

BESIDDELSESFORMER I DANSK LANDBRUG

Docent, dr.agro. Svend Rasmussen

Fødevareøkonomisk Institut, Københavns Universitet

sr@life.ku.dk

Siden de store landboreformer sidst i 1700-tallet har selvejet været den prioriterede besiddelsesform i dansk landbrug. Selvejet har ud fra økonomiske og andre synsvinkler en række fordele. Men når bedrifterne bliver meget store, indebærer kravet til egenkapital og organisation, at selvejets fordele ikke altid slår til. Tilladelse til selskabseje (A/S og ApS) af landbrug kunne give nye muligheder for at finansiere og organisere de meget store landbrugsbedrifter, der etableres i takt med den fortsatte strukturudvikling. Kombineret med en forpagtningslovgivning, f.eks. efter engelsk forbillede, kunne der skabes en meget fleksibel palet af mulige besiddelsesformer som ramme for den fortsatte strukturudvikling.

1. Indledning

Den danske landbrugslovgivning har som et af sine overordnede mål at bevare selvejet i dansk landbrug. Denne målsætning er dybt forankret, og selv om der nu er mulighed for selskabseje af landbrug under særlige betingelser, så er egentlig selskabseje i form af aktie- eller anpartsselskaber relativ sjældent at se i landbruget.

Med de meget store bedrifter og produktionsenheder, der etableres i landbruget i disse år, kan der være god grund til (igen) at overveje andre besiddelsesformer i landbruget.

Ejerskifte stiller meget store kapitalkrav, som kan være ganske svære for den unge landmand at honorere på forsvarlig vis. Samtidig udnytter andre erhverv i vid udstrækning de fordele, der er forbundet med at kunne drive virksomheder som egentlige selskaber.

Hvis der gives tilladelse til selskabseje af landbrug på normale vilkår, vil der åbnes nye muligheder og ikke begrænsninger. Det er derfor bemærkelsesværdigt, at man også inden for landbruget er imod at give mulighed for selskabseje. Hvad årsagen kan være, er vanskeligt helt at gennemskue. Men der kan

være følelsesmæssige og andre årsager involveret, som overskygger de økonomiske incitamenter.

I det følgende opridses den historiske baggrund for de nuværende besiddelsesformer i landbruget. Nyere økonomisk teori baseret på begrebet transaktionsomkostninger anvendes til at beskrive de overordnede faktorer, der påvirker strukturudviklingen. Fordele og ulemper ved selskabseje skitseres, og med udgangspunkt i den britiske tradition og lovgivning gives også en vurdering af forpagtning som mulig besiddelsesform i landbruget.

2. Den historiske baggrund

Opfattelsen af det private selveje¹ som den ideelle besiddelsesform i landbruget har dybe historiske rødder. Det private selveje, som i dag er den dominerende besiddelsesform i dansk landbrug, er dog ikke resultatet af nogen "naturgiven" eller "naturlig" udviklingsproces, men et resultat af politiske prioriteringer. Der kan derfor være god grund til indledningsvis at se på de forhold, der historisk har præget udviklingen.

Det var de store reformer i sidste halvdel af 1700-tallet, der lagde grunden til den nuværende besiddelsesform. Ikke blot i Danmark, men også i andre europæiske lande, f.eks. Frankrig, hvor revolutionen i 1789 indebar store ændringer i ejer- og driftsformer i landbruget – ændringer, som har påvirket udviklingen op til i dag.

Før reformerne i slutningen af 1700-tallet var besiddelsesformen karakteriseret ved et feudalt system, hvor jorden var ejet af gods-

ejere, mens driften af jorden blev varetaget af bønder og arbejdere. I Danmark var de centrale jordbesiddere godsejere, kongen (staten) eller – navnlig før reformationen – kirken. Bønderne var fæstebønder, idet de "lejede" gården af jordejeren mod betaling af landgilde ("forpagtningsafgift" i form af forskellige former for produkter – primært korn), ligesom der skulle gøres pligtarbejde (hoveri) for godsejeren.

Med nutidens briller kan vi let se, at denne besiddelsesform ud fra en økonomisk synsvinkel var inefficient. Adskillelse af ejerskab til jorden og driften heraf gav anledning til asymmetrisk information og principal-agent-problemer², som ikke blev løst med de "kontraktrelationer", der var mellem datidens jordejer og fæstebonde. Hertil kommer, at driften inden for rammerne af datidens landsbyer – med fælles drift af dele af landsbyens jord (fælled og overdrev) – gav anledning til en uhensigtsmæssig udnyttelse af jorden, idet den fælles udnyttelse gav anledning til overgræsning ("tragedy of the commons").

De danske landboreformer omfattede udskiftning (samling) af jord, indhegning (privatisering af fælles jord), udflytning af gårde og

1) Forstået som den besiddelsesform, hvor landmanden selv ejer og driver sin landbrugsvirksomhed.

2) Principal-agent-teorien omhandler relationer, hvor den ene part (principalen) uddelegerer udførelsen af en given opgave til den anden part (agenten). Principalen har et ønske om, at agenten udfører opgaven tilfredsstillende, men principalen har et problem, der består i at opstille en betalingsstruktur – en belønning – som giver agenten tilstrækkeligt incitament til at udføre opgaven i overensstemmelse med principalens ønsker. Problemet er, at selvom principalen indgår en kontraktlignende aftale med agenten med den forventning, at agentens handlinger afspejler principalens handlinger, er det ikke sikkert, at agenten rent faktisk lever op til det. Agenten kan have en interesse i det modsatte. Man taler om, at agentens (i vores eksempel forpagterens) og principalens (i vores eksempel jordejerens) incitamentsstrukturer er assymetrisk. Principal-agent-problemer eksisterer klassisk mellem f. eks. arbejdsgiver og arbejdstager.

efterhånden også afskaffelse af fæstevæsenet, således at bønder blev selvejere. Resultatet blev en ganske betydelig forøgelse af produktiviteten. Årsagen var imødegåelse af problemet med asymmetrisk information gennem integration af ejerskab og drift, samling af gårdenes jordlodder gennem udskiftning, samt privatisering af retten til afgræsning af jord på de tidligere fællede og overdrev.

Ud over de økonomiske fordele indebar reformerne store forbedringer af de menneskelige og sociale forhold for de tidligere fæstebønder. Fra at arbejde under godsejerens forgodtbefindende, fik de nu den fuldstændige dispositionsret over jorden og dens afkast, ligesom de fik fuld rådighed over deres tid. Bønderne opnåede således gennem landboreformerne en følelse af frihed. Samtidig var der ud fra en samfundsøkonomisk synsvinkel tale om et betydeligt fremskridt, idet den samfundsmæssigt inefficiente drift af jorden, der var en følge af adskillelsen af ejerskab til jorden og drift af jorden under anvendelse af de daværende incitamentstrukturer blev ændret til en mere efficient drift af jorden med de omtalte store produktivetsforbedringer til følge.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at baggrunden for og målet med jordreformer ikke alene var *de økonomiske forhold*. Også *de sociale og politiske forhold* spillede en afgørende rolle.

Historisk har ejerskab til jord altid givet magt og indflydelse – en indflydelse, som var stigende med både jordens kvantitet og kvalitet. Derfor har ejerskab til jord en klar politisk dimension. Udviklingen i selvejersystemet kan derfor også ses som resultat af en politisk kamp (klassekamp), hvor bønder har opnået større politisk indflydelse og status på bekostning af godsejerne. Samtidig har der fra sta-

tens side været et politisk ønske om at støtte selvejersystemet, idet staten har set fordele i at have et stabiliserende element af selvejerbønder – både ud fra et demokrati synspunkt og ud fra et ønske om bosætning og udvikling i landdistrikterne.

Den sociale dimension, der er forbundet med jordeje, kan ikke klart adskilles fra den politiske dimension. Mens den sociale status ved jordeje tidligere blev fremhævet, er det ikke helt klart, i hvilken udstrækning jordeje i dag bidrager til social status.

3. Udviklingen i andre lande

Eksempler på, at både den økonomiske, politiske og den sociale dimension spiller ind, når man skal vurdere fordele og ulemper ved alternative besiddelsesformer i landbruget, kan gives ved sammenligning med eksempler fra udlandet.

I *Storbritannien* var besiddelsesformerne i landbruget forud for de danske reformer i slutningen af 1700-tallet stort set identiske med de danske forhold, dvs. det feudale system med store jordbesiddere (landlords), som ofte boede i byerne eller tilsvarende steder fjernt fra den ejede jord ("absentee landlords") og med "fæstebønder" og arbejdere, der drev jorden.

I *Storbritannien* blev problemerne ved denne – ud fra en økonomisk synsvinkel – inefficiente besiddelsesform, dog ikke "løst" gennem etablering af privat selveje som i Danmark. Ganske vist blev jorden udskiftet (samlet) og indhegnet, således at der kunne knyttes privat brugsret til hver enkelt jordlod. Men "fæstevæsenet" blev ikke afskaffet. I stedet skete der en konsolidering af gårde og godser, og i den forbindelse skete der en yderligere

koncentration af jordbesiddelserne. Samtidig forbedredes forholdene for fæstebønderne (forpagterne), idet deres rettigheder og forhold i øvrigt blev forbedret betydeligt gennem lovgivning m.v. Derfor udviklede forholdene i Storbritannien sig helt anderledes end i Danmark. Besiddelsesformen er i dag fortsat i vid udstrækning baseret på, at landmændene forpagter gårde og jord hos de store "landlords".

Ulemperne ved denne besiddelsesform, hvor der gennem asymmetrisk information mellem forpagter og jordejer er basis for de klassiske principal-agent-problemer, er søgt imødegået ved en meget restriktiv forpagtningslovgivning, der sikrer forpagterne udstrakte rettigheder til at disponere over jorden både inden for og over tid. Samtidig er det ved denne besiddelsesform lettere at opnå størrelsesøkonomiske fordele, idet jorden er forblevet samlet i relativt store enheder, og ikke – som i Danmark – blevet udstykket i mindre gårde i selveje. Hertil kommer, at denne besiddelsesform indebærer, at landmænd ikke skal finansiere købet af jord ved etablering og udvidelse.

I Storbritannien var der altså ikke samme politiske vilje til at fremme selvejerformen som i Danmark. Man valgte at gå en anden vej.

Et andet eksempel er *Rusland*, hvor de sovjetiske reformer efter revolutionen i 1917 førte til tvangskollektivisering af landbruget. Udviklingen indebar, at private jordbesiddere blev frataget deres private ejendomsret, og jorden overgik til statseje og blev drevet kollektivt. Baggrunden var til dels en politisk opfattelse af, at jorden, hvis den som produktionsmiddel er i privat eje, bliver udnyttet til udbytning af arbejdere og bønder i en klassekampssammenhæng. Derfor var statseje af jorden og kollek-

tiv drift et politisk begrundet valg. Men der var også en økonomisk begrundelse involveret, nemlig at statseje og kollektiv drift kunne skabe grundlag for stordrift – med mulighed for stordriftsfordele³.

4. Analyser af jordreformer

Tuma (1965) har analyseret jordreformer i en række lande. Han fremhæver, at idealet om det private selveje er tæt knyttet til idealer som demokrati og frihed, herunder at bønder har ejendomsretten til den jord, de driver, og ikke udbyttes af store jordbesiddere. Mens udstykning af jord i familiebedrifter tilgodeser idealet om selveje, og en række fordele knyttes hertil, så indebærer denne besiddelsesform potentielle ulemper, idet de relativt små arealerheder vanskeliggør udnyttelse af størrelsesøkonomiske fordele, som opstår over tid som følge af den teknologiske udvikling og bedre uddannelse af driftsledere. Hertil kommer, at bønderne selv skal finansiere jordkøb ved etablering og udvidelse, hvilket stiller store kapitalkrav.

Det alternative ideal har været, at efficient produktion forudsætter stordrift. For at høste frugterne af størrelsesøkonomi og storinvestering i kapitalapparat, er det nødvendigt at holde jorden samlet i store enheder. For at undgå at jordejeren udbytter bønder og arbejdere, er det nødvendigt at nationalisere jorden (den sovjetiske model) eller alternativt gennem lovgivning m.v. sikre, at bønder som forpagtere af jorden opnår en retfærdig del af den økonomiske gevinst ved stordrift (den britiske model).

3) Stordriftsulemper havde man måske nok glemt at få talt om!

På basis af sin sammenlignende analyse finder Tuma, at i fravær af mekanismer, der regulerer jordbesiddelse, så vil der i ethvert land være en "naturlig" udvikling i retning af, at jorden koncentrerer og samles på færre hænder. Både individuelle ønsker om gennem øget jordbesiddelse at forbedre social status og ønsker om at opnå stordriftsfordele er baggrunden herfor. Storbritannien fremhæves som et klassisk eksempel⁴. Hvis målet er at undgå en koncentration af jorden på færre hænder, er offentlig regulering derfor nødvendig.

Den klassiske konflikt i historisk perspektiv er således, at jordreformer, der er nødvendige, fordi der er for lidt jord pr. arbejder, sammen med den teknologiske udvikling, indebærer et pres i retning af koncentration af jord. Dette kan opfattes som værende uheldigt i et politisk perspektiv, fordi det koncentrerer magt, politisk indflydelse og jord på færre hænder.

5. Nutidens forhold

Som nævnt er det private selveje i dag den dominerende besiddelsesform i dansk landbrug. En større og større andel af jorden drives imidlertid som forpagtning (se senere). Hertil kommer, at forskellige former for selskabsdrift er ved at vinde indpas i dansk landbrug. Baggrunden er, at moderne husdyrproduktion under anvendelse af den nyeste teknologi stiller så store kapitalkrav, at fremskaffelse af tilstrækkelig egenkapital inden for rammerne af privat selveje bliver vanskelig.

Det er dog fortsat ikke muligt, at landbrugsjord ejes af selskaber⁵. I takt med de stigende priser på jord og krav om større arealer med henblik på stordrift eller opnåelse af harmoni har dette skærpet kravet til opsparing af kapital hos den unge landmand før etablering, eller hos den etablerede før køb af mere jord i forbindelse med udvidelse af produktionen. Til trods herfor er der – også i landbrugskredse – modstand mod at tillade selskabseje af jord⁶.

Modstanden mod at tillade selskabseje som besiddelsesform i dansk landbrug har formentlig både historiske rødder og politisk baggrund. Det feudale system med adelen og godsejerne som jordbesiddere, og bønderne (som fæstere) og landarbejderne som værende dem, der dyrkede jorden, uden at få den økonomiske rente, er vel stadig et historisk skræmmebillede for mange. Begreber som "hoveri" og "fæstebønder" er stadig en del af det arsenal af negativt ladede ord, man anvender i følelsesladede debatter om retten til selv at eje og bestemme. Alternativet – kollektiviseringen (som i Rusland) – står vel også som det store skræmmebillede på inefficiens og ansvarsløshed, både i de vestlige kulturer og i de tidligere østlande, som har levet under og oplevet dette system.

Frygten for at selskabseje til jorden i landbrugsdrift kan udvikle sig til et nyt "godsejervælde" med selskaber i rollen som "absentee landlords", der kun ser på jorden som en kilde til indkomst, og som ikke tager sig særligt af bøndernes forhold, kan altså være en mulig

4) Stockdale et al. (1996) anfører, at i 1996 ejedes 88% af Skotlands jord af 1.411 jordbesiddere.

5) Bortset fra under særlig restriktive omstændigheder. Se landbrugsloven.

6) Se f.eks. Gert Karkovs mundtlige beretning ved Landsudvalget for Driftsøkonomis årsmøde den 30. november 2006.

forklaring på den manglende sympati for selskabseje af jord.

Den politiske magt, der ligger i jordeje, spiller vel også en rolle for landbrugets modvilje mod at give selskaber adgang til eje af landbrugsjord. De fordele ved det private selveje, der er opnået ved at afvikle den inefficiente anvendelse af jorden under fæstebetingelser, og de fordele ved den private brugsret, der er opnået gennem udskiftning af fællesjorden og afvikling af fælles drift, vil man for alt i verden bevare, og man er måske bekymret for, at nogle af disse fordele vil mistes ved adgang til selskabseje.

Man kan også forestille sig, at der er modstand mod selskabseje i landbruget (og dermed selskabseje af den danske jord) ud fra (andre) politiske motiver. De historisk klare politiske valg er valget mellem individuelle personers private ejendomsret til jord som den ene mulighed og nationalisering (statseje) af jorden som den anden. Selskabseje betragtes som en "mellemporm", som ingen af parterne rigtig bryder sig om, idet man ikke rigtig kan overskue de organisatoriske, institutionelle eller fordelingsmæssige konsekvenser – hverken på kort eller lang sigt. Hertil kommer, at ganske vist er selskabseje en velkendt ejerform i næsten alle andre typer af erhverv, men at overføre dette til landbrug kan man ikke bare gøre: Her er nemlig tale om ejerskab til noget ganske særligt, nemlig selve den danske jord!

Det særlige ved jord er, at den er en ultimativ begrænset ressource. Den kan ikke reproduceres, og den jord, man ejer, vil altid være et unikt gode. Som produktionsfaktor har den ingen mobilitet. Og så danner jorden baggrund og rammer for al anden aktivitet.

Stockdale et al. (1996) fremhæver, at ejerskab til jord (fortsat) er et følsomt emne. Mac-

Gregor (1993) skriver om ejerskab til jord, at: "...it influences the size and the distribution of an area's population: the labour skills and entrepreneurial experiences of the population; access to employment and thus migration; access to housing; access to land and to new build houses; the social structure; and the distribution of power and influence ... large landowners ... are the rural planners."

Frygten for at afgive eller overlade jorden til selskaber kan også skyldes, at man herved overlader retten til at høste værdistigningen på jord til selskabet. Historisk set har jordværdistigninger været en vigtig komponent af det samlede afkast fra jordbrug. Denne værdistigning var rar at have, fordi den gav mulighed for at finansiere de underskud, man ellers havde på den løbende drift. Sagt på en anden måde: Ved selskabseje frygter landmanden, at aktionærene vil kræve overskud fra den løbende drift, hvilket vil stille større krav til produktivitet.

Frygten kan også skyldes, at når jorden skal til at drives på selskabsform, så kræves der en ordentlig forrentning. Når aktionærene kan se, at dette ikke kan opnås med de nuværende jordpriser, så vil jordpriserne falde – til skade for de nuværende besiddere.

6. Kapitalkrav i nutidens landbrug

Tabel 1 viser udviklingen i en række statistiske mål for danske heltidsbedrifter over de seneste 20 år. Tallene er fra Fødevarøkonomisk Instituts landbrugsregnskabsstatistik og dækker perioden 1986-2005.

Som det fremgår, er andelen af jord, der forpagtes, steget fra 22% i 1986 til omkring 30% i 2005. Kapitalen pr. bedrift – målt som summen af fast ejendom og inventar – er øget

fra 2,2 mio. kr. pr. bedrift i 1986 til 12,5 mio. kr. pr. bedrift i 2005. Opgøres kapitalen pr. helårsarbejder svarer udviklingen til en stigning fra 1,2 mio. kr. pr. helårsarbejder i 1986 til 5,1 mio. kr. i 2005. Målt i reale termer (indekseret med forbrugerprisindekset) er stigningen knap så drastisk. Målt i år 1986-købekraft er kapital pr. helårsarbejder steget fra 1,2 mio. i 1986 til 3,1 mio. kr. i 2005, hvilket er en stigning med en faktor 2½. Den væsentligste del af denne stigning er sket i de seneste syv år, hvor kapitalen pr. helårsarbejder målt i fast købekraft er næsten fordoblet.

Som det fremgår, er den gennemsnitlige kapitalindsats i danske heltidsbedrifter i form af jord, bygninger, inventar og maskiner altså ca. 5,1 mio. kr. pr. helårsarbejder i 2005. Over de sidste syv år har der været tale om en realstigning svarende til en fordobling.

De anførte beløbsstørrelser er gennemsnitstal udtrykt som bogførte værdier af eksisterende bedrifter.

Ved ejerskifte og udvidelsesinvesteringer er der tale om betydeligt større beløb. Hvis man ved investering i moderne mælkeproduktion eller svineproduktion medregner bygninger, besætning, jord, maskiner og mælkekvote, så løber nutidens investeringer op i omkring 10 mio. kr. pr. arbejdsplads⁷.

Det er klart, at dette krav til kapital kan være svært at honorere inden for rammerne af selvejerbedrifter. Med en familiebedrift inklusiv en til to medhjælpere vil der typisk være tale om tre til fire arbejdspladser og tilsvarende kapitalkrav på 30-40 mio. kr. Sådanne beløb kan være vanskelige for den unge landmand

at finansiere, når der samtidig stilles krav om en forsvarlig mængde egenkapital. Der er derfor behov for at give mulighed for andre organisations- og ejerformer.

7. Hvilke kræfter styrer strukturudviklingen?

Kan man forvente en fortsat udvikling i retning af endnu større virksomheder i landbruget, og dermed stigende pres på alternative metoder for fremskaffelse af egenkapital til finansiering af generationsskifte og udvidelser i landbruget? Med henblik på at belyse dette spørgsmål kan det være hensigtsmæssigt at beskrive de grundlæggende faktorer, der påvirker udviklingen i virksomheders struktur⁸.

Overordnet set vil der i en økonomi uden regulerende restriktioner være tre hovedtyper af kræfter, der påvirker udviklingen i virksomheders størrelse og organisation: 1) Specialiseringsfordele, 2) Stordriftsfordele og 3) Transaktionsomkostninger. De to første af disse kræfter styrer virksomheder i retning af større og stadigt mere specialiserede virksomheder. Den sidste af disse kræfter styrer graden af virksomhedernes specialisering.

7.1. Arbejdskraftens specialisering

Specialisering er udtryk for, at mennesker og maskiner indgår i mere eller mindre komplementære produktionsprocesser på en sådan måde, at den enkelte (alene eller fortrinsvis) udfører en enkelt afgrænset aktivitet eller komponent af den større helhed.

Fordele ved specialisering opnås, når der er tale om aktiviteter, hvor "øvelse gør mester",

7) Beregningerne er baseret på priser m.v. fra Byggeinfo, Dansk Landbrugsrådgivning og landbrugsregnskabsstatistikken fra Fødevareøkonomisk Institut.

8) Det følgende bygger primært på Allen and Lueck (2002) og Douma and Schreuder (2002).

Tabel 1.

Udviklingen i kapitalindsats i danske heltidslandbrug pr. bedrift, 1986-2005.

	1986	1987	1988	1989	1990
Selveje, ha	37,6	38,3	39,6	40,2	42,2
Forpagtning, ha	11,1	11,5	12,3	13,4	13,6
Forpagtning, % af al jord	22,8	23,1	23,7	25,0	24,4
Arbejdsindsats, timer	3.304	3.208	3.257	3.236	3.279
Helårsarbejdere, antal	1,84	1,83	1,86	1,89	1,92
Fast ejendom primo, t.kr.	1.817,2	1.806,6	1.840,0	1.903,5	1.959,2
Inventar primo, t.kr.	367,4	392,2	417,3	431,8	474,2
Kapital i alt primo, t.kr.	2.184,6	2.198,8	2.257,3	2.335,3	2.433,4
Kapital pr. helårsarbejder, t.kr.	1.190,2	1.202,9	1.216,3	1.234,0	1.269,2
Forbrugerprisindeks januar	67,30	70,50	73,60	76,90	79,80
Kapital pr. helårsarbejder, 1986-kr.	1.190,2	1.148,3	1.112,2	1.080,0	1.070,4
	1991	1992	1993	1994	1995
Selveje, ha	42,9	44,5	46,4	46,4	48,7
Forpagtning, ha	14,5	15,0	15,5	16,6	19,0
Forpagtning, % af al jord	25,3	25,2	25,0	26,3	28,1
Arbejdsindsats, timer	3.296	3.402	3.442	3.418	3.491
Helårsarbejdere, antal	1,98	2,04	2,07	2,05	2,10
Fast ejendom primo, t.kr.	2.007,0	2.261,6	2.345,8	2.324,1	2.549,9
Inventar primo, t.kr.	503,3	528,3	536,8	514,1	550,1
Kapital i alt primo, t.kr.	2.510,3	2.789,9	2.882,6	2.838,2	3.100,1
Kapital pr. helårsarbejder, t.kr.	1.268,0	1.365,3	1.394,6	1.382,5	1.478,4
Forbrugerprisindeks januar	81,80	83,50	84,80	86,30	88,20
Kapital pr. helårsarbejder, 1986-kr.	1.043,3	1.100,4	1.106,8	1.078,1	1.128,1

og hvor en specialist derfor kan opnå højere produktivitet pga. erfaring og evt. anvendelse af specialiserede maskiner. Den økonomiske konsekvens af specialisering er lavere marginalomkostninger eller øget produktkvalitet og

dermed mulighed for højere produktpris. For virksomheder, hvis mål er økonomisk gevinst, vil der derfor være incitament til, at produktion organiseres på en sådan måde, at arbejdskraft og maskiner udfører specialiserede funk-

	1996	1997	1998	1999	2000
Selveje, ha	52,0	53,9	56,8	60,0	61,7
Forpagtning, ha	20,0	19,7	19,6	21,5	23,4
Forpagtning, % af al jord	27,8	26,8	25,7	26,4	27,5
Arbejdsindsats, timer	3.537	3.562	3.587	3.635	3.724
Helårsarbejdere, antal	2,12	2,14	2,15	2,18	2,24

Fast ejendom primo, t.kr.	3.335,4	3.426,2	4.234,6	5.082,3	5.735,9
Inventar primo, t.kr.	592,1	654,8	752,3	833,7	837,3
Kapital i alt primo, t.kr.	3.927,5	4.081,0	4.986,8	5.916,1	6.573,3
Kapital pr. helårsarbejder, t.kr.	1.848,8	1.907,9	2.315,1	2.710,0	2.938,7
Forbrugerprisindeks januar	89,70	92,10	93,70	95,30	98,30
Kapital pr. helårsarbejder, 1986-kr.	1.387,1	1.394,1	1.662,8	1.913,8	2.012,0

	2001	2002	2003	2004	2005
Selveje, ha	63,7	67,2	70,7	73,4	79,4
Forpagtning, ha	24,7	28,7	30,2	35,4	34,4
Forpagtning, % af al jord	27,9	29,9	29,9	32,5	30,2
Arbejdsindsats, timer	3.843	3.884	4.032	4.076	4.131
Helårsarbejdere, antal	2,31	2,33	2,42	2,45	2,48

Fast ejendom primo, t.kr.	6.452,1	7.819,3	8.517,6	9.412,6	11.254,7
Inventar primo, t.kr.	899,2	987,7	1.063,0	1.137,3	1.280,8
Kapital i alt primo, t.kr.	7.351,3	8.807,0	9.580,6	10.549,8	12.535,5
Kapital pr. helårsarbejder, t.kr.	3.185,2	3.775,8	3.955,9	4.309,6	5.051,9
Forbrugerprisindeks januar	100,60	103,10	105,80	107,00	108,10
Kapital pr. helårsarbejder, 1986-kr.	2.130,9	2.464,7	2.516,4	2.710,6	3.145,2

Kilde: Landbrugsregnskabsstatistik, Fødevareøkonomisk Institut, Københavns Universitet.

tioner. De potentielle problemer ved specialiseret produktion er, at de enkelte specialisters aktiviteter skal koordineres, hvilket indebærer transaktionsomkostninger (se senere).

7.2. Stordriftsfordele

Stordriftsfordele er udtryk for, at de gennemsnitlige produktionsomkostninger falder med stigende produktion/aktivitet.

Fordele ved stordrift kan opnås på forskellig vis, men først og fremmest derved at de faste omkostninger ved store produktionsanlæg kan fordeles på mange enheder, hvorved enhedsomkostningerne reduceres. I forbindelse med stordrift øges endvidere muligheden for specialisering, hvorved fordelene ved specialisering også bidrager til stordriftsfordele. Endelig synes den teknologiske udvikling at favorisere stordrift.

Stordrift – som netop beskrevet – er udtryk for horisontal ekspansion. Men man kan også opnå stordrift ved vertikal integration – hvor produktionen udvides ved at inddrage produktion af input eller forarbejdning af output. Her er fordele (og ulemper) dog ikke primært knyttet til anvendelse af store, specialiserede anlæg. Derimod er det de mulige fordele knyttet til det at kunne kontrollere kvalitet/pris/timing af input eller forarbejdning/distribution af output, der nu også er i fokus. Fordele (og ulemper) ved vertikal integration afhænger af en række forhold, som kort kan udtrykkes ved begrebet transaktionsomkostninger.

7.3. Transaktionsomkostninger

Transaktionsomkostninger er udtryk for de omkostninger, der – ud over en evt. købspris – er forbundet med at etablere og opretholde dispositionsretten over et aktiv/gode. Transaktioner foregår både inden for rammerne af en virksomhed og mellem virksomheder. Når de foregår inden for rammerne af en virksomhed, koordineres de af virksomhedsledelsen. Når de foregår mellem virksomheder, koordineres de i form af kontraktrelationer mellem virksomheder.

Fordelene ved specialisering tilsiger, at hver enkelt virksomhed specialiserer sig i produktion af et enkelt aktiv/gode. I stedet for at gen-

nemføre alle trin i produktionsprocessen selv, out-sources hver enkelt delaktivitet, og koordinering af de enkelte produktionstrin foregår derefter via markedet, idet det via kontraktrelationer sikres, at virksomhederne, der producerer de out-sourcete produkter/goder, leverer netop deres bidrag til den samlede produktion på det rigtige tid og sted.

Omkostningerne ved at sikre, at transaktioner via markedet sker optimalt, kan være ganske omfattende. De kan i givet fald være højere end de fordele, der var forbundet med specialiseret produktion. I så fald kan det være en fordel at integrere den specialiserede aktivitet i virksomheden, idet koordinering i så fald kan ske af virksomhedsledelsen til lavere transaktionsomkostninger.

Transaktionsomkostninger er ofte knyttet til adfærden hos de parter, som indgår i en transaktion. Hvis hver af parterne forfølger deres egen snævre målsætninger, uden at man fuldt ud kan overvåge eller kontrollere hinandens adfærd, så kan der opstå det, der betegnes som moral hazard. Dette er udtryk for, at den ene part (agenten) forsøger at springe over, hvor gærdet er lavest i forhold til de transaktioner, der er aftalt med modparten (principalen). For at begrænse de økonomiske konsekvenser af en sådan adfærd, må principalen udvikle kontrolsystemer eller lignende, som netop giver anledning til transaktionsomkostninger.

7.4. To yderligheder af besiddelsesform

Samspillet mellem disse her tre omtalte hovedkræfter kan belyses ved at betragte to yderligheder af besiddelsesform i et erhverv⁹:

9) Svarer til de to yderligheder i Roumasset's opdeling af besiddelsesformer i landbruget (Roumasset, 1995).

Den ene yderlighed er personlig selveje af virksomheden med en virksomhedsejer, der selv forestår virksomhedens ledelse og som udfører al arbejde på virksomheden.

Den anden yderlighed er en stor virksomhed i selskabseje. Virksomhedens ejere (aktionærer eller anpartshaverne) har ansat en egentlig virksomhedsledelse til at drive virksomheden. Ledelsen har i sin tur ansat arbejdere til at udføre det egentlige arbejde på virksomheden, og dette arbejde udføres i afdelinger med specialiserede funktioner.

Det er oplagt, at der i de to eksempler er tale om virksomheder af forskellig størrelse. Forskellene mellem de to skyldes derfor ikke alene forskelle i besiddelsesform, men også forskelle i virksomhedsstørrelse.

I *eksempel 1* er der ingen specialisering af arbejdskraften, idet ejeren selv udfører alle arbejdsoperationer. Der er heller ingen stordriftsfordele, idet virksomheden i forhold til virksomheden nævnt i *eksempel 2* er lille. Til gengæld er der ingen *principal-agent-problemer* og ingen transaktionsomkostninger, idet ejeren selv står for koordinering af de enkelte trin i den samlede produktionsproces.

I *eksempel 2* er der specialisering af både produktion og ledelse med potentielle specialiseringsfordele til følge. Der er tale om stordrift med potentielle stordriftsfordele til følge. Til gengæld er der potentielle *principal-agent-problemer* – både i relationen mellem aktionærer og ledelse og i relationen mellem ledelse og arbejdere. Hertil kommer yderligere de potentielle transaktionsomkostninger i forbindelse med koordinering af aktiviteterne i virksomhedens specialiserede afdelinger.

Spørgsmålet er, hvilken af disse to virksomhedsformer, der vil være mest konkurrence-

dygtig, dvs. vil producere med de laveste totale omkostninger.

Som det er opstillet her, er det et spørgsmål om, hvad der vejer tungest. Er det summen af specialiserings- og stordriftsfordele, der vejer tungest, eller er det transaktionsomkostningerne, der vejer tungest¹⁰? Hvis summen af specialiserings- og stordriftsfordele er størst, vil den store selskabsejede virksomhed have en relativ fordel frem for den lille selvejede virksomhed, og selskabsformen vil derfor være den virksomhedsform, som under uregulerede forhold vil udkonkurrere selvejet, fordi den økonomiske gevinst herved er størst¹¹.

I praksis vil det økonomiske optimum ofte ligge et sted mellem de to yderligheder. Hvor præcis det er, afhænger af en række forhold, herunder det pågældende erhvervs "natur".

Hvis man betragter den primære landbrugsproduktion, så adskiller den sig fra anden "industriel" produktion ved sæsonvariation og ved produktionens periodiske natur, der skyldes, at produktionen er baseret på biologiske processer og sker i samspil med naturen.

Sæson i produktionen vanskeliggør specialisering af de enkelte arbejdsprocesser. Hertil kommer, at usikkerhed som følge af naturens luner og vigtigheden af timing af de enkelte trin i produktionsprocessen forudsætter en koordinering, som ville indebære meget store

10) Transaktionsomkostningerne omfatter her både de tab, der måtte forårsages af, at såvel ledelse som arbejdere prøver at springe over, hvor gærdet er lavest, og de omkostninger, der er forbundet med koordinering af produktionen.

11) Der er en række mellemformer (mellem eksempel 1 og 2), som ikke er nævnt her. Disse mellemformer omfatter f.eks. leje (forpagtning) af virksomhedens aktiver i stedet for selveje (Roumasset, 1995).

transaktionsomkostninger, hvis den skulle foregå via markedet.

Det anførte udgør en medvirkende årsag til, at virksomheder i primærlandbruget typisk er mindre, ikke-specialiserede virksomheder, hvor ejeren også koordinerer og ofte selv gennemfører produktionen. Når landmanden selv udfører alt arbejdet (familiebedrift), så mister han fordelene ved specialisering, fordi han konstant skifter opgaver over året. Til gengæld minimeres moral hazard, fordi landmanden selv koordinerer og overvåger det hele.

Når det drejer sig om landbrugsproduktion, hvor man er i stand til at undgå sæsonvariation og produktionens periodiske natur – som f.eks. ved produktion af fjerkræ og svin – så ser man en tendens til, at landbrug bliver stor-skala virksomheder, fordi man her bedre kan imødegå transaktionsomkostninger og med specialiserede arbejdsfunktioner få mulighed for udnyttelse af stordriftsfordele.

Fordelen ved de store virksomheder (selskaber) er – ud over fordele ved specialisering og stordrift – også, at omkostningerne på fremmedkapital alt andet lige er højere i selvejervirksomheder end i selskaber. Det skyldes, at selskaber har større mulighed for finansiering via egenkapital. Til gengæld har de store virksomheder med specialiserede arbejdsfunktioner typisk højere arbejdsomkostninger, idet der kræves større omkostninger til monitorering af arbejdskraften.

8. Selveje kontra selskabseje i landbruget

Spørgsmålet om fremskaffelse af egenkapital til finansiering af generationsskifte og udvidelser i landbruget er ikke alene et spørgsmål om selveje kontra selskabseje. Mere præcist er det både et spørgsmål om, hvem der ejer virksom-

heden (hvem, der er virksomhedsejer)¹², hvem, der står for virksomhedens drift (hvem, der er virksomhedsleder (manager)), og hvem, der er ejer af virksomhedens aktiver.

Traditionelt består en landbrugsvirksomhed (en landbrugsbedrift) af landmanden (eller landmandsfamilien), der driver virksomheden og ejer virksomhedens aktiver. Landmanden er således både virksomhedsejer, virksomhedsleder og ejer af virksomhedens aktiver. Men der er andre muligheder: Således kan en landmand eje (og drive) en landbrugsvirksomhed uden at eje virksomhedens aktiver, idet aktiverne lejes (forpagtes) af andre. Disse "andre" kan enten være personer eller selskaber. På tilsvarende vis kan et selskab drive en virksomhed, idet selskabet enten ejer eller lejer virksomhedens aktiver.

En landbrugsvirksomheds aktiver omfatter jord, produktionsanlæg (driftsbygninger m.v.) og bolig. Kombineret med muligheden for at landmanden selv driver virksomheden – landmanden er virksomhedsejer – eller at virksomheden drives af et selskab – A/S eller ApS er virksomhedsejer – er der forskellige kombinationsmuligheder. I tabel 2 er vist otte alternative kombinationer af ejerskab til aktiver og ejerskab til virksomhed.

De første fem alternativer omfatter konstruktioner, som kan anvendes i dag, såfremt NN opfylder betingelsen for at eje jord. Alter-

12) Virksomhedsejer skal her forstås som den person eller det selskab, der kan disponere over de aktiver, som virksomheden juridisk har brugsretten til, og som residual-aflønnes, dvs. aflønnes af det overskud, som reterer, når alle øvrige indsatsfaktorer er aflønnet til markedsprisen. Den, der ejer virksomheden, forstås altså i denne sammenhæng som den person eller det selskab, i hvis navn virksomheden er registreret. En virksomhedsejer i den betydning af ordet, der anvendes her, kan altså godt drive en landbrugsvirksomhed uden at eje hverken jord, bygninger eller maskiner!

nativ 6 og 7 er ikke mulige i dag, idet selskaber ikke må eje landbrugsjord.

I det følgende vil der ikke blive taget hensyn til de særlige regler og begrænsninger, der er indeholdt i den nuværende landbrugslov. Det gælder også reglen om bopælskrav. En landbrugsejendoms bolig behandles som et selvstændigt (af jorden uafhængigt) aktiv.

Alternativ 1 er den traditionelle selvejerform, hvor landmanden selv ejer alle aktiver og driver virksomheden.

Alternativ 2, 3 og 4 udgør forskellige grader af forpagtning, idet landmanden selv driver virksomheden (er virksomhedsejer) og er virksomhedsleder.

I alternativ 2 forpagter landmanden alene jorden (jordforpagtning), mens han selv ejer bolig og produktionsanlæg (driftsbygninger), der således opføres på lejet grund.

I alternativ 3 forpagter landmanden både jord og bolig, og produktionsanlæg opføres på lejet grund.

I alternativ 4 forpagter landmanden både produktionsanlæg, jord og bolig (gårdforpagtning).

Bortforpagteren er i alle tre tilfælde betegnet NN, hvor NN i princippet kan være en person eller et selskab.

I *alternativ 5* drives virksomheden som et selskab – selskabet er virksomhedsejer – idet selskabet selv ejer produktionsanlægget, men lejer såvel jord som bolig af landmanden, der er ansat af selskabet som direktør (virksomhedsleder). Konstruktionen svarer til en virksomhedsform, som allerede ses anvendt flere steder i landbruget i dag.

Alternativ 6 er også en virksomhed på selskabsform, idet selskabet ud over produktionsanlægget nu også ejer jorden. Igen forudsættes landmanden ansat af selskabet som direktør (virksomhedsleder). Landmanden ejer selv boligen som privat ejendom.

Alternativ 7 er virksomhedsformen, hvor et selskab ejer og driver hele landbruget inklusiv bolig, der udlejes eller anvendes som tjenestebolig for direktøren (landmanden, der er ansat som virksomhedsleder).

I *alternativ 8* er selskabet forpagter af jorden.

Tabel 2.

Alternative kombinationer af ejerskab til aktiver og virksomhed.

Alternativ	Ejerskab til produktionsanlæg	Ejerskab til jord	Ejerskab til bolig	Virksomhedsejer
1	Landmand	Landmand	Landmand	Landmand
2	Landmand	NN	Landmand	Landmand
3	Landmand	NN	NN	Landmand
4	NN	NN	NN	Landmand
5	Selskab	Landmand	Landmand	Selskab
6	Selskab	Selskab	Landmand	Selskab
7	Selskab	Selskab	Selskab	Selskab
8	Selskab	NN	NN	Selskab

8.1. Sammenligning af virksomhedsformer

Lad os først sammenligne de to former for virksomhedsdrift: 1) Landmanden driver virksomheden (landmanden er virksomhedsejer), og 2) Selskabet driver virksomheden (selskabet er virksomhedsejer).

Under den første form er landmanden både virksomhedsleder og virksomhedsejer, og virksomhedens overskud tilfalder landmanden. Under den anden form har selskabet ansat landmanden som direktør (virksomhedsleder). Virksomhedens overskud (efter betaling af løn til direktøren (landmanden)) tilfalder selskabet (aktionærerne).

Det er et velkendt resultat (baseret på principal-agent-teorien), at den økonomisk mest efficiente driftsform er, når virksomhedsejeren selv er virksomhedsleder. En virksomheds værdi vil derfor alt andet lige falde ved overgang fra enkeltmandsdrift, hvor virksomheden ejes og ledes af samme person, til selskabsdrift, hvor virksomhedseje og virksomhedsledelse er adskilte funktioner¹³. Når selskabseje alligevel eksisterer under frie konkurrenceforhold, så skyldes det, at der er udviklet incitamentstrukturer (aflønningssystemer for ledere (direktører)), således at direktører ikke fristes til at forgrube sig på virksomhedens ressourcer med

13) Årsagen er, at der er en potentiel konflikt mellem direktørens og aktionærernes mål. Landmanden må som ansat direktør forventes at kræve en højere løn for sin ledelsesfunktion som kompensation for, at han ikke længere har status som virksomhedsejer med de herligheds-værdier og den sociale status, som dette måtte involvere. Desuden vil han være fristet til at forgrube sig på virksomhedens ressourcer til opnåelse af personlig nytte, f.eks. i form af køb af større firmabiler, dyrere kunstværker på direktørkontoret og mindre arbejdstid på virksomheden, end hvis han selv havde været virksomhedsejer. Disse forhold er i konflikt med aktionærernes interesse om at maksimere forrentningen af den investerede kapital.

fald i virksomhedens værdi til følge¹⁴. Hertil kommer, at der er potentielle fordele ved selskabseje, nemlig derved at ledelse udskilles som en særskilt aktivitet, hvilket indebærer specialiseringsfordele. Endvidere vil der ved selskabseje opnås en ekstra kilde til finansiering af virksomheden, og den økonomiske risiko spredes på flere. Og endelig vil der ved selskabseje være mulighed for at fremmedfinansiere til en lavere rente, fordi der ved selskabseje normalt er tale om større egenkapital. Hvis fordelene opvejer ulemperne, vil overgang til selskabseje således kunne ske uden nedgang i virksomhedens værdi.

I andre erhverv end landbrug er der stort set fri adgang til selskabsdrift af virksomheder. Forholdet mellem antallet af enkeltmandsdrevne virksomheder og selskabsdrevne virksomheder varierer fra erhverv til erhverv. Spørgsmålet er, hvor stor en del af landbrugs-erhvervet, der vil overgå til selskabsdrift, hvis der blev givet fri mulighed herfor.

Hvis man et øjeblik ser bort fra de særlige forhold, der er knyttet til aktiverne jord og bolig, så må man forvente, at fordelene ved selskabsdrift i landbruget særligt vil være inden for de dele af erhvervet, hvor der er store kapitalkrav pr. arbejdsplads, hvor der er særlige fordele ved specialisering og stordrift, og/eller hvor der er en særlig høj risiko knyttet til produktion og afsætning. I alle disse situationer er der behov for så stor egenkapital, at man normalt ikke kan forvente den tilvejebragt af enkeltpersoner. Hertil kommer, at udnyttelse af de potentielle fordele ved specialisering og stordrift forudsætter professionel ledelse, som

14) Der kan f.eks. være tale om, at væsentlige dele af aflønningen er knyttet til virksomhedens overskud (bonus, aktieoptioner m.v.).

måske bedst tilvejebringes inden for selskabsformens rammer.

Hvor balancen mellem landbrug i enkeltmandsdrift og landbrug i selskabsdrift vil ende, afhænger af balancen mellem de nævnte fordele og ulemper.

8.2. Sammenligning af besiddelsesform for virksomhedens aktiver

Som det fremgår af tabel 2, skelnes der mellem ejerskab til virksomheden, (hvem er den registrerede virksomhedsejer), og ejerskab til de aktiver, som virksomheden har i sin besiddelse (har brugsretten til). Når der specielt for landbrugets vedkommende kan være grund til at skelne mellem de to, skyldes det den særlige status, som landbrugsjord har: Jord er et ikke-reproducerbart gode, og jord har ingen mobilitet. Værdien af jord afhænger derfor helt af, om værdien af det gode, jorden producerer, er geografisk betinget: Værdien af jord som medium for dyrkning af korn er ikke stor, fordi man kan dyrke korn hvor som helst! Værdien af jord som medium for udbygning af København er derimod høj, fordi man ikke kan udbygge København hvor som helst!

Som nævnt er jord et særligt gode. Derfor er der – uafhængigt af landbrugsproduktion – en selvstændig interesse i at eje jord. Dette hænger også sammen med, at jord historisk har været et værdifast gode, hvor man endog undertiden har kunnet opnå betydelige kapitalgevinster.

Der er derfor ikke nødvendigvis nogen grund til at betragte jordeje og landbrugsdrift som to sider af samme sag. Muligheden for at adskille de to er til stede. Og når adskillelse af jordeje fra virksomhedseje samtidig kan medvirke til løsning af finansierungsproblemer ved

landbrugsdrift, kan der være god grund til at betragte alternative muligheder.

De to yderligheder mht. ejerskab af et landbrugs aktiver¹⁵ er alternativ 1 og alternativ 7 i tabel 2. Alternativ 1 er den velkendte selvejerform, som vil danne udgangspunkt for de efterfølgende sammenligninger. Alternativ 7 er selskabseje af aktiverne.

8.3. Forpagtning

I forhold til alternativ 1 er alternativ 2 baseret på forpagtning af jorden alene, alternativ 3 på forpagtning af jord og bolig og alternativ 4 på forpagtning af både jord, stuehus og driftsbygninger. Ejeren af jord (2,3 og 4), stuehus (3 og 4) og driftsbygninger (4) er i de enkelte tilfælde en anden (juridisk) person.

Der findes en veludviklet teori om de økonomiske forhold vedrørende forpagtning. De centrale problemstillinger vedrører kapitalkrav, risikodeling og økonomisk efficiens.

Mht. kapitalkrav er fordelene for landmanden, at der ved forpagtning ikke er behov for kapital til finansiering af køb. Denne fordel er selvfølgelig mest udtalt, når det drejer sig om forpagtning (leje) af både jord, bolig og driftsbygninger. I alternativ 2 og 3 skal fordelene ved ikke at skulle rejse kapital ved jordkøb dog sammenholdes med de ekstra kapitalomkostninger, der måtte være forbundet med finansiering af produktionsanlæg (driftsbygninger m.v.). Når landmanden ikke selv ejer jorden, kan han nemlig ikke anvende den som sikkerhed for lån, og kapitalomkostninger (renten) ved finansiering af produktionsanlæg vil derfor blive højere. Dette kan være motivation til

15) Produktionsanlæg (driftsbygninger m.v.) og bolig er – ud over jord – medtaget for at give et komplet billede. Men reelt er det jorden, som udgør kernen i denne analyse.

i dette tilfælde at vælge alternativ 8, hvor der gennem et selskab kan rejses tilstrækkelig egenkapital til, at fremmedfinansiering kan ske til en lavere rente.

Forpagtning er velkendt i Danmark, og som det fremgår af tabel 1 drives en større og større del af jorden som forpagtning. Fordele og ulemper ved forpagtning er bl.a. beskrevet i Jensen og Lund (2002). Ulempen for landmanden under danske forhold er, at forpagtningsperioden ofte er så kort, at der ikke er incitament til at foretage langsigtede investeringer i produktionsanlæg og forbedringer. Hertil kommer, at når landmanden ikke selv ejer jord og produktionsanlæg, men står som lejer, så er der en tendens til inefficent økonomisk adfærd (overforbrug), fordi det ikke er muligt at medtage alle relevante forhold i en kontrakt¹⁶.

I Storbritannien er forpagtning mere udbredt som besiddelsesform, og den er reguleret ved en egentlig forpagtningslovgivning. Den nuværende forpagtningslovgivning er funderet i landbrugsloven fra 1986 (Agricultural Holdings Act 1986), som bl.a. sikrede, at forpagtning kunne ske over meget lang tid, og i princippet kunne gå i "arv" til næste generation. Reglerne i 1986-loven blev justeret i forpagtningsloven fra 1995 (Agricultural Tenancies Act 1995)¹⁷, hvor hensigten var at opnå en større grad af fleksibilitet set fra både jordejer og forpagter. Loven blev ændret, således at jordejer og forpagter i princippet selv kunne aftale, hvad der var bedst for dem, herunder bl.a. selv aftale forpagtningens løbetid. Reglerne er senest justeret ved en reform i ok-

tober 2006 (Regulatory Reform Order 2006), hvor den lovfæstede mulighed for succession af forpagtning blev gjort mere fleksibel.

Forpagtningslovgivningen i Storbritannien bygger på følgende hovedelementer:

- Jordejer og forpagter kan selv – i form af en kontrakt – aftale, hvad der er bedst for dem, herunder frit aftale forpagtningsperiodens længde.
- Ved udløb af den aftalte forpagtningsperiode løber forpagtningen videre et år ad gangen, indtil en af parterne med mindst et års frist opsiger forpagtningen.
- Det er muligt at overtage en forpagtning ved succession, hvis den, der overtager, opfylder visse erhvervskriterier.
- Med mindre andet er aftalt, kan en af parterne forlange forpagtningsafgiften genforhandlet hvert tredje år. Hvis man ikke kan blive enige, anvendes voldgiftsmand, som fastsætter lejen på basis af lejeværdi i det åbne marked.
- Ved udløbet af forpagtningen betaler jordejeren kompensation for de investeringer og forbedringer, forpagteren har foretaget undervejs, forudsat at de forud var godkendt af jordejeren. Hvis ikke man kan blive enige, anvendes voldgiftsmand, som fastsætter kompensationen med udgangspunkt i faktisk afholdte omkostninger.

I et frit marked og med en bagved liggende forpagtningslovgivning, som sikrer imod konsekvenser af asymmetrisk information og opportunistisk adfærd¹⁸, må man forvente en markedspris på forpagtning svarende til den reelle værdi af de goder, der indgår i forpagtningskontrakten. Dette indebærer, at hvis

16) Det klassiske eksempel er manglende kalkning af jorden i perioden op til forpagtningens udløb.

17) Gælder kun for England og Wales.

18) F.eks. underinvestering pga. frygt for hold-up-problemer ved forpagtningens ophør.

f.eks. det for forpagteren har særskilt værdi, at forpagtningen løber over 30 år (i stedet for fem år), mens det for jordejeren er ubehageligt at skulle binde sig til afgivelse af brugsretten til jorden i så mange (30) år, så betales der en kompensation til jordejeren for at stille jorden til rådighed over så lang en periode. Dette afviger dog ikke fra den markedsmekanisme, der forårsager, at kursen (og dermed renten) på lån med 30 års løbetid er anderledes end kursen (og dermed renten) på lån med fem års løbetid.

Når kapitalkravet ved forpagtning er mindre end kapitalkravet ved selveje af aktiverne, reduceres kravet til egenkapital tilsvarende. Det endelige krav til egenkapital afhænger dog også af forpagtningsafgiftens form. Hvis der er tale om et fast aftalt pengebeløb pr. år, så forbliver såvel pris- som produktionsusikkerhed hos landmanden, og der er derfor behov for en vis egenkapital til at imødegå denne usikkerhed. Hvis der omvendt er tale om en form for "share-cropping", deles risikoen mellem forpagter og jordejer, og behovet for egenkapital reduceres. (Denne form har dog den ulempe, at der – afhængig af kontraktrelationerne – vil opstå økonomisk inefficiens pga. moral hazard).

I de sidste tre alternativer i tabel 2 er ejerskabet til produktionsanlægget (5), ejerskabet til produktionsanlæg og jord (6), og ejerskabet til produktionsanlæg, jord og bolig (7) henlagt til et selskab, som også er virksomhedsejer (driver virksomheden).

9. Konklusion

Som det fremgår, kan problemet vedrørende manglende egenkapital ved etablering og investering i landbruget i princippet løses enten

ved adgang til selskabseje eller ved adgang til forpagtning. De to tilgange kan i nogen udstrækning betragtes som alternativer.

Såfremt der af politiske årsager er modstand mod at tillade selskaber at eje landbrugsjord, så er forpagtningsmodellen en mulighed. Forudsætningen for, at der kan blive tale om et realistisk alternativ, er, at der laves en forpagtningslovgivning svarende til den engelske, således at principal-agent-problemer og hold-up-problemer undgås eller begrænses. Forpagteren må sikres brugsretten i mange år, og den usikkerhed, der er forbundet med aftale af leje i så mange år, må fordeles mellem parterne ved hyppig genforhandling af lejen. Regler for kompensation for investeringer ved forpagtningsperiodens udløb skal aftales, og der skal tages stilling til, hvem der skal bære risikoen, hvis landbrugsdriften f.eks. pålægges nye miljørestriktioner.

Der er ikke i denne artikel taget stilling til, hvem der i forpagtningsmodellen overtager ejerskabet til jorden. Men ejerskabet til jorden er jo i udgangspunktet fordelt. Og ved fremtidig omsætning ender ejerskabet i vores samfund under alle omstændigheder også et sted. Spørgsmålet bliver alene, til hvilken pris jorden vil blive handlet, og hvilke fordelingsmæssige konsekvenser, der bliver resultatet. Dette spørgsmål er ikke behandlet i denne artikel.

Tilladelse til selskabseje af landbrug vil indebære nye muligheder for at finansiere og organisere de meget store landbrugsbedrifter, der etableres i takt med den fortsatte strukturudvikling. Disse nye muligheder kan opnås, uden at der derved sker begrænsning i de allerede eksisterende muligheder for eje og finansiering af landbrug. I hvilken udstrækning selskabseje reelt vil vinde indpas i landbruget, afhænger af de fordele og ulemper, der i de

enkelte tilfælde er forbundet med de alternative ejer- og finansieringsformer. I denne forbindelse er der peget på, at en større udnyttelse af forpagtning baseret på en egentlig forpagtningslovgivning som i Storbritannien, vil kunne medvirke til at løse nogle af de samme problemer som selskabseje vil løse.

At indførelse af muligheden for selskabseje (af jord) skulle give anledning til, at nogle af de historisk opnåede fordele af landbrugsreformerne mistes igen, er der ikke belæg for at

tro. Faren for, at det egentlige ejerskab til jorden flyttes til en fjernt siddende "herremand" (aktionærerne), som vil agere på samme måde som godsejere, konge og kirke i sin tid, er næppe holdbar. Faren kan imidlertid være, at selskabers vurdering af jordens værdi (og dermed den pris, selskaber er villige til at give), kan afvige (væsentligt) fra de gældende priser. Når dette "rygtes", kan det have effekt på prisdannelsen på jord – med fordelingsmæssige konsekvenser til følge.

Litteratur

Allen, D.W. and D. Lueck (2002), *The Nature of the Farm*, Cambridge, Massachusetts: The MIT Press.

Douma, S. and H. Schreuder (2002), *Economic Approaches to Organizations*, Harlow, England: Pearson Education Limited.

Jensen, J.D. og M. Lund (2002), Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering, rapport nr. 135, s. 1-118, Fødevareøkonomisk Institut, København.

MacGregor, B.D. (1993), *Land Tenure in Scotland. The John McEwen Memorial Lecture*, Perth: Rural Forum.

Roumasset, J. (1995), The nature of the agricultural firm, *Journal of Economic Behaviour and Organization*, 26:161-177.

Stockdale, A., A.J. Lang and R.E. Jackson (1996), Changing Land Tenure Patterns in Scotland: a Time for Reform? *Journal of Rural Studies*, 12(4):439-449.

Tuma, E.H. (1965), *Twenty-six Centuries of Agrarian Reform. A Comparative Analysis*, Berkeley: University of California Press.