

August 2017

NYT

Landbrug og fødevarer

Læs om ny lovgivning, interessante afgørelser og nyttig viden

Vores brancheteam rådgiver landbrugs- og fødevarerbranchen om de mange komplicerede retsforhold, sektoren er underlagt. Vi arbejder tæt sammen med branchens egne konsulenter, SEGES og Axelborg og har tilsammen mange årtiers erfaring på området.

Nye ejendomsvurderinger på vej

Af: Sebastian Christmas Poulsen og Peter Nordentoft

En ny ejendomsvurderingslov betyder, at alle landbrugsejendomme vil få nye vurderinger fra den 1. september 2019. Loven bidrager til at fastsætte nye og bedre rammer for generationsskifter af familieejede landbrugsejendomme.

Folketinget har den 2. juni 2017 vedtaget en ny ejendomsvurderingslov. Den nye lov træder i kraft den 1. januar 2018 og vil få betydning for de nye ejendomsvurderinger, der udsendes for ejerboliger i 2019 og for øvrige ejendomme i 2020.

Med den nye lov skal ejendomsværdien og grundværdien ikke længere fastsættes til den kontante handelsværdi for den enkelte ejendom, men skal i stedet ansættes som den forventelige kontantværdi for en ejendom af den pågældende type under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika.

Ejendomsvurderingen får dermed i højere grad karakter af et objektivt fastsat beskatningsgrundlag, og vurderingen vil da også i højere grad blive baseret på oplysninger fra offentlige registre og offentlige myndigheder. Der vil kun blive taget hensyn til individuelle forhold, hvis de har væsentlig betydning for en ejendoms forventede handelsværdi.

Landbrugsejendomme og "bondegårdsreglen"

Alle ejendomme, der i dag er vurderet som landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, vil blive vurderet efter den nye lov fra den 1. september 2019.

For landbrugsejendomme vil der dog kun blive fastsat en grundværdi og en ejerboligværdi for et eventuelt stuehus mv. men ingen ejendomsværdi, eftersom denne er uden betydning for ejendomsbeskatningen. Stuehuse mv. vil blive vurderet efter samme regler som andre ejerboliger, dog med et nedslag på fem procent.

Hidtil har den såkaldte bondegårdsregel betydet, at grundværdien af landbrugsjord er blevet vurderet til gennemsnitlige hektarpriser i lokalområdet, der ofte har ligget væsentligt under de reelle handelsværdier. Den nye lov viderefører de nuværende lave vurderinger, men sådan at vurderingerne fremadrettet vil blive indekseret i takt med prisudviklingen.

Dermed sikres det, at der ikke med den nye lov sker en væsentlig stigning i grundskylden på produktionsjord. Dambrug, minkfarme og ejendomme, der bruges til kyllinge- og ægproduktion, vil med den nye lov blive behandlet som andre landbrugsejendomme.

Bedre rammer for generationskifte

I erkendelse af at det ofte ikke er muligt at ramme en eksakt handelsværdi, indrømmes SKAT med den nye lov en skønsmargin på 20 procent. Fremover vil ejendomsværdien og grundværdien derfor kun kunne ændres ved klage, hvis vurderingen afviger med mere end 20 procent fra handelsværdien.

I bemærkningerne til den nye lov er der til gengæld lagt op til, at skatteyderne skal indrømmes samme skønsmargin ved overdragelser mellem nærtstående personer, sådan at

blandt andet arv og gaveoverdragelser til den offentlige ejendomsværdi +/- 20 procent som udgangspunkt skal accepteres af SKAT.

Mod betaling af et gebyr kan ejeren af en landbrugsejendom i disse situationer anmode SKAT om at ansætte en ejendomsværdi. SKATs værdiansættelse af ejendommen, som blandt andet vil omfatte driftsbygninger, skal ifølge et svar fra Skatteministeren ske efter lovens almindelige vurderingsnorm. Det sikrer imod, at der ikke ved vurderingen sker et væsentligt spring til en af SKAT skønnet handelsværdi, og dermed en forøgelse af beskattningen ved generationsskifter af landbrugsejendomme.

Den nye regulering i ejendomsvurderingsloven og dens forarbejder skaber dermed sammen med de nyligt vedtagne regler om nedsættelse af bo- og gaveafgiften ved overdragelse af familieejede virksomheder nye og bedre rammer for generationsskifte af landbrugsejendomme.

Hvem har vedligeholdelsespligten ved vandløb under broer/offentlige veje?

Af: Håkun Djurhuus

Miljø- og fødevareklagenævnet har den 18. maj 2017 truffet afgørelse i en sag, som Landbrug og Fødevarer havde antaget som principalsag. Sagen drejer sig om, hvorvidt lodsejere, der får deres marker afvandet drænvand til et vandløb, skulle betale for vedligeholdelse af en rørlagt del af vandløbet, der løb under en bro/kommunevej.

Der findes mange afgørelser, hvor lodsejere er blevet pålagt at afholde omkostninger ved vedligeholdelse af vandløb. I den konkrete sag var der tale om en rørlagt strækning af et vandløb.

I sagen meddelte Middelfart Kommune under henvisning til vandløbsloven § 54 stk. 1 jf. § 35 et påbud til den tilgrænsende lodsejer om

at vedligeholde de private rørlagte vandløb under broen/kommunevejen. Lodsejeren ejede ejendommene, der grænsede ned til vandløbet både umiddelbart før og umiddelbart efter passagen under vejarealet.

Under sagen henviste kommunen til nævnspraksis og til en ombudsmandsudtalelse, hvor det fremgik, at vejejere ikke har vedligeholdelsespligten i de tilfælde, hvor et privat vandløb passerer under vejen, da vejejeren ikke anses for at være bredejer i lovens forstand.

Vandløbslovens nytteprincip

Kommunen kunne støtte sine betragtninger på vandløbslovens "nytteprincip", hvor de der har nytte af et givet forhold skal afholde omkostningerne (typisk i reguleringssager). Nytteprincippet er herudover skrevet ind i eksempelvis vandløbslovens § 35 stk. 2. Endvidere kunne det hævdes, at den rørlagte del af vandløbet var anlagt af lodsejerne for at kunne afvande disses ejendomme, og at der derfor var tale om, at ledningen lå på det såkaldte "gæstprincip".

Dette indebærer, at ledningen ikke må påføre ejere, over hvis grund ledningen løber, omkostninger, fordi ejeren ikke har modtaget betaling for, at ledningen ligger på pågældendes ejendom.

Vandløbslovens § 35 stk. 1 bestemmer, at vedligeholdelsen af private vandløb påhviler bredejerne. Det blev derfor gjort gældende, at kommunen som vejmyndighed ejede bredden ud for de dele af de rørlagte vandløb, der skulle repareres. Det blev også gjort gældende, at der ikke i loven var hjemmel til at fravige denne lovbestemmelse.

Ophævelse af kommunens påbud

På baggrund af et meget grundigt forarbejde valgte Miljø- og Fødevareklagenævnet enstemmigt at ophæve Middelfart Kommunes påbud til lodsejeren som uhjemlet. Virkningen heraf blev, at vejmyndigheden som bredejer selv måtte afholde de pågældende omkostninger. Miljø- og

fødevareklagenævnet har efterfølgende truffet afgørelse i en lignende sag, hvor man nåede frem til samme resultat.

Lodsejere, hvis krav ikke måtte være forældede, vil antageligt kunne kræve erstatning, såfremt de har modtaget påbud i lignende situationer.

Ny lov om ægtefællers økonomiske forhold

Af: Sebastian Christmas Poulsen og Maj-Britt Johansen

Folketinget har den 23. maj 2017 vedtaget et lovforslag om ægtefællers indbyrdes formueforhold. Loven, der træder i kraft den 1. januar 2018, er også yderst relevant for ejere af landbrug, da der er nye regler for blandt andet særeje og gæld.

Den nye lov skal modernisere reglerne i den tidligere lov om ægteskabets retsvirkninger (retsvirkningsloven) fra 1925 og dermed skabe et enkelt og forudsigeligt system, så ægtefæller kan forstå deres retsstilling. Den nye lov opretholder hovedelementerne i den tidligere formueordning, men udvider på flere områder mulighederne for ægtefæller for at indgå aftaler, der passer til deres situation, og som i højere grad kan tage højde for en eventuel fremtidig separation eller skilsmisse.

Udvidede muligheder ved ægtepagt

Med den nye lov er ægtefællers mulighed for at aftale særeje blevet udvidet. Ægtefæller får blandt andet mulighed for ved ægtepagt at aftale, at et bestemt beløb eller et bestemt beløb af værdien af et aktiv skal være særeje (sumsæreje), mens resten er delingsformue (tidligere fælleseje).

Tidligere var det tvivlsomt, om ægtefæller gyldigt kunne indgå aftaler om sumsæreje, men med den nye lov er dette nu muligt. Ægtefæller får herudover mulighed for ved ægtepagt at aftale, at hele en ægtefælles formue skal være særeje med undtagelse

af et bestemt beløb eller et bestemt beløb af værdien af et aktiv (sumdeling). En aftale om sumdeling kan for eksempel bruges, hvis ægtefæller ønsker fuldstændigt særeje, men at den økonomisk svageste ægtefælle skal sikres et vist beløb i tilfælde af skilsmisse.

Det har ikke tidligere været muligt at tilrettelægge formueordning, når man indgik ægteskaber, hvor for eksempel en herregård skulle sikres i familien samtidig med at der skulle findes en afbalanceret løsning til en kommende ægtefælle.

En anden nyordning er, at ægtefæller får mulighed for ved ægtepagt at aftale, i hvilket omfang gæld skal fradrages i delingsformuen ved formuedelingen i tilfælde af separation, skilsmisse og død. Ægtefæller kan på den måde holde bestemte gældsposter og fremtidigt sikre gæld udenfor delingen.

Gaver mellem ægtefæller

Som en væsentlig lempelse i forhold til tidligere, ophæver den nye lov det tidligere krav om ægtepagt ved gaver mellem ægtefæller. Ægtefæller får dermed mulighed for gyldigt at give gaver til hinanden, uden at de skal oprette og tinglyse en ægtepagt.

Det vil fortsat ikke være muligt for ægtefæller at indgå forhåndsftaler om formuefordelingen ved separation, skilsmisse og død, ligesom ægtefæller heller ikke kan aftale, at det, som den ene ægtefælle fremtidigt erhverver, uden vederlag skal tilfalde den anden ægtefælle. Kreditorer vil fortsat kunne kræve gaver mellem ægtefæller omstødt efter konkurslovens regler.

Den nye lov indeholder en særlig overgangsregel, der bestemmer, at gaver mellem ægtefæller, der er givet uden ægtepagt før lovens ikrafttræden, anses som gyldigt givet pr. 1. januar 2018.

Udlændingeloven gælder også inden for landbruget

Af: Lise Lauridsen og Sandro Ratkovic

En øget globalisering og mangel på arbejdskraft herhjemme har ført til, at danske landbrugsvirksomheder i højere grad gør brug af udenlandsk arbejdskraft. Ifølge Danmarks Statistik udgør den udenlandske arbejdskraft 32 procent af den danske arbejdsstyrke inden for landbruget. Der er især tale om ansættelse af praktikanter. Det er vigtigt at være opmærksom på de regler, der gælder for ansættelse af udenlandsk arbejdskraft inden for landbruget, da manglende overholdelse af reglerne kan medføre store bøder.

Tal viser et stigende behov for at ansætte udenlandsk arbejdskraft i danske landbrugsvirksomheder. I de situationer, hvor en landbrugsvirksomhed ønsker at ansætte udenlandsk arbejdskraft, er det vigtigt at holde sig for øje, om der ansættes EU/EØS-borgere eller borgere fra lande uden for EU/EØS, da det spiller en betydelig rolle i forhold til mulighederne for at bo og arbejde i Danmark.

EU-EØS-borgere nyder særstilling

Personer, der er EU/EØS-borgere, kan bo og arbejde i Danmark efter reglerne om arbejdskraftens frie bevægelighed. Disse personer behøver således ikke at ansøge om en arbejds- og opholdstilladelse.

Som EU/EØS-borger må man opholde sig i Danmark i en periode på op til tre måneder uden at skulle ansøge om et såkaldt EU-opholdsdokument. I den situation, hvor EU/EØS-borgeren søger arbejde, kan vedkommende opholde sig i Danmark i op til seks måneder uden et EU-opholdsdokument.

I de situationer, hvor der skal ansøges om et EU-opholdsdokument, skal ansøgningen indgives til Statsforvaltningen.

Et EU-opholdsdokument er ikke en arbejds- og opholdstilladelse, men i stedet en bekræftelse på at man som

EU/EØS borgere er berettiget til at opholde sig og arbejde i Danmark.

Det betyder, at EU/EØS-borgere, der fx ønsker ansættelse inden for landbruget, uden videre kan indrejse og arbejde i Danmark efter reglerne om arbejdskraftens frie bevægelighed.

Også praktikanter fra EU/EØS-lande er omfattet af reglerne om arbejdskraftens frie bevægelighed. Man skal dog være opmærksom på, at det er et krav, at praktikopholdet skal supplere en allerede påbegyndt uddannelse i den enkeltes hjemland, og at opholdet skal have en faglig og tidsmæssig tilknytning til denne uddannelse.

Tredjelandsborgere

Udlændinge, der kommer fra tredjelande (lande uden for EU- og EØS-lande), skal have en arbejds- og opholdstilladelse for at kunne opholde sig og arbejde i Danmark.

Der findes imidlertid en række særordninger i forhold til landbrugsvirksomheders mulighed for at ansætte personer fra tredjelande.

Fodermester eller driftsleder

En udlænding har mulighed for at få en arbejds- og opholdstilladelse til at arbejde i Danmark som fodermester eller driftsleder inden for landbruget.

I den forbindelse skal følgende krav være opfyldt:

- Den pågældende skal besidde de faglige forudsætninger for at kunne varetage stillingen
- Løn- og ansættelsesvilkår skal være sædvanlige efter danske forhold.

I forhold til varigheden af arbejds- og opholdstilladelsen fremgår det af reglerne, at tilladelsen normalt gives for ét år ad gangen. I den situation, hvor man har været ansat hos samme arbejdsgiver og i samme stilling i minimum to år (uden afbrydelse), kan opholdstilladelsen efter en konkret vurdering dog forlænges i to år og herefter i perioder af tre år ad gangen.

Bemærk, at hverken minkpasser, landbrugsmedhjælpere eller fx driftsledere inden for gartneri og skovbrug omfattes af disse særregler om landbrug.

En udlænding, der får en arbejds- og opholdstilladelse efter dette regelsæt, har endvidere mulighed for at søge om en opholdstilladelse til familiemedlemmer.

Praktikanter

En udlænding har endvidere mulighed for at få en arbejds- og opholdstilladelse i Danmark som praktikant inden for en række forskellige fagområder, herunder landbrugs-, jordbrugs-, veterinær-, skovbrugs- og gartneriområdet.

For at kunne opnå arbejds- og opholdstilladelse efter reglerne for praktikanter skal følgende betingelser være opfyldte:

- Praktikanten skal være fyldt 18 år og må ikke være 30 år eller derover på ansøgningstidspunktet
- Den pågældende skal kunne dokumentere sprogfærdigheder på grundlag af en bestået sprogsprøve i dansk, svensk, norsk, engelsk eller tysk

- Praktikopholdet skal have til formål at supplere praktikantens allerede påbegyndte uddannelse i hjemlandet eller i et andet land, hvor vedkommende har opholdt sig lovligt, ligesom praktikopholdet skal have en faglig tilknytning hertil
- Praktikanten skal kunne fremvise en praktikpladsgodkendelse
- Løn- og ansættelsesvilkår skal være sædvanlige efter de til enhver tid gældende overenskomster for praktikanter i Danmark.

En praktikant kan blive få arbejds- og opholdstilladelse i en periode på op til 12 måneder. Der er dog mulighed for at få en opholdstilladelse for samlet 18 måneder, hvis praktikopholdet suppleres med et ophold på en dansk landbrugsskole eller teknisk skole med en varighed af mellem seks og otte måneder.

Som udgangspunkt vil en praktikant ikke kunne søge om opholdstilladelse til familiemedlemmer.

Sanktioner i forbindelse med overtrædelse af udlændingeloven

Den 26. juni 2014 indgik regeringen og forligspartnerne en aftale om en reform af reglerne om udenlandsk arbejdskraft. Aftalen indebærer

blandt andet en øget kontrol af, om betingelserne for arbejds- og opholdstilladelser inden for landbrugsområdet efterleves.

Det er i den forbindelse vigtigt at være opmærksom på, at det er arbejdsgiverens ansvar at kontrollere, om en udlænding rent faktisk må opholde sig og arbejde i Danmark.

Efter udlændingeloven kan en arbejdsgiver, der beskæftiger en udlænding uden en arbejds- og opholdstilladelse, straffes med bøde eller fængsel i op til to år. Arbejdsgiveren kan ifølge nuværende praksis ifalde en bøde på 10.000 kr. pr. beskæftiget udlænding pr. påbegyndt måned, som medarbejderen har arbejdet ulovligt. Bøden kan stige til 20.000 kr., hvis der er tale om skærpende omstændigheder. Dette er fx tilfældet, hvis udlændingen ikke har ret til at opholde sig i Danmark.

Der er derfor god grund til at sørge for få tilladelserne på plads og til at holde sig opdateret på de løbende ændringer, der sker inden for dette område.

Vores team

Vores team Landbrug og Fødevarer består af specialister med faglig ekspertise og erfaring på tværs af alle relevante retsområder med særlig fokus på landbrugs- og fødevarerbranchen.

Vi er vant til at samarbejde med rådgivere inden for branchen i både store og små sager og har indgående kendskab til de udfordringer og muligheder, som branchen står over for i dag.



Håkun Djurhuus
Partner
T 72 27 33 44
E djur@bechbruun.com



Sebastian Christmas Poulsen
Partner
T +45 72 27 56 65
E scp@bechbruun.com



Claus Berner Nielsen
Partner
T 72 27 35 07
E cbn@bechbruun.com



Michael Honoré
Partner
T 72 27 33 76
E mih@bechbruun.com



Jesper Bøge Pedersen
Partner
T 72 27 35 52
E jep@bechbruun.com



Gundula Maria Kjær
Regulatory affairs specialist
T +45 72 27 34 63
E gmk@bechbruun.com



Lise Lauridsen
Partner
T 72 27 36 35
E llau@bechbruun.com