreement must be in writing. This is the only way to prevent any doubt about whether a specific agreement need to be in writing or not, and the only way to reduce the risk of evasion. Furthermore, the requirements of the written form must cover amendments as well as prolongations of the agreements.

16. As laid down in section 2 of The Agricultural Holdings Act an agricultural holding (in Danish: »en landbrugsejendom«) is a special type of real estate entered as such in the land register, called »Matriklen«. Buying, selling and use of an agricultural holding are restricted in different ways by The Agricultural Holdings Act. For example leasing out (part of) an agricultural holding requires a permission if the requirements in section 11 or 12 in the Act are not met.

English Summary

However, to write down all conditions for a (long-term) lease is impossible in practice. Consequently, different ways of delimiting the requirements are considered. One possibility is to *widen the list of conditions which section 11, subsection 3 in The Agricultural Holdings Act requires put down in a written contract*, but this possibility is rejected. It is not regarded possible or appropriate to formulate a list of conditions which would have to be written down. The list would be very extensive and confusing and it would still not be possible for such a list to cover all possible types of tenancy agreements.

As a second possibility it is considered to *require the use of a standard form* when leasing out land. Also this possibility is rejected because most tenancy agreements are so complicated that a very extensive – and hence confusing – standard form would be needed. Such a form would not elucidate the parties' agreement.

To require that tenancy agreements must be written »in full«, is concluded to be the best solution. The meaning of the words »in full« must be decided by the courts.

Further, is discussed, which sanctions should be imposed if the parties fail to make a written agreement. If the parties break section 11 in The Agricultural Holdings Act they can be fined. See section 33. The sizes of the fines are moderate, so the sanctions are not very efficient. Instead the possibility of *making verbal agreements invalid* is considered. On the basis of an analysis of the parties' legal status in case of invalidity and their interests in a valid and enforceable agreement it is concluded, that the parties very rarely have any interests in pleading invalidity of the agreement. Only a landlord or a tenant who – for other reasons than the agreement's verbal form – no longer find the agreement profitable has a true interest in pleading invalidity. Therefore, invalidity is not considered a suitable sanction.

If a mandatory legislation – which can be used to imply the necessary terms into an inadequate contract – is not enacted, maintenance of the existing sanctions is recommended, but the size of the fines needs adjustments.

The provisions in The Agricultural Holdings Act lay down a 30-year *maximum term of a tenancy agreement*. This period of time does not seem to restrict the parties in such a way that an amendment is needed. However, there *can* be a need to protect certain groups of tenants – especially tenants who have their homes on the leasehold property¹⁷ – against the termination of the lease. Some ways of protection are considered: A minimum term of

17. In Danish: »Gårdforpagtere«.

lease and/or a widening of the scope of The Landlord and Tenant Act to cover these tenancy agreements too. But further inquiries into these tenants' (legal) status must be made before the need of changes can be determined.

The Agricultural Holdings Act section 11, subsection 3, No. 3 lays down that a tenant must meet some educational requirements when leasing an agricultural holding *in full*, if the area of the holding exceeds 30 hectares. A tenant who leases only *part* of an agricultural holding does not have to meet the requirements even though the area on lease (widely) exceeds 30 hectares. This differentiation is criticized and it is questioned whether the right to lease agricultural land without an agricultural education is in conformity with the intention of The Agricultural Holdings Act, namely to ensure proper use of farm land.

3.4. *The Parties' Main Obligations (Chapter IV)*

This chapter describes what is considered the parties' main obligations in a tenancy relationship. *The landlord's main obligation* is to grant the tenant a right to use the land in the beginning of and during the entire term of lease. The right of use must continuously be in accordance with the tenancy agreement.

The tenant's main obligation is to pay the proper rent when due. Furthermore, the tenant's *obligation to take care of the leased property*¹⁸ is discussed. The substance of this obligation is concluded to be *an obligation to notify the landlord of (impending) damages* and – to some extent – *an obligation to make the necessary repairs/preventive arrangements*. These obligations are part of the tenant's common duty of disclosure and his duty to mitigate damages. Finally, the obligation to take care of the leased property also holds *a duty to treat the leased property correctly/properly*. Apparently, this is just another expression for the common principle of fault,¹⁹ meaning that it is culpable conduct if the tenant does not treat the leased property correctly/properly.

Thus, the duty to take care of the leased property is not a duty in itself, but another designation of commonly known duties. Hence, the Danish word for this duty (»omsorgspligt«) is not used in this thesis. The words for the commonly known duties are used instead.

It is discussed whether the tenant shall take possession of the leased property or not. Contrary to the general starting point for leases, the tenant farmer presumable *shall take possession of the farm*.

18. In Danish: »Forpagterens omsorgspligt«.

19. In Danish: »Culpa-reglen«.

English Summary

The duty to take possession of the farm normally implies a duty to use the leased property for agricultural farming. In modern agriculture *leaving fallow must be considered as proper agricultural use of the land*. Therefore, leaving fallow is not a breach of the tenant's duty to use the land.

The EU subsidy regulation buttressing farmers who leave fallow part of their land. Thus, it is recommended, that the parties clarify whether the tenant has a right to leave fallow the land or not. This is necessary because according to the EU regulation the tenant can sometimes force the landlord to withdraw his subsidy application. If the contract refuses the tenant's right to apply for subsidy, the tenant's application – which perhaps will cut of the landlord's right of subsidies – is a breach of contract which gives the landlord the normal remedies for breach. However, the landlord's loss caused by the forced withdrawing of the application is not always covered by pleading damages. Thus, the best solution would be to enact (EU) regulation, excluding the tenant's right to apply for subsidy if it is not condoned by the landlord.

3.5. Passing of Risk, Maintenance and Conformity of the Land²⁰ – The Landlord's Main Obligations (Chapter V)

The chapter is dealing with the main obligations of the landlord and the rules on his breach of contract.

In the first part of the chapter the meaning of the words, risk, maintenance, conformity and improvements is described. The analysis shows a close relationship between who carries the risk of accidental deterioration of the leased property, who has the duty of maintenance, and when the leased property is non-conforming. Chapter V is about this relationship.

On the other hand, »improvements« have their own peculiar legal nature which is not comparable with the rules on maintenance and conformity. One of the reasons for this is that an action considered as an improvement by one party, not necessarily is considered an improvement by the other contracting party. Hence, improvements/changes of the leased property wanted by one of the parties only, must be treated like a partial amendment in the provisions of the contract. Such modifications can only be made by a party, if he gives notice of termination. If the lease is non-terminable, partial amendments (improvements) can not be made.

Improvements are solely discussed briefly in chapter V,2.4.

20. In Danish: »Risikoovergang, vedligeholdelse og mangler.«

The starting point of the analysis in chapter V is the common rules on leasing of homes and movable property regarding maintenance and conformity. The contents of these rules are not particularly clear, but based on precedents, on legal doctrine on leasing and on common rules of the law of obligations, a set of fairly clear rules is derived.

The main conclusions are that the landlord carries the risk of accidental deterioration of the leased property, and that he is obliged to maintain the leased property during the term of lease. The maintenance duty means that the landlord has to repair accidental deterioration and that he must comply with public enforcement notices concerning the arrangement and the condition of the leased property.

The thesis rejects the use of the traditional distinction between the risk of performance²¹ and the risk of payment²² concerning tenancy agreements. The term »risk of maintenance« or »risk of substance«²³ is introduced instead.

If the landlord does not meet his obligation to maintain the leased property it causes non-conformity if the condition of the leased property becomes inferior to the condition, which the lessee can claim according to the lease, the legislation or a custom. The lessee's remedies for breach are described.

The risk of maintenance carried by the landlord is not without exceptions. *Exceptions can be laid down by legislation, by »the nature of the case«²⁴ or by contract.* Furthermore, if a deterioration of the leased property is caused by a tort committed by the lessee or by someone he is responsible for, the landlord is not obliged to make the repairs.

Besides the landlord is not obliged to maintain the leased property *if maintenance is considered impossible* or if the lessee has or ought to have discovered the non-conformity of the property before the formation of the contract (*caveat emptor*).

Following the analysis of the rules on leasing of homes it is discussed whether these rules also are applied on tenancy agreements. A few court decisions have answered the question positively, while the legal doctrine is of another opinion. It is concluded, that »the nature of the case« does not point towards a derogation of the rules on leasing of homes. Furthermore, it is concluded, that there exists no custom, derogating the rules on leasing of homes, even though the most commonly used standard tenancy form in

21. In Danish: »Ydelsesrisiko«. In German: »Leistungsgefahr«.

22. In Danish: »Vederlagsrisiko«. In German: »Preisgefahr«.

23. In Danish: »Vedligeholdelsesrisiko« or »substansrisiko«.

24. See above, at note 10.

English Summary

Denmark lays down some special rules on tenancy agreements. Some of the special rules are criticized.

Finally it is concluded, that the tenant's possibilities of getting a compensation in case of termination of the lease caused by a *compulsory acquisition* or by *expropriation* (without compensation) are limited. It is proposed that the tenant is given protection by a legislation with the same rights as laid down in section 85 d in the Danish Rent Act.²⁵ Furthermore, it is proposed to give the tenant a right of compensation if the landlord – because of an expropriation – is entitled to claim that the public authorities take possession of the property,²⁶ but the landlord does not want to give up his possession. It is uncertain whether current law gives the tenant a right of compensation in this situation.

3.6. *Payment of the Rent – The Tenant's Main Obligations (Chapter VI)*

Chapter VI describes the tenant's obligation to pay the rent when due. It is discussed which rules apply in different situations if the tenancy agreement does not state the legal status of the parties. Thus, it is concluded that the common principal rule is that *the rent shall be paid in arrear* and that the rent must be paid when due, since *days of grace are applied only when agreed in the contract*.

That days of grace do not apply, is normally not a problem for the tenant. Only a material breach justifies the termination of the lease, and the courts do not make a strict interpretation on »material breach«. Thus, in most cases the landlord can only terminate the lease when the tenant's payment exceeds the due date for payment considerably.

However, if the landlord has declared that *time is of the essence*, any payment later than the due date could cause the termination of the lease. In these cases there seems to be a need for protecting the tenant against termination caused by a venial delay, by granting him some days of grace.

There is no legislation or precedent on the parties duty to pay real-estate tax, water tax, the price of water and electricity expended by the tenant etc. during the tenancy. According to the main rule in Danish law, the tenant is only obliged to pay the rent and other expenses *specified in the tenancy agreement*. Thus, as a main rule, the tenant only has to pay the rent. If the landlord – without a specific agreement – also requires payment of taxes etc. it is a partial amendment in the provisions of the contract which can

25. A right to compensation for all lessees leasing homes for certain types of damages caused by a compulsory acquisition is laid down in section 85 d.

26. In Danish: »Overtagelse på begæring«.

only be made if the landlord gives notice of termination.²⁷ However, the legal doctrine has argued in favour of distributing the duty of payment between the parties, even if they have not agreed upon a distribution. It is argued, that the landlord must pay all taxes laid on the property (e. g. real-estate tax), whereas the tenant must pay taxes laid on the use of the land (e. g. the price of water expended by the tenant).

Even though this distribution of duties deviates from the main rule, it is well-founded and favours both parties' interests. Hence, the rule of distribution must be considered current law and a deviation from the main rule justified by the nature of the case.

The need for adjusting the rent to fluctuations of the market is discussed. The conclusion of the thesis is, that the most commonly used regulator – index of the average price of barley²⁸ – does not sufficiently adjust the rent, if it is the only regulator in use. The parties also have to consider other matters influencing the rent, e. g. the EU subsidy scheme, especially the scheme connected to the fallowing of land. It is recommended that the index of the average price of barley is replaced by a »tenancy index« which takes into account the most important matters influencing the rent and the value of the tenant's right to use the land.

Chapter VI also discusses the legal status of the parties, when unexpected/unforeseen circumstances making the contract disproportionately burdensome, occur. Normally, the contract binds the parties, despite the changes of circumstances. However, a contract *can* be set aside due to unfairness of its terms. Section 36 in The Act on Contracts provides a statutory basis for this. The unwritten doctrine of fundamental breach because of failure of a basic assumption²⁹ may lead to the same conclusion. However, the analysis of section 36, the unwritten doctrine, and the relevant precedent indicates that these rules have limited applicability on tenancy agreement, because the parties are professionals (non-consumers). Therefore, the parties are recommended to put a *renegotiation clause* in their tenancy agreement. The clause gives both parties a right to demand changes or termination of the tenancy agreement if it has become disproportionately burdensome.

Finally, the landlord's remedies of breach when the tenant does not pay the rent (in due time) is discussed in chapter VI.

27. If the lease is non-terminable, partial amendments can not be made. See passage 3.5. above concerning improvements.

28. In Danish: »Kapitelstaksten«.

29. In Danish: »Forudsætningslæren«.

3.7. Different Legal Instruments of Regulation and the Need of Regulation (Chapter VII)

In chapter VII different types of legal regulations, which could be applied on tenancy agreements to improve the parties' legal status, are discussed. Three types of regulation are selected, (mandatory and non-mandatory) legislation and »agreed documents«, i. e. standard forms and general conditions.

The use of mandatory statutory provisions in recent Danish legislation to protect an inferior party is analysed, and a list of reasons for using this type of regulation is drawn up. Furthermore, advantages and disadvantages of legislation in general (as opposed to agreed documents) and mandatory and non-mandatory provisions in particular are discussed.

Likewise, advantages and disadvantages of agreed documents are drawn up. A survey of resemblances and differences between the three types of regulation is given in chapter VII,2.4. The survey helps selecting the best legal instrument for solving the different problems pointed out in the thesis. However, to make an exact choice of »the correct« instrument only based on the list of advantages and disadvantages, is not possible. They can give a hint of, what might be the best way to solve a problem, but the final choice of ((non-)mandatory) legislation or another type of regulation is political – not juridical. Thus, chapter VII does not give a final solution to all problems between the parties of a tenancy agreement. But it proposes *one* (or perhaps more) way(s) of solving the problems.

Special attention is given to the fact that non-mandatory statutory provisions are always binding for the parties, unless derogated from by provisions in the tenancy agreement, whereas agreed documents are only binding to the parties if they have enacted the standard form or the general conditions.³⁰ The question of enactment is of importance when discussing how efficient the different types of regulations are.

In chapter VII,3. the conclusions of the legal problems described in chapter III-VI are summarized. Each single problem is analysed to find which type of regulation gives the best legal status for the parties.

In general, the conclusion is, that the tenant only at some points needs protection by mandatory legislation. Most of the problems pointed out can probably be solved – or the legal status can be clarified – through non-mandatory rules.

30. The problem of enactment is often irrelevant when using a standard form, since the parties' signatures on the form normally imply that the provisions in the form are enacted by the parties. General conditions are often placed in a separate document not signed by the parties. Thus the signing of the contract does not form an explicit enactment of the general conditions.

Hence, *thesis No. 2* put forward in passage 1 above, (stating that there is a need of protecting the right of the tenant against infringements committed by the landlord) cannot be confirmed. However, this does not necessarily mean that there is not and never will be a need of protecting the tenant. The topicality of some of the special circumstances discussed in passage I,3.2.3.2. indicates that before long the tenants in some parts of Denmark can be put in a weak position of negotiation e. g. because of the deficit of land used for agricultural tenancy in the area. Thus, the trend of affairs on the tenancy market must be watched in the years to come, to prevent such circumstances from damaging the tenants.

Furthermore, it is possible that some tenants already are in a weak position, causing unfair contract terms. The investigations carried on in the thesis does not cover all contract terms – e. g. the thesis does not discuss the amount of the rent or the duration of the lease.

Probably there *is* a current need for further regulations of the parties' legal status. However, the reason for this is not as much the tenant's need for protection as the need for a more clear legal status. The investigations carried out shows that a set of rules in force can be described. But, because of the lack of legislation and court decisions there is some uncertainty about the precise contents of the rules. This makes it difficult for the landlords and the tenants to estimate their rights and duties according to the tenancy agreement and according to the common rules on tenancy, and it makes it difficult to foresee how a dispute will be settled if taken into court. Thus it is possible, that a dispute will be settled differently by to different courts because the judges have different opinions on the contents of the law in force. Hence, *thesis No. 3* (about the need for *clarifying* the rules on agricultural tenancy agreements) *is confirmed*.

In most respects it does not seem important whether legislation or agreed documents are chosen as a regulating instrument. Thus, the final choice is very much political. The choice can be influenced by the different advantages and disadvantages of the types of regulations. For example it is of importance whether there is a need for fast and easy amendments of the rules or not, and the above-mentioned problem of enactment of agreed documents must be considered.

Finally, the need for a general regulation – e.g. a Danish Agricultural Tenancy Act or a set of general conditions on tenancy – is discussed. In many different parts of the thesis it is concluded that a specific legal problem viewed separately is not of such importance that it can justify a general regulation of tenancy agreements. Most of the problems are of minor importance and can often be solved easily by the parties in the tenancy agreement. However, if all the individual problems are evaluated

English Summary

together, there seems to be *a substantial need for clarifying the legal status concerning tenancy agreements in general*. An example of this is the – practically important – rules on the passing of risk, maintenance and conformity (see passage 3.5. above). These rules can not be read in a statute or a set of general conditions. They must be pieced together by precedents, legal doctrine, common rules on the law of obligation and the nature of the case. This makes room for discussions, unreliability and doubt.

Hence, *the final conclusion of thesis No. 3* is that *a general set of rules on agricultural tenancy must be provided* in order to *clarify the legal status* of the parties. The provision of the rules is important, not the type of rules. Thus, the choice between legislation or general conditions (or perhaps other types of regulation) is political and must be made by politicians, not by lawyers. However, a set of general conditions appears to be a natural choice.

Finally, *thesis No. 1* is discussed. It is concluded that *it is possible to draw up common rules on leaseholds*, which presumably apply to *all* rights of use. In most cases it is argued that the common rules also apply to agricultural tenancy agreements. Only in special areas the common rules must be modified due to »the nature of the case« before applied on tenancy agreements. Furthermore, it is concluded that it makes sense to regard agricultural tenancy as a (special) type of leasehold – not as a self-contained (*sui generis*) type of contracts and that it makes sense and creates coherence in the legal system to draw up a set of common rules on the law of obligations. Thus, thesis No. 1 can be confirmed.

Appendiks 1

Kontraktsundersøgelsen – checkliste

Landboforening:

- 1) **Amt:** _____ 2) **Kommune:** _____ 3) **Matr. nr.:** _____ 4) **By:** _____
- 5) **Standardkontr.:** a) DDL's: _____ b) Anden: _____ c) Nej: _____
- 6) **Forpagtet areal:** _____ 7) **Ejd.'s areal:** _____
- 8) **Ejer:** a) Stat/kommune: _____ b) Selvej. institution _____ c) familie: _____
d) præstegård: _____ e) Andre personer: _____ f) selskaber: _____
- 9) **Forpagter:** a) person: _____ b) Selskab: _____ c) Fællesskab: _____
- 10) **Brugstype:** a) Kvæg _____ b) Svin _____ c) plante _____
d) Blandet _____ e) Uoplyst _____
- 11) **Startdato:** _____ 12) **Slutdato:** _____ 13) **Varighed:** _____
- 14) **Forpagtingens omfang:** a) Hele ejendommen _____ b) En del af ejd. _____
c) Gårdforp. _____ d) Delforpag. _____ e) Jord _____ f) Bygninger _____
g) Vandanlæg _____ h) Maskiner _____ i) Indbo _____ j) Andet inventar _____
k) Besætning _____ l) Kornbehold. etc. _____ m) Andet: _____
- 15) **Forpagters køb ved overtagelsen:** a) Såsæd etc: _____ b) Maskiner: _____
c) Inventar: _____ d) Redskaber: _____ e) Andet: _____
- 16) **Forpagtningsafgiften:** a) Engangsafgift: _____ b) Frist: _____
c) Løbende ydelse _____ / år mdr. d) Bet bag/forud: _____ e) Kapiteltax: _____
f) Indexreg: _____ g) Incl/excl moms: _____ h) Løbedage efter frist: _____
i) Andet: _____ j) Halvårlig: _____ k) Kvartårlig: _____
l) Årlig: _____ m) Andet: _____
- 17) **Skatter m.v.:** a) Forsikringer ejd.: _____ b) Ejd.skatter: _____ c) Forsikr. løsøre: _____
d) Andre afgifter: _____
- 18) **F's pligt t. tegne fors. for:** a) Afgrøde: _____ b) Husdyr: _____ c) Andet: _____
- 19) **Sikkerhedsstillelse:** a) Beløb: _____ kr b) Form: _____ c) I evt. genstande: _____
- 20) **Løbende vedligeholdelse:** a) Jord: _____ b) Bygninger: _____
c) Vand/dræn: _____ d) Maskiner: _____ e) Indbo: _____ f) Andet inventar: _____
g) Besætning: _____ h) Vej: _____
- 21) **Nyopførelser/hovedreparationer:** a) Bygning: _____ b) Vand/dræn: _____
c) Maskiner: _____ d) Indbo: _____ e) Andet inventar: _____ f) Besætning: _____
g) Afgrøder: _____ h) Vej mv: _____ i) Andet: _____
j) Pligt til at genopføre. bygninger ved brand: _____
- 22) **Forpagterens investeringer:** (Hvem tilhører) a) Erstatn. ved ophør: _____ b) Bygninger: _____
c) Vand/dræn: _____ d) Besætning: _____ e) Jord: _____
- 23) **Forpagterens leveringsforpligt:** a) Mejeri _____ b) Slakteri _____ c) Andre _____
- 24) **Aftaler om driften:** a) Sædskiftet: _____ b) Gødning: _____ c) Besætning: _____ d) Grundforbedring _____
e) Kalkning: _____ f) Ukrudt: _____ g) Andet: _____
- 25) **Pligt til at bruge maskinstation?** _____
- 26) **Syn og skøn ved overtagelse?** _____
- 27) **Ejerens garantier:** a) Bygningers kvalitet: _____ b) Besætning: _____ c) Jordens kvalitet: _____
d) Vand/dræn: _____ e) Andet: _____

Appendiks 1

- 28) Ejerens adgangsrret:**
 a) Uoplyst: ___ b) Altid: ___ c) Med passende varsel: ___
 d) Via fuldmægtig: ___ e) Andet: ___
- 29) Har forpagteren ret til:**
 a) Fremforp...: ___ b) Anv. bestyrer: ___ c) Høstpant: ___ d) bebo ejendommen: ___
 e) råstofindvinding: ___ f) Fiskeri: ___ g) Jagt: ___
 h) Udleje bolig: ___ i) Bruge vand: ___ j) Brænde hugst: ___
 k) Give tredjemand begrænsede rettigheder: ___ l) Andet: ___
- 30) Forpagterens stilling ved ejerskifte:**
 a) Uoplyst: ___ b) Uændret: ___ c) Opsiges: ___ d) Genforhandling af vilkår: ___
 e) Andet: ___
- 31) Tinglysning:** a) Er tinglyst: ___ b) Kan tinglyses: ___
- 32) Kontraktophør:** a) Automat.v. udløb: ___ b) Frist: ___ c) 23/7-1/5: ___
 d) Uopsigelig: ___ e) Uoplyst: ___ f) Andet: ___
- 33) Særlige aftaler om sidste dyrkningsperiode:**
 a) Jorden: ___ b) Bygninger: ___ c) Såning: ___ d) Jord pløjes: ___
 e) Har ejeren købspligt ved ophør?: ___ hvilken: _____
 f) Andre aftaler om ophør: _____
- 34) Forpagterens død/konkurs:** død konkurs Bemærkninger:
 a) Aftalens ophør straks: ___ ___
 b) Aftalens ophør m. varsel: ___ ___
 c) Boet indtræder på begær.: ___ ___
 d) Boet indtræder automatisk: ___ ___
 e) Særlig frist for boet: ___ ___
 f) Ægtef/samlever kan forts: ___ ___
 g) Andet: ___
- 35) Forpagterens stilling ved mangler i perioden:**
 a) Uoplyst: ___ b) Hæve: ___ c) Erstatning: ___ d) Afslag: ___
 e) Ingen beføjelser.: ___ f) Påtalefrist: ___ g) Andet: ___
- 36) Misligholdelse:** J/N Erst Opsig Andet Bemærkning FORPAGTER's
 a) Afgiftens betaling: ___ ___ ___ ___
 b) Vedligh. jord/bygn: ___ ___ ___ ___
 c) F's konkurs etc.: ___ ___ ___ ___
 d) Utidigt ophør: ___ ___ ___ ___
 e) Forsømt lev.pligt: ___ ___ ___ ___
 f) Naturkatastrofer: ___ ___ ___ ___
 g) Andet: ___ ___ ___ ___
 h) Påtalefrist hvis ejer hæver: _____
- 37) Misligholdelse:** J/N Erst Opsig Andet Bemærkninger EJER's
 a) Mangler v. overtag: ___ ___ ___ ___
 b) Vedligh. jord/bygn: ___ ___ ___ ___
 c) Utidigt ophør: ___ ___ ___ ___
 d) Naturkatastrofer: ___ ___ ___ ___
 e) Andet: ___ ___ ___ ___
 f) Påtalefrist hvis forpagter hæver: _____
- 38) Syn og skøn:**
 a) Uoplyst: ___ b) Ved ophør: ___ c) I perioden: ___ d) Altid af ejer: ___
 e) Altid af forp.: ___ f) Tvungen: ___ g) Syn med fastinterval: ___
- 39) Syn- og skønsmænd:**
 a) Vælges af: ___ b) Betales af: ___ c) uvildig opmand vælges af: ___
 d) Krav om sagkyndig medvirken: ___ e) Hvem vælger sagkyndig? ___
- 40) Tvister løses ved:**
 a) Voldgift: ___ b) Dom: ___ c) Voldgiftsm. vælges af: ___ d) Andet: ___
 e) Klagefrist: ___ f) Replik/duplik: ___
- 41) Erklæring om overholdelse af landbrugsloven? ___**
- 42) Er kontrakten stemplet? : ___**
- 43) Har forpagt.: a) Købsret: ___ b) Købspligt: ___ c) Krav på forlængelse: ___**

Leverandører af kontrakter til kontraktsundersøgelsen

Landboforeninger:

- Agrogården I/S, (Bondestandens Rådgivningstjeneste), Ringe
- Fredericia Landboforening, Pjedsted
- Landboforeningen for Svendborg og Omegn
- Langelands landøkonomiske Forening, Rudkøbing
- Møns Landboforening, Stege
- Nordfyns Landboforening, Næsbyhoved Broby, Odense
- Ringkøbing Amts Regnskabskreds, Holstebro
- Ringkøbing/Ulfborg egnens Landboforening, Ringkøbing
- Vestslesvigs Landbrugscenter, Løgumkloster
- Videbækegnens Landboforening, Videbæk
- Åbenrå Amt Landboforening, Åbenrå

Kommuner:

- Bjerringbro kommune
- Fakse kommune
- Kjellerup kommune
- Maribo kommune
- Møn kommune

- Næstved kommune
- Sakskøbing kommune
- Stevns kommune
- Stubbekøbing kommune
- Thisted kommune
- Vordingborg kommune

Amt:

- Storstrøms Amt
- Viborg Amt

Statslige myndigheder:

- Jordbrugsdirektoratets 5. kontor, Tønder
- Skov- og Naturstyrelsen, Hørsholm (Nu: København N)
- Vildmosetilsynet, Tylstrup

Folkekirken:

- Århus stift, Præstegårdskonsulent Marius Toft, Solbjerg

Stiftelser, fonde o.lign.:

- Det Classenske fideikommis
- Gisselfedt gods
- Herlufholm Skole
- Slagelse Kloster
- Vemmetofte Kloster

Litteratur

Anvendte litteraturforkortelser er angivet i særskilt fortegnelse nedenfor side 734 ff.

A

- Abas, P, A.S. Rueb og C.J.H. Brunner*, Asser-serie: Mr. C. Asser's Handleiding tot de beoefening van het nederlands burgerlijk Recht, Bijzondere Overeenkomsten, Deel II, Huur en Pacht, Zevende druk, Zwolle 1990.
- Almén, T.*, Lagen om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetens område av den 11. juni 1915, 1916.
- Andenæs, Mads Henry*, Kontraktsvilkår, 1989, Oslo.
- Andersen, Eigil Lego*, Gavebegrebet – Gavereglerne og deres anvendelsesområde, 1988.
- Andersen, Lennart Lynge, Palle Bo Madsen og Jørgen Nørgaard*, Aftaler og mellemmand, 3. udg., 1997.
- Andersen, Lennart Lynge, Peter Møgelvang-Hansen og Niels Ørgaard*, Gælds-brevsloven med kommentarer, 1. udgave, 1997.
- Andersen, Lennart Lynge og Jørgen Nørgaard*, Aftaleloven med kommentarer, 2. rev. udg., 1993.
- Andersen, Mads Bryde*, Grundlæggende aftaleret, stencileret udgave, 1996.
- Andersen, Mads Bryde*, Praktisk aftaleret, 1995.
- Andersen, Poul*, Dansk statsforfatningsret I, 1944.
- Andersen, Poul Krüger, Bent Iversen, Halfdan Krag Jespersen, Aage Michelsen, Jørgen Nørgaard og Niels Ørgaard*, Dansk Privatret, 10. udg., 1997.
- Agrarisch recht, tidsskrift udgivet af Stichting de Pacht, Holland.
- Arnesdotter, Ingrid*, Finansiell leasing, 1984.
- Arnholm, Carl Jacob*, Privatrett III, 2. udg., 1974.
- A/S Skattekartoteket.
- Aubert, L. M. B.*, Den norske Obligationsrets specielle Del, 2. udg., ved Per Rygh, 1901.
- Augdahl, Per*, Den norske obligationsretts almindelige del, 3. udg., 1963.

B

- Beekhuis, J. H., F. H. J. Mijnsen og P. de Haan*, Asser-serie: Mr. C. Asser's Handleiding tot de beoefening van het nederlands burgerlijk Recht, Algemeen Deel, twaalfde druk door, Zwolle, 1985.
- Bengtsson, Bertil*, Hävningsrätt och uppsägningsrätt vid kontraktsbrott, 1967.
- Bengtsson, Bertil*, Särskilda avtalstyper I, 2. udg., 1976.
- Bengtsson, Bertil*, og *Anders Victorin*, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 4. udg., 1991.
- Bentzon, Viggo*, Retskilderne, 1907.

- Berg, Bendt*, Hegnsloven, 1993.
Berning, Jesper, Finansieringsret, 1977.
Bernitz, Ulf, Standardavtalsrätt, 6. udg., 1993.
Bjerkén, Torsten, Ekspropriationsrätt, 1974.
Blok, Peter, Ejerlejligheder, 3. udg., 1995.
Blume, Peter, Ditlev Tamm og Vibeke Vindeløv (red.) Suum cuique – Retsvidenskabelige afhandlinger, Københavns Universitet 1991.
Boeck, Anne Birte, Lov om planlægning, 1994.
Borup, L. C., Den Danske Landboret, 1880.
Bouvin, Åke og Hans Stark, Expropriationslagen, 2. udg., 1989.
Brorson, Christian, Forsøg til den tredje Bogs fortolkning, 1. bind, 1796.
Bäärnhjelm, Mauritz og Sven Larsson, Arrendelagen, løvsbladsværk, Nordstedts, 1985 med senere supplementer.
Bäärnhjelm, Mauritz og Sven Larsson, Jordbruksarrende, 1972

D

- Dahl, Børge, Torben Melchior, Lars Adam Rehof, Ditlev Tamm (red.)*, Danish Law in a European Perspective, 1996.

E

- Edlund, Hans Henrik*, Vedligeholdelse af udlejningsejendomme – skatteretlige aspekter, 1993.
Elmelund, Nils, Lars Hedegaard Kristensen, Anne-Dorte Bruun Nielsen og Jørgen Nørgaard, Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg., 1996.
Elmer, Michael og Lise Skovby, Ejendomsretten 1, 3. udg., 1995.
Elmer, Michael og Lise Skovby, Ejendomsretten 2, 1989.
Eyben, Bo von, Jan Pedersen og Jørgen Nørgaard, Karnovs Lovsamling, 14. udg., bind 1-7, 1995-97.
Eyben, Bo von, Jørgen Nørgaard og Hans Henrik Vagner, Lærebog i erstatningsret, 3. udg., 1995.
Eyben, W.E. von (red.), Dansk Miljøret, bind II, 1977
Eyben, W.E. von (red.), Dansk Miljøret, bind IV, 1978
Eyben, W.E. von, Fast ejendoms regulering, 2. udg., 1967.
Eyben, W.E. von, Formuerettigheder, 7. udg., 1983.
Eyben, W.E. von, Juridisk Grundbog, 1962.
Eyben, W.E. von, Juridisk Ordbog, 10. udg., 1996.
Eyben, W.E. von (red.), Miljørettens Grundbog, 1986.
Eyben, W.E. von, Panterettigheder, 8. udg. ved Henning Skovgaard, 1987.
Evald, Jens, Dansk Servitutret, 1992.

F

- Falkanger, Thor*, Leie av Skib, 1969.
Falkanger, Thor (red.) Lov, Dom og Bok, Festskrift til Sjur Brækhus, 19. juni 1988.
Falkanger, Thor, Tingsrett, 4. udg., 1994.

Litteratur

- Faßbender, Herman J., Hans-Joachim Hötzel og Jürgen Lukanow*, Landpachtrecht – Landpachtneuordnungsgesetz und Landpachtverkehrsgesetz, 1988, Aschendorffs Juristische Handbücher, Band 91.
Festskrift, Dansk Selskab for Boligret – Vedligeholdelse og forbedring, 1996.
Festskrift til Torstein Eckhoff, 1986.

G

- Gade, Poul*, Finansiell leasing, 1997.
Gangsted-Rasmussen, Niels, Erhvervslejemål, 3. udg., 1992.
Gelder, A. PH. van, Onteigening en eigendomsbeperving, løssbladsværk.
Gesner, Niels, Erhvervslejeret, 1984.
Gesner, Niels, Håndbog i ejendomshandel, 5. udg., 1990.
Ginnerup-Nielsen, Mogens, Christian Jørgensen, John Kjær og Helge Wulff, Landbrugsloven med kommentarer, 1984.
Ginnerup-Nielsen, Mogens, Christian Jørgensen, John Kjær og Helge Wulff, Landbrugsloven med kommentarer – Tillæg, 1987.
Gjelsvik, N., Norsk Tingsret, 1919.
Gomard, Bernhard, Almindelig kontraktsret, 2. udg., 1996.
Gomard, Bernhard, Civilprocessen, 2. udg., 1984.
Gomard, Bernhard, Forholdet mellem erstatningsregler i og uden for kontraktsforhold, 1958.
Gomard, Bernhard, Introduktion til obligationsretten, 1979.
Gomard, Bernhard, Obligationsret, 1. del, 3. udg., 1998.
Gomard, Bernhard, Obligationsret, 2. del, 2. udg., 1995.
Gomard, Bernhard, Obligationsret, 3. del, 1993.
Gomard, Bernhard, Obligationsret, almene emner, 2. hæfte, 1973.
Gomard, Bernhard, Obligationsret – ydelsen, 1973.
Gomard, Bernhard, Obligationsretten i en nøddeskal, 1. hæfte, 1987.
Gomard, Bernhard, Obligationsretten i en nøddeskal, 2. hæfte, 1987.
Gomard, Bernhard, Tillæg til Obligationsretten i en nøddeskal 1. og 3. hæfte, 1987.
Gomard, Bernhard, Voldgift i Danmark, 1979.
Gram, F.T.J., Den danske Formueret, 1. del, 1858, 2. udg.
Gram, G. W. og Hans H. Vogt, Den nordiske Obligationsret, 1888, Gyldendalske Boghandels Forlag. (Del af Nordisk Retsencyklopædi ved T.H. Aschehoug, K.J. Berg og A.F. Krieger)
Gram, Herman, Den Danske Landboret, 1912.
Grubbe, Niels, Erhvervslejeloven, 1993.
Grundejernes domssamling.
Götz, Volkmar Karl Kroeschell og Wolfgang Winkler, Handwörterbuch des Agrarrechts (HAR), 1982, band I-II.

H

- Hambro, Edward*, Bidrag til Læren om Besiddelse, 1889
Hambro, Edward, Den Romerske Tingsret, 1921.
Haan, P. de, Pachtrecht – commentaar op wet en jurisprudentie, 1969.

- Hansen, Holger*, Regulering af fast ejendom, 3. udg., 1997.
- Hansen, Jens*, Gårdforpagtning – en interviewundersøgelse, Jordbrugsøkonomisk Institut, Undersøgelse 35, 1979.
- Hansen, Jens og Lars Eghøj Nielsen*, Delforpagtning i landbruget, Statens Jordbrugsøkonomiske Institut, Rapport nr. 17, 1984.
- Hansen, Sven Aage og Ingrid Henriksen*, Dansk socialhistorie, bind 7, 1980.
- Hasselbalch, Ole*, Arbejdsret, 6. udg., 1997.
- Heck, P.*, Grundriß des Schuldrechts, 1929, Tübingen.
- Hedegaard, C. D.*, Kong Christian den Femtes Danske og Norske Lovs 5te Bog om Adkomst, Gods og Gield, 1776.
- Heide-Jørgensen, Mogens*, Den kommunale interesse, 1993.
- Heisterkamp, Antonius Hendrikus Theodorus*, Pachtwet, løssbladsværk, Kluwer, Holland.
- Henriksen, Preben Bang og Stephan Muurholm*, Erhvervslejeretten, 1998.
- Hessler, Henrik*, Almän sakrätt, 1973.
- Hindenburg, T.*, Juridisk Formularbog, 9. udg., 1956 ved Aage Svendsen og Hans Topsøe-Jensen.
- Hjejle, Bernt*, Voldgift, 1987.
- Holm-Larsen, Jytte*, Ejendomshandel – en håndbog, 1997.
- Hurtigkarl, Frederik Theodor*, Den Danske og Norske Private Rets første Grunde, 2. del, 2. bind, 1817.
- Hurwitz, Stephan*, *Tvistemål, 3. oplag ved Bernhard Gomard*, 1965.
- Husen, Anne Louise*, Boliglovene, 2. udg., 1995.
- Hørlyck, Erik*, Entreprise- og licitationsbetingelser, 3. udg., 1982.
- Hørlyck, Erik*, Tilvirkningskøbet – NLM 94 – NL 92 – ECE 188 A – ECE 188, 1996.

I

- Illum, Knud*, Dansk Tingsret, 3. udg. ved Vagn Carstensen, 1976.
- Illum, Knud*, Fast ejendom, bestanddele og tilbehør, 1948.
- Illum, Knud*, Servitutter, 1943.
- Illum, Knud*, Tinglysning, 6. udg., 1982.
- Illum, Knud*, Tinglysning, 7. udg., 1995 ved Lars Buhl, Asbjørn Grathe, Knud Lund og Hans Willumsen.

J

- Jacobi, Adam* (red.), Landmandens juridiske Haandbog, 1945.
- Jacobsen, Jens Olav Enghom m.fl.*, Skatteretten 1, 2. udg., 1995.
- Jensen, Orla Friis*, Taksationskendelser i ekspropriationsager. TK I: 1958-1967, TK II: 1967-1970 og TK III: 1970-1974.
- Jensen, Orla Friis*, Taksationsprocessen, 1975.
- Jensen, Svend Gram*, Alm. retslære, 2. udg., 1993.
- Jeppesen, Mads Sanddal og Karsten L. Willeberg*, Landbrugsejendom eller landbrugsbedrift? – Den usynlige strukturudviklings baggrund og konsekvenser, AUC, 1993.
- Jespersen, Halfdan Krag*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, 1986.

Litteratur

- Jespersen, Halfdan Krag*, Lejeret 1, 1989.
Jespersen, Halfdan Krag, Lejeret 2, 1989.
Juristen.
Juristens Domssamling.
Jørgensen, Christian, Peter Mortensen og Helge Wulff, Jordlovgivning, 1997.
Jørgensen, Christian og Helge Wulff, Landbrugsloven i hovedtræk, 1995.
Jørgensen, Stig, Foreløbig redegørelse om formuerettens generalklausuler, 1974.
Jørgensen, Stig, Kontraktret II, 1972.

K

- Kallehaug, H. og Arne Blom*, Kommentar til Lejelovene, bind I, 1980.
Kallehaug, H. og Arne Blom, Kommentar til Lejelovene, bind II, 1980.
Karlgren, Hjalmar, Prestation och "fara" i köprätten, 1976.
Kendelser om fast ejendom.
Kinch, S. og Fl. Tolstrup, Den Danske Landboret, 1941.
Kofoed-Hansen, Jørn-Ulrik, Leasinkontrakter, 2. udg., 1983.
Kokvedgaard, Mogens, Jens Møller og Niels Pontoppidan (Red.), Juridisk Formularbog, 14. udg., 1994.
Kristensen, Lene Pagter, Tinglysningsloven, 1. udg., 1984.
Krohn & Löwisch, Eigentums garantie, Enteignung, Entschädigung – Handbuch für die Praxis, 1984.
Kruse, Anders Vinding, Ejendoms køb, 4. udg., 1978.
Kruse, Anders Vinding, Erstatningsretten, 5. udg., 1989
Kruse, Anders Vinding, Købsretten, 3. udg., 1992 under medvirken af Jens Møller og Peter Otken.
Kruse, Fr. Vinding, Ejendomsretten, 3. udg., 1951, bind I-III.
Kruse, Fr. Vinding, Tinglysningsloven, 1927.

L

- Lange, Rudolf og Hans Wulff*, Landpachtrecht – Landwirtschaftliches Pachtrecht des BGB und Landpachtverkehrsgesetz – Kommentar, 3. neubearbeitete Auflage, 1989.
Landøkonomisk oversigt, De Danske Landboforeninger, 1998.
Lassen, Birger Stuevold (red.), Knophs oversigt over Norges rett, 10. udg., 1993.
Lassen, Julius, Haandbog i Obligationsretten, almindelig Del, 1917-20.
Lassen, Julius, Haandbog i Obligationsretten – Speciel Del, 1897.
Lassen, Julius, Lærebog i Obligationsrettens specielle del, 4. udg., 1931 ved Henry Ussing.
Lassen, Julius, Romersk Privatret, 1924.
Lassen, Julius & Henry Ussing, Haandbog i Obligationsretten, speciel del I – Gave, Køb og Bytte, 1923.
Lauridsen, Preben Stuer, Om ret og retsvidenskab, 1992.
Lauridsen, Preben Stuer, Retslæren, 1977.
Lejman, Fritjof, Den nya hyresrätten, 1976.
Lejman, Fritjof, Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom, 1944.

Litteratur

- Lernø, Finn J., Jon Stokholm og John Kessler*, Stempeloven med kommentarer, 2. udg., 1994.
- Lilleholt, Kåre (red.)*, Knophs oversikt over Norges Rett, 11. udg., 1998.
- Lookofsky, Joseph*, Køb – Dansk indenlandsk købsret, 1996.
- Lookofsky, Joseph*, Under standing the CISG in Scandinavia, 1996.
- Lopes, D. L. Rodrigues*, Pacht, 2 e druk, 1991.
- Lyngsø, Preben*, Forsikringsret, 7. udg., 1994.
- Lyngsø, Preben*, Gældsbrevsloven med kommentarer, 3. udg., 1989.

M

- Maegaard, Knud og Herluf Post Pedersen*, Skat i landbruget – Generationsskifte og løbende drift, 2. udg., 1994.
- Matzen, Henning*, Forelæsninger over Den Danske Tingsret, 1884.
- Meyer, Poul*, Erstatningsfastsættelse ved ekspropriation, 1943.
- Millqvist, Göran*, *Finansiell leasing*, 1986.
- Moberg, Rolf*, Jordbruksarrende – med lagtexter och formulär, Kristianstad 1972.
- Mortensen, Peter*, Tinglysning – rettigheder over fast ejendom, 2. udg. 1997.
- Munch-Petersen, H.*, Løftet og dets Causa, 1896.
- Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 3, Schuldrecht – Besonderer Teil, 1. Halbband (§§ 433-651k), 2. Auflage, 1988.
- Møller, Ernst*, Forudsætninger, 1894.
- Møller, Jens*, Erstatningsansvarsloven med kommentarer, 4. udg., 1996.
- Mørch, Søren (red.)*, Gyldendals Danmarkshistorie, bind 8, 1990.

N

- Neue Juristische Wochenschrift.
- Nielsen, Bent*, Lejeloven – kommenteret udgave, 1970.
- Nielsen, Ruth*, Lærebog i Arbejdsret, 7. udg., 1998.
- Nordisk Domssamling
- Norges Offentlige Utredninger
- Noort, P.C. van den (red.)*, De wijsheid in pacht – Ins and outs of the agricultural tenancy policies, 1990, De Bilt.
- Nytt juridisk Arkiv, avd. II, Tidskrift för lagstiftning mm., Stockholm.
- Nørager-Nielsen, Jacob og Søren Theilgaard*, Købeloven med kommentarer, 2. udg., 1993.

O

- Ordbog over Det Danske Sprog, 1921.

P

- Pedersen, Erik Helmer*, Det danske landbrugs historie 1914-1988, bind 4, 1988.

R

- Rabel, Ernst*, Aufgabe und Notwendigkeit der Rechtsvergleichung, Rheinische Zeitschrift für Zivil- und Prozeßrecht, 1924, side 279 ff. optrykt i Ernst Rabel Gesammelte Aufsätze, Band III, Herausgegeben von Hans G. Leser, 1967, s. 5.

Litteratur

- Ramberg, Jan*, Allmän avtalsrätt, 2. uppl., 1989.
Ramberg, Jan, Standardavtal – med kommentarer till 1994 års avtalsvillkorlag.
Supplement till Allmän avtalsrätt, 1995.
Rodhe, Knut, Lärobok i obligationsrätt, 6. udg., 1986.
Rodhe, Knut, Obligationsrätt, 1956.
Ross, Alf, Om ret og retfærdighed, 1971.
Ross, Alf, Dansk Statsforfatningsret, 3. udg. ved Ole Espersen, 1980.
Rørdom, Thomas og Vagn Carstensen, Pant, 6. udg., 1998.

S

- Salmonsens Konversationsleksikon, 2. udg., 1915-1930.
Skovby, Lise, Aftaleret for transport og handel, 1995.
Soergel, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 11. neubearbeitete Auflage, 1980.
Stark, Hans, Jordabalken – Den nya lagstiftningen med kommentar, 1979, Stockholm.
Staudinger, J. von, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, 12. neubearbeitete Auflage, 1989.
Statistisk Årbog, Danmarks Statistik, div. årgange.
Sundberg, Jacob W. F., Om ansvaret för fel i lejt Gods, 1966.
Svensk Juristtidning.
Sørensen, Ivan, Forsikringsret, 2. udg., 1997.

T

- Thomas, J. A. C.*, Textbook of Roman Law, 1976.
Tidsskrift for Bygge og Boligret
Tidsskrift for Rettsvitenskap
Tolstrup, Flemming, Landboret, 1968.
Tolstrup, Flemming, Landbrugsejendomme – Landbrugspligten, 1958.
Torp, Carl, Dansk Tingsret, 1892.
Torp, Carl, Dansk Tingsret, 2. udg., 2. optryk, ved L.A. Grundtvig, 1916.

U

- Ugeskrift for Retsvæsen
Ussing, Henry, Aftaler paa Formuerettens omraade, 3. udg., 1950.
Ussing, Henry, Bristende Forudsætninger – Bidrag til Læren om formueretlige Tilsagn, 1918.
Ussing, Henry, Enkelte kontrakter, 2. udg, 1946.
Ussing, Henry, Køb, 4. udg. ved A. Vinding Kruse, 1967.
Ussing, Henry, Obligationsretten – Almindelige del, 4. udg., ved A. Vinding Kruse, 1967.
Ussing, Henry og Vagn Dybdal, Gældsbrevslovene, 1940.

V

- Vagner, Hans Henrik*, Entrepriseret, 2. udg., 1993.

Litteratur

- Vagner, Hans Henrik, Lars Svenning Andersen, Torben Wanscher, Vagn Carstensen, Halfdan Krag Jespersen, Palle Bo Madsen, Ole Bruun Nielsen og Jørgen Nørgaard, *Formueretlige Emner*, 2. udg., 1996.
- Vejledning til De danske Landboforeningers forpagtningskontrakt, udgivet af De danske Landboforeninger, februar 1996.
- Vindeløv, Vibeke, *Konflikt, tvist og mægling – Konfliktløsning ved forhandling*, 1997.

W

- Westerlind, Peter, *Kommentar till Jordabalken 7 kap.*, Stockholm, 1984.
- Willumsen, Hans, *Lærebog i tinglysning*, 2. udg., 1994.
- Willumsen, Hans, *Tinglysningsloven med kommentarer*, 1997.
- Wulff, Helge, *Landboret*, 1979.
- Wulff, Helge, *Landboret*, 2. udg., 1992.
- Wulff, Helge, *Tillæg til Landboret (2. udgave, 1992)*, 1994.

Z

- Zahle, Henrik, *Dansk forfatningsret I – Institutioner og regulering*, 2. udg., 1995.
- Zweigert, Konrad & Hein Kötz, *An introduction to comparative law*, 2nd ed., vol. 1, 1987.
- Zweigert, Konrad & Hein Kötz, *Einführung in die Rechtsvergleichung*, 3. Auflage, 1996, Tübingen

Ø

- Ørsted, Anders Sandøe, *Formularbog*, 6. udg., 1855.
- Ørsted, Anders Sandøe, *Haandbog over den danske og norske Lovkyndighed*, 1. bind, 1822.
- Ørsted, Anders Sandøe, *Haandbog over den danske og norske Lovkyndighed*, 4. bind, 1831.
- Ørsted, Anders Sandøe, *Haandbog over den danske og norske Lovkyndighed*, 5. bind, 1832.

Artikler

- Arnholm, Carl Jacob, *TfR* 1973, side 141 ff.
- Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskov, *U* 1998 B 395 ff.
- Bengtsson, Bertil, *TfR* 1975, side 98 ff.
- Bergström, Svante, *TfR* 1977, side 705 ff.
- Blousgaard, Ella, *U* 1978 B 77 ff.
- Blousgaard, Ella *U* 1979 B 31 f.
- Brækhus, Sjur, *Forhandlingerne på 21. nordiske juristmøde*, 1957, side 168 ff.
- Carstensen, Vagn, *U* 1982 B 357 ff.
- Christensen, Bent, *TfR* 1970. 113 ff.
- Cohn, *Juridisk Tidsskrift* 1931, side 257.
- Dinesen, Jens K. A. og Torsten Hoffmeyer, *U* 1979 B 315 ff.
- Gomard, Bernhard, *Scandinavian Studies in Law* 1961, side 29ff.
- Hvid, Søren, *Erhvervsjordbruget* nr 10, 1992, side 9 ff.

Litteratur

- Høeg, Poul*, U 1974 B 167 f.
Hørlyck, Erik, U 1990 B 49 ff.
Illum, Knud, U 1954 B 316 ff.
Jespersen, Halfdan Krag, JUR 1979.349 ff.
Jespersen, Halfdan Krag, T:BB 1998.27 ff.
Jørgensen, Stig, TfR 1965, side 400 ff.
Koester, Veit, U 1998 B 75 ff.
Kruse, Anders Vinding, Forhandlingerne på 21. nordiske juristmøde, 1957, side 157 ff.
Kruse, Anders Vinding, TfR 1967, side 19 ff.
Kruse, Anders Vinding, U 1988 B 121 ff.
Kruse, Fr. Vinding, U 1951 B 153 ff.
Lense-Møller, Tove, Landinspektøren 1989, side 570 ff.
Lookofsky, Joseph, U 1998 B 495 ff.
Macauley, Stewart, American Sociological Review, 1963, side 55 ff.
Macauley, Stewart, Wisconsin Law Review, 1985, side 465 ff.
Magnussen, U 1937 B 1 ff.
Mortensen, Peter, JUR 1995, side 31 ff.
Mortensen, Peter, U 1991 B 370 ff.
Mortensen, Peter, U 1995 B 7 ff.
Munch, Mogens, U 1981 B 298 ff.
Munk, Claus, U 1987 B 118 f.
Nielsen, R. Koch, JUR 1960, side 127 ff.
Nielsen, R. Koch, U 1967 B 286 ff.
Nørgaard, Jørgen og Erik Werlauff, U 1987 B 9 ff. og 186 ff.
Nørgaard, Jørgen, U 1993 B 433 ff.
Pagh, Peter, U 1997 B 511 ff og U 1998 B 182 ff.
Popp-Madsen, Carl, JUR 1939.46 ff.
Rasmussen, V. Ravnsholt, JUR 1936, side 1 ff.
Rodhe, Knut, Forhandlingerne på 21. nordiske juristmøde, 1957, side 165 ff.
Rodhe, Knut, SvJT 1971, side 175 ff.
Schou, Niels, U 1991 B 362 ff.
Skovgaard, Henning, U 1986 B 353 ff.
Steen-Olsen, Ole, Jussens Venner 1973, side 105 ff.
Spleth, P., U 1962 B 213 ff.
Spliid, Ulrik F., Justitia 1992, side 5 ff.
Suenson, Ebbe, JUR 1972, side 85 ff.
Sundberg, Jacob W.F., Scandinavian Studies in Law, 1969, side 181 ff.
Tolstrup, Flemming, U 1973 B 281 ff.
Trolle, J., U 1975 B 389 ff.
Voelskow, Rudi, NJW 1983, side 910 ff.
Willumsen, Hans, U 1992 B 48.
Wolff, W.J., Agrarisch Recht 1989, side 427 f.
Ørsted, Anders Sandøe, Juridisk Arkiv XIV, 1807, side 207
Ørsted, Anders Sandøe, Juridisk Arkiv XXVII, 1811, side 58 f.

Betænkninger

Danmark

Betænkning afgivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934, 1935.

Betænkning om revision af funktionærloven afgivet af det af arbejds- og socialministeriet den 16. april 1946 nedsatte udvalg, 1947.

Betænkning om revision af lovreglerne om opretholdelse og drift af jordbrug, 1948.

Bet. 319/1962.

Bet. 403/1966.

Bet. 556/1970.

Bet. 738/1975.

Bet. 795/1977, bilagshæfte 2.

Bet. 873/1979.

Bet. 981/1983.

Bet. 1034/1985.

Bet 1151/1988.

Bet. 1152/1988.

Bet. 1246/1993.

Rapport om Landbruget i Planlægningen – planlægningens og arealreguleringens betydning for landbruget, Strukturdirektoratet for Landbrug og Fiskeri, september 1996.

Bet. 1331/1997.

Bet. 1351/1998.

Sverige

Prop. 1983/84: 136

SOU 1938:38.

SOU 1960:24.

SOU 1960:25.

SOU 1968:57.

SOU 1978:36.

SOU 1981:80.

SOU 1986:52.

SOU 1991:81.

SOU 1991:85.

Litteraturforkortelser

Aftaler og mellemmand	<i>Andersen, Lennart Lyng, Palle Bo Madsen og Jørgen Nørgaard, Aftaler og mellemmand, 3. udg., 1997.</i>
Aftl-komm	<i>Lennart Lyng Andersen og Jørgen Nørgaard, Aftaleloven med kommentarer, 2. rev. udg., 1993.</i>
Andenæs, Kontraktvilkår	<i>Mads Henry Andenæs, Kontraktvilkår, 1989, Oslo.</i>
Asser-Abas (Huur)	Asser-serie: Mr. C. Asser's Handleiding tot de beoefening van het nederlands burgerlijk Recht, Bijzondere Overeenkomsten, Deel II, Huur en Pacht, Zevende druk door <i>P. Abas, A.S. Rueb</i> og <i>C.J.H. Brunner</i> , Zwolle 1990. Forkortelsen vedrører siderne 1-304.
Asser-Beekhuis I (Zakenrecht)	Asser-serie: Mr. C. Asser's Handleiding tot de beoefening van het nederlands burgerlijk Recht, Algemeen Deel, twaalfde druk door <i>J. H. Beekhuis, F. H. J. Mijnsen</i> og <i>P. de Haan</i> , Zwolle, 1985.
Asser-Brunner (Pacht)	Asser-serie: Mr. C. Asser's Handleiding tot de beoefening van het nederlands burgerlijk Recht, Bijzondere Overeenkomsten, Deel II, Huur en Pacht, Zevende druk door <i>P. Abas, A.S. Rueb</i> og <i>C.J.H. Brunner</i> , Zwolle 1990. Forkortelsen vedrører siderne 453-614.
AR	Agrarisch recht, udgivet af Stichting de Pacht, Holland.
Aubert, spec. del	<i>L. M. B. Aubert</i> , Den norske Obligationsretts specielle Del, 2. udg., 1. bind ved Per Rygh, 1901.
Bengtsson, Hävningsrätt	<i>Bertil Bengtsson</i> , Hävningsrätt och uppsägningsrätt vid kontraktbrott, 1967.
Bengtsson, Särskilda avtalstyper I	<i>Bertil Bengtsson</i> , Särskilda avtalstyper I, 2. udg., 1976.
Bengtsson & Victorin	<i>Bertil Bengtsson</i> og <i>Anders Victorin</i> , Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 4. udg., 1991.
Bernitz, Standardavtalsrätt	<i>Ulf Bernitz</i> , Standardavtalsrätt, 6. udg., 1993.
Borup, Landboret	<i>L. C. Borup</i> , Den Danske Landboret, 1880.

Litteraturforkortelser

Bäärnhjelm, Arrendelagen	<i>Mauritz Bäärnhjelm og Sven Larsson</i> , Arrendelagen, løsbladsværk.
Bäärnhjelm, Jordbruksarrende	<i>Mauritz Bäärnhjelm og Sven Larsson</i> , Jordbruksarrende, 1972
De Haan	<i>P. de Haan</i> , Pachtrecht – commentaar op wet en jurisprudentie, 1969.
De wijsheid in pacht	<i>P.C. van den Noort (red.)</i> , De wijsheid in pacht – Ins and outs of the agricultural tenancy policies, 1990, De Bilt.
Ejerlejligheder	<i>Peter Blok</i> , Ejerlejligheder, 3. udg., 1995.
ER1	<i>Michael Elmer og Lise Skovby</i> , Ejendomsretten 1, 3. udg., 1995.
ER2	<i>Michael Elmer og Lise Skovby</i> , Ejendomsretten 2, 1989.
ERI, ERII eller ERIII	<i>Fr. Vinding Kruse</i> , Ejendomsretten, 3. udg., 1951, bind I-III.
Ernst Rabel, Aufgabe und Notwendigkeit	<i>Ernst Rabel</i> , Aufgabe und Notwendigkeit der Rechtsvergleichung, Rheinische Zeitschrift für Zivil- und Prozeßrecht, 1924, side 279 ff. optrykt i Ernst Rabel Gesammelte Aufsätze, Band III, Herausgegeben von Hans G. Leser, 1967, side 5. Sidetal henviser til sidstnævnte værk.
Falkanger, Leie av Skib	<i>Thor Falkanger</i> , Leie av Skib, 1969.
Faßbender	<i>Herman J. Faßbender, Hans-Joachim Hötzel og Jürgen Lukanow</i> , Landpachtrecht – Landpachtneuordnungsgesetz und Landpachtverkehrsgesetz, 1988, Aschendorffs Juristische Handbücher, Band 91.
Festskrift til Brækhus	<i>Thor Falkanger (red.)</i> Lov, Dom og Bok, Festskrift til Sjur Brækhus, 19. juni 1988.
Formuerettigheder	<i>W.E. von Eyben</i> , Formuerettigheder, 7. udg., 1983.
Forpagtningsvejledningen	Vejledning til De danske Landboforeningers forpagtningskontrakt, februar 1996.
Gbl-komm	<i>Preben Lyngsø</i> , Gældsbrevsloven med kommentarer, 3. udg., 1989.
Gbl-komm I	<i>Lennart Lyng Andersen, Peter Møgelvang-Hansen og Niels Ørgaard</i> , Gældsbrevsloven med kommentarer, 1. udgave, 1997.
GD	Grundejernes domssamling. Efter årstallet henvises til dommens nummer – ikke sidetal.
Gjelsvik, Tingsret	<i>N. Gjelsvik</i> , Norsk Tingsret, 1919.
Gomard, Alm. kontraktsret	<i>Bernhard Gomard</i> , Almindelig kontraktsret, 2. udg., 1996.

Litteraturforkortelser

- Gomard, Erstatningsregler *Bernhard Gomard*, Forholdet mellem erstatningsregler i og uden for kontraktsforhold, 1958.
- Gomard, Obligationsret, 1. del *Bernhard Gomard*, Obligationsret, 1. del, 3. udg., 1998.
- Gomard, Obligationsret, 2. del *Bernhard Gomard*, Obligationsret, 2. del, 2. udg., 1995.
- Gomard, Obligationsret, 3. del *Bernhard Gomard*, Obligationsret, 3. del, 1993.
- Gram, Formueret *F.T.J. Gram*, Den danske Formueret, 1. del, 1858, 2. udg.
- Gram, Landboret *Herman Gram*, Den Danske Landboret, 1912.
- Grubbe, Erhvervslejeloven
HAR *Niels Grubbe*, Erhvervslejeloven, 1993.
Volkmar Götz, Karl Kroeschell og Wolfgang Winkler, Handwörterbuch des Agrarrechts (HAR), 1982, band I-II.
- Hessler, Allmän sakrätt
Heisterkamp *Henrik Hessler*, Almän sakrätt, 1973.
Antonius Hendrikus Theodorus Heisterkamp, Pachtwet, løsbladsværk.
- Hindenburgs Formularbog T. Hindenburg, Juridisk Formularbog, 9. udg. ved *Aage Svendsen* og *Hans Topsøe-Jensen*, 1956.
- Hurtigkarl *Frederik Theodor Hurtigkarl*, Den Danske og Norske Private Rets første Grunde, 2. del, 2. bind, 1817.
- Illum, Tinglysning *Knud Illum*, Tinglysning, 7. udg., 1995 ved *Lars Buhl, Asbjørn Grathe, Knud Lund* og *Hans Willumsen*.
- Illum, Tinglysning (6. udg.)
Illum, Tingsret *Knud Illum*, Tinglysning, 6. udg., 1982.
Knud Illum, Dansk Tingsret, 3. udg. ved *Vagn Carstensen*, 1976.
- JD
Jeppesen & Willeberg Juristens Domssamling
Mads Sanddal Jeppesen og *Karsten L. Willeberg*, Landbrugsejendom eller landbrugsbedrift? – Den usynlige strukturudviklings baggrund og konsekvenser, AUC, 1993.
- JUR
Juridisk Formularbog Juristen.
Mogens Koktvedgaard, Jens Møller og *Niels Pontoppidan* (Red.), Juridisk Formularbog, 14. udg., 1994.
- Jørgensen & Wulff *Christian Jørgensen* og *Helge Wulff*, Landbrugsloven i hovedtræk, 1995.
- Karnov *Bo von Eyben, Jan Pedersen* og *Jørgen Nørsgaard*, Karnovs Lovsamling, bind 1-7, 1995-1997.

Litteraturforkortelser

Kbl-komm	<i>Jacob Nørager-Nielsen og Søren Theilgaard, Købeloven med kommentarer, 2. udg., 1993.</i>
KFE	Kendelser om fast ejendom.
Kinch & Tolstrup	<i>S. Kinch og Fl. Tolstrup, Den Danske Landboret, 1941.</i>
Krag Jespersen, Tilbehørspant	<i>Halfdan Krag Jespersen, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, 1986.</i>
Lange & Wulff, Landpachtrecht	<i>Rudolf Lange og Hans Wulff, Landpachtrecht – Landwirtschaftliches Pachtrecht des BGB und Landpachtverkehrsgesetz – Kommentar, 3. neubearbeitete Auflage von Christian Lüdtke-Handjery, München 1989.</i>
Lassen, Håndbog, alm. del	<i>Julius Lassen, Haandbog i Obligationsretten, almindelig Del, 1917-20.</i>
Lassen, Håndbog, spec. del	<i>Julius Lassen & Henry Ussing, Haandbog i Obligationsretten, speciel del I – Gave, Køb og Bytte, 1923.</i>
Lassen, Håndbog, spec. del, 1897	<i>Julius Lassen, Haandbog i Obligationsretten – Speciel Del, 1897.</i>
Lassen, spec. del	<i>Julius Lassen, Lærebog i Obligationsrettens specielle del, 4. udg., 1931 ved Henry Ussing.</i>
Lbl-komm	<i>Mogens Ginnerup-Nielsen, Christian Jørgensen, John Kjær og Helge Wulff, Landbrugsloven med kommentarer, 1984.</i>
Lbl-tillæg	<i>Mogens Ginnerup-Nielsen, Christian Jørgensen, John Kjær og Helge Wulff, Landbrugsloven med kommentarer – Tillæg, 1987.</i>
Lbl-komm II	<i>Christian Jørgensen, Peter Mortensen og Helge Wulff, Jordlovgivning, 1997.</i>
Lego Andersen	<i>Eigil Lego Andersen, Gavebegrebet – Gaver reglerne og deres anvendelsesområde, 1988.</i>
Lejeret 1	<i>Halfdan Krag Jespersen, Lejeret 1, 1989.</i>
Lejeret 2	<i>Halfdan Krag Jespersen, Lejeret 2, 1989.</i>
LL-bet. 1935	Betænkning afgivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934, 1935
LL-komm I	<i>H. Kallehauge og Arne Blom, Kommentar til Lejelovene, bind I, 1980.</i>
LL-komm II	<i>H. Kallehauge og Arne Blom, Kommentar til Lejelovene, bind II, 1980.</i>
Lopes	<i>D. L. Rodrigues Lopes, Pacht, 2 e druk, 1991.</i>
Lookofsky, Køb	<i>Joseph Lookofsky, Køb – Dansk indenlandsk købsret, 1996.</i>

Litteraturforkortelser

Maegaard og Pedersen	<i>Knud maegaard og Herluf Post Pedersen</i> , Skat i landbruget – Generationsskifte og løbende drift, 2. udg., 1994.
Matzen, Forelæsninger	<i>Henning Matzen</i> , Forelæsninger over Den Danske Tingsret, 1884.
Moberg, Jordbruksarrende	<i>Rolf Moberg</i> , Jordbruksarrende – med lagtexter och formulär, Kristianstad 1972.
Mortensen, Tinglysning	<i>Peter Mortensen</i> , Tinglysning – rettigheder over fast ejendom, 2. udg. 1997.
MünchKomm	Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 3, Schuldrecht – Besonderer Teil, 1. Halbband (§§ 433-651k), 2. Auflage, 1988.
ND	Nordisk Domssamling
NJA II	Nytt juridisk Arkiv, avd. II, Tidskrift för lagstiftning mm., Stockholm.
NJW	Neue Juristische Wochenschrift.
Nordisk Obligationsret	<i>G. W. Gram og Hans H. Vogt</i> , Den nordiske Obligationsret, 1888, (Del af Nordisk Retencyklopædi ved T.H. Aschehoug, K.J. Berg og A.F. Krieger)
NOU	Norges Offenlige Utredninger
Pant	<i>Thomas Rørdam og Vagn Carstensen</i> , Pant, 5. udg., 1993.
Panterettigheder	<i>W.E. von Eyben</i> , Panterettigheder, 8. udg. ved Henning Skovgaard, 1987.
Planlov-komm.	<i>Anne Birte Boeck</i> , Lov om planlægning, 1994.
Praktisk aftaleret	<i>Mads Bryde Andersen</i> , Praktisk aftaleret, 1. udg., 1997.
Ramberg, avtalsrätt	<i>Jan Ramberg</i> , Allmän avtalsrätt, 2. upp., 1989.
Ramberg, Standardavtal	<i>Jan Ramberg</i> , Standardavtal – med kommentarer till 1994 års avtalsvillkorlag. Supplement till Allmän avtalsrätt, 1995.
Skovby, Aftaleret	<i>Lise Skovby</i> , Aftaleret for transport og handel, 1995.
Soergel	Soergel, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 11. neubearbeitete Auflage, 1980.
SOU	Statens offentliga utredningar, Sverige.
SvJT	Svensk Juristtidning.
Staudinger	J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, 12. neubearbeitete Auflage, 1989.

Litteraturforkortelser

Stark, Jordabalken	<i>Hans Stark</i> , Jordabalken – Den nya lagstiftningen med kommentar, 1979, Stockholm.
Stmpl-komm	<i>Finn J. Lernø, Jon Stokholm og John Kessler</i> , Stempellogen med kommentarer, 2. udg., 1994.
Sundberg, Fel i lejt Gods	<i>Jacob W. F. Sundberg</i> , Om ansvaret for fel i lejt Gods, 1966.
T:BB	Tidsskrift for Bygge- og Boligret.
TfR	Tidsskrift for Rettsvitenskap
TK I, TK II og TK III	<i>Orla Friis Jensen</i> , Taksationskendelser i ekspropriationssager. TK I: 1958-67, TK II: 1967-1970 og TK III: 1970-1974.
TL-komm	<i>Lene Pagter Kristensen</i> , Tinglysningsloven, 1. udg., 1984.
Tolstrup	<i>Flemming Tolstrup</i> , Landboret, 1968.
Tolstrup, Landbrugsejendomme	<i>Flemming Tolstrup</i> , Landbrugsejendomme – Landbrugspligten, 1958.
Torp, Tingsret	<i>Carl Torp</i> , Dansk Tingsret, 2. udg., 2. optryk, ved L.A. Grundtvig, 1916.
Ussing, Aftaler	<i>Henry Ussing</i> , Aftaler paa Formuerettens omraade, 3. udg., 1950.
Ussing, Alm. del	<i>Henry Ussing</i> , Obligationsretten – Almindelige del, 4. udg., ved A. Vinding Kruse, 1967.
Ussing, Enkelte kontrakter	<i>Henry Ussing</i> , Enkelte kontrakter, 2. udg, 1946.
Ussing, Forudsætninger	<i>Henry Ussing</i> , Bristende Forudsætninger – Bidrag til Læren om formueretlige Tilsagn, 1918.
Ussing, Køb	<i>Henry Ussing</i> , Køb, 4. udg. ved A. Vinding Kruse, 1967.
Westerlind, Kommentar	<i>Peter Westerlind</i> , Kommentar till Jordabalken 7 kap., Stockholm, 1984.
Willumsen, Lærebog	<i>Hans Willumsen</i> , Lærebog i tinglysning, 2. udg., 1994.
Wulff I	<i>Helge Wulff</i> , Landboret, 1979.
Wulff II	<i>Helge Wulff</i> , Landboret, 2. udg., 1992.
Wulff, Tillæg	<i>Helge Wulff</i> , Tillæg til Landboret (2. udgave, 1992), 1994.
Zweigert & Kötz	<i>Konrad Zweigert & Hein Kötz</i> , An introduction to comparative law, 2nd ed., vol. 1, 1987.
Zweigert & Kötz II	<i>Konrad Zweigert & Hein Kötz</i> , Einführung in die Rechtsvergleichung, 3. Auflage, 1996, Tübingen
Ørsted, Formularbog	<i>Anders Sandøe Ørsted</i> , Formularbog, 6. udg., 1855.

Litteraturforkortelser

Ørsted, Håndbog 1

Anders Sandøe Ørsted, Haandbog over den danske og norske Lovkyndighed, 1. bind, 1822.

Ørsted, Håndbog 4

Anders Sandøe Ørsted, Haandbog over den danske og norske Lovkyndighed, 4. bind, 1831.

Ørsted, Håndbog 5

Anders Sandøe Ørsted, Haandbog over den danske og norske Lovkyndighed, 5. bind, 1832.

Andre forkortelser

Anvendte litteraturforkortelser er angivet i særskilt oversigt side 734 ff.

ABL95	Almindelige betingelser for leasingaftaler udarbejdet af Danske Finansieringsselskabers Forening, 1995.
Aftl.	Aftaleloven, lbkg. 781/1996 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område
Agr.R.	Agrarische Recht (Holland), tidligere Pacht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (Tyskland) af 18/8-1896.
BW	Burgerlijk Wetboek (Holland) af 1838.
bet.	Betænkning
bkg.	Bekendtgørelse nr./årstal
Brl.	Boligreguleringsloven, lbkg. 913/1996 om midlertidig regulering af boligforholdene med senere ændringer.
cirk.	Cirkulære nr./årstal
DDL	De Danske Landboforeninger
Erl.	Erhvervslejerreguleringsloven, lbkg. 648/1995 om lejeregulering i erhvervslokaler mv. med senere ændringer.
FAL	Forsikringsaftaleloven, lbkg. 726/1986 om forsikringsaftaler med senere ændringer.
Gbl.	Gældsbrevsloven, lbkg. 669/1986 om gældsbreve med senere ændringer.
JB	Jordabalken
Kbl.	Købeloven, lbkg 28/1980 om køb med senere ændringer.
Kontraksundersøgelsen	Den til brug for afhandlingen udførte empiriske undersøgelse af 772 skriftlige forpagtningskontrakter. Se afsnit I, 7.
lbkg.	Lovbekendtgørelse nr./årstal
Lbl.	Lov om landbrugsejendomme (landbrugsloven), lbkg. 769/1994 om landbrugsejendomme.
Lbl-1925	Lov 106/1925 om landbrugsejendomme.
Lbl-1949	Lov 291/1949 om landbrugsejendomme.
Lbl-1967	Lov 114/1967 om landbrugsejendomme.
Lbl-1986	Lov 327/1986 om landbrugsejendomme.
Lbl-1989	Lov 381/1989 om landbrugsejendomme.
Lbl-cirk.	Cirkulære 114/1995 om lov om landbrugsejendomme.
Lbl-cirk-1980	Cirkulære 207/1980 om lov om landbrugsejendomme.
Lbl-cirk-1987	Cirkulære 54/1987 om lov om landbrugsejendomme.
LL	Lov om leje, lbkg. 837/1996 om leje med senere ændringer..
LpachtNOG	Gesetz zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts af 8/11-1985.
LpachtVG	Gesetz über de Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz) af 8. november 1985.

Andre forkortelser

NBW	Nieuwe Burgerlijk Wetboek (Holland).
NJRL	Nyttjanderättslagen (Sverige).
P	Pacht (nu: Agrarisch Recht) Hollandsk tidsskrift.
PB-1941	Pachtbesluit: Beslutning af 12. november 1941.
PW	Pachtwet: Lov af 23. januar 1958 (nieuwe regeling van de pacht), med senere ændringer.
PW-1937	Pachtwet: Lov af 31. maj 1937 (Holland).
Rdir	Rådskdirektiv. Eks.: Rdir 1234/94 forkroter Rådets direktiv nr 1234 fra 1994.
Rfo	Rådskforordning. Eks.: Rfo 3950/92 forkorter Rådets forordning nr. 3950 fra 1992.
Stmpl.	Lbkg. 1066/1996 om stempelafgift.
TL	Lbkg. 622/1986 om tinglysning med senere ændringer.
UL	Lov 137/1990 om udstykning og anden registrering i matriklen.
UL-1977	Lbkg. 6/1977 om udstykning og sammenlægning m.m. af faste ejendomme.
ZPO	Zivilprozeßordnung (tysk)

Lovregister

Registeret omfatter henvisninger til *danske love*. Udenlandske retsfor skrifter samt danske bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger er ikke omfat- tet, bortset fra CISG og landbrugslovscirkulæret.

AB 92

(Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægs- virksomhed af 10/12-1992)

§ 1, stk. 3	652n109
§ 1, stk. 4	684
§ 15, stk. 5	683n125
§ 22, stk. 11	541, 553n84
§ 30, stk. 1	
og 2	343
§ 30, stk. 3	438n273
§ 30, stk. 4	450
§ 31, stk. 4	422n231, 425
§ 32	418, 419
§ 32, stk. 2	668n114
§ 32, stk. 4	422n231, 425
§ 35, stk. 1	438n273

Aftalelov

(Lbkg. 781/1996 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område)

§ 1	417
§ 1, 2. pkt.	392, 392n160
§ 25	439
§ 30, stk. 1	450
§ 31	513
§ 36	23, 23n15, 93-100, 108, 161, 278, 349, 350, 350n79, 379, 456, 497, 500, 513, 520, 540, 558, 577, 579, 594, 595, 596, 596n158, 596n159, 597, 597n161, 599n168, 600, 602, 618, 621n8, 625n22, 626, 630n38, 634,

	635, 663, 683, 683n124, 684
§§ 38a-38d	596n157, 596n159, 625n22, 628
§ 38a, stk. 1	596n157
§ 38a, stk. 2	625n22
§ 38a, stk. 2	
og 3	596n157
§ 38 b	644n85

Ansættelsesvilkårslov

(Lbkg. 385/1994 om arbejdsgiverens pligt til at underrette lønmodtageren om vilkårene for ansættelsesforholdet)

§ 2, stk. 3	260n53
-------------	--------

Arbejderboliger på landet, lov

(Lbkg. 344/1997)

§ 62, stk. 2	260n53
--------------	--------

Bank- og sparekasselov

(Lbkg. 730/1996 med ændring)

§ 41	634
------	-----

Benzinforhandlerkontraktlov

(Lov 234/1985 med ændring)

§ 3a	164n54
§ 3a, stk. 3	166
§ 6	24, 631

Bogføringslov

(Lbkg. 60/1986 med ændringer)

§ 1, stk. 1, litra	
c, nr. 37	191n125

Lovregister

Boligreguleringslov

(Lbkg. 166/1998 om midlertidig regulering af boligforholdene)

§§ 7-8	558
§ 7, stk. 1	576
§ 8	558
§ 8, stk. 1	576
§ 13, stk. 5	355

Byfornyelseslov

(Lov 381/1997 med ændringer)

§ 151, stk. 2	
og 3	472, 476
§ 144	476n360

Bygningsfredningslov

(Lbkg. 847/1997 om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer)

§ 12	481
------	-----

Checklov

(Lbkg. 558/1986)

§ 55, stk. 5	541n58
--------------	--------

CISG

(De Forenede Nationers konvention om aftaler om internationale køb af 11/4-1980)

art. 35, stk. 1	344n63
art. 35, stk. 2	344n63
art. 46, stk. 3	417n223
art. 55	516
art. 61	335n33
art. 69	336
art. 69, stk. 1	336, 336n38, 337

CMR-lov

(Lbkg. 602/1986 om fragtaftaler ved international vejtransport)

§ 1, stk. 3	25, 634
-------------	---------

Dansk Landbrugs Realkreditfundslov

(Lbkg. 647/1996)

§ 1, stk. 2	194n134
-------------	---------

Danske Lov

(Christian V's Danske Lov af 15/4-1683)

3-13-1	370
3-13-10	371n115
3-13-18 og 19	370n114
3-19-2	403n185, 405n194
5-1-1	234, 235, 237, 260, 301, 348, 417, 556, 595
5-1-2	301, 348, 417, 556, 595
5-5-4	206
5-8-1	212n187, 295n2
5-8-13	261
5-14-3	541, 543, 544, 553

Dørsalglov

(Lbkg. 886/1987 om visse forbruger-aftaler med ændringer)

§ 3	23
§ 16	627, 628

Elektricitetsafgiftslov

(Lbkg. 885/1996 med ændringer)

§ 1	566
§ 6	566

Ejendomsskattelev

(Lbkg. 808/1990 om beskatning til kommunerne af faste ejendomme med ændringer)

§ 1, stk. 2	569
§ 7	569n115
§ 8	569n115
§ 29, stk. 1	557, 569

Erhvervelse af fast ejendom, forbrugerbeskyttelse, lov

(Lov 391/1995 med ændring)

§ 21	628
------	-----

Erhvervslejereguleringslov

(Lbkg. 648/1995 om lejeregulering i erhvervslokaler mv. med ændringer)

§ 1, stk. 1	211n184
-------------	---------

§ 1, stk. 2	29
§ 2, stk. 2	552n82, 631, 631n41
§§ 3-5	630
§ 3, stk. 6	349
§§ 6-8	558, 558n89, 576
§ 6, stk. 1	350
§ 9	350
§ 9, stk. 1, 2 og 3	630

Erstatningsansvarslov

(Lbkg. 599/1986 med ændringer)

§ 19, stk. 3	460n326
§ 23	460n326
§ 27	634

Ferielov

(Lbkg. 498/1998 med ændringer)

§ 23, stk. 1	629n35
--------------	--------

Folkekirkens økonomi, lov

(Lbkg. 537/1997)

§ 22, stk. 1	189
--------------	-----

Forsikringsaftalelov

(Lbkg. 726/1986 med ændringer)

§ 13	536n50
§ 14	536n50
§ 54	573n123
§ 54, stk. 1	573
§ 57, stk. 1	574
§ 97a	628

Frigørelsesafgiftslov

(Lbkg. 151/1998 om frigørelsesafgift mv. af fast ejendom)

§ 8	481
-----	-----

Funktionærlov

(Lbkg. 642/1996 om retsforholdet mellem arbejdsgivere og funktionærer)

§ 4	433
§ 13	629n33
§ 21, stk. 1	625n22, 628, 629

Grundlov

(Lov 169/1953 Danmarks Riges

Grundlov)

§ 73	467, 474, 475, 482, 483, 484
------	---------------------------------

Gældsbrevslov

(Lbkg. 669/1986 med ændring)

§ 5, stk. 1	533
§ 5, stk. 3	541, 542, 543, 544, 553
§ 5, stk. 3, 1. pkt.	551n78
§§ 9 og 10	438n271

Gødningsanvendelseslov

(Lov 472/1998 om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække)

§ 18	416n219
------	---------

Handelsagentlov

(Lov 272/1990 om handelsagenter og handelsrejsende)

§ 2	25, 633
§ 22	25, 633
§ 22, stk. 2	25, 633
§ 22, stk. 3	25, 633
§§ 25-28	25, 633
§ 25	634
§ 29	25, 633
§ 30, stk. 1, nr. 1	260n53, 260n54

Hegnslav

(Lbkg. 799/1987 med ændringer)

§ 50, stk. 2	367n107, 554, 558, 567, 568
§ 50, stk. 3	567
§ 50, stk. 2 og 3	359n95

Høstpant, lov

(Lov 271/1986)

§ 1, stk. 1	191n121
§ 1, stk. 1-4	190n120

Lovregister

§ 1, stk. 4	531	§ 5	515, 515n12, 516, 516n15, 516n16, 517n18
Jordfordelingslov (Lbkg. 318/1996 om jordfordeling mellem landejendomme)		§ 9	301n16
§ 3, stk. 5	191n123	§ 12	297, 298, 533
Jordkøbslov (Lbkg. 493/1997 om offentlig frem- skaffelse af jord til jordbrugsmæssige formål m.m.)		§ 17	330, 340
§ 20, stk. 1	190n120	§ 17, stk. 1	331
§ 28, stk. 1	190n120	§ 17, stk. 2	337
Kapitelstakstlov (Lov 592/1984)		§ 21	300n12
§ 1, stk. 2	583n136, 591	§ 21, stk. 2	537, 606n185
§ 2	583	§ 21, stk. 3	537, 537n51, 630
Kommissionslov (Lbkg. 636/1986 med ændringer)		§ 24	599
§§ 31 og 36	530n39	§ 26	300
§ 41	25, 634	§ 37	335, 336
§ 42	25, 634	§§ 42 og 43	425
§ 44	25, 634	§ 42, stk. 2	437n267, 438, 438n273, 439, 442, 442n282, 443, 443n284, 450n302
§ 45	25, 634	§ 47	397, 398, 399, 400, 401
§ 50, stk. 1	438n271	§ 50	299n10
Konkurslov (Lbkg. 118/1997 med ændring)		§ 51	399, 399n173
§ 17	605	§ 52	300
Kreditaftalelov (Lov 398/1990 med ændringer)		§ 57	332
§ 2	549	§ 58	332, 340
§ 7, stk. 2	24, 632	§ 59	414, 443, 443n286
§ 8	260n54	§§ 72-86	23n15
§§ 29-30	23	§ 72	515, 516, 516n13, 516n15, 516n16, 517, 517n18, 519, 676, 677
§ 29	549	§ 80, stk. 1, nr. 4	438n273
§ 49	549	Landbrugslov (Lbkg. 769/1994 om landbrugsejen- domme med ændring)	
Købelov (Lbkg. 28/1980 med ændringer)		§ 1	104
§ 1, stk. 1	392n160	§ 1, stk. 1, nr. 1	104
§ 4a	552n81	§ 1, stk. 1, nr. 2	104, 292, 666
		§ 1, stk. 1, nr. 3	105
		§ 1, stk. 2, nr. 1	37, 104

Lovregister

§ 2	190		187, 189, 193, 219,
§ 2, stk. 1	187		220, 228, 236n12,
§ 2, stk. 2	187		237, 239, 254, 266,
§ 2, stk. 3	187n111		270, 281, 282, 291
§ 7	169, 197n142	§ 11, stk. 1	104, 161, 275n78,
§ 7, stk. 1	28, 101, 187,		291, 291n96
	198n145, 236, 251	§ 11, stk. 1, nr.	
§ 7, stk. 2	164, 176, 180, 187,	1, 2, 4 og 5	291
	197-199, 207	§ 11, stk. 1,	
§ 7, stk. 4	162n48	nr. 4 og 5	104
§ 7, stk. 5	237	§ 11, stk. 1,	
§ 7, stk. 5,		nr. 3	243n27, 666, 667
nr. 2	60	§ 11, stk. 1,	
§ 7, stk. 6	164	nr. 4	231
§ 7a	188n113	§ 11, stk. 1-4	275
§ 7a, stk. 1	164, 180, 187-188,	§ 11, stk. 2	161, 197n142, 292
	194, 196-197,	§ 11, stk. 3	144, 189, 168n61,
	199n150, 225,		172n69, 233, 235,
	314n47, 668		237, 239, 242, 244,
§ 7a, stk. 1,			248, 249, 251,
2. pkt.	196, 360n96		256n50, 258, 268,
§ 7a, stk. 2	176		269, 270, 271, 272,
§ 7 a, stk. 2,			274, 275, 277, 512n1,
nr. 1	188		513, 523n27, 624,
§ 7a, stk. 2,			661, 662, 678, 682,
nr. 1 og 2	188n113		698n130
§ 7a, stk. 4	164, 188, 188n113	§ 11, stk. 4	280, 281, 282, 534
§ 7b	197, 197n142,207,	§ 11, stk. 5	280, 282
	668	§ 12	18, 105, 119,
§ 8, stk. 2,			119n139, 148, 149,
1. pkt.	573		161-165, 167-169,
§§9-12	221		187, 189, 193, 219,
§ 9	40n53, 104, 229,		220, 228, 231, 237,
	236n13, 241, 251, 257		238, 239, 239n19,
§ 9, stk. 1	104, 237, 291		254, 259, 266, 281,
§ 9, stk. 1,			282, 291, 513
nr. 1	39, 43, 52, 220	§ 12, stk. 1	161, 168, 238, 251,
§ 9, stk. 1,			275, 280, 281, 534,
nr. 2	104n123, 249,		661
	249n42, 253	§ 12, stk. 1,	
§ 9, stk. 2	104, 291	nr. 1	27, 104, 229, 237,
§ 9, stk. 3,			291, 292, 666, 667
nr. 1	39, 43, 52n66	§ 12, stk. 1,	
§ 11	18, 73, 104, 105, 119,	nr. 1 og 2	168
	119n139, 148, 149,	§ 12, stk. 1,	
	161-165, 167-169,	nr. 3-5	168, 193

Lovregister

§ 12, stk. 2	280, 282	§ 24, stk. 1	196
§ 12, stk. 3	623n14, 624, 661	§ 25, stk. 1	197, 197n142
§ 13	284	§ 25, stk. 3	197
§ 16, stk. 1	292	§ 34, stk. 1,	
§ 16, stk. 1		2. pkt.	220
og 2	104	§ 35, stk. 1,	
§ 16, stk. 1,		nr. 1	40
nr. 3	191n126	§ 38	162, 169
§ 16, stk. 1,		§ 38, stk. 1	162, 168, 219
nr. 4	104	§ 38, stk. 2	162, 168
§ 16, stk. 1,		§ 38, stk. 3	169
nr. 6	292		
§ 16, stk. 2	243n27, 292, 666, 667	Lejelov	
§ 16, stk. 3	101, 191n126	(Lbkg. 165/1998 med ændring)	
§ 17a, stk. 1,		§ 1	213n191
nr. 3	191n126	§ 1, stk. 1	26, 160n44, 211n184
§ 18, stk. 6	191n126	§ 4	23, 260n53, 264 f.,
§ 18 a	292n100		265, 274, 279, 663
§ 18a, stk. 1-3	292	§ 4, stk. 1	265
§ 18a, stk. 1,		§ 4, stk. 2	489, 489n394
nr. 3	191n126	§ 4, stk. 3	517
§ 18b	162n48	§ 7	177, 261n56, 453,
§ 20	64, 65, 101, 106n125,		454, 468, 469, 486,
	292n100		523
§ 20, stk. 1	292	§ 7, stk. 1	453
§ 21	64, 65, 101	§ 7, stk. 1,	
§ 26, stk. 3	251	1. pkt.	464n336, 486
§ 29, stk. 2	251	§ 7, stk. 2	453
§ 30b, stk. 1	252	§ 9, stk. 1	411n204
§ 32	236n12, 251	§ 9, stk. 1,	
§ 33	195, 236n12, 256n50,	1. pkt.	297n6, 298, 299,
	271, 275		524n31
§ 33, stk. 1	234	§ 10	298n7, 300n12
§ 33, stk. 1,		§ 10, stk. 2	298n7, 428n247
nr. 1	188, 236, 270, 275,	§ 11	297n6, 395n165
	291, 293	§ 11, stk. 1	318, 344, 346, 358
§ 33, stk. 2	234	§ 11, stk. 1,	
§ 33, stk. 5	293	1. pkt.	299, 302n17,
			410n202, 422, 428
Landbrugslovscirkulære		§ 11, stk. 2	425, 426, 465n337,
(Cirk. 114/1995 om lov om land-			520n23
brugsejendomme med ændring)		§ 12	434, 495
§ 17, stk. 1,		§ 12, stk. 1	431, 431n253,
nr. 1	220		433n260, 434
§ 17, stk. 3	198	§ 12, stk. 2	434, 546n67
§ 21, stk. 1	196, 197, 198, 314n47		

Lovregister

§ 13	437n267, 442, 455, 465n337	§ 26, stk. 1	447
§ 13, 1. pkt.	438, 438n271, 439, 440, 442, 442n282, 443, 455	§ 26, stk. 2	405
§ 13, 2. pkt.	438n271, 450n302, 455	§ 28	318, 348
§ 14	300, 318, 318n60, 400, 400n179	§ 30, stk. 2	313
§ 15	454n310	§ 30, stk. 3	412n209, 463n332, 491
§ 15, stk. 1	425n239, 443, 444, 445, 447, 454n310, 466n343	§ 31	668
§ 15, stk. 2	443n287	§ 33	523, 534, 535, 552n81, 677, 679
§ 15, stk. 2, in fine	444	§ 33, stk. 3	548n71, 550n75, 551, 553
§ 16	454n310, 455n313	§ 33, stk. 3, 2. pkt.	541, 542n59
§ 16, stk. 1	454, 454n310, 454n311, 455	§ 35	523, 551
§ 16, stk. 2	425n239, 454, 457, 457n319, 458, 466	§ 36, stk. 1	558
§ 16, stk. 2, in fine	396	§ 39, stk. 2	350
§ 17	394, 395, 395n165, 397, 420, 466n344, 492n395	§ 46 j, stk. 1	558
§ 18	298, 520n23, 671	§ 46 j, stk. 2	558
§ 19	327, 341n50, 353, 360, 362, 384n142, 395n165, 411n204	§ 47	513n4, 517, 518
§ 19, stk. 1	331n26	§ 47, stk. 2	518
§ 19, stk. 2	358	§ 47, stk. 4	349, 595
§ 20	330, 331n26, 360, 381n134, 384n142	§§ 50-51	558
§ 20, 2. pkt.	409	§ 50, stk. 1	350
§ 24	384n142, 411n204	§ 52, stk. 1	558
§ 25	305	§ 53, stk. 1	350
§ 25, stk. 1 og 2	374n124	§ 54	318, 494
§ 25, stk. 1	306, 362	§ 55	349, 417, 452
§ 25, stk. 2	306, 322n4, 402n182, 403, 404, 404n186	§ 56	452
§ 25, stk. 3	308, 308n35, 308n37, 312, 357n90, 504, 667, 668	§ 62 a	636n59
§ 26	312n44	§ 62 a, stk. 1	351
		§ 63	351, 475
		§§ 69 og 70	404, 405
		§ 71, stk. 1	404
		§ 80	64
		§ 80, stk. 2	64, 341
		§ 80, stk. 3	64
		§ 81	377
		§ 82	64, 97
		§ 82, litra a	156n30
		§ 83	64, 97
		§ 83, litra e	497, 497n409
		§ 85a	466n344, 476n360
		§ 85d	472n353, 473, 476, 479, 510, 675
		§§ 88-91	30
		§ 88	30, 634n49, 637

Lovregister

§ 88, stk. 1	31
§ 88, stk. 2	31
§ 89	166, 177, 209, 477
§ 89, stk. 2	31
§ 89, stk. 2, litra a og b	31
§ 93, stk. 1	495, 546n67
§ 93, stk. 1, litra e	494, 495, 496, 496n408
§ 93, stk. 1, litra j	495
§ 93, stk. 2	608n191, 609, 610, 611
§ 94, stk. 1	495n401, 605, 606n187
§ 94, stk. 2	497, 546n67
§ 98, stk. 1	387, 388
§ 98, stk. 1, 2. pkt.	307n32, 340
§ 99, stk. 1	347, 351
§ 99, stk. 2	347

Lensafløsningslov

(Lbkg. 638/1986 om lens, stamhuses og fideikommissgodrsers samt de herhen hørende fideikommisskapitalers overgang til fri ejendom med ændringer)

§ 5, stk. 3 og 5	191n125
---------------------	---------

Ligningslov

(Lbkg. 819/1997 om påligningen af indkomstskat, til staten med ændringer)

§ 7J	190n120
§ 15B, stk. 3	190n120
§ 17B, stk. 2	190n120

Læhegnslov

(Lbkg. 17/1996 om læhegn og tilskud til læplantning med ændring)

§ 3	260n53, 260n55
§ 24, stk. 3	167n59

Markedsføringslov

(Lov 428/1994)

§ 1	626
§ 15	648n95

Mark- og vejfredslov

(Lbkg. 818/1987 med ændringer)

§ 10, stk. 1	530n39
§ 11, stk. 2	530n39

Miljøbeskyttelseslov

(Lbkg. 625/1997 med ændringer)

§ 32, stk. 1, 1. pkt.	473
§ 48	571n117

Momslov

(Lbkg. 634/1997 om merværdiafgift)

§ 3	602
§ 13, stk. 1, nr. 8	602
§ 33	602
§ 37	603
§ 46, stk. 1	603
§ 49, stk. 1	602n174, 603
§ 50, stk. 1	602n174
§ 51	602

Naturbeskyttelseslov

(Lbkg. 835/1997 med ændring)

§ 3, stk. 4	416
§§ 3, 4, 8 og 13	416
§ 15, stk. 4, nr. 3	191n124
§ 15d, stk. 1	191n124
§ 18, stk. 2, nr. 3	191n124

Offentlige veje, lov

(Lbkg. 711/1997)

§ 34	481n373
§ 34, stk. 1	421, 480
§ 34, stk. 3	421, 480
§ 38	481, 482n374, 510
§ 38, stk. 1	481n373

§ 51, stk. 1 473
 § 78 481

Ophørsstøttelov

(Lbkg. 676/1995 om ophørsstøtte til jordbrugere)

§ 1, stk. 1 191n126
 § 2, stk. 1,
 nr. 2 42n55
 § 2, stk. 2 238
 § 2, stk. 4 191n126

Pakkerejselov

(Lov 472/1993)

§ 1, stk. 2 628
 § 17, stk. 2 438n273
 § 22, stk. 1 438n273

Planlov

(Lbkg. 563/1997 med ændringer)

§ 34 190
 § 35, stk. 1 189
 § 36, stk. 1,
 nr. 1 190n120
 § 36, stk. 1,
 nr. 2 191n125
 § 37, stk. 1 190n120
 §§ 48-49 481

Private fællesveje, lov

(Lbkg. 712/1997)

§§ 16 og 17 567
 § 37 481
 § 48, stk. 3 481

Rentelov

(Lbkg. 583/1986 om renter ved forsinket betaling mv. med ændring)

§ 3, stk. 1 536n49

Retsplejelov

(Lbkg. 752/1996 med ændringer)

§ 478, stk. 1,
 nr. 1 604
 § 478, stk. 1,
 nr. 2 604n179

§ 478, stk. 1,
 nr. 4-7 604n 179

§§ 507 og 508 604

§§ 509-516 604

§ 529, stk. 1 418, 420, 422, 491

§ 533, stk. 1 418, 420, 491

§ 535, stk. 1 418, 420, 491

§ 997, stk. 3 275

Retsvirkningslov (ægteskab)

(Lbkg. 37/1995 med ændringer)

§ 18 413, 414n216,445

Råstoflov

(Lbkg. 569/1997)

§ 7, stk. 3 177

Spildevandsanlægslov

(Lbkg. 923/1997 om betalingsregler for spildevandsanlæg mv)

§ 1, stk. 2 566

Statsskattelov

(Lov 149/1922 om indkomstskat til staten med ændringer)

§ 6, stk. 1,
 litra a 200

§ 6, stk. 1,
 litra e 572, 574n125

Stempellov

(Lbkg. 1066/1996 om stempelafgift med ændringer)

§ 1 263n63, 287

§ 2 264

§ 7, stk. 2 263, 287

§ 20, stk. 1 264

§ 20, stk. 3 287

§ 20, stk. 5 264

§ 46 156, 263, 264, 288

§ 46, stk. 1 287, 287n92

§ 46, stk. 2 287

§ 88, stk. 1,
 nr. 1 287

Lovregister

Strukturudviklingsstøttelew

(Lov 479/1996 om støtte til jordbrugets strukturudvikling og til økologisk produktion inden for jordbrug og fiskeri mv. med ændring)

- § 1, stk. 1
- og 2 191n126
- § 6, stk. 1 191n126

Sølow

(Lbkg. 39/1998 med ændring)

- § 51 530n39
- § 377 438n273

Timesharelow

(Lov 234/1997 om forbrugerftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis)

- § 1, stk. 3 628

Tinglysningslow

(Lbkg. 622/1986 med ændringer)

- § 1 16, 555
- § 1, stk. 2 261, 288, 469
- § 3 171n68, 191n123,
 249, 262n59, 263n62,
 289, 290, 291, 453,
 454, 468, 469, 486,
 487n384, 555n87, 666
- § 3, stk. 1 177, 191n123, 225,
 261, 262, 289, 290,
 453, 487n384
- § 3, stk. 2 262, 487n384, 530
- § 9, stk. 1 238, 252, 260n53, 261
- § 10, stk. 1 174n74
- § 10, stk. 3,
 1. pkt. 562n98
- § 15 289, 290, 666
- § 15, stk. 2 289
- §§ 37 og 38 407
- § 37 195n136
- § 37, stk. 1 191n123
- § 38 174n74
- § 42a, stk. 3 634

- § 47b, stk. 2 191n123

Tøndermarsklow

(Lov 111/1988 om beskyttelse af de ydre koge i Tøndermarsken med ændring)

- § 6, stk. 2 191n123

Udstykningslow

(Lov 137/1990 om udstykning og anden registrering i matriklen)

- § 2 282
- § 16 239, 239n19, 282, 534
- § 16, stk. 1 280, 281

Vandafledningsafgiftsloew

(Lbkg. 675/1994 om afgift af ledningsført vand med ændringer)

- § 3 566
- § 27, stk. 4 566

Vandløbslow

(Lbkg. 404/1992 med ændringer)

- § 35, stk. 1 567, 567n112

Vekselloew

(Lbkg. 559/1986)

- § 72, stk. 5 541n58

Vurderingslow

(Lbkg. 810/1996 om vurdering af landets faste ejendomme med ændringer)

- § 8 187n111
- § 8, stk. 1
- og 3 190n120
- § 14, stk. 1 190n120

Yngre jordbrugere, statsgaranti og ydelsestilskud, low

(Lov 397/1995)

- § 2, stk. 1, nr.
 1, 5 og 6 191n126

Domsregister

Ugeskrift for Retsvæsen

U 1871.541 H	429	U 1929.136 V	429
U 1882.485 H	408n199	U 1929.253 H	364
U 1883.394	429n250	U 1929.961 Ø	460
U 1883.1149	441	U 1930.81 H	411
U 1887.216 H	429	U 1931.442 H	367, 448, 504n417
U 1887.1165 LHS	447n296	U 1931.450 H	429, 448
U 1889.490 LHS	543n61	U 1931.575 V	147, 224
U 1902.B.254	367	U 1932.682 H	432, 441
U 1902.556 LHS	523	U 1932.1056 H	429, 448
U 1907.673 LHS	224n226	U 1934.253 H	432, 433, 441
U 1907.856 LHS	446n294	U 1935.559 V	191n122
U 1907.861 LHS	361, 363, 366, 367, 397, 459	U 1935.789 V	191n122
U 1908.662 LHS	394n164	U 1936.1101 H	363, 385, 504n417, 505n422
U 1908.810 H	553n83	U 1937.409 Ø	408, 408n199
U 1909.320 LHS	402n182, 409n200	U 1938.377 Ø	160n45
U 1910.94 LHS	432	U 1938.447 H	152n12
U 1910.102	309, 504n417	U 1938.811 V	559, 562n97, 595n154
U 1911.4 LHS	432	U 1939.279 H	432, 434
U 1911.340 H	432n256	U 1939.374 Ø	432
U 1912.546 H	432	U 1940.261 H	505n421
U 1913.210 H	499	U 1940.684 H	486n380
U 1913.875 LHS	523	U 1940.849 Ø	461, 463
U 1914.146 LHS	543n61, 553n83	U 1940.947 V	412n209, 463n332
U 1915.286 LHS	461	U 1941.140 H	160n45, 160n46
U 1915.380 SH	599	U 1941.472 H	413n210, 462
U 1916.701 LHS	458n324	U 1941.652 Ø	360, 363, 366, 430
U 1917.799 LHS	441	U 1942.408 Ø	213n191
U 1920.184 H	307n33	U 1942.710 H	461, 462n330
U 1923.665 Ø	462n330	U 1943.542 H	312, 385, 498, 499
U 1923.965 Ø	559, 595n164	U 1943.940 Ø	427
U 1924.314 Ø	445n290	U 1943.1035 Ø	419
U 1924.835 Ø	385, 491, 492, 492n395	U 1943.1201	312n44
U 1925.313 H	309, 504n417	U 1944.645 Ø	307, 503
U 1925.944 Ø	461	U 1944.776 H	427
U 1925.971 SLR	512n2	U 1944.928 Ø	576n128
U 1927.1047 Ø	432	U 1945.883 Ø	458n324
U 1928.743 V	224n226	U 1945.900 Ø	514n9
U 1929.95 H	430	U 1946.755 Ø	394n164
		U 1946.1006 Ø	520n24

Domsregister

U 1946.1315 Ø	514n9	U 1967.899 Ø	559
U 1948.961 Ø	427	U 1968.531 V	411, 412n209
U 1949.297 H	160n46	U 1969.20 H	359n94
U 1950.222	312n44	U 1969.443 V	451n304
U 1950.450 SH	451n304	U 1969.843 H	354, 403n185, 408n199, 409, 417n222, 419
U 1951.284 H	351, 407	U 1969.869 H	559
U 1953.180 Ø	406	U 1970.225 V	236n12
U 1953.488 H	318n59, 495, 496n408	U 1970.451/2 H	160n45
U 1954.149 Ø	394n164	U 1971.236 SH	170n66
U 1954.326 H	150n6	U 1971.248 H	394, 395, 395n165
U 1954.517	152n11	U 1972.257 H	462n330
U 1954.592	150n6	U 1972.473 Ø	490
U 1957.80 H	486n380	U 1973.5 H	641n71
U 1957.390	312n44	U 1973.147 H	353, 383
U 1958.479 H	160n45	U 1973.197	312n44
U 1958.1266 Ø	433n257	U 1973.308 H	353, 354, 403n185
U 1959.387 Ø	354n86, 419	U 1973.398 H	353
U 1959.880 H	449n300, 451	U 1974.91/2 H	452
U 1960.696 Ø	152n9	U 1974.125 H	354, 356
U 1960.707 Ø	452	U 1974.616 Ø	452
U 1960.710 Ø	427	U 1974.854 SH	401
U 1960.749 B	150n7	U 1975.233 H	312n44, 412n209, 463n332
U 1960.1096 Ø	170n66	U 1975.450 V	354n86
U 1961.623 V	213n191	U 1976.895	542, 542n60, 543, 543n63, 544, 545, 550n74, 551
U 1961.858 Ø	348	U 1976.932/1 H	353, 353n85
U 1961.878 H	463	U 1977.748 V	150n6, 150n7, 161n47
U 1961.895 H	460	U 1977.798 Ø	349, 350n79
U 1961.961 V	195n136	U 1977.857 H	349n77
U 1962.20 H	467n346, 474n355	U 1977.1026 V	348n71, 349
U 1962.220 Ø	496n406, 536, 544, 545, 607, 609n192	U 1978.237 Ø	412n209, 463n332
U 1962.497 H	607, 608, 611	U 1978.437 H	348n71, 349
U 1962.702 V	150n6	U 1978.725 V	440n278, 441, 442n282
U 1963.603 B	427	U 1979.416 V	650
U 1963.821 V	441	U 1979.960 H	536n49
U 1964.276 SH	464	U 1980.96 H	650
U 1964.442 Ø	318n59, 496, 496n408	U 1980.921 Ø	605, 606, 608n191
U 1964.474 Ø	515n12	U 1981.295 H	433
U 1964.555 B	425, 493	U 1981.300 H	596n159
U 1964.557 H	299n11	U 1981.564 V	405n193
U 1965.112 H	607n190		
U 1965.655 H	515n12		
U 1967.454 H	235n9		

Domsregister

U 1982.137 H 650
U 1982.984 SH 342n56, 406n196
U 1982.1042 V 613n207
U 1983.747 B 456
U 1983.764 V 522n25, 608n191
U 1983.1065 SH 460
U 1984.258 V 354n86, 462
U 1985.714 H 350n79
U 1986.552 SH 650
U 1986.838 Ø 650
U 1986.853 H 426
U 1987.526 H 597
U 1987.600 Ø 350n79
U 1987.807 H 195n136
U 1988.145 H 348n70
U 1988.148 H 348n70
U 1988.987 H 348n70
U 1989.523 H 452, 462
U 1989.787 H 404n189
U 1990.396 V 417n222, 458n323
U 1990.455 H 574n125
U 1990.844 V 606n187
U 1991.652 H 641n71
U 1992.12 V 358n92, 493n396
U 1992.232 V 112n126
U 1993.27 H 428n246
U 1993.72 H 426
U 1993.438 H 309, 309n38, 311
U 1994.79 H 426
U 1994.530 H 200n151
U 1994.956/1 H 402n182
U 1995.362 H 1995n136
U 1995.411 V 426
U 1995.856 H 650, 650n102,
651n103,
651n105,
651n106, 656n112
U 1995.941 Ø 348n70
U 1996.330 V 641n71
U 1996.705 V 236n12
U 1998.1011 Ø 281n85

Højesteretstidende

HRT 1875.520 312, 497, 498

HRT 1902.344 361, 367n106,
375, 402,
504n418, 505n420
HRT 1924.659 309, 504n417
HRT 1928.625 364
HRT 1932.41 423, 423n235,
424, 425
HRT 1949.618 385, 403,
504n418, 505n420
HRT 1953.199 498, 499
HRT 1955.691 421, 435n266
HRT 1958.63 385, 435n266, 449

Vestre Landsretstidende

VLT 1931.365 435n266, 436
VLT 1939.205 429, 430
VLT 1940.17 432
VLT 1954.312 495
VLT 1957.181 446f.n295

Juristens Domssamling

JD 1937.41 432
JD 1938.89 446n295
JD 1940.18 348
JD 1940.219 457n319
JD 1940.306 444n288, 457n319
JD 1941.302 307n33, 503
JD 1942.159 446n295
JD 1942.248 307, 503
JD 1943.40 307, 503
JD 1943.92 443n287, 445n291

Nordisk Domssamling

ND 1979.673 585n138
ND 1988.113 585n138
ND 1988.136 585n138

Grundejernes Domssamling

GD 1979.12 348n72
GD 1982.17 354n86
GD 1989.19 443n286
GD 1993.12 427, 428n247
GD 1995.16 452
GD 1995.42 496, 496n404
GD 1996.06 573n123
GD 1997.58 441

Domsregister

Kendelser om Fast Ejendom

KFE 1976.87 481n373
KFE 1977.90 471n351
KFE 1977.99 481n373
KFE 1981.224 481n373
KFE 1983.102 470, 472
KFE 1986.43 466
KFE 1992.132 471, 472
KFE 1995.236 472
KFE 1996.15 118
KFE 1996.28 118
KFE 1996.144 472n351
KFE 1996.160 472, 476

Nytt Juridisk Arkiv

NJA 1944.302 182n89
NJA 1955.530 477n364
NJA 1959.666 477n365
NJA 1971.412 270n72
NJA II 1972.276 562n99
NJA 1982.823 244n31

Utrykte afgørelser

Vestre Landsret

VLD af 30/6-1977 (4. afd. V.L. nr.
104/1977) 493n397
VLD af 7/3-1979 (3. afd.
2648/1978) 423n234
VLD 5/4-1978 (6.afd., V.L. nr.
302/1977) 493n398
VLD1/5-1981 (8. afd., V.L. nr. B
2076/1980) 493n398
VLD af 9/4-1986 (6. afd., B
656/1985) 375n127, 409
VLD af 28/11-1991 (1. afd.,
2174/1989) 409n201

Østre Landsret

ØLD af 12/3-1996, (5. afd.,
1846/1995) 472n 352

Stikordsregister

A conto-betaling 529n34

Se også *Kapitelstakst* og *Vederlag*

AB 92 510, 640n69, 643, 646,
651n107

Se også lovregisteret

ABL 95 115, 510

ABR 89 510, 643

ABT 93 510, 643

Abstrakt mangelsbegreb 343 ff.

Accessoriske forpligtelser

Se *Biforpligtelser*

»**Ad gangen**«-regel 281 f.

Adhæsionskontrakt 641, 645,

– DDL-kontrakten som en 652 f.

Se også *Standardkontrakter, ensidige*

Administrativ praksis, som retskilde 119

Adækvans 437, 452, 465, 474

Se også *Erstatningsansvar*

Afdrag 531 ff.

– formodning for flere rater 533

– deklaratorisk regel: halvårligt 534 f.

– nøjagtig betaling, krav om 538 f.

– på lån, forpagterens betaling af 554 ff.

Se også *Betalingsterminer*

Afgifter

– brugsafhængige, begreb 564 ff.,
566 f.

– efterfølgende 576, 578

– forpagterens betaling af 372,
554 ff., 679 f.

– – af brugen af ejendommen 566

– – nye 576, 578

– oprindelige, forhøjelse af 577

Se også *Vederlag*

Afhjælpningspligt 417, 418 f.

Se også *Naturalopfyldelse*

Aftalefrihed

Se *Partsa autonomi*

Aftaletidspunkt

– risikoovergang ved? 333 f.

Afslag, forholdsmæssigt

Se *Forholdsmæssigt afslag*

Agreed document 640, 641 ff.

– DDL-kontrakten som et 79, 653 ff.

– eller deklaratorisk lovgivning? 646,
696 ff.

Se også *Almindelige betingelser* og
Standardkontrakter

Aktieselskaber som bortforpagtere

64 ff., 106n125

– krav til 292 f.

Almindelig del

Se *Obligationsret* og *Tingsleje*

Almindelige betingelser om forpagtning

– begreb 641 f.

– reguleringsinstrument 641 ff.

– skriftlige aftaler, sammenhæng med
274

– vedtagelse af 274, 539 f., 642,
650 ff., 655, 696, 699 f.

Almindelig slid og ælde 341

Se også *Vedligeholdelse*

Ammekøer

Se *Præmieordning*

Analogi

– fra lejelovgivningen? Se *Leje*

– fra gældsloven? Se

Gældsloven

Annulation

– begreb 338

– lån til brug 213

– risikoovergang ved 338 f.

– tabsbegrænsningspligt ved 339

Anpartsselskaber som bortforpagtere 64 ff., 106n125

– krav til 292 f.

Ansvarsgrundlag 436 ff.

Se også *Culpa* og *Erstatnings-*

Stikordsregister

ansvar

Ansættelsesforhold 221 ff.

Se også *Lønmodtagerforhold* og
Uafhængigt arbejde

Arbejdsgiveransvar 403, 405, 460,
503

Se også *Erstatningsansvar*

Arealkrav

Se *Egen jord*

Areal mangler

– forholdsmæssigt afslag 429

Arealunderskud

Se *Mangel på jord*

Bagatelgrænse for forholdsmæssigt afslag? 427 f.

Baggrundsret 26n27, 121 f., 210, 641

Se også *Obligationsret, almindelig del* og *Tingsleje, almindelig del*

Bagudbetaling 485, 521 ff., 677 f.

– udfyldende regel 526

Se også *Vederlag*

Bankgaranti

Se *Sikkerhedsstillelse*

Beboelseslejemål

– baggrund for regulering 27 ff.

Se også *Leje* og *Lejelovgivning*

Bedrift, begreb 192, 229

Se også *Landbrugsejendom*

Belægningsgrad

Se *Premieordning*

Benzinforhandlerkontrakter 24,

631 f.

– forpagtningsbegreb

164n54, 166 f.

Besiddelse

– medfører ret til frugter 205 f,

205n173

– medfører vedligeholdelsespligt?

373 f.

– tilbageholdsret 486, 613

Besittningsskydd 135, 258n51, 283,
286

Se også *Forlængelse af forpagtningsaftalen* og *Varighed*

Beskyttelse af svag kontraktspart

– erhvervsdrivende 23 ff., 623 ff.,
630 ff.

– forbrugere 23, 625 ff.

– forpagtere af landbrugsjord 17 f.,
28 ff., 33 f., 40 ff., 49 ff., 209 f.,
637 f., 686 ff.

– gårdforpagtere 28 f., 32, 34, 49,
62 ff., 70 f., 637 f.

– kvalificerende omstændigheder
49 ff.

– leje 173, 209 f.

– – beboelseslejemål 27 ff., 209

– – erhvervslejemål 30 ff., 34 ff.,
177, 209

Se også *Leje* og *Lejelovgivning*

– sociale forhold 70, 72 f.

Se også *Gårdforpagtning*

– tredjemand 624 f.

Beskyttelseslinier 416, 480

Se også *Erstatningsfri regulering*

Bestemmende indflydelse på driften

– forudsætning for forpagtning? 166,
169

Se også »Regning og risiko«

Bestyreraftaler

– afgrænsning over for

– – driftsleder 220

– – forpagtning 218 f.

– begreb 218

Besætning, forpagtning af

Se *Hollænderiforpagtning*

Betaling, nøjagtig/præcis

Se *Opfyldelse*

Betalingsterminer 531 ff., 679

– begreb 550

Se også *Afdrag, Løbedage* og

»Termins-regel«

Bevis

– for ejerens skyld i mundtlighed 277

– for forlængelse/ændring af aftale
267 ff.

– for forlængelsesret ved ekspropria-
tion 476

– for indgåelse af aftale 235, 257, 266

– for mangler 506

- for vederlagets størrelse 512
- skriftlighed letter kontrol 250 ff.
- udbedringsgodtgørelse 423, 425
- Bevisbyrde** 404, 407 ff.
- for hændelighed 332, 354n86, 407 ff., 453
- formodningsregel 408, 408n199
- omvendt 306 f., 408, 410
- vederlags rimelighed 518
- Se også *Eksculpationsbevis*
- Bevisrisiko** 332
- Biforpligtelser** 295 ff.
- begreb 296, 317 f.
- eksempler på 318
- misligholdelse 296, 318
- Se også *Hovedforpligtelser*
- Billighedserstatning eller ekspropriationserstatning?** 483 f.
- Blandede aftaler** 29, 193, 207, 211, 212, 221, 227 f.
- Borgerlige frugter**
- Se *Frugter*
- Bopælspligt** 231, 291
- Bopælsret**
- vedligeholdelsesrisiko ved 359n94
- Borttagelsesret** 351, 357, 407
- Se også *Tilvækstlære*
- Braklægning**
- er jordbrugsmæssig udnyttelse 196, 314n47, 668
- Se også *Hektarstøtte*
- Brandforsikring**
- Se *forsikring*
- Brugsafhængige afgifter, begreb** 564 ff., 566 f.
- Brugsfordel** 204, 204n167, 207
- Se også *Frugter*
- Brugsoverladelse**
- ejeres pligt til 296, 297 ff.
- Brugsret**
- Se bl.a. *Forpagtning, Leje, Lån til brug og Tingsleje*.
- Brugsværdi** 341 f., 345, 347, 355, 428, 464 f., 466
- Se også *Forbedringer, Mangler og Vedligeholdelse*
- Burgerlijk Wetboek** 140
- Byg, pris** 514, 583, 587 f.
- kutyme for anvendelse af 514, 676
- Se også *Kapitelstakst og Tønder*
- Byggelinier** 421, 480
- Se også *Erstatningsfri regulering*
- Bygninger** 227, 231
- afgrænsning over for jord 186
- forsikringspligt 573
- genopførelse 381 f.
- – godtgørelse ved undladt 386
- mangler ved 415
- Se også *Hus og husrum*
- Casus mixtus cum culpa** 312, 405, 405n190, 405n192, 406, 437n269, 452 f., 480, 503
- Caveat emptor** 397 ff., 443 f., 448, 520
- mangler omfattet af vedligeholdelsespligt 399 f.
- CISG**
- Se lovregisteret
- Civil law** 130
- Common law** 130
- Culpa** 437, 450, 451, 458, 469, 488, 502 f., 505, 520, 536, 612
- ejers folks 460 ff., 488
- in contrahendo 437, 442 f., 448 f., 450
- lejers 402 f., 502
- lejers folks 403 ff.
- forpagtning, særlig norm 374 ff.
- omsorgspligt, del af 306 f.
- vanhjemmel, efterfølgende? 453 ff.
- vanrøgt 494 f., 501
- Se også *Drift, forsvarlig, Eksculpationsbevis og Erstatningsansvar*
- DDL-kontrakten**
- Se *Standardkontrakt*
- Deduktiv metode** 122n145
- Se også *Obligationsret, almindelig*

Stikordsregister

del

Deklaratorisk lovgivning

Se *Lovgivning, deklaratorisk*

Delforpagtning

- afgrænsning over for gårdforpagtning 238 ff.
- begreb 229
- ejendomsskatter, betaling af 570 f.
Se også *Forpagtning* og *Gårdforpagtning*

Detentionsret 485, 612 f.

Diligentia quam in suis rebus 306

Dispensation

Se *Tilladelse til forpagtning*

Domspraksis som retskilde 117

Drift

- forsvarlig 362, 366, 367, 374 ff., 388, 402
Se også *culpa* og *Erstatningsansvar*

– fri 361 f., 366, 367

– økologisk 376

Driftsleder 220

Se også *Bestyreraftaler*

Driftsplan 218 f., 222, 224, 497 f.

– drift i strid med 312, 361 f., 498

Drænrør, vedligeholdelse af 384 f., 388

Dyrkningsaftale 220 f.

Se også *Leveringskontrakt*

Dyrkningspligt

Se *Tiltrædelsespligt*

Dørsalg 627 f.

Se også *Forbruger, beskyttelsesinteresser*

Egen drift, krav om 104, 106n125, 187, 198,

- hindrer leasing 216
- omgåelse ved mundtlige aftaler 235 f., 241, 251

Egen jord, krav om andel af 60 f., 238, 291

Egen skyld 277, 437, 463 f.

– afgrænsning over for tabsbegræns-

ningspligt 464

Se også *Erstatningsansvar*

Ejendomsret

– til del af fast ejendom 157n31

Se også *Selveje*

Ejendomsskatter 80, 559, 565, 568 ff., 679 f.

– aftaler om betaling af 570

Se også *Afgifter* og *Skat*

Ejerens risiko 330

Se også *Risiko*

Eksculptationsbevis 277

Se også *Bevis*

Ekspropriation 455n314

- billighedserstatning 483 f.
- erstatning 422, 465 ff., 483, 675 ff.
- erstatningslemål 466, 466n344
Se også *Byggelinier* og *Erstatningsfri regulering*

Ekstensiv drift 198

Se også *Braklægning*

Ekstinktion

- forudbetalt leje 487n384, 530
- utinglyst aftale 288 ff., 453 f., 468 f.

Elektricitetsafgift 566

Empiriske undersøgelser 125 ff.

Se også *Kontraktundersøgelsen*.

Entreprise 451, 515n12

Erhvervsbeskyttelse, lejelovens

30 f., 63, 177, 209

– ekspropriation, betydning ved 468, 470, 472

Erhvervslemål

- baggrund for regulering 30 ff., 209
- begreb 26

Erhvervmæssigt jordbrug 194 ff., 207, 668

Erhvervmæssig udnyttelse

- ekstensiv 198
Se også *Braklægning*
- forudsætning for forpagtning? 151 ff., 158, 164, 168 f., 197 ff.

Erstatningsansvar

– ansvarsgrundlag 277, 436 f.

Se også *Culpa*

– arbejdsgiveransvar 403, 405, 460,

- 503
- culpanorm, særlig ved forpagtning 374 ff.
- egen skyld 277, 463 f.
- ejers folks culpa 460 ff.
- ejers for andre lejeres culpa 462 f.
- ejers krav på erstatning 502 ff., 611 f.
- ekspropriation, erstatning ved 465 ff.
- fremlejetageres skader 404, 404n190
- gæsters skader 404
- lejers culpa 402 f.
- lejers folks culpa 403 ff.
- lejers krav på erstatning 436 ff.
- – efterfølgende mangler 449 ff., 502
- – oprindelige mangler 437 ff., 502
- – retlige mangler 443 ff., 453 ff., 502 f.
- negativ kontraktsinteresse 465
- – ugyldige aftaler 277 f., 465
- objektivt ved oprindelig vanhjemmel 262, 263
- positiv opfyldelsesinteresse 465
- – ugyldige aftaler 277, 277n81
- risiko, forhold til regler om 331, 342, 346, 354n86, 375 f., 402
- selvstændige hvervtagere 403 ff., 460 ff., 488
- umulighed udelukker ikke 396
- Se også *Umulighed*.
- Se også *Culpa* og *Tilsikring*
- Erstatningsfri regulering** 479 ff., 675 f.
- billigheds'erstatning 483 f.
- Se også *Byggelinier* og *Ekspropriation*.
- Erstatningslejemål ved ekspropriation** 466, 466n344
- EU**
- afgiftsregler, mælk 243
- Se også *Mælkekvote*
- fuglebeskyttelsesområder 416
- landbrugspolitik 104, 116, 176, 178, 581, 587 ff., 591, 594
- SFL-områder 416
- Se også *Hektarstøtte*, *Nitratdirektiv* og *Præmieordning*
- Faktiske mangler** 343 ff., 410 f.
- Se også *Mangler*
- Familiebrug** 28, 38
- Fikskøb** 537
- Finansiell leasing** 456
- afgrænsning over for forpagtning 216 f.
- begreb 214, 215n198
- Finansielle investorer** 43, 64 ff., 73 f., 75, 106n125
- Fiskeret** 153
- Flyvehavre** 359n95, 375, 567
- Flytteopgør** 491, 494
- Flytteudgifter, erstatning** 476
- Folkekirken**
- forudbetaling af forpagtningsafgift 527
- præstegårdsjord 189 f., 230
- Forbedringer** 417
- begreb 346 ff.
- kompensation for 68, 350 f., 355
- Se også *Borttagelsesret* og *Tilvækstlære*
- kræver opsigelse 348
- uopsigelighed hindrer 348 ff.
- Forbrugere, beskyttelsesinteresser** 625 ff.
- Forbruger'køb**
- beskyttelsesregler 23, 625 ff.
- Forbud, offentligretligt** 458
- Se også *Påbud*
- Fordringshavermora**
- lejers undladte tiltrædelse 313, 335
- forholdet til misligholdelse 335 f.
- Forfaldsdag, betaling efter** 535, 536
- Se også *Opfyldelse* og *Vederlag*
- Forholdets natur** 17, 113, 120 ff., 210, 322, 360 ff., 490, 686, 691
- fremmed ret som en del af 130
- Forholdsmæssigt afslag**

Stikordsregister

- ansvarsgrundlag kræves ikke 426
- bagatelgrænse 427 f.
- bagudbetaling muliggør 525 f.
- ejers krav på 494, 605
- for fremtiden? 428 f.
- lejers krav på 425 ff.
- umulighed 426
- væsentlighed kræves ikke 426, 430
- Forlængelse af forpagtningsaftalen**
 - 47 f., 68 f., 97, 134, 136 f., 139 f., 143, 285 f., 591, 664
 - ekspropriation, betydning ved 478 f.
 - risikoovergang ved stiltiende 340 f.
- Formfrihed** 259 f., 265, 266
 - Se også *Partsautonomi* og *Skriftlighedskrav*
- Formkrav** 235 ff., 269 ff.
 - forpagtningsafgiften skal angives 237
 - præceptivitet 624
 - skriftlighed 235 ff., 660 ff.
 - varighed skal angives 237, 270, 280 ff., 664 f.
 - vederlag skal angives 513
 - Se også indholdsfortegnelsen til afsnit III,2.2.
- Formulartvang** 272 f.
 - Se også *Standardkontrakt*
- Formål**
 - afhandlingens 17 ff., 124
 - jordbrugsmæssigt 193
- Fornylelse af forpagtningsaftalen**
 - Se *Forlængelse af forpagtningsaftalen*
- Forpagter, krav til**
 - fysiske personer 291 f., 666
 - juridiske personer 292 f.
- Forpagtning**
 - afgrænsning over for
 - - arbejdskontrakter 223 f.
 - - bestyreraftaler 218 ff.
 - - dyrkningsaftaler 220 f.
 - - finansiel leasing 214 ff.
 - - køb af løsøre 224 f.
 - - leje af hus og husrum 208 ff.
 - - leje af løsøre 211 f.
 - - leje i øvrigt 211
 - - lønmodtagerforhold 222 f.
 - - lån til brug 212 ff.
 - - servitutter 169, 217 f.
 - begreb 147 ff., 174 f.
 - - afhandlingens 180, 185 ff., 208
 - Se også indholdsfortegnelsen til afsnit II,7.
 - - hollandsk ret 182 ff.
 - - landbrugslovens forpagtningsbegreb 161 ff., 167 ff., 193
 - - lovgivningens forpagtningsbegreb 166 ff.
 - - negativ afgrænsning 157 ff.
 - - positiv afgrænsning 149 ff.,
 - - retspraksis 170 ff.
 - - svensk ret 181 f.
 - - teoriens forpagtningsbegreb 148 ff., 165
 - - tysk ret 184
 - caveat emptor-regel 401 f.
 - culpa, særlig norm 374 ff.
 - flere typer af aftaler om? 171 ff.
 - fordele ved 102
 - fungible ting 364
 - genstanden for aftaler om 173 ff., 227 ff.
 - ligheder med leje
 - - beboelseslejemål 27 ff.
 - - erhvervslejemål 31 ff., 34 ff., 159 ff.
 - - gårdforpagtningsaftaler 28 f.
 - - teoriens sontring 149 ff.
 - lovgivning om
 - - i Danmark 71, 72 ff., 106 f., 116
 - - i udlandet 67 ff., 133 ff.
 - misligholdelse
 - Se de enkelte misligholdelsesbeføjelser
 - mundtlige aftaler om 89, 235 ff.
 - Se også *Mundtlige forpagtningsaftaler*
 - risikofordeling
 - Se *Risiko og Vedligeholdelsesrisiko*
 - selveje, alternativ til 100 ff., 103 ff.

- strukturtilpasning gennem 33
- tilladelse til 161
- tiltrædelsespligt, forpagters 312 ff., 335 f., 668
- ulemper ved 102 f.
- vedvarende kontraktsforhold 302
Se også *Mangler og Vederlag*
- Forpagtningsafgift**
Se *Vederlag*
- »**Forpagtningsafgiftsindeks**« 591 f., 682
Se også *Kapitelstakst*
- Forpagtningsvejledningen, vedtagelse** 655 ff.
- Forpligtelser**
Se *Biforpligtelser* og *Hovedforpligtelser*
- Forsikringsaftaler**
– uopsigelighed 348n70
- Forsikringspligt, bygninger** 573, 574
- Forsikringspræmie**
– forpagterens betaling af 573 ff.
– lejelovgivningens regler 576
- Forsinkelse**
– ejerens ansvar for 298n7
– eller mangler? 299 f.
– naturalopfyldelse 300, 300n12
– reklamation 300
– selvhjælpshandling 300
- Forsvarlig brug** 362, 362n98, 366, 367, 374 ff., 374n127, 388, 402, 505
Se også *Drift og Erstatningsansvar*
- Forudbetaling** 485, 521 ff., 677 f.
– eksstinktion af 487n384, 530
Se også *Vederlag*
- Forudsætningslæren** 333, 457 f., 497, 597 ff.
– anvendelse ved variable faktorer 599
– betingelser for anvendelse 598 f.
Se også *Generalklausul* og *Ugyldighed*
- Fradrag** (skat)
– driftsomkostninger, lystgård 200 f.
Se også *Skat*
- Fremleje/-forpagtning**
– erstatning for fremlejetagers skader 404, 404n190, 406
– forbud mod 120, 406n195
- Fremmed ret som retskilde** 128 ff.
– Geografisk afgrænsning 130 ff.
- Fri drift** 362, 366, 367
Se også *Drift* og *Driftsplan*
- Frie jorder** 186, 188 f.
Se også *Jord* og *Landbrugsjord*
- Frifindelse for tiden** 492, 492n395
- Fritidslandbrug**
Se *Hobbylandbrug*
- Frugter**
– begreb 202 ff.
– borgerlige 203 f.
– industrielle 204n164
– naturlige 203 f.
– ret til som forudsætning for forpagtning? 149 f., 152 f., 163, 165, 175, 205 ff.
- Fuglebeskyttelsesområder** 416
- Fungible ting, forpagtning af** 364
- Funktionærer** 628 f.
- Fællesskaber**
Se *Juridiske personer*
- Fæste** 25, 25n25, 71, 72, 100 f., 101n115, 154 f., 364, 370 f.
- Følgeskade, beføjelser ved** 416, 436 f., 467n346, 473 f.
Se også *Substansskade*
- Garanti** 441 f., 503, 505, 612
Se også *Tilsikring*
- Gave**
Se *Lån til brug*
- Gebrauchvorteil** 204, 204n167
Se også *Frugter*
- Gebyrer**
– forpagterens betaling af 554 ff.
- Generalklausul** 596 f., 634 f.
– anvendelse på forpagtningsaftaler (aftl. § 36) 93 ff., 596 f.
– i stedet for anden regulering 93 ff., 621n8

Stikordsregister

- Se også *Forudsætningslæren og Ugyldighed*
- Generalomkostninger, erstatning** 474n355
- Generelle Landbrugsregister (GLR)** 252, 666
- Generis, sui, teori om** 17, 113, 123 f., 180
- Genforhandlingsklausul** 593 ff., 600 f., 682, 683 f.
- skatter og afgifter 577, 579n133
- Genstand for aftalen** 227 ff.
- afgrænsningsmoment 173 f.
- Genusgenstand**
- sikringsakt ved overdragelse 173
- Godkendelsesordning for forpagtningssaftaler?** 253
- Goodwill**
- beskyttelse af lejers/forpagters 31
- lejebegrebets afgrænsning 160, 160n46
- Grovfoderareal**
- Se *Premieordning*
- Grundbyrde** 559, 571
- Se også *Naturalforpligtelse*
- Grøfter, vedligeholdelse af** 388
- Gylleaftaler** 54, 57, 61, 238
- Se også *Harmoniareal*
- Gældsbrevslov**
- analogi fra 542n59
- løbedage 542, 544
- Gæst**
- ansvar for skade forvoldt af 404
- Se også *Erstatningsansvar*
- Gårdforpagtning** 62 ff., 70 f., 75
- afgrænsning over for delforpagtning 238 ff.
- begreb 229
- ejendomsskatter, betaling af 570 f.
- forsikring af løsøre 576
- ligheder med leje 28 f.
- udbredelse 231
- varighed, minimums? 285
- Handelsagent**
- beskyttelsesregler 25, 633 f.
- Handlepligt** 308
- Se også *Omsorgspligt*
- Harmoniareal** 53, 69, 238
- Harmonikrav** 40n53
- begreb 53
- betydning for styrkeforholdet mellem ejer og forpagter 53 ff.
- Hegn** 359n95
- vedligeholdelse af 388, 558, 567
- Hektarstøtte** 178, 301 f., 314 ff., 581, 587 ff., 594, 600 f., 647n93, 669
- Hobbylandbrug** 197 ff., 198n149
- Hollænderiforpagtning** 155, 162n50, 233, 233n7, 364
- Hovedaftalen** 629, 643, 648
- Hovedforpligtelser** 295 ff.
- begreb 295 f.
- brugsoverladelse 196, 297 ff.
- misligholdelse af 296
- omsorgspligt? 297, 304 ff.
- underretningspligt 310
- vederlag 296, 303 f., 511 ff.
- Se også *Vederlag*
- vedligeholdelse 296, 302 f.
- Se også *Biforpligtelser* samt indholdsfortegnelse til afsnit V og VI
- Hus og husrum**
- hovedmoment i lejeaftaler 159 f., 165
- Husdyr**
- Se *Mælkekvote*
- Husdyrkoncentration** 54 ff.
- Husdyrgødning**
- Se *Harmonikrav og Udbringningsareal*
- Husdyrproduktion, specialiseret** 175
- Husdyrpræmie**
- Se *Premieordning*
- Hvede, pris** 514, 583, 587 f.
- Se også *Kapitelstakst og Tønder*
- Hæve**
- Se *Ophævelse*
- Høstpant** 191n121, 531, 678

Illikviditet

– se *Pengemangel*

Industrielle frugter

Se *Frugter*

Instruktionsbeføjelser, ikke over for forpagtere 219

Interessentskab

Se *Juridiske personer*

Interesser

– erhvervsdrivendes 23 ff., 623 ff., 630 ff.

– forbrugeres 625 ff.

– forpagterens beskyttelses- 40 ff., 637 f.

Se også afsnit I,3.2.3.

– kontraktinteresse, negativ

Se *Erstatningsansvar*

– opfyldelsesinteresse, positiv

Se *Erstatningsansvar*

– privates 625 ff.

– repræsentation af parterne

Se *Partsrepræsentation*

– samfundsmæssige 100 ff., 103 ff., 624

– sammenfald af ejers og forpagters 39 f.

– tredjemands 624 f.

Se også *Beskyttelse af en svag*

kontraktspart og *Præceptivitet*

Interventionspris 587 f.

Se også *Hektarstøtte*

Investeringer i forpagterens bedrift

61 f.

– kompensation for

Se *Forbedringer*

Investorer

Se *Finansielle investorer*

Jagtret 152

Jord 227, 229 ff.

– begreb 186

– inddelinger af 186 ff.

– mangler ved

– – faktiske 415

– – retlige 416

Se også *Drift*

Jordbalken 135

Jordbrug, begreb 194 f.

Jordbrugere, yngre 105 f.

Jordbrugsbedrift 191, 191n126

Jordbrugsforpagtning

Se *Forpagtning* og *Landbrugsforpagtning*

Jordbrugskommissioner

– kontrol med landbrugslovens overholdelse 252

Jordbrugsmæssig udnyttelse

– formål 193

– forsvarlig, begreb 187, 194 ff., 292

– forudsætning for forpagtning? 164, 668

– industriel 197

Jordmangel 36 f., 54 ff., 69 f., 593,

682, 688

Se også *Landbrugsjord*

Juridiske personer som bortfor-

pagtere 64 ff., 73 f., 106n125

– krav til 292 f.

Kapitelstakst 177, 513 f., 529n34,

534, 583 f., 682

Se også »*Forpagtningsafgifts-*
indeks«

Kausalitet 437

Se også *Erstatningsansvar*

Kaution

– rentefradragsret 572n120

Se også *Sikkerhedsstillelse*

Komparativ analyse

– formålet med 20 f., 128 ff.

– fremmed ret som retskilde 128 ff.

– geografisk afgrænsning 130 ff.

– Länderbericht-metoden 130

Koncipistreglen 644, 654 f.

Konjunkturregulering af

forpagtningsafgift 578 f., 683

Se også »*Forpagtningsafgifts-*
indeks«, *Kapitelstakst* og *Vederlag,*
regulering

Konklusioner 660 ff.

Stikordsregister

- Se også indholdsfortegnelsen til afsnit VII,3.
- Konkret mangelsbegreb** 343 ff.
- Konneksitet** 613
Se også *Tilbageholdsret*
- Konsekvens**
– betydning af i retssystemet 19
- Kontraktsinteresse, negativ**
Se *Erstatningsansvar*
- Kontraktsundersøgelsen** 125 f.
Se også appendiks 1 og 2
- Kontraktsvilkår**
– usædvanlige, tilsidesættelse af 540
Se også *Forudsætningslæren, Generalklausul og Vilkår*
- Kontrol**
– jordbrugskommissionernes 252, 666
– landbrugslovens overholdelse 251 ff.
– tinglysningsdommerens 251 f., 290
- Kornpris**
Se *Byg, Hvede og Kapitelstakst*
- Kreditorforfølgning** 453, 455n314
- Kreditorrisiko** 324n8
- Kutymer** 119 f., 391 ff., 392n160
– anvendelse af byg 514
– forpagtningsafgift 516 f.
Se også *Retssædvane og Sædvane*
- Kvalificerende omstændigheder** 49 ff.
- Kvælstofafgift** 567
- Køb**
– af løsøre eller forpagtning? 224 f.
– forudsætningslærens anvendelse 599 f.
– vederlag 515 ff., 533
- Landbrug, begreb** 194, 194n133
- Landbrugsbedrift** 192
- Landbrugsejendom**
– afgrænsning over for andre ejendomsbegreber 191
– begreb 187
– forpagtningsbegreb 161 ff., 167 ff.
- Landbrugsforpagtning** 180, 185 ff., 208
Se også *Forpagtning, begreb* og indholdsfortegnelsen til afsnit II,7.
- Landbrugsjord**
– begreb 186 ff.
– begrænset naturressource 37, 103 f., 292
- Landbrugspligt** 186 ff.
- Landbrugsregister, generelle (GLR)** 252
- Landejendom** 191, 191n123, 195n136
- Landzonebånd** 189, 190
- Leasing**
Se *Finansiel leasing*
- Leje**
– analogi fra regler om 209 ff., 513n4, 517, 523, 534, 558, 576
– beskyttelse af lejere 26 ff., 627
– blandede lejemål 29
– enkeltværelser 156n30
– erhvervsbeskyttelse 30 f.
– lejelovens begreb 157 ff.
– ligheder med forpagtning
Se *Forpagtning, ligheder med leje*
Se også *Beboelseslejemål og Erhvervslejemål*
– løsøre 211 f.
– skriftlig aftale, krav på? 265
- Lejeforhøjelse** 349
- Lejelovens anvendelsesområde** 157 ff., 209
- Lejelovgivningen**
– almindelige grundsætninger 322, 351
– analog anvendelse på forpagtning? 209 ff., 513n4, 517, 523, 534, 558, 576
– begreb 157n32
- Leveringskontrakt** 31 f., 53, 301
Se også *Dyrkningsaftale*
- Levering** 356
- Leveringssted** 301n16
- Likviditetskrav ved modregning** 487
- Lokaler/lokalteter**

- Se *Hus og Husrum*
- Lovgivning om forpagtning**
- dansk 72 ff., 106 f., 116
 - deklaratorisk 274, 618 f., 622 ff., 696 ff.
 - – eller agreed documents 646
 - – eller standardformularer 648
 - forholdet mellem deklaratorisk og præceptiv 622 ff.
 - præceptiv 622 ff.
 - udenlandsk 67 ff., 133 ff.
- Lovkrav, øgede**
- omfattet af vedligeholdelsespligt 341 f., 350
- Loyalitetspligt** 308, 317, 610, 667
- Se også *Omsorgspligt*
- Loyal oplysningspligt** 443, 450
- Se også *Culpa in contrahendo*
- Länderbericht-metoden** 130
- Se også *Komparativ analyse*
- Lystejendom** 199, 200 f.
- Løbedage** 535 ff., 679
- aftaler om 547
 - antal 541, 553
 - begreb 535
 - betydning af 536 ff.
 - hvornår gælder? 541 ff.
 - »termins-regel« 542 ff., 549 ff.
- Lønmodtagerforhold** 221 ff.
- Se også *Ansættelsesforhold* og *Uafhængigt arbejde*
- Løsøre**
- afgrænsning over for jord 186
 - dispositionsret over medforpagtet 364 f.
 - forsikring af, betaling 575 f.
 - køb eller forpagtning? 224 f.
 - leje, almindelige regler om 352 ff.
 - leje eller forpagtning? 211 f.
 - medforpagtning af 232 f.
 - sikringsakt ved overdragelse 173, 224
 - vedligeholdelse, aftale om 384 f.
- Lån**
- betaling af renter og afdrag 572
- Lån til brug** 212 ff., 295n2
- Mangel på jord** 36 f., 54 ff., 69 f., 593, 682, 688
- Se også *Landbrugsjord*
- Mangler**
- begreb 298 f., 343 ff., 410 ff.
 - – abstrakt/konkret 343 ff.
 - – efterfølgende 346, 449 ff.
 - – oprindelige 346, 437 ff.
 - eller forsinkelse 299 f.
 - faktiske 343 ff., 410 f.
 - selvhjælpshandling 300
 - reklamation 300
 - retsmangler 345 f., 412 ff.
 - rådighedsindskræninger 412 ff.
 - – offentligretlige 414
 - – private 412 f.
 - »retsforholdets beskaffenhed« 299, 301
 - tidspunkt for mangelsbedømmelse 451
- Maskinstation**
- ansvar for skader forvoldt af 405
- Medansvarsafgift** 566
- Se også *Mælkekvote*
- Meddelelsespligt**
- Se *Underretningspligt*
- Medhjælp** 524n32, 629n35
- Mediation**
- Se *Mægling*
- Mejeriforpagtning**
- Se *Hollænderiforpagtning*
- Melioratierecht** 141
- Se også *Forbedringer*
- Menighedsrådsforeningens standardforpagtningskontrakt** 43, 78, 120, 527
- Merværdiafgift**
- Se *Moms*
- »Minimumsreglen« 545, 644, 655
- Misligholdelse**
- anticiperet 521
 - Se også *Mangler*, de enkelte misligholdelsesbeføjelser samt indholdsfortegnelse til kap. V og VI
- Misrøgt**
- Se *Vanrøgt*

Stikordsregister

Moderfår

Se *Præmieordning*

Modregning 487 f., 614

Moms 602 ff., 684

Morarenter 535n49, 536

Mundtlige forpagtningsaftaler 89, 235 ff.

– bevis for indgåelse 235

– gyldighed 235 f.

– prioritetsbeskyttelse uden tinglysning? 261 f.

– vederlag 512

– årsager til valg af 254 f.

Se også indholdsfortegnelsen til afsnit III,2.2.

Mægling 621, 621n9

Mælkebørs 51

Mælkekvote 243, 301, 566

– begreb 50

– betydning for styrkeforholdet mellem ejer og forpagter 50 ff.

– overdragelse af 50 f.

– – kræver skriftlighed 243n29

»**Nachfrist**« 611

Se også *Påkrav*

Naturalforpligtelse

– forpagterens opfyldelse af 559, 567 f.

Naturalopfyldelse 329

– ansvarsgrundlag unødvendigt 419 f.

– ejers krav på 490 ff., 604 ff.

– gennemtvungelse ved dom 418, 604

– lejers krav på 417 ff.

– gyldighed kræves 276 f.

– ophævelse hindrer 418

– pengemangel hindrer ikke 605

– umulighed hindrer 395, 418, 420, 491 f.

Se også *Umulighed*

Naturlige frugter

Se *Frugter*

Negativ kontraktsinteresse

Se *Erstatningsansvar*

Negotiorum gestio 311, 350, 423

Nettoprisindeks 584

Se også *Vederlag, regulering*

Nitratudirektiv 40n53, 58n72

NL 92 83

Norrlands-loven 70, 133 f.

NSAB 650

Nyttjanderättslagen 133

Nødret 350

Nøjagtig opfyldelse

Se *Opfyldelse*

Obligationsret

– almindelig del 17, 121 ff., 195, 209, 322, 685 f.

– – fremmed rets betydning for 131

– speciel del 123

– standardvilkår 651

Se også *Almindelige betingelser om forpagtning og Standardkontrakt*

Objekt for aftalen 227 ff.

– afgrænsningsmoment 173 f.

Objektivt ansvar 262, 263, 442, 444, 445 f., 453 ff., 462, 505 f., 612

Se også *Culpa, Erstatningsansvar, Pengemangel, Tilsikring og Vanhjemmel*

Oksekød

Se *Præmieordning*

Omgåelse af

– landbrugsloven 235, 241, 244, 248 f., 251, 255

– stempelloyen 264

Omprioriteringsklausul

– uopsigelighed 348n70

Omsorgspligt 297, 304 ff., 332, 667

– culpa-regel 306 f.

– handlepligt 308

– loyalitet 308

– vedligeholdelsespligt? 307

– underretningspligt 308 f.

Opfyldelse

– krav om nøjagtig 537 ff., 549

– – i standardkontrakter 539 f.

Opfyldelsesinteresse, positiv

- *Se Erstatningsansvar*
- Opfyldelsessted** 301n16
- Ophørsstøtte** 42n55, 238
- Ophørstidspunkt**
 - risikoovergang ved? 337 f.
- Ophævelse**
 - ansvarsgrundlag ikke nødvendigt 431, 433, 436, 495 f., 501, 606 ff.
 - ejers 494 ff., 605 ff.
 - køb 340
 - lejers 431 ff.
 - påkrav 434
 - risikoovergang ved 339
 - tilbagevirkende kraft 435
 - vedvarende kontrakt 340
 - væsentlighedskrav 431 ff., 436, 494 f., 501, 605 ff.
- Oplysningspligt, loyal** 443, 450
 - *Se også Culpa in contrahendo og Underretningspligt*
- Opsigelse**
 - risikoovergang ved 338
- Opsigelsesvarsel**
 - sædvanligt 177, 261, 289 454, 468 f., 666
- Over-/underordningsforhold** 218 f.
- Overtagelse på begæring** 481 ff., 675
 - *Se også Ekspropriation og Erstatningsfri regulering*
- Overtagelsestidspunkt**
 - risikoovergang ved? 334 ff., 336

- Pachtbesluit** 141
- Pachtschutzordnung** 137
- Pachtwet** 140 f., 142
- Pant**
 - lovbestemt 530, 530n39, 678
 - *Se også Høstpant og Sikkerhedsstillelse*
- Partsautonomi** 72, 618 ff.
 - aftale fraviger risikoregler 383 ff.
 - behov for fravigelse af 93 ff., 618 ff., 622 ff.
 - *Se også Præceptivitet*
 - formkrav, fraviger 233 f.
- forlængelsesret krænker 286
- Partsrepræsentation** 85 f., 648, 653, 657
- Passivitet** 400
- Pengemangel** 453, 454, 455, 455n313, 521, 605, 612
- Pengeydelse** 323 f., 330
- Planteavlere** 60
- Positiv opfyldelsesinteresse**
 - *Se Erstatningsansvar*
- Praksis**
 - *Se Retskilder og Sædvane*
- Prisindeks**
 - regulering af forpagtningsafgiften 584
 - *Se også Kapitelstakst og Vederlag, regulering*
- Procentvis regulering af forpagtningsafgiften** 584 f., 586, 681
 - *Se også Kapitelstakst og Vederlag, regulering*
- Proforma-aftaler** 235, 241, 248 f., 264
 - *Se også Omgåelse*
- Prioritetsgæld, betaling af** 572
 - *Se også Afdrag, Lån og Renter*
- Præceptivitet**
 - begreb 618, 623 f.
 - behov for regler til beskyttelse 17 ff., 23 ff., 620 ff., 695 f.
 - erhvervsdrivende 630 ff.
 - forbrugerbeskyttelse 625 ff.
 - forlængelsesret 664 f.
 - forpagtere 637 f.
 - funktionærer 628 f.
 - handelsagenter 25, 633 f.
 - kreditaftaler 632 f.
 - lejeres interesser 26 ff., 627, 630 f.
 - løbedage, regler om 551
 - offentlige interesser, beskyttelse af 624
 - privates interesser 625 ff.
 - sondringsgrundlag mellem forpagtning og andre aftaler? 172
 - skriftlighedskrav 661 ff.
 - standardvilkårs 652

Stikordsregister

- tredjemands interesser 624 f.
- ugyldighed, forhold til 618
- varighed 664 f.

Præcis opfyldelse

Se *Opfyldelse*

Præcisering af retsstillingen, behov for? 108 ff., 671, 674, 690 ff.

Præmieordning

- betydning for styrkeforholdet mellem ejer og forpagter 52 f.

Præstegårdsjord 189 f., 230

Påbud, offentligretligt 458

Se også *Forbud*

Påkrav

- afgiftsbetaling efter? 532 f.
- betalingsmisligholdelse 609 f.
- ophævelse 434, 496 f., 499
- tiltrædelse efter 297 f.
- udbedringsgodtgørelse 422 f., 492 ff.

Realydelse 323 f., 330

Reichpachtchutzordnung 137 f.

»Regning og risiko« 162 f., 168, 218, 219 f.

Regres

- udlejers mod selvstændige hvervtagere 460n326, 461

Regulering af forpagtningsafgift

Se *Kapitelstakst* og *Vederlag, regulering*

Reguleringsinstrumenter 617 ff.

- agreed document 640
- almindelige betingelser 641 ff.
- lovgivning 622 ff.
- processuelle 621
- psykologisk effekt 646 f., 699
- rangorden mellem 621 f.
- sammenligning af 638 ff., 643 ff., 657 ff.
- – skematisk 658, 659
- standardkontrakter 641 ff.

Reklamation 300

Reklamationspligt

Se *Underretmingspligt*

Remissierecht 141

Remplacering 342, 417

Se også *Naturalopfyldelse*

Renovation, betaling for 571

Renter 318, 678

- forpagterens betaling af 554 ff.
 - prioritetsgæld 572
 - ved bagudbetaling 531
- Se også *Morarenter*

Retentionsret

Se *Tilbageholdsret*

Retsfølgning

- misligholdelsestilfælde 109 ff.

Se også *Kreditorfølgning*

»Retsforholdets beskaffenhed«

- betydning ved mangler 299, 301

Retsmangler 345 f., 412 ff., 568

Se også *Mangler*

Retskilder 108 f., 116 ff.

Retssædvane 119 f., 390 f., 651,

651n107

Se også *Sædvane*

Retstradition

- germansk 131 f.
- skandinavisk 131

Risiko

- begreb 324 ff.
 - erstatning, forhold til regler om 331, 342, 346, 354n86, 375 f., 402
 - fordeling af 323 ff.
 - – aftale om 383 ff., 488 f., 639, 645 f.
 - – forholdets natur 360 ff.
 - – retssædvane om 390 ff.
 - forudsætningslæren 598 f.
 - hændelige skader 302, 325 f.
 - – ejerens risiko for 352 ff., 357
 - – forpagterens risiko for 363 ff., 383 ff.
 - overgang 331 ff.
 - – aftalens begyndelse 333 ff., 356
 - – aftalens ophør 337 ff.
 - – ophævelse af køb 332 f.
 - – stiltiende forlængelse 340 f.
 - udfyldende regler 331
- Se også *Ejerens risiko, Kreditor-*

- risiko, Vederlagsrisiko, Vedligeholdelsesrisiko og Ydelsesrisiko*
- Risikobegivenheder**
- sondring mellem sædvanlige/usædvanlige 367 ff.
- Rådighedsindskrænkninger** 412 ff.
- offentligretlige 414, 445 f., 454, 456 f., 502 f.
 - ekspropriation 466, 466n342
 - efterfølgende 456, 459
 - – bristende forudsætninger 457 f.
 - oprindelige 444
 - private 412 f., 445, 459, 503
 - afgrænsning til vanhjemmel 413 f.
- Råstofindvinding** 187 f., 194, 196, 196n141, 225
- forpagterens 176 f.
- Sale and lease back** 215
- Se også *Finasiel leasing*
- Samdrift** 39, 104, 257
- omgåelse 249, 249n42, 251, 253
- Se også *Omgåelse*
- »**Sammenligningsprincippet**« 518
- Samtidighedsgrundsætning** 485
- Selskaber**
- Se *Finansielle investorer og Juridiske personer*
- Selveje** 28, 38, 71, 106n125
- fordele ved 101 f.
 - forpagtning, alternativ til 100 ff., 103 ff.
 - ulemper ved 102
- Selvforsyning**
- hobbylandbrug 198
- Selvhjælpshandling** 422 ff., 491, 492 ff.
- forsinkelse 300
 - mangler 300
- Se også *Udbedringsgodtgørelse*
- Selvstændige** hvervtagere
- erstatningsansvar for 403 ff., 460 ff., 488
- Servitut**
- afgrænsning til forpagtning 169, 217 f.
 - -forpligtelse, forpagterens opfyldelse af 555, 564n108
 - negativ 414
 - tilstands- 414
- SFL-områder** 416
- Sikkerhedsstillelse** 88, 526, 530, 670, 677 f.
- modregning 488n389
 - tilbageholdsret 486
- Sikringsakt**
- overdragelse af løsøre 173
- Sine læsione prioris status** 351, 357
- Se også *Tilvækstlære*
- Skat**
- forpagterens betaling af 372, 554 ff., 568 ff., 679 f.
 - efterfølgende/nye 576, 578.
 - forhøjelse af oprindelige 577
 - fradrag
 - driftsomkostninger (lystgårds-regel) 200 f.
 - forsikringsydelse 574n125
 - renter 572, 572n120
- Se også *Afgifter, Ejendomsskat og Stempelpligt.*
- Skik og brug**
- Se *Sædvane*
- Skorstensfejning, betaling for** 571
- Skriftlighed** 235 ff.
- fremmed ret om 244 ff.
 - retskrav på skriftlig aftale 265
 - muliggør offentlig kontrol 250 ff.
- Se også *Formkrav* og indholdsfortegnelsen til afsnit III,2.2.
- Skriftlighedskrav**
- absolut eller differentieret? 264 ff., 660 f.
 - formulartvang? 272, 661 f.
 - hvilket indhold kræves til opfyldelse? 269 ff., 662
 - landbrugslovens 269 ff.
 - sanktion
 - bødestraf 275 f., 663
 - ugyldighed 276, 663

Stikordsregister

- ved ændringer og forlængelse? 267 ff.
Se også *Formfrihed*
- Slid og ælde, almindelig** 341
Se også *Vedligeholdelse*
- Social beskyttelseslovgivning** 625, 625n23, 629, 632
- Sociala arrenden** 70, 134
- Specialproduktion** 62
- Speciesgenstand**
 - sikringsakt ved overdragelse 173
- Stand, det lejedes**
 - forsvarlig 298
 - ved tiltrædelsen 298 f.
- Standardkontrakt** 76 ff., 619, 641 ff.
 - begreb 641 f.
 - betydning for reguleringsbehovet 92 f.
 - De Danske Landboforeningers
 - – karakteristik af 78 ff., 88 f., 272, 652 ff.
 - – § 1, in fine: 120, 406n195
 - – § 2: 318
 - – § 4: 678
 - – § 4, pkt. 1a: 528
 - – § 4, pkt. 1b: 514, 517, 528, 529n34, 583, 682
 - – § 4, pkt. 3: 80, 554n85, 557, 578n132, 580
 - – § 4, pkt. 4: 577, 578n132, 594
 - – § 5: 88, 89
 - – § 6: 88, 177n80, 316, 375, 388
 - – § 7: 88
 - – § 8: 83n102, 502, 536n50, 547, 674
 - – § 8, 1. pkt.: 548n72, 610, 611n198
 - – § 8, stk. 2: 82, 499 f., 501
 - – § 9, litra B: 88
 - – § 11: 83n102, 291, 388, 594
 - – § 11, 1. pkt.: 577
 - – § 11, 2. pkt.: 46
 - – § 15: 288, 665
 - – § 17: 656
 - – tillæg A: 88, 387
 - – tillæg B: 81, 88, 382, 385
 - – tillæg B, pkt. 2: 385, 397
 - – vedligeholdelsespligt 311
 - ensidige 42 f., 626, 638, 641 f.
 - fravalg af, årsager til 87 ff.
 - nøjagtig/præcis opfyldelse, krav om 539 f.
 - Menighedsrådsforeningens 43, 78, 120, 527
 - vedtagelse af vilkår 539 f., 642, 650 ff., 655, 696, 699 f.
- Statsborgerskab** 291
- Stempelpligt** 156, 287 f., 585, 665
 - årsag til mundtlige forpagtningsaftaler? 263 f.
- Stordriftsfordele** 38, 44 f., 54, 105
- Storkreaturer**
 - Se *Præmieordning*
- Strukturtilpasning** 33, 39, 49 f., 102, 105, 110, 231, 291 f., 373, 531, 666, 699
 - mundtlige aftaler fremmer? 241 f., 266 f.
- Stude**
 - Se *Præmieordning*
- Styrkeforhold**
 - ejer ctr. forpagter 40 ff., 66 f., 91 f., 593n152
 - – i forpagtningsperioden 45 ff.
 - – kvalificerende omstændigheder 49 ff.
 - – ved aftalens indgåelse 41 ff.
 - – ved aftalens ophør 47 ff.
 - nærtstående/familie 60, 111, 254, 256 f.
Se også *Beskyttelse af en svag kontraktspart og Interesser*
- Substansrisiko** 327, 331
Se også *Vedligeholdelsesrisiko*.
- Substansskade, beføjelser ved** 416, 436, 467n346
Se også *Følgeskade*
- Sui generis-teori** 17, 113, 123 f., 180 f.
Se også *Obligationsret, almindelig del*
- Sukkerroekontrakt** 53

Svig

- ansvarsgrundlag 437, 438, 503
- culpa in contrahendo, forskel til 443
- efterfølgende mangler 449 f.
- ophævelsesgrund 433

Syn 506

Sædvane 120, 390, 391 ff., 531, 651, 651n107

Se også *Retssædvane*

Sædvanlige skader 367 ff., 378 ff., 387 ff.

Sædvanlige tidsvilkår 177, 261, 289, 454, 468 f., 666

Tab, betingelse for erstatning 437

- erstatning af 465, 474

Tabsbegrænsningspligt 308, 667

- afgrænsning over for egen skyld 464

- annullation 339

- lejers 464

- udbedringspligt 464

»**Termins-regel**« (løbedage) 542 ff., 549 ff.

Teser

- indhold 17 ff.

- underbygning af 21 ff.

se også indholdsfortegnelse
afsnit I,3

- konklusioner 685 ff.

Tilbageholdsret 485 ff., 613 f.

- forudbetaling 487n384

Tilbagevirkende kraft, ophævelse med 435

Tilbehørspant 407

Tilladelse til forpagtning 161, 237

Tillidsvækkelsesprincip (tilsikring) 438 f.

Tilsikring 437, 438 ff., 448, 449, 450, 503, 505, 612

- stiltiende 440, 449

Tiltrædelse 297 f.

- det lejedes stand ved 298 f.

Tiltrædelsespligt, lejers 312 ff., 335 f., 668

Tiltrædelsestidspunkt

- risikoovergang ved 334

Tilvækstlære 351, 407, 475

Timeshare 628

Tinglig ret 413

Se også *Vanhjemmel*

Tinglysning

- brugsret på sædvanlige tidsvilkår 261, 289, 453 f.

- erklæring om landbrugsloven 291, 292 f.

- pligt til? 234, 240, 288 ff., 665 f.

Tinglysningsdommer

- kontrol med landbrugslovens overholdelse 251 f., 290

Tingsleje

- almindelig del 121 f., 172, 179 f., 209, 352 ff., 393, 670, 685 f.

Se også *Obligationsret, almindelig del*

- fremmed rets betydning for 131

- misligholdelse

Se de enkelte misligholdelsesbeføjelser

Tredjemandsproblemer

- beskyttelsesinteresser ved 15 f., 15n6, 624 f.

- præceptivitet 624 f.

Trepartsforhold 217

Tvangsbøder 275 f.

Tyende

Se *Medhjælp*

Tyre

Se *Præmieordning*

Tønder byg eller hvede 514

Se også *Kapitelstakst*

Uafhængigt arbejde 221n217, 223 f.

Se også *Ansættelsesforhold og Lønmodtagerforhold*

Udbedringsgodtgørelse

- ejers krav på 492 ff.

- lejers krav på 422 ff., 464

- påkrav nødvendigt 422 f.

- umulighed hindrer 423

Stikordsregister

Udbringningsarealer 40n53, 53

Uddannelseskraft

- erhvervelse af landbrugsejendom 292, 666 f.
- forpagtning af landbrugsejendom 291, 666

Udenlandsk ret

Se *Fremmed ret* og *Komparativ analyse*

Udstykning 157n31, 174n74,

- 196n138, 239
- »Ad gangen«-regel 281 ff.
- brugsaftalers varighed 280 ff.

Udtrykkelighed

- aftaler om risikofordeling? 489 f.

Ugyldighed

- erstatning ved
 - Se *Erstatningsansvar*
- »misbrug« af indsigelse om 278 f.
- mundtlige aftaler? 235 f., 236n12., 276 ff.
- – hollandsk ret 247
- – norsk ret 248
- – svensk ret 244 f.
- – tysk ret 246
- præceptivitet, forhold til 618
- strid med lov 195 f., 196n138, 234
- uopsigelige aftaler 350, 350n79
- usædvanlige vilkår 540
- urimelige vilkår 93 ff., 596 f., 628

Umulighed 394 ff., 488, 491 f.

- byggelinier 421, 482
- delvis 361n97, 386, 396 f., 397n169, 420
- erstatning trods 396, 418, 421
- fuldstændig 394 f., 520
- misligholdelsesbeføjelser trods 421
- pengemangel er ikke 605
- retlig 396

Se også *Utidssvarende disposition*

Undersøgelsespligt

Se *Caveat emptor*

Underrettningspligt 308 f., 317, 504, 667

- handlepligt eller 308, 667
- hoved- eller biforpligtelse? 310

Se også *Omsorgspligt*

Uopsigelighed

- hindrer forbedringer 348 ff.
- hindrer ensidige vilkårsændringer 346 ff., 595

Usædvanlige kontraktvilkår

- tilsidesættelse af 540

Usædvanlige skader 367 ff., 378 ff., 387 ff.

Utidssvarende disposition

- sidestilles med umulighed 394 f., 396, 491 f.

Vand

- afledningsafgift 565, 566
- betaling for forbrug 556 f.

Vandingsanlæg, vedligeholdelse af 387

Vandløb, vedligeholdelse af 388, 567

Vanhjemmel 345, 412, 416, 469

- afgrænsning til private rådighedsindskrænkninger 413 f.
- begreb 412, 414
- efterfølgende 453 ff.
- ond tro hos lejer 443 f., 447 f.
- oprindelig 262, 263, 443 f.

Vanrøgt 362, 494 f., 501

Se også *Culpa* og *Drift, forsvarlig*

Varighed af forpagtningsaftaler

- 280 ff., 664 f.
- betydning for vedligeholdelsespligten 377
- maksimums- 283 f.
- minimums- 283 ff.

Vederlag

- a conto-betaling 529n34
- begreb 213 f., 221
- forholdsmæssigt afslag i 304
- formodning for 515
- forudsætning for forpagtning? 151, 169, 212 ff.
- hovedforpligtelse for forpagteren 296, 303 f.
- hvad dækker vederlaget?
 - – afgifter af ejendommens brug

- 566, 679 f.
- – ejendomsskatter 568 ff., 679 f.
- – forsikringspræmie 576 ff.
- – lån, renter og afdrag på 572
- – naturalforpligtelser 567
- – nye skatter og afgifter 576 ff., 680
- kutymmer 516 f.
- køb 515 ff.
- naturalier 499
 - Se også *Kapitelstakst*
- misligholdelse, krav om culpa? 536, 606 ff.
- nøjagtig/præcis betaling, krav om 537 ff.
- regulering af 161, 177, 519, 578 f., 581 ff., 680 f.
- – kapitelstakst 583 f.
- – »forpagtningsafgiftsindeks« 591 f.
- – prisindeks 584
- – procentvis 584 f., 586, 681
- – sammenligning 585 ff.
 - Se også *Kapitelstakst*
- »sammenligningsprincippet« 518
- størrelse af 676 f.
- – aftalt 512 ff.
- – intet aftalt 515 ff., 676
 - Se også *Afdrag, Bagudbetaling, Forudbetaling og Løbedage*
- Vederlagsrisiko** 324 ff., 325, 327 f., 329 f., 519
 - Se også *Risiko*
- Vedligeholdelse**
 - aftale om pligt til 383 ff., 488 f.
 - begreb 341 ff.
 - bygninger 81
 - ejers pligt til 302, 357 f.
 - – efterfølgende mangler 411
 - – kun ejers egne genstande 406 f.
 - – suspenderes ved umulighed 396
 - genanskaffelse er 342
 - lovregulering? 671 f.
 - naturalforpligtelser 568
 - omfang af pligt til 358
 - – caveat emptor-regel 399 f.
 - omsorgspligt, forhold til 307
- Vedligeholdelsesrisiko**
 - aftale om 383 ff., 488 f.
 - begreb 326 f.
 - ejeren bærer 352 ff., 357
 - vederlagsrisiko, forhold til 327 f.
 - ydelsesrisiko, forhold til 328
 - Se også *Risiko*
- Vedtagelse**
 - almindelige betingelser 274, 642, 650 ff., 696, 699 f.
 - Forpagtningsvejledningen 655 ff.
 - standardvilkår 539 f., 642, 650 ff., 696, 699 f.
- Vedvarende kontraktsforhold** 302, 331, 340
 - afgiftens betaling 532 f.
 - forudsætningslærens anvendelse 600
 - ophør, hvis urimelig byrdefuld 497
 - tilbageholdenhed med ophævelse 496, 609
- Vedvarende ydelser** 524
- Veje, vedligeholdelse af** 388, 567
- »Vilje-/evneregler«** 541, 608
- Vilkår**
 - ensidig fastsættelse af 81, 87, 91 f.
 - ensidige ændringer af 45 ff., 52, 346 ff., 349, 594, 595
 - Se også *Forbedringer*
 - urimelige
 - Se *Ugyldighed*
 - usædvanlige, tilsidesættelse af 540
- Voldgift** 46, 109, 114, 117 ff., 378, 388, 594, 621
- Væsentlighedskrav** 431 ff., 494 ff., 605 ff.
 - betalingsmisligholdelse, indhold ved 606
 - forsinkelse 537
 - krav om culpa? 433, 436, 495 f., 501, 606 ff.
 - Se også *Ophævelse*

Stikordsregister

Ydelse

- pengeydelse 323 f., 330
- realydelse 323 f., 330

Ydelsesrisiko 324 ff., 324n8, 325, 328, 330

Se også *Risiko*

Yngre jordbrugere 105 f., 216

Zoneinddeling, landets 190

Ægtefælle

- samtykke til bortleje af fællesbolig 413, 214n216, 445

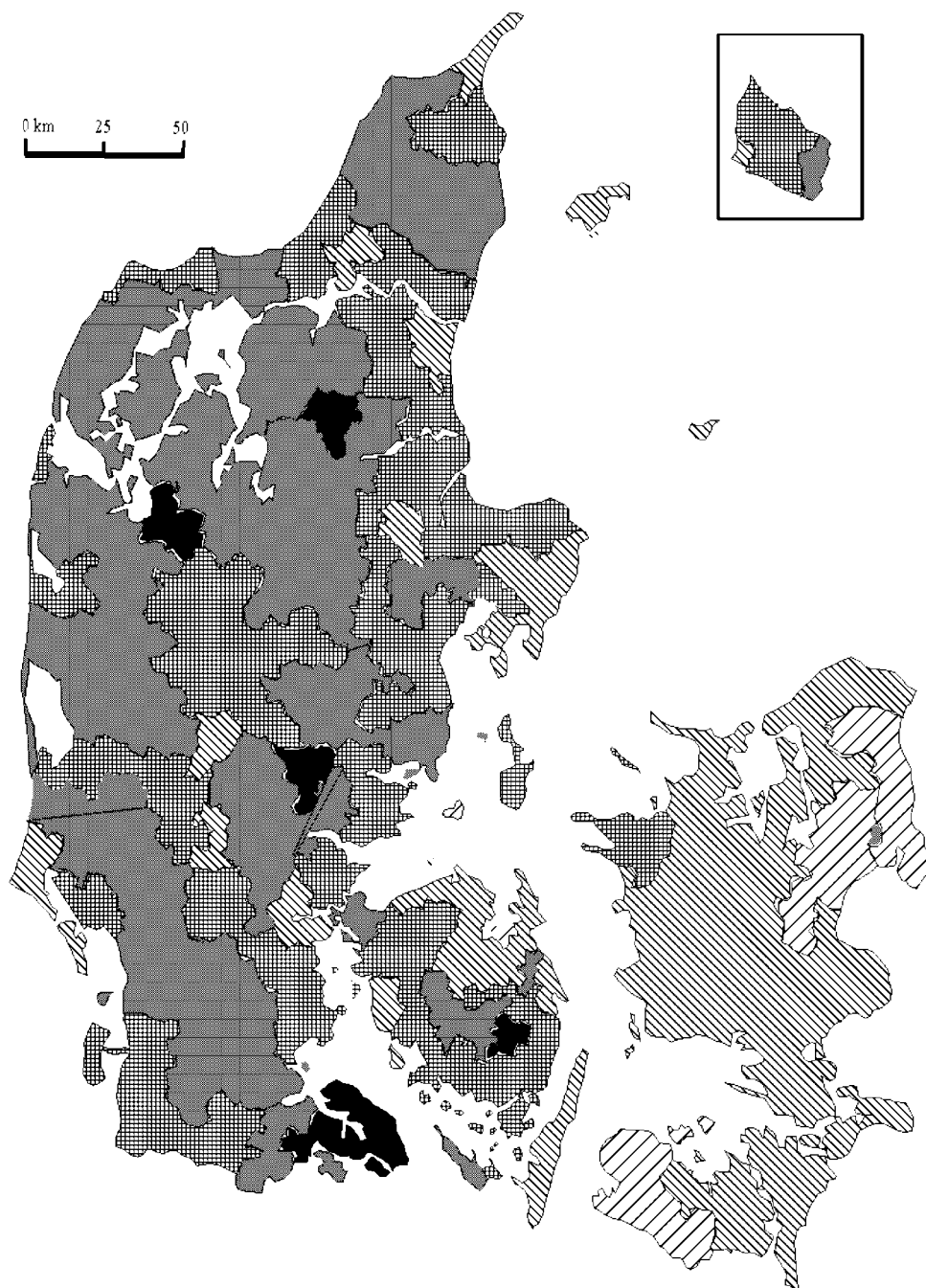
Ælde

Se *Slid og ælde* og *Vedligeholdelse*

»**Ændringsrisiko**« (skatter og afgifter) 560

Økologisk drift 376

Økonomisk risiko 162 f.



Dyreenheder pr. ha 1994

