

Leje af stalde skal redde dansk svineproduktion



Et godt lejemål starter med at lejer og udlejer er godt forberedt.

Tema

> Joachim Glerup
Andersen, LMO

Leje af stalde skal være en god forretning for både lejer og udlejer. Er det overholdt kan begge parter få en bedre økonomi end før de startede samarbejdet.

Amerikanerne gør det, spanierne gør det, og enkelte danskere får det også til at virke i dag. Fidusen er, at personer, som er dygtige til at styre slagtesvineproduktion, lejer mange stalde, og på den måde har en virksomhed med stordriftsfordele såsom: bedre afregning af grisene, bedre foderpriser og bedre mulighed for at fylde ejendomme AIAU. Fordelen for udlejer er, at personen får en stabil indtjening, får holdt anlægget ved lige og kan sætte fuld fokus på de andre dele af bedriften, som man er bedre til end grisene. Det kunne være løsningen på, at den dårligste halvdel af de danske slagtesvineproducenter har svært ved at tjene penge på deres virksomhed. Men det kræver, at både udlejer og lejer

får fordele ud af det. I artiklen er gennemgået mine erfaringer og anbefalinger for, hvordan begge parter får en god aftale.

Lejer: At få det til at blive en god forretning

Er du modig? Lige nu er der gode chancer for at finde en stald, som kan lejes. På den måde kan din virksomhed udvikles uden stort kapitalbehov. Leje af stalde er oftest slagtesvinestalde inden for 15 km afstand af nuværende, men vi har også smågrise og soanlæg, som bliver lejet. Som lejer af stalden er fokus på, hvilken bundlinje udvidelsen kan præstere. Hvad vil foderforbruget og dødeligheden være i anlægget? Derefter skal alle de mindre udgifter medtages: Fragten, medicin,

dyrlæge og hjælpestoffer. De 4 poster ligger typisk på 20 kr. tilsammen. Inden det bliver en god forretning, skal der selvfølgelig også betales for kapacitetsomkostninger som: Løn, vedligeholdelse, vand, el og måske varme.

Ting som skal være i orden, inden stalden fyldes med grise

Den bedste stald er typisk en stald med indkøbt foder, tørfoder automater og vægventileret. Det fungerer simpelt med få alarmer og tilkørsler, og derfor kan lejer betale en højere pris. En driftssikker stald kan nemt tjene 30 kr. ekstra pr. gris, fordi tilvækst, foderforbrug og dødelighed er nemt at opnå. Stalde til udlejning er generelt fyldt med vejrbomber. Typisk er de jo netop sat til udlejning, fordi ejeren ikke kunne få dem til at virke! Derfor starter et godt lejemål med, at lejer er grundigt forberedt. Stalden kan nogle gange være så ringe, at der skal renoveres nogle dele *inden* opstart.

Det kunne være følgende stalde, hvor man er nødt til at renovere dele inden opstart:

- Stalde med nedslidte foderautomater. Foderautomaternes fabrikat og årgang skal tjekkes, og samme gælder for et evt. formalingsanlæg. Begge dele skal fungere helt up-to-date, ellers bliver stalden en dårlig forretning. Kompromiserne skal i stedet indgås på knap så vigtige dele: tilstanden af spalter, inventar, stibunde og/eller råbygningen.

- Gamle bygninger med huller i dampspærre eller manglende hulmurs isolering. Se også figur. Særligt stalde som udlejes til smågriseproduktion skal være tjekket grundigt for fejl i isoleringen – ellers risikerer man en olieregning, som ødelægger økonomien totalt.
- Styringer som ikke er vedligeholdt. Det kan både være styringer til ventilation og til foderfremstilling. Begge dele skal være af nyere dato og med sikker telefonforbindelse til lejer, således at alarmer bliver givet korrekt og omgående til lejer.

At man *kan* leje en stald, betyder ikke at man *skal* leje den!

Stalden kan være så risikabel, at du skal lade være med at leje den. Nogle lejere ville måske få det til at virke, men risikoen for at tabe penge er for høj. Kig eventuelt efter hvad nuværende ejer eller lejer har gjort forkert – tror du, at din pasning er væsentligt bedre? Nogle gange er der en god grund til, at stalden udlejes, det er netop, fordi tidligere personer ikke har fået den til at virke. Stalde med høj risiko er følgende:

- Stalde med mere end 50 % fast gulv i stierne giver en masse svineri og derfor et dårligt klima.
- Stalden er vådfoder ad libitum. Det skal typisk ombygges til langkrybber.
- Storstier med enkeltdyrsvægt. Systemet kan nemt fejle, når du ikke bor på ejendommen, der er ældre vægbygningen,

te og/eller at storstisystemet generelt er problematisk at lave stabil tilvækst, dødelighed og foderforbrug i.

- Maskinhuse ombygget til grise evt. med dybstrøelse. De er typisk for kolde i vinterhalvåret.
- V-stalde. De har en billig ventilation, men de er typisk for kolde i vinterhalvåret.
- Små stalde med mindre end 1.000 stipladser skal ligge meget tæt på nuværende anlæg for at blive en god forretning.

Vedligeholdelse indvendigt kan aftales bedre

Laver man ingen aftaler, bliver det typisk sådan, at lejer laver mange hovsa-løsninger til vedligeholdelse, som senere skal repareres igen. Og det kan nemt blive uoverskueligt. Mit forslag er, at parterne skriftligt aftaler, hvordan reparationen laves ordentligt og at den betales og installeres af lejer. Samtidig aftales en max. pris og en afskrivningsperiode. Skulle lejeaftalen ophøre, inden afskrivningsperioden er udløbet, betaler udlejer den resterende afskrivningsværdi til lejer. Et eksempel på sådanne investeringer kunne være at skifte alle ventilationsmotorer til nye, som forbruger mindre el. På den måde opnår lejer en bedre daglig økonomi, men også stadig en dækning, hvis lejeaftalen ophører et år senere. Udlejer opnår, at hans anlæg er tidssvarende og derfor stadig en "handelsvare".

God økonomi for lejer

I tabel 1 er vist et eksempel på stald til udlejning og beregning af et overskud på den forretning. Beregningsmetoden kan bruges indledende til at få et overblik, men inden beslutningen tages, skal der laves et almindeligt budget, hvor andre faktorer også indregnes. Der er typisk nogle startomkostninger, som ikke er synlige i ne-

denstående. De første 8 uger er der typisk ikke nogle grise, som sælges. Likviditeten bliver også udfordret, hvis man fylder grise ind i et hug, og dermed kun modtager regninger, indtil de første grise skal slagtes.

Eksemplet er med en lav leje pr. slagtesvin, fordi der også forventes et lavt DB pr. gris, fordi det er ældre stalde, hvor man forventer udfordringer.

Tabel 1. Eksempel på stald til udlejning med 7.000 producerede slagtesvin pr. år.

	Kr.	Kr./prod. slagtesvin
Dækningsbidrag fra slagtesvin	826.000	118
DC Markeds fordel	68.880	10
Vand og el	-63.000	-9
Dieselolie til udtørring	-14.000	-2
Arbejds løn	-175.000	-25
Leje af stalden	-245.000	-35
Indvendigt vedligehold	-50.000	-7
Udbringning af gylle	0	0
Renter af besætning og forsikring	-105.000	-15
Overskud	242.880	35

De bedste partnere samarbejder

Den modsatte situation findes også, omend nogle færre af dem: Udlejer har sørget for, at staldene er i en stand og bygget således, at de opfylder kravene til de allerbedste stalde. Der kan lejer så producere grise som de bedste 25 % og dermed betale en højere husleje. Resultatet er, at begge parter får en god økonomi, bedre end før de samarbejdede, og dermed også et langvarigt samarbejde.

Tjekliste når du lejer en slagtesvinestald

Gennemgå følgende:

1. Aftal at overdragelsen bliver med rengjorte, ryddelige arealer og funktionsdygtige stalde, det gør det nemmere af lave afleveringen når lejemålet ophører. Tjek det i fællesskab en uge før de første grise ankommer. Brug et kamera til at tage fotos.
2. Aftal præcist hvor mange DE lejemålet er godkendt til. Dette må ikke afviges væsentligt uden at den anden part informeres.
3. Opmål stierne og tjek at aftalt produktion også kan lade sig gøre. Arealet og/eller ædepladserne i stierne skal overholdes. Der skal være 0,65 m² pr. gris. I vådfoder med langkrybbe skal der være 33 cm krybbe til hver gris.
4. Det er ofte ældre anlæg. Forvent ikke at det kan starte af sig selv, der skal både være en tidsplan for igangsætning og en investeringsplan, som eventuelt er godkendt af bank.
5. Tjek salmonella niveau. Udtræk oplysninger på CHR nummeret. På SPF Sus hjemmeside er status for salmonella oplyst. Er besætningen ikke i niveau 1 vil lejer altid skulle starte med at få nogle fradrag.
6. Nedskriv en skriftlig kontrakt imellem jer, således at der ikke er tvivl hvis der sker uforventede hændelser som brand, lynnedslag eller en konkurs.
7. Tjek gul kort status. Det indskrives i kontrakt at udlejer garanterer for at der ikke er gult kort på ejendommen og/eller manglende DANISH godkendelse.
8. Sørg for en god kemi imellem parterne. Hold fokus på de store linjer i samarbejdet.
9. Lav opsigelsesvarsel som er 1 år eller længere, således at småinvesteringer fra begge parter har en rimelig afskrivningsperiode.
10. Betaling kan udregnes som kr./prod. gris, men i kontrakten omskrives dette til kr./mdr. så der ikke opstår misforståelser.
11. Normalt er al indvendig vedligeholdelse lejers ansvar. Aftal ved opstart hvordan det fortolkes. Eksempelsvis kan der nemt opstå store regninger på computerstyrede foder- eller ventilationsanlæg. Reparation af disse kan være med deling imellem parterne. Det nemmeste er blot at aftale modellen, før lejemålet startes.
12. Afstand til lejet stald. Jo større anlæg, jo længere afstand kan der accepteres. Simple anlæg, kunne være tørfoderanlæg med indkøbt foder og med vægventiler, har færre alarm tilkørsler og kan dermed også lykkedes med længere afstande. Normalen er max. 15 km.

Udlejer: Prisen for leje

Skal jeg så ikke passe grise mere eller? Ofte er den største forhindring for at sætte en stald til udlejning, at udlejer ikke kan se, hvad personen så ellers skal arbejde med. Planteavl og udvending vedligeholdelse kan være for lidt arbejdstimer. Det giver udlejer nogle muligheder: Find deltidsjob, bliv ansat til at passe grisene eller udvid andre aktiviteter i sin virksomhed. Andre aktiviteter kunne være maskinstation, juletræer eller gårdbutik. Jeg har lavet nogle få lejekontrakter, hvor udlejer stadig passer grisene. Det kan godt

lade sig gøre, men er selvfølgelig noget af en tillids sag. Min anbefaling er, at det skilles ad således, at der er en lejekontrakt for stalden og en ansættelseskontrakt for personen. Skulle personen passe grisene ringere end aftalt, kan personen afskediges på almindelige vilkår, og leje af stalden fortsætte.

Prisen for lejen er forskellig. I tabel 2 er 2 eksempler med beregning af udlejers udgifter på slagtesvinestalde. Udlejprisen skal ligge på nedenstående eller højere, for at udlejer skal undgå et underskud på forretningen:

Tabel 2. Eksempler på beregninger af udlejers udgifter

Eksempel	A	B
Afskrivninger bygning	86	0
Afskrivninger inventar	96	96
Forrentning af gæld	69	42
Forrentning af egenkapital	26	0
Samlet udgift pr. stiplads	277	138
Udgift pr. prod. svin	69	35

Eksempel A, den nyere stald

Stalden er 10 år gammel og med velfungerede tørfoderautomater og færdigfoder fra silo.

Eksempel B, den ældre stald

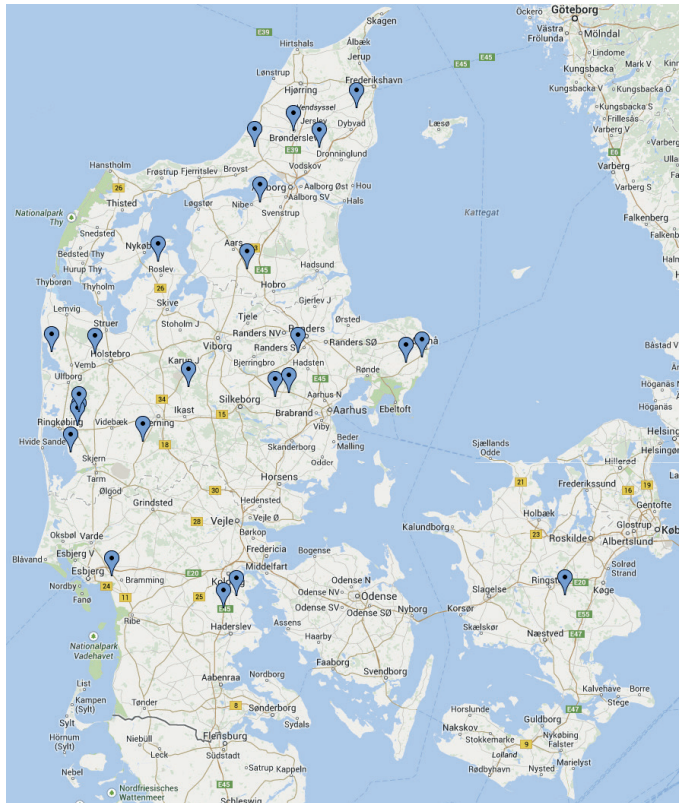
Staldbygningen er afskrevet, men der er indsat nyt inventar. Stalden ligger ved gårdspladsen. Derfor kan den ikke bortselges. Alternativet for udlejer er derfor, at staldene blot står tomme. Derfor er forrentningen af udlejers egenkapital sat til 0 kr.

Som nævnt er et krav for et godt samarbejde, at begge parter har fordele. Dette sætter vi ofte fokus på ved første møde, hvor vi også gennemgår stalden, aftaler opstart og laver udkast til lejekontrakt.

Hvordan kommer man i gang
 Videncenter for Svineproduktion har en staldbørs på deres hjemmeside, hvor alle aktuelle stalde kan ses. Både dem som ønsker at leje, og dem som ønsker at udleje. Se også figur 1. Samtidig er det typisk inden for en lille afstand, man skal finde den anden partner. Derfor skriv et A4-ark med en beskrivelse af, hvad man ønsker at leje, eller hvad man ønsker at udleje. Derefter deles det ud med bil til de postkasser, hvor man ved, der er personer, som har svinestalde. Metoden er hurtig og enkel, uden at være alt for anmassende.

Kontraktens indhold

De bedste kontrakter er dem, som både indeholder nogle praktiske aftaler, men samtidig er dækket juridisk, så der ikke opstår tvister senere. Hos LMO har vi nogle faste skabeloner, som vi bruger. Typisk har jeg et møde med udlejer og lejer, hvor vi aftaler alle detaljerne, og parterne får det hele skrevet ned. Hos VSP kan man desuden få inspiration på www.vsp.lf.dk. Under punktet Aktuelt – Staldbørs er en tjekliste med en række punkter til en kontrakt. Den kan bruges som forberedelse, inden parterne får lavet den endelige kontrakt.



VSP Staldbørsen 12. juni 2014 med oversigt af de slagtesvinestalde som aktuelt er til udlejning. I alt er der 22 stalde, i alle størrelser lige fra 400 til 4500 stipladser. Staldbørsen findes på hjemmesiden: www.vsp.lf.dk.

LMO har rådgivere, som klarer det hele

Vi laver en eller flere dele færdig for parterne:

- Oprettelse af annonce på VSP staldbørsen. Både for potentielle lejere og udlejere.
- Gennemgang af staldanlægget for et omfang af detaljer, som skal ordnes, inden der indsættes grise. Gennemgangen kan også være for at vurdere, om stalden kan producere grise med et ordentligt dækningsbidrag.
- Udarbejdelse af budget, således at begge parter har et overblik over deres økonomi før og efter.
- Udfærdigelse af lejekontrakt. Møde med aftaler og færdiggørelse. Juridisk bistand.
- Mæglingsmøde i tilfælde af tvister. Juridisk bistand.

UDLEJER

Fordele:

- Gør sin hverdag mere enkel.
- Gør sin økonomi mere enkel. Der er en fast indtægt.
- Kan i nogle aftaler fortsætte med at passe grisene, men slippe for arbejdet med at lave den overordnede styring.
- Kan sætte fokus på andre dele i virksomheden, som personen synes er mere spændende.
- Får fortsat vedligeholdt sine bygninger og bevare produktionsstilladelsen.
- Kan undgå fortsat at skulle betale store underskud, fordi nuværende effektivitet er meget dårlig.

Ulemper:

- Risikerer at blive arbejdsløs fordi grise ikke skal tilses.
- Dækningsbidrag på ejendommen sænkes væsentligt.

LEJER

Fordele:

- Kan udvide produktionen uden store investeringer.
- Kan opnå stordriftsfordele og dermed købe billigere foder og sælge grise til højere pris.
- Hvis det er en god stald, kan lejer lave en effektivitet iblandt de bedste 25 %.
- Flere sektioner og/eller ejendomme drives som AIAU og dermed større sikkerhed for høj effektivitet.

Ulemper:

- Tager risiko ved at staldenes tilstand måske ikke er egnet til svineproduktion.
- Tager risiko ved at bytteforholdet mellem kød og foder skuffer.

Win-Win situation: De personer, som kan lave rigtig gode resultater med slagtesvin, får lov at lave det på endnu flere slagtesvin. Det giver fordele, og dermed kan der også betales lidt ekstra til udlejeren af staldene.



Bare fordi en stald kan lejes, betyder det ikke, at du skal leje den. Dampspærre skal være i orden. Fotoet er fra en lejet stald, hvor grisene var sat ind. Parterne var uenige om, hvem der skulle reparere dampspærre, og der gik ½ år, før detaljen blev rettet. Jo flere aftaler man laver inden opstart, jo nemmere er det at reagere rigtigt i situationen.

Konklusion

Leje af stalde skal være en god forretning for både lejer og udlejer. Er det overholdt, kan begge parter få en bedre økonomi, end før de startede samarbejdet. Lejer opnår en række stordriftsfordele. Udlejer opnår stabil indtjening og kan sætte fokus på andre dele af sin virksomhed, som man er bedre til end at passe grise.

Stalde til udlejning er generelt fyldt med vej bomber. Typisk er de jo netop sat til udlejning, fordi ejeren ikke kunne få dem til at virke! Derfor starter et godt lejemål med, at lejer er grundigt forberedt, og at dele af anlægget eventuelt er renoveret. Lejen pr. gris ligger typisk fra 35-70 kr. Jo bedre anlæg, jo større er chancen for at tjene gode penge på grisene, og dermed kan man også betale en lidt højere leje. Men stalden skal være

med så lille risiko som muligt. Vådfoder, små stalde, gamle stalde, alternative systemer m.m. øger risikoen, og dermed sænkes lejeprisen pr. gris.

VSP Staldbørsen er Danmarks samlede oversigt over stalde til leje, og personer som ønsker at leje stalde. LMO Rådgivning leverer alle dele, således at leje af stalden foregår nemmest muligt: Opret annoncer, gennemgang af staldanlæg, lejekontrakter, budgetter og juridisk bistand.