



Stedseffekter af nye ejerformer i landbruget?

Case notat 1B: Udenlandsk institutionel investor: Ferupgård, Fynslund



04-05-2021

Kontakt:

Rikke Brandt Broegaard

Tlf.: 3085 5180, crt@crt.dk

Titel:

Stedseffekter af nye ejerformer i landbruget? *Case notat 1B: Udenlandsk institutionel investor: Ferupgård, Fynslund.*

Forfatter:

Rikke Brandt Broegaard

Center for Regional- og Turismeforskning (CRT)

Stenbrudsvej 55

3730 Nexø

Telefon +45 5644 1144

E-mail: crt@crt.dk

www.crt.dk

© 2021 Center for Regional- og Turismeforskning,

Rikke Brandt Broegaard.

ISBN: 978-87-93583-19-1

Projektet er finansieret af Landdistriktpuljen.

Foto: <https://www.agriteam.dk/ejendom?sag=146-I> med tilladelse fra Investor.

Center for Regional- og Turismeforskning er et center for anvendt forskning, der løfter analyse- og udviklingsopgaver samt forskningsprojekter med særligt fokus på yderområder. Centrets primære fokus er regional udvikling med fokus på yderområder, turisme i et destinationsperspektiv samt modeløkonomisk analyse. CRT er beliggende på Bornholm og har eksisteret siden 1994.



Hovedkontor i Nexø, Bornholm



Afdeling på Frederiksberg, Kbh.

Indhold

Opsummering	4
1 Baggrund	6
2 Investeringen.....	8
2.1 Investeringstypologi	8
2.2 Investors motivation/ rationale	9
3 Stedseffekter	10
3.1 Lokal økonomisk attraktivitet.....	10
3.1.1 Lokale økonomiske relationer.....	10
3.1.2 Brug af lokale services og produkter?	11
3.1.3 Nye produkter, forarbejdning, afsætning?	11
3.1.4 Værditilvækst pr areal	11
3.2 Sammenhængskraft i lokalsamfund	11
3.2.1 Samarbejder – lokale eller med eksterne	13
3.2.2 Engagement i lokale initiativer eller foreninger. 13	
3.2.3 Styrket lokal identitet	15
3.3 Bosætnings- og besøgsattraktivitet.....	15
3.3.1 Attraktivitet af stedet – bo eller besøg	15
3.3.2 Tilflytning	16
3.3.3 Kompetencer og inspiration	17
3.3.4 Herlighedsværdi, tilgængelighed, natur & miljø 17	
4 Referencer.....	19
5 Metoderefleksioner	20

Opsummering

Ferupgård ved Ferup, i Fynslund-området lidt udenfor Kolding, er udvalgt som case i projektet "Landbrug og lokale værdikæder – hvordan bidrager nye ejerskabsformer og forretningsmodeller i landbruget til landsbyernes trivsel?" for at undersøge lokale stedseffekter af et eksternt ejerskab gennem en udenlandsk investor. Konkret er investoren Terra Estate Danica (TED), et dansk firma oprettet af en tysk institutionel investor, som repræsenteres af det tyske kapitalforvaltningsfirma Agriworld FarmInvest (AWFI).

Ferupgård – jorden så vel som bygningerne - var blandt de første gårde TED investerede i, og gården har været bortforpagtet til en lokal landmand fra en landsby i Fynslund-området i ca. 3 år. TEDs ejerskab er velkendt i området, og det udenlandske ejerskab til den flotte gård har trukket overskrifter i forskellige (lokale) aviser og blade. Denne for lokaliteten nye ejerskabskonstruktion er noget, der har været talt om lokalt, men der er også en udbredt forståelse af forpagterens økonomiske rationale for beslutningen, selv om der ifølge forpagteren også er "nogen der undrer sig" (Interview, forpagter. 25. februar, 2021).

TED ønsker langsigtede, stabile, lav-risiko investeringer. Det er rentabiliteten og stabiliteten der er i fokus. TED stiller ingen miljømæssige krav eller har ambitioner på "andre bundlinjer" end den økonomiske. TED anlægger en passiv investeringstilgang i og med at drifts- og produktionsbeslutninger overlades til den nøje udvalgte lokale forpagter – dog med krav om at specificerede aktiviteter omkring fx gødsugning overholdes, ligesom det er en selvfølge at alt skal overholde gældende lovgivning på området.

TED prioriterer – gennem kapitalforvalteren AWFI – en god og tillidsfuld kommunikation med forpagteren, som de ser som en samarbejdspartner. Dette billede valideres til fulde gennem interviewet af forpagteren for Ferupgård, der er meget glad for samarbejdet og kommunikationen med AWFI, som han oplever som ukompliceret og fagligt kompetent. Han foretrækker den fælles faglighed, han oplever med AWFI's medarbejdere, frem for snakken med bankrådgivere.

Forpagteren havde haft mulighed for selv – gennem eksisterende bank- og realkreditforbindelser - at finansiere købet af Ferupgård. Det ville dog øge hans gæld væsentligt, med den manglende frihed, større risiko, og dårligere nattesøvn, der ville følge med det. Desuden spillede det ind, at han forventer, at hans egen gård en dag skal afhændes – og her kan en enhed blive for stor til at være nemt salgbar. Da han så fik et tilbud på en forpagtning der lå 6-700.000 kr./år under hvad han selv ville kunne finansiere et køb til, slog han til. Han har ikke oplevet nogen problemer i samarbejdet med TED, og adspurgt om han tror, at det udenlandske ejerskab stadig ville muliggøre fx en trampesti i et skel, hvis det blev efterspurgt lokalt, udtrykker han en stærk forventning til, at det ville det kunne.

"Det ville ikke være nogen hindring, at jorden er ejet af dem. Jeg tænker, at det ville være med til at værdisætte deres ejendom. Det skal jo ikke fremmedgøre området, at de ejer det; det tror jeg ikke, de har noget ønske om." (Interview, forpagter, 25. februar 2021).

Forpagtningen har været med til at understøtte en væsentlig produktionsforøgelse af slagtesvin på forpagterens egen gård, hvilket er med til at skabe flere jobs. Lejeboligerne tilknyttet Ferupgård er fortsat udlejede til samme lejere, der ikke har med landbruget at gøre; og som noget nyt stuehuset for

Ferupgård – landsbyens største gård – udlejet, og skal nu laves om til et opholdssted for "unge mennesker der har det svært". Der kan endnu kun gisnes om hvordan det vil bidrage til aktiviteter og sammenhold i lokalområdet, når det kommer op at stå.

For beboere i Ferup forbindes ejerskiftet for Ferupgård med et tab, der er med til at gøre landsbyen fattigere; dels fordi der er mistet en husstand, der har været aktivt engageret i foreningslivet i en generation; og dels fordi det, at gården ikke længere er en produktionsmæssigt selvstændig enhed, gør, at den fremstår aktivitetstom. Det er med til at sætte et præg på landsbyen som mere tom, mere "udkantsagtig". Det er ikke kun signalværdien ved at det, der altid har været landsbyens største og flotteste gård, nu står uden fast beboer, der fremhæves. Det er også det sociale skift der sker, når en ejer i et hus udskiftes med en lejer. Måske ændrer det ikke antallet af mennesker i lokalsamfundet, men det mærkes i engagementet i lokalsamfundet og i foreningslivet. Dette fremhæves af såvel interview-personer i Ferup, som formanden for Fynslund Lokalråd. Her ville et lokalt ejerskab dog ikke have ændret situationen: Ferupgård ville alligevel have været blevet til en "udlejningsejendom", hvis nuværende forpagter havde købt gården, fordi han allerede er bosat på en anden gård. Her er det altså den stigende størrelse af landbrug (gennem samdrift) og dens indflydelse på bosætningen lokalt, snarere end ejerformen, der på kort sigt spiller ind for 'liv' og 'aktivitetsniveau' i lokalsamfundet.

Den lokale forpagter er bevidst om at øge sin støtte (gennem sponsorater) til det lokale foreningsliv, i takt med at hans virksomhed "fylder mere i landskabet". Han har dog ikke tid til selv at være aktiv i foreningerne længere.

På den længere bane udtrykkes der en bekymring om, hvad en fjern-ejer vil gøre med jorden, når den ikke længere er forpagtet ud til en lokal landmand, der udøver "godt landsmandskab" og opfører sig ordentligt; fejer vejen, sørger for at være synlig og kontaktbar. På lignende vis er der en bekymring om hvad det på sigt vil betyde for det lokale engagement og foreningsliv, hvis de gamle slægtsgårde, der typisk er synonym med lokalt engagement, opkøbes og sammenlægges med andre gårde, og stuehusene bliver udlejet.

I forbindelse med et større, nyligt stiprojekt – forlængelsen af Trolldhestien – har lokale lodsejere frivilligt og uden kompensation har afgivet jord til stien. Her var der en enkelt lodsejer, der ikke ville medvirke til projektet. Han var ikke bosat lokalt. Hvor meget selve afstanden mellem ejers bolig og jorden, hvor stien skulle gå, betyder, kan man kun gætte på, men det er oplevelsen, at det betyder noget.

Mht. arealanvendelse, miljø-initiativer, biodiversitet osv., tyder interviewene ikke på at der er ændret noget væsentligt fra den tidligere private ejer, til den nuværende udenlandske institutionelle ejer og lokale forpagter.

1 Baggrund

Ferupgård ved Ferup, i Fynslund-området lidt udenfor Kolding, er udvalgt som case i projektet "Landbrug og lokale værdikæder – hvordan bidrager nye ejerskabsformer og forretningsmodeller i landbruget til landsbyernes trivsel?" for at undersøge lokale stedseffekter af et eksternt ejerskab gennem en udenlandsk investor. Konkret er investor Terra Estate Danica (TED), et dansk firma oprettet af en tysk institutionel investor, som repræsenteres af det tyske kapitalforvaltningsfirma AgriWorld FarmInvest (AWFI), der har hovedkontor i Hamburg.

Ferupgård var blandt de første gårde, TED købte i Danmark. Købsforhandlingerne pågik i vinteren 2017-18, i et samarbejde mellem den nuværende forpagter, og repræsentanter for TED, dvs. AWFI-ansatte. Den nuværende ejerkonstruktion har altså ca. 3 år "på bagen", da interviews om casen udføres. Begge de lokale interview-personer kender til casen og (om end ikke i detaljer) til ejerskabskonstruktionen, ligesom der har været skrevet et par artikler om denne (se fx Nykredit, 2018 eller Jorsal, 6. oktober 2019).

Ferupgård er en stor gård – den største i Ferup, som den deler navn med – på ca. 147 ha, hvoraf 5-6 ha er eng og mose (interview, forpagter, 25. februar 2021). Ferup er en lille landsby i Fynslund-området, der består af ca. 10 mindre landsbyer nord for motorvejen Kolding-Esbjerg, med ganske kort pendlingstid til Kolding (ca. 10-15 minutter), samt nærhed til motorvejstilkørsel med gode trafikale forhold til større byer i det sydlige Jylland. Hvor der tidligere har været flere forskellige lokale borger- og omegns-foreninger og lokale forsamlingshuse, er området siden 2019 nu samlet under foreningen Fynslund Lokalråd (<https://www.jordrup.dk/foreninger/lokalraadet/>) som dækker

de to sogne Jordrup og Lejrskov. Der er et tilbageværende forsamlingshus for området, i Jordrup. Fynslund-området har dog arbejdet sammen i mere end 10 år, siden lokale borgermøde-initiativer førte en proces faciliteret af Kolding kommune om en lokal udviklingsplan for Jordrup og omegn, (Kolding Kommune, 2009) også kaldet "Fynslund for Fremtiden". Området er kendt for et stærkt fællesskab, for eksempel udtrykt i det udvidede samarbejde mellem de ca. 10 mindre lokalsamfund, og et aktivt og velfungerende foreningsliv (Interview, Lene og Jens Brandenborg, Ferup, 9. marts 2021).

Fynslund (og den nærliggende, lidt større Jordrup) udgør "centrum" for området. I Fynslund er der børnehaven, skole og idrætshal for oplandet. Der er ca. 5 km fra Ferup til Fynslund. Forpagter bor i Knudsbøl, lidt nord for Jordrup, og ca. 9 km fra Ferup.

Der er mange dyrehold i landbrugene i Fynslund-området, såvel kreaturer og svin. Forpagteren af Ferupgård, Niels Blem Sørensen (NBS), har siden 2002 drevet Stenbrogård, som han overtog i succession fra sin tidligere arbejdsgiver. Her har han en såkaldt "full line" produktion af grise, fra fødsel til slagting, af 20.000 slagtesvin årligt. NBS er desuden involveret i såvel biogasproduktion som vindmøller. Han ejer 250 ha landbrugsjord, hvor de sidste ca. 50 ha er opkøbt for nylig, på en lokalitet tæt ved Stenbrogård. Forpagtningen af Ferupgård lægger yderligere ca. 150 ha til hans bedrift, hvilket er nødvendigt af produktionshensyn – såvel produktion af svinefoder som udkørsel af husdyrgødning.

Da den tidligere ejer satte gården til salg, vakte det den nuværende forpagters interesse, fordi gården har nogle veldrevne jorde, og markerne er store og reelle, og således kunne give en god udnyttelse. Samtidig var NBS i gang med

at udvide svineproduktionen på sin egen gård, hvorfor han havde behov for yderligere jordtilliggende (både af hensyn til foderproduktion og af hensyn til spredning af husdyrgødning).

Han undersøgte mulighederne for selv at opnå finansiering til købet af Ferupgård gennem kreditforening og bank. Dette ville være muligt, men ville samtidig betyde en høj grad af gældsætning – oven i den gældsætning, han for nyligt havde lavet i forbindelse med udvidelsen af svineproduktionen til full-line, med ny stald osv. (Interview, forpagter, 25. februar, 2021; se også Jorsal, A. 6. oktober 2019). Sådan en yderligere gældsætning *”ja, nærmere 50 millioner kroner i gæld – det kan man godt få ondt i maven over”* (Interview, forpagter, 25. februar 2021). Da hans landbrugsrådgiver nævnte, at han havde hørt om et tysk firma, der investerede i dansk landbrug og forpagtede ud på landtidsforpagtninger, besluttede han derfor at høre nærmere om det. Der blev holdt nogle møder mellem ham og AWF, og der var en god kommunikation lige fra starten. Den nuværende forpagter af Ferupgård kan godt lide, at der er et fagligt element med inde i finansieringen - til forskel for, hvis bank og realkredit skulle finansiere:

”Det var lige som et bankmøde, men alligevel anderledes, på et andet niveau. Det var mere som ’landmand til landmand imellem’”, fordi de forstod alle de produktionsmæssige ting, inklusive de udfordringer, der kunne være ved at drive ejendommen (Interview, forpagter, 25. februar 2021). I AWF er alle medarbejdere uddannet indenfor landbrug; enten er de aktive landmænd eller har uddannelse eller praktisk erfaring inden for landbrug, og har erfaringer fra forskellige lande. De ser sig selv som *”oversættere”* med en faglig forståelse, der kan sikre en god kommunikation mellem landmand og investor (Interview, investorerepræsentant, 25. februar 2021).

”Rent forrentningsmæssigt, så ville det blive en lavere forrentning hos dem, end det jeg selv ville kunne finansiere” (Interview, forpagter, 25. februar 2021). Besparelsen var i omegnen af 6-700.000 kr. årligt (Interview, forpagter, 25. februar 2021; se også Nykredit, 2019). Desuden ville det sikre ham en højere kredit *”rating”* i banken, da han ikke blev nødt til at gældsætte sig lige så hårdt, når han valgte at indgå som forpagter, snarere end som køber, af Ferupgård. Så derfor blev konklusionen at gå videre med det tyske samarbejde. Endvidere spillede det ind, at han ikke ønskede at få en alt for stor enhed selv, da det eventuelt ville kunne vanskeliggøre salget af gården i fremtiden. Han forventer, at hans egen jord en dag skal sælges, når han vil på pension (Interview, forpagter, 25. februar 2021). For sælger var det afgørende, at det blev NBS, der kom til at stå for forpagtningen, hvis TED var køber.

For TED opstod interessen i at investere i Ferupgård gennem NBS's interesse (og kontakt til TED), formidlet via en landbrugsrådgiver. TED ser investeringen som en sikker, lav-risiko, langsigtet investering, med et lavt men stabilt afkast.

Terra Estate Danica blev dannet i december 2017, og har adresse hos LandboSyd i Aabenraa, som forestår revisionen af firmaet. TEDs formål er iflg. CVR registeret at *”erhverve og eje landbrugsejendomme og -arealer med henblik på bortforpagtning”* (<https://datacvr.virk.dk/>). Terra Estate Danica ejes 100% af moderselskabet Terra Estate GmbH & Co. KG, der er registreret i Köln, Tyskland. Terra Estate GmbH & Co. KG beskriver sig selv som *”an investment and asset management company focusing on agriculture and forestry as well as related infrastructure”* (<https://terra-estate.eu/>). Firmaet er etableret i 2011 og investerer i landbrugsjord i og udenfor Europa. Her beskriver firmaet også, at de lejer

landbrugsjorden ud til lokale landmænd på langtidskontrakter. I nogle tilfælde dyrker de også jorden selv i samarbejder med lokale partnere. I hvert land, hvor de investerer, har de etableret et netværk af "landmænd, landbrugskonsulenter, eksperter, advokater, skatterådgivere og revisorer", med hvilke de samarbejder om en effektiv implementering og bæredygtig udvikling af investeringsaktiviteterne (<https://terra-estate.eu/>). Det er en tysk institution, der står bag TED (Interview, investorrepræsentant, 25. februar 2021). I en dansk kontekst er det AWF, der er kapitalforvalter (<http://www.agri-world.de/>). AWF forvalter også landbrugsinvesteringer i Danmark for andre investorer end TED. AWF ønsker ikke at oplyse, hvor mange gårde eller hvor mange hektar TED på nuværende tidspunkt har investeret i, men investeringerne fortsætter (Interview, investorrepræsentant, interview, 25. februar 2021).

2 Investeringen

TED købte Ferupgård i foråret 2018 efter nogle måneders forberedelser til købet, som var foregået i et tæt samarbejde med den nuværende forpagter. Ferupgård har i generationer været den største gård i Ferup. Den har 147 ha tilliggende, inklusive 5-6 ha eng og mose.¹ Tidligere var der kvæg; de seneste årtier har der været svineproduktion.

Forpagtningsaftalen er 12-årig. Det passer meget godt med at NBS til den tid vil gøre sig tanker om en eventuel pensionering. TED arbejder ikke med købs-optioner for forpagtere; men altid med mulighed for forlængelse.

Der er en betydelig bygningsmasse i Ferupgård: Et stort og flot stuehus på 350 m², lagerbygninger mv på 4000 m², samt 3 parcelhuse, der er udlejningsejendomme. TED har købt

såvel jord som bygninger, og det hele er forpagtet ud til NBS. Forpagtningsprisen er beregnet i to separate kontrakter. NBS videreudlejer de bygninger, han ikke selv bruger i produktionen (Interview, forpagter, 25 februar 2021).

2.1 Investeringstypologi

TED's investering foretages for at få en langsigtet investering med lav risiko. Investeringerne forvaltes af kapitalforvaltnings-firmaet AWF. Investeringstilgangen må karakteriseres som værende **passiv**, da TED fx ikke stiller krav til særlige dyrkningsmetoder eller steds- eller miljøeffekter, ud over hvad der kræves ved gældende dansk lovgivning, samt specifikke aftaler og løbende opfølgning omkring at jorden ikke udpines. Dette sikres gennem foretagelse af periodiske jordprøver. TEDs motivation er primært den økonomiske rentabilitet og stabilitet (se nedenfor, afsnit 2.2.), og der er ikke en målsætning om at påvirke udviklingen af selve den 'forretning' der drives på jorden, ellers dens 'stofskifte' med lokalområdet (Interview, investorrepræsentant, 25. februar 2021).

TEDs investering i Ferupgård er karakteriseret ved en **kontinuitet** i produktionssystem og arealanvendelse, da jordene stadig, som under den tidligere ejer, anvendes til effektiv produktion af foder til svin, ligesom der køres gylle ud på markerne. En eksisterende gylletank anvendes ligeledes fortsat på Ferupgård. Ferupgård er dog ikke længere et selvstændigt udgangspunkt for landbrugsproduktionen, hvilket dels giver noget mere transport på vejene mellem Knudsbøl og Ferup (af såvel maskiner som afgrøder og gødning) og dels giver mindre landbrugsmæssig aktivitet på selve Ferupgård (Interview, forpagter, 25 februar 2021).

2.2 Investors motivation/ rationale

Investorrepræsentanten beskriver motivationen for TEDs investering som et ønske om at opnå *"langsigtede, stabile investeringer i landbruget [...] Fokus er på de stabile forrentninger. Det er det, de [TED] leder efter"*. (Interview, investorrepræsentant, 25. februar 2021).

Direkte adspurgt om TED har andre investeringsmotive eller success-kriterier, som fx triple bottom lines, impact investments eller lignende, svarer investorrepræsentanten:

"Nej, det er først og fremmest, at det skal være rentabelt og at det skal give mening som en langsigtet investering for investor, for forrentning. Det er hovedsagen" (Interview, investorrepræsentant, 25. februar 2021).

I forhold til risikoprofil, så går TED efter investeringer med en lille risiko (og ved højere risiko, i andre lande, skal afkastet være tilsvarende mere attraktivt). Som tommelfingerregel nævner investor-repræsentanten, at der minimum skal være en 2,5% forrentning efter omkostninger, for at selv en meget langsigtet investering skal give mening (Interview, investorrepræsentant, 25. februar 2021). TED ønsker en diversificering af investeringer, der spreder en eventuel risiko (Interview, investor-repræsentant, 25. februar 2021). De investerer i flere lande, både indenfor Europa og udenfor, og selv indenfor et land forsøger de at sikre en diversificering af investeringsporteføljen (Interview, investorrepræsentant, 25. februar 2021). Dette kommer både til udtryk i forhold til geografisk spredning af investeringerne, spredning på jordbundstyper og spredning indenfor produktionsgrene, altså om ejendommene er indrette til svineproduktion, kvægproduktion, planteavl, osv.

Forrentningen er baseret på forpagtningsindtægten; AWFI tager ikke en eventuel prisstigning i betragtning når de beregner rentabilitet af en case for investor (Interview, investorrepræsentant, 25. februar 2021). *"Der er ikke planer om en exit. Investerings-horisonten kan være meget langsigtet, endog længere end 20-25 år"* (Interview, investorrepræsentant, 25. februar 2021). Af samme grund arbejdes der ikke (normalt) med forkøbsret, tilbagekøbsret eller lign. for forpagtere. Forpagtningsaftalerne er normalt 10 år eller længere. Ofte er der mulighed for forlængelse.

"Som sagt er det grundlaget, som casen er bygget op på, at det er et samarbejde med en partner, og det drives fælles. Så det er oplagt, at der forsøges om det kan drives sammen også efter 10 år." (Interview, investorrepræsentant, 25. februar 2021).

Der er ikke krav omkring størrelsen for den enkelte investering. Det er klart, at der skal være tale om investeringer af en vis størrelse, for at omkostningerne til investering kan dækkes; men er der fx tale om en udvidelse af en eksisterende investering, kan der godt investeres i mindre jordstykker som fx 10 ha. (Interview, investorrepræsentant, 25. februar 2021).

For AWFI starter en mulig investering for TED ofte med, at en potentiel forpagter har identificeret en gård, de ønsker at drive, men ikke selv kan eller ønsker at finansiere. AWFI starter så med at vurdere, hvem den potentielle forpagter er: Er vedkommende professionel, dyrker sit eget areal godt, har vedkommendes egen virksomhed en god soliditetsgrad, og er vedkommende fra lokalområdet? Efterhånden som TED og AWFI har været aktive investorer og kapitalforvaltere i Danmark i nogle år, er deres netværk i Danmark også vokset. Det gør det lettere for dem at få information om og kunne

vurdere potentielle forpagtere (Interview, investorrepræsentant, 25. februar, 2021). Investorrepræsentanten understreger, at der også er unge landmænd, som de kan arbejde sammen med, fordi det "ikke er tal, det hele", fordi "det hele skal passe sammen", så arealet "kan dyrkes på lang sigt" (Interview, investorrepræsentant, 25. februar 2021).

Beslutninger om drifts- og produktionsforhold tages af forpagter – indenfor den gældende lovgivning, samt med hensyntagen til de specifikke mål og aktiviteter der er aftalt ved aftalens indgåelse, bl.a. på baggrund af jordbundsanalyser. Ejendommene besøges mindst en gang årligt af medarbejdere fra AWFI, der repræsenterer investor. Investorrepræsentanten fremhæver vigtigheden af en god kommunikation (Interview, investorrepræsentant, 25 februar, 2021); noget, som forpagteren også fremhæver (Interview, forpagter, 25. februar 2021).

3 Stedseffekter

Interview-personerne omkring TED-feltarbejdet kendte alle (bortset fra én (forholdsvist nyansat) informant i Kolding kommune) til den konkrete case – måske ikke de nærmere detaljer i kontrakterne, men den overordnede ejerstruktur og forpagtnings-løsning. Dette skyldes nok dels, at det på interview-tidspunktet (februar-marts, 2021) er nogle år siden, at Ferupgård er blevet handlet; dels at Ferupgård er en fremtrædende og kendt gård på egnen og at sælger var aktivt engageret i lokalsamfund og lokalforeninger, og endelig, at den nuværende forpagter også er en lokalt engageret person. Forpagteren har desuden stillet op til at tale med forskellige journalister om ejerskabskonstruktionen (se fx Nykredit, 2018, og Jorsal, A. 6. oktober 2019). Ifølge forpagteren og

formanden for lokalrådet er det også et ejerskifte, folk har haft forskellige meninger om lokalt – nogen forstår det, andre undrer sig (Interview, forpagter, 25. februar, 2021) eller føler sig usikre (Mail, formand for lokalråd, 1. marts, 2021).

3.1 Lokal økonomisk attraktivitet

3.1.1 Lokale økonomiske relationer

På interviewtidspunktet er det nogle år siden, at Ferupgård blev solgt af den tidligere ejer, til TED, og forpagtet til NBS. Af CVR.dk fremgår det, at den tidligere ejer havde en medarbejder i sin produktion, og således genererede ca. 1 årsværk. Stenbrogård har, efter sin udvidelse af såvel svineproduktion som areal, 7-8 medarbejdere, og genererer 5-6 årsværk (CVR.dk, tal for ultimo 2020). Forud for virksomhedsudvidelsen, tilbage i 2017, var der 2-4 medarbejdere, der genererede 2-4 årsværk.ⁱⁱ Denne stigning på 1-2 årsværk (altså stigningen på Stenbrogård, fratrukket faldet på Ferupgård) kan ikke alene tilskrives forpagtningen, da den også (og nok primært) er genereret af den øgede svineproduktion. Men samlet set er der altså sket en vækst i antallet af landbrugs-generede jobs, når de to gårde, Stenbrogård og Ferupgård, der nu drives som en samlet enhed, ansues sammen.

Tidligere var der flere medarbejdere på Ferupgård. De lokale informanter, der selv er gårdejere i Ferup, landbrugsuddannede og foreningsaktive i lokalområdet, omtaler Ferupgård som lokalsamfundets største gård, der plejede at være den med flest medarbejdere (Interview, Lene og Jens Brandenburg, Ferup, 9. marts 2021). I den tidligere ejers tid, var medarbejderne altid lokale – altså, fra lokalområdet, Fynslund-området.

3.1.2 Brug af lokale services og produkter?

Adspurgt, om forpagtningskonstruktionen ændrer noget økonomisk eller mht. serviceydelser for Ferup, svarer Jens, der tidligere selv har drevet landbrug på fuld tid i Ferup, men nu arbejder med økonomirådgivning i en landbrugsforening:

”Så langt er forpagter ikke fra Ferup... han bruger samme serviceydelser, som tidligere ejer ville have brugt, eller som en lokal ejer ville have brugt. Vi har jo ikke nogen tilbage i Ferup, der laver lokal service. Så vi har ikke mistet afledte arbejdspladser eller serviceydelser i Ferup.” (Interview, Jens Brandenborg, Ferup, 9. marts 2021).

3.1.3 Nye produkter, forarbejdning, afsætning?

Produktionsgrenen er fortsat slagtesvin og produktion af foder til dem. Det har ikke ændret sig med den ændrede ejerskabskonstruktion. Men lokaliseringen af produktionen er ændret: Den er forsvundet fra Ferupgård, og den er steget på Stenbrogård. Afsætningsmæssigt er der ikke nogen relation til lokalområdet, da alle slagtesvinene afsættes til Danish Crown.

Med den nye ejerskabskonstruktion, hvor TED ejer Ferupgård og forpagter jord og bygninger til en lokal forpagter, er stuehuset og nogle af driftsbygningerne på Ferupgård under en anden anvendelse, end de var tidligere. Stuehuset har været lejet ud til midlertidige ejere, men skal nu fremadrettet lejes ud til en institution, som et opholdssted for ”unge mennesker, der har det svært” (Interview, forpagter, 25 februar 2021). Institutionen havde syntes, at Ferupgård lå godt – lidt tilbagetrukket og alligevel i et lokalsamfund, og meget naturskønt. Halvdelen af stuehuset skal bruges til personale; den anden halvdel til de unge. Denne anvendelse af stuehuset er ikke startet endnu, så det kan ikke vurderes, om det vil bringe noget af den ”aktivitet” tilbage til området, som de lokale informanter udtrykker, de savner.

3.1.4 Værditilvækst pr areal

Det er ikke estimeret en ”Værditilvækst pr areal”; men i grove træk kan man antage at der er ca. 5-6 årsværk på de ca. 400 ha landbrugsjord inklusive full-line svineproduktion.

3.2 Sammenhængskraft i lokalsamfund

Såvel Knudsbøl som Ferup er en del af Fynslund-området. De hører til samme skoledistrikt, og det er samme lokalråd, der når ud til begge småsamfund.

Der er en stærk fællesskabsfølelse Fynslund-området. Både interview-personerne i Ferup og repræsentanten for Fynslund Lokalråd beskriver området som ét, der er kendetegnet af en stor fællesskabsfølelse og et godt foreningsliv. Der stadig er et ”fornuftigt” niveau af frivillige kræfter i foreningerne i Fynslund-området (Interview, formand for Fynslund Lokalråd, 13. marts 2021); men det kan alligevel mærkes, at der bliver en mindre befolkning, eller en mindre engageret befolkning, i lokalområdet. Sammen med en øget mobilitet – hvor man måske lettere tager bilen og kører børnene til fritidsaktiviteter i Kolding, så kan det udfordre foreningslivet i området på lidt længere sigt (Interview, Lene og Jens Brandenborg, Ferup, 9. marts 2021). De ”lokale” tilbud som fx fodboldtræning, bliver i højere og højere grad til samarbejder med nabo-lokalsamfund – en ”kreativ løsning” på udfordringen (Interview, formand for Fynslund Lokalråd, 13. marts, 2021). Så, med faldende befolkning, stigende centralisering, øget mobilitet og måske også mindre steds-tilknytning, er der vigende tilslutning til de lokale foreningstilbud, og det centrale trækker mere. (Interview, Lene og Jens Brandenborg, Ferup, 9. marts 2021).

”Nu er udviklingen at man bare kører dem.... Lidt længere væk, til lidt større byer, hvor udbuddet er større, der er flere tilbud. Så man vælger ikke nødvendigvis Fynslund området [at bosætte sig i] pga. foreningslivet, men man vælger måske Fynslund, fordi her er billigt at bo. Man kan

måske leje en bolig.” (Interview, Lene og Jens Brandenburg, 9. marts, 2021).

Dette er en del af en overordnet strukturudvikling imod centralisering og større enheder, der forskyder vægten af hverdagslivet, inklusive foreningslivet, længere væk fra en lille landsby som Ferup. Strukturudviklingen i landbruget, med bl.a. samdriften af gårde, som i tilfældet med Ferupgård og Stenbrogård, er en del af den samme tendens. Som Jens, der selv tidligere har været fuldtidslandmand i Ferup, inden han blev økonomirådgiver, formulerede det:

”Vi bliver færre og færre. Da jeg flyttede til, var der 14 personer i Ferup og Ferup Nyvang, der levede af landbrug. I dag er det 3. Om ti år er det måske kun én.” (Interview, Jens Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021).

Med den nye ejerskabskonstruktion er der blevet en husstand mindre i Ferup, da Ferupgård nu driftsmæssigt er lagt sammen med Stenbrogård. Det samme ville dog være sket i en anden ejerskabskonstruktion, fx hvis NBS, der nu forpagter, havde besluttet sig for selv at købe Ferupgård. Han er jo allerede bosat og har et tilhørsforhold til Stenbrogård i Knudsbøl, 9 km væk.

Ejerskabsformer

Den nye forpagter fortæller i interviewet, at han – følelsesmæssigt – skulle vænne sig til at være forpagter, snarere end ejer:

”I starten var jeg meget presset på at føle ‘ejerskabet’. Følte det var lidt svært... følte mig – måske ikke som en slave, men egentlig bare sådan lidt som en formidler, i starten. Det der med ejerskab betyder meget.” (Interview, forpagter, 25. februar 2021).

Med tiden har han vænnet sig til det og tænker ikke over det.

Dels fordi det var en økonomisk fornuftig disposition; særligt i en økonomi, man ikke ved, hvad vej vil gå. Samarbejdet med AWFI kører rigtig godt, og han passer begge gårde, som om de var hans egen.

De lokale interview-personer, der alle kender såvel casen som personerne involveret, udtrykker fuld forståelse for den enkelte landmands valg og bevæggrunde til at få ‘finansiering’ gennem kapitalfonds opkøb. Jens er selv økonomikonsulent i en landboforening og kender til finansierings-overvejelser i landbruget. Derfor ser han også udviklingen med Ferupgård og en udenlandsk kapitalfonds opkøb som en *”ganske naturlig udvikling. Når man ikke kan låne pengene det ene sted, så går man et andet sted hen”* (Interview, Jens Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021).

For ham betyder det ikke noget i det daglige, at der er en institutionel, udenlandsk ejer. Først når han tænker lidt længere frem, så melder spørgsmålene sig:

”... den dag Niels ikke længere vil drive jorden... hvad så? Hvad vil kapitalfonden så? Vil de så sælge det igen? Håber de, at jordprisen er steget? Vil det komme til salg... eller hvad? [...] Det kan godt bekymre mig lidt. Hvad sker der bagefter? Vi kender Niels så godt... så der tænker man ikke på, at det er en anden én, der ejer det, eller om han havde fået det finansieret ved kreditforeningen eller fået en kapitalfond til at købe den. Men... hvad sker der, efter den 12-årige periode stopper...” (Interview, Jens Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021).

Direkte adspurgt, hvad bekymringen går på - om det fx ville være, om at der kunne komme en forpagter, der ikke kendte egnen, eller ikke opførte sig ordentligt (som Niels gør) - forklarer Jens, at bekymringen går på det med *engagementet* - for selv om der heller ikke er garanti for at en ny ejer ville kende området eller opføre sig ordentligt, så *”typisk, når det er en ejer, så er det nogen, der engagerer sig lidt mere i*

lokalsamfundet.” (Interview, Jens Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021).

Lene, der også er landbrugsuddannet og underviser på Dalum Landbrugsskole, reflekterer over, hvordan ejerskabsformen med opkøb ved en stor investor, stiller de unge, der gerne vil ind i landbruget, når driftsenhederne bliver ved med at blive større.

”Det gør det måske også sværere for de unge at komme ind; for hvor er det lige, de skal få sparket en dør ind; de har måske ikke lige ressourcerne til at få det...”
(Interview, Lene Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021).

3.2.1 Samarbejder – lokale eller med eksterne

Det er ikke opstået nye samarbejder mellem virksomheder og/eller foreninger med den nye ejerskabsform TEDs opkøb af Ferupgård repræsenterer. Det fremgår af såvel interview med investorrepræsentant (25.februar 2021) som forpagter (25. februar 2021) og lokale borgere og foreningsrepræsentanter (hhv. 9. og 13. marts, 2021).

De bygninger, der før var beboede eller brugt af ejeren af gården, huser nu lidt forskellige fritidsmuligheder for andre lokale borger – til opstaldning af heste eller et fritids-mekaniker-værksted.

Som Jens Brandenburg formulerer det:

”den udvikling der er sket her, på Ferupgård, den har jeg fulgt i den årrække, vi har boet her... fra at være den største gård i byen, og den med flest ansatte, til lige pludselig at være tom, og ingen på ejendommen.”
(Interview, Jens Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021).

3.2.2 Engagement i lokale initiativer eller foreninger

Den nuværende forpagter af Ferupgård driver en virksomhed med mange ansatte og har ikke meget tid til at være foreningsaktiv. Men han vurderer, at det er vigtigt at bidrage til lokalsamfundet – og at sådan et bidrag skal være proportionalt med den størrelse, som ens virksomhed har. Derfor er hans støtte til det lokale foreningsliv (i form af anonyme sponsorater) også vokset, samtidig med at hans virksomhed voksede med forpagtningen af Ferupgård. Den fylder nemlig mere i lokalområdet, bl.a. gennem mere transport med maskiner, høst og gylle, som kan skabe gener (Interview, forpagter, 25. februar 2021).

Som med så meget andet i de små samfund, er den fysiske nærhed og personkendskabet vigtigt. Det gælder også mht. sponsorater. Man banker typisk på døren – helt bogstaveligt – hos de små erhvervsdrivende i lokalsamfundet. Her tænker man (endnu) ikke en eventuel fjernejer ind (Interview, formand for Fynslund Lokalråd, 13. marts, 2021), og fjernejeren bidrager ikke med sponsorater (Interview, ejerrepræsentant, 25. februar 2021).

Den tidligere ejer af Ferupgård var aktiv i foreningslivet i lokalsamfundet. Faktisk var hele familien aktiv – særlig i idrætsforeningen. Så med salg og fraflytning, mister foreningslivet også noget.

”Hvis man skal se på sammenhængen mellem ejerstrukturen på ejendommen og foreningslivet, lokalsamfundet, så har det i hvert fald ikke givet noget. Så har det nærmest trukket den anden vej.” (Interview, Jens Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021).

Måske bebos husene af andre – lejere – men det er ikke det samme, som når de bebos af ejere. Som en af de lokale informanter i Ferup formulerer det, så kan det mærkes på

foreningslivet i området, når huse, der før blev beboet af en ejer, bliver lejet ud:

"Lige så snart at huse går fra ejer- til lejer-basis: De der kommer og bor der, de integrerer sig ikke i lokalsamfundet, som hvis man var ejer, som man gjorde tidligere, hvis vi taler om foreningslivet i området. Det er det samme, der skal gøres, men der er bare færre hænder til at gøre det, fordi udviklingen har gjort, at der er færre "fastboende", der bliver på egnen og integrerer sig. Det kan godt være, det er det samme antal huse og samme antal mennesker, men mange af dem, der lejer, de integrerer sig ikke i det arbejde. Så strukturudviklingen der sker --- de tidligere ejere af Ferupgård, nogen af dem, har været meget involverede i det lokale arbejde, foreningsarbejde, og så lige pludselig, så mangler man en husstand der, der ikke [længere] deltager i det lokale arbejde." (Jens Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021).

Formanden for Fynslund Lokalråd har samme oplevelse mht. tendenserne med flere lejede boliger og færre der er engagerede i foreningslivet. Forskellen udtrykker et skel imellem en gruppe tilflyttere, der har valgt livet på landet aktivt til, og købt sig en bolig, og tilflyttere, der bor på landet for at spare penge på huslejen.

"Det er jo sådan noget, vi kan se tydeligt i foreningslivet. Der er forskel på, hvem der engagerer sig: Dem der føler, at de har en tilknytning; og dem der måske ikke ved om de bare er her nogle få år. [...]. Det er nok det, vi mærker mest herude." (Interview, formanden for Fynslund Lokalråd, 13. marts, 2021).

Hun udtrykker en bekymring for engagementet i fremtidens foreningsliv og fællesskabsfølelsen, hvis tendensen til at der

kommer flere lejere, og færre, der investerer i egen bolig, også i de gamle slægtsgårde, fortsætter:

"... hvis der kommer flere og flere lejeboliger med tiden [...]. Det er så der, hvor jeg tror, der kan ske et skred: Det er jo netop det der med, at når man mister den der tilknytning, man har, hvis man bor på en slægtsgård, eller hvis man virkelig har investeret i at bo herude." (Interview, formand for Fynslund Lokalråd, 13. marts, 2021).

Så længe der er tale om én, der er bosat fast, er der for lokalsamfundet sådan set ikke nogen forskel på om en gård som Ferupgård ejes eller forpagtes.

"Hvis man blev forpagter på en ejendom og flyttede ind, så vil man jo ikke tænke på om man er ejer eller forpagter; om det er en ekstern investor eller kreditforeningen, der har finansieret. Det er lidt lige meget. Især på Ferupgård, hvor lejen er over en lang periode. Så tror jeg, at sådan nogen [der boede på gården, som forpagter] vil engagere sig lige så meget i lokalsamfundet, som en ejer vil. Hurdlen er, om den, der benytter husene nu, er nogen, der ikke har samme tilhørsforhold til egnen, og dermed ikke samme lyst til at deltage i lokale aktiviteter." (Interview, Jens Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021).

Dét, der – umiddelbart – gør en forskel for lokalsamfundet, er altså hvorvidt en gård som Ferupgård bebos af en 'fast' person, én, der tænker sig selv som en del af stedet og lokalsamfundet, også på lang sigt, og derfor engagerer sig, eller om gården bliver sekundær for brugeren af den. Med hensyn til Ferupgård forklarer Jens:

"Der er det jo mere, om det er gård nummer 1 eller gård nummer 2. Der har han [Ferupgårds forpagter] jo et andet sted, hvor han lægger sine kræfter, i sit område.

Han sætter ting i gang i sit område, og der bliver det her [Ferup] jo en biting. Han er her selvfølgelig, når der skal ske noget, men ellers er der jo ikke den store aktivitet.” (Interview, Jens Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021).

3.2.3 Styrket lokal identitet

Formanden for Fynslund Lokalråd mente egentlig ikke i udgangspunktet, at man mærkede en effekt af ændrede ejerskabsformer i landbruget i det lokale foreningsliv, første gang hun blev præsenteret for spørgsmålet (mail, 1. marts, 2021). I en samtale med en kollega, der også bor i lokalområdet, nævnte kollegaen at hun kan mærke en effekt af gård-sammenlægninger (som i parentes bemærket kan ske i forskellige ejerskabs-konstruktioner). Der er nogle gårde, der er blevet købt op – pga. jorden. Stuehusene, hvor der tidligere boede familier, de havde kendt gennem slægter, står nu enten tomme, er beboede af købers medarbejdere, eller udlejes til folk, der flytter på landet for at få en billig husleje. Det reducerer kontakten mellem folk (Interview, formanden for Fynslund Lokalråd, 13. marts, 2021).

Det har fået formanden til også at tænke over udviklingen i lokalområdet – en udvikling, der ganske vist går langsomt, men alligevel går tydeligt i én retning:

”Tingene udvikler sig jo også ude på landet. Det er jo ikke længere bare de der gårde, der går i arv, fra far til søn. Og det er så vigtigt, fordi foreningslivet er så vigtigt ude på landet. Hvis det hele bliver til at folk enten bare kører herud for at arbejde i en landbrugsvirksomhed, og så kører tilbage til deres bolig, eller bor herude til leje, men arbejder inde i Kolding... så skaber det jo noget andet. Det vil jo give en affolkning herude” (Interview, formand for Fynslund lokalråd, 13. marts, 2021).

Jens og Lene Brandenburg, der har boet mange år i Ferup, og selv ejer en gård, der blev til et fritidslandbrug for mere end

10 år siden, taler også om affolkning af landområderne og ser et skift fra kendskab og engagement, til anonymitet og mindre engagement. Lene har gået og reflekteret over hvad gør det ved et samfund som Ferup eller Fynslund at der sælges en gård til en ekstern ejer – ekstern i forhold til landsbyen. Selv om det kun er en lille brik, kan det mærkes.

”Det gør jo trods alt, at man føler, at der bliver en lille bitte smule affolket; og de huse, der er nogen der bor i nu, fx Ferupgårds stuehus, det er jo ikke nødvendigvis nogen, man kommer til at lære at kende, på samme måde, som hvis folk bor der i en længere årrække - så bliver de jo som en mere integreret del af samfundet. Og det er måske noget af det, man godt kan se...” (Interview, Lene Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021).

I dette henseende er det dog underordnet, om det er en lokal ejer, der bor et andet sted, eller en udenlandsk, institutionel ejer.

3.3 Bosætnings- og besøgsattraktivitet

3.3.1 Attraktivitet af stedet – bo eller besøg

”Det der er lidt specielt ved, at Ferupgård er blevet handlet, eller, ejes af nogen udefra, er, at det er egnens eller byens største gård” (Jens Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021).

Noget af det, Lene og Jens Brandenburg, der har boet i Ferup i flere årtier, og selv er foreningsaktive og begge har en landbrugsbaggrund, fremhæver i interviewet, er den signalværdi der er forbundet med, at en landsby fremstår mere tom, ved at der ikke er samme aktivitet på gårdene, som når de bebos – særligt af én, der er landsbrugsaktiv.

”Signalværdien [...] når der pludselig er en anden ejer som passer ejendommen på afstand; når der er ikke

samme aktivitet. Med den manglende aktivitet fremstår lokalsamfundet, landsbyen, mere dødt, end hvis der havde været en anden én, en der boede på ejendommen, der drev den” (Interview, Lene Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021).

Hun sætter selv stor pris på ‘de små samfund’ og deres store mangfoldighed af typer af mennesker – noget, som hun ser som en modsætning til byernes og landsbyernes parcelhuskvarterer. Men det er en usynlig værdi i de små lokalsamfund.

”Og det er den, jeg synes man ikke får øje på, når man kører igennem, i de små samfund: Her bor også en masse mennesker som ved og kan en masse, selv om det ser lavstus ud...” (Interview, Lene Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021)

Hun er bekymret for, at billedet ud-ad-til, som bliver lidt fattigere, når gårdenes aktiviteter reduceres, vil ramme de små samfund som Ferup (Interview, 9. marts, 2021). Dette kobles med følelse af at lokalområdet bliver socialt fattigere, fordi folk ikke længere kender hinanden; bl.a. fordi der er mange af de nye tilflyttere, der ikke engagerer sig i foreningslivet og ikke har en tilknytning til egnen (Interview, Jens Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021). Det forstærker en følelse af at området er mere “udkant” og giver en trist følelse af forfald. Ferup ligger ca. 8 km fra Kolding centrum; det tager 15 minutter at køre derind. Alligevel siger Lene om det at bo i et lille samfund, som Ferup:

”Jeg tager nogle gange mig selv i at tænke at det bliver mere udkant, end jeg egentlig helt vil være ved. Jeg synes jo ikke jeg bor i Udkantsdanmark, men jeg kan godt se, at nogle gange så skræmmer det måske dem, der kommer udefra... Det kan også have en betydning i hverdagen, hvordan folk ser på os udefra.

Alt andet lige har det noget at sige, hvordan man bliver set på udefra, når man bor i de her små samfund. Vi ser jo os selv som værende helt almindelige mennesker, med helt almindelige jobs. Vi bor jo her, fordi det er en naturperle; langt ude på landet, i naturen, som vi værner om. Det er det, vi har valgt. Man har valgt at være lidt væk fra naboer, have natur omkring sig.

Men jeg kan lytte mig frem til, hvordan folk taler om denne type af samfund, når man kommer lidt omkring. Her er Ferup jo lige så meget den type af samfund, som på Fyn, på Lolland, ... alle steder, der hvor man er langt væk fra alfarvej. Det giver en tristhed, en ærgerlighed over at man kan fornemme, at der er ting, der forfalder lidt.” (Interview, Lene Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021)

Det er klart, som Lene og Jens også understreger, at dette jo ikke kan kædes sammen med ejerskiftet af en enkelt gård, heller ikke selv om det er landsbyens største. Det er en del af den generelle strukturudvikling i samfundet, med større ulighed mellem by og land, med centralisering, med større enheder, og med den reduktion af ejer-beboede gårde, som samdriften betyder – uanset ejerformen i øvrigt.

3.3.2 Tilflytning

I forbindelse med ejerskiftet af Ferupgård er den tidligere ejer fraflyttet, og stuehuset er uden landbrugsmæssig anvendelse. Det har været lejet ud til midlertidige lejere, men er for nylig blevet udlejet til en institution, der vil bruge det til opholdssted for unge med psykiske vanskeligheder. Der skal også indrettes opholdsarealer for personale. Det kan altså betyde ny jobmæssig aktivitet i Ferup, men ikke nye tilflyttere, der aktivt har valgt landsbylivet til. Om der kan opstå nye samarbejder og aktiviteter, er det endnu for tidligt at gisne om.

Ved ejerskiftet har TED foruden Ferupgård købt de tre parcelhuse, der fulgte med gården. De er også forpagtet af den nuværende forpagter, som lejer dem ud. De tidligere lejere er alle forblevet i lejemålene.

3.3.3 Kompetencer og inspiration

Der er, så vidt interviewene har afdækket, ikke kommet nye kompetencer til landsbyen i forbindelse med ejerskiftet. Hvordan etableringen af et socialt værested vil bidrage, må tiden vise. At der er en udenlandsk ejer, har ikke – i denne case – udmøntet sig i at landsbyen kan trække på eksterne netværk.

3.3.4 Herlighedsværdi, tilgængelighed, natur & miljø

Der er ikke sket ændringer i herlighedsværdien i landskabet, eller tilgængeligheden til natur og landskab gennem ejerskiftet fra private eje til ejerskab ved en udenlandsk kapitalfond, der forpagter til en lokal landmand.

Repræsentanten for investor lægger vægt på at investor er driftsorienteret. TED har derfor ikke særlige miljøkriterier, de kræver opfyldt, ud over at det selvfølgelig skal overholde alle gældende regler.

"Terra Estate Danica har ikke særlige miljø-kriterier, vi kræver. De er driftsorienterede; men det hele hænger sammen; på lang sigt skal det give god mening; i hele miljøet. [...] TED er ikke en investor med specifikke [miljø]prioriteter, som de prøver at nå op til" (Interview, investorrepræsentant, 25. februar, 2021).

Yderligere initiativer indenfor miljø- og naturforhold lader de være op til forpagterne, fordi de som lokale landmænd har meget bedre viden om, hvad der er relevant at gøre på de specifikke jorde.

"Hvis de gerne vil være med til noget, så vil det være sjældent at investor siger nej. Hvis de vil prøve noget nyt – så kan vi sagtens drøfte det." (Interview, investorrepræsentant, 25. februar, 2021).

Der har ikke i forbindelse med Ferupgård været fremsat ønsker om en natursti i et skel eller lignende, fx fra den lokale borgerforening. Forpagteren må derfor svare hypotetisk på spørgsmålet om hvorvidt han tror, at det vil være muligt for et lokalt initiativ at få lov sådan noget, på de jorde, som TED ejer.

"Jeg tror ikke, det hindrer noget. [...] Det ville ikke være nogen hindring, at jorden er ejet af dem. Jeg tænker, at det ville være med til at værdisætte deres ejendom. Det skal jo ikke fremmedgøre området, at de ejer det; det tror jeg ikke, de har noget ønske om. Jeg tror, at det er de ret bevidste om: At de skal 'falde på plads' som alle andre ejere af sådan en ejendom. Det tror jeg, at de bare ville se positivt til, hvis nogen kom og gerne ville etablere en sti, og det gav mening, og lå naturligt, fx et spor i landskabet, ... så tror jeg, at de ville sige ja, hvis jeg anbefalede det. Så ville de sige: 'Det skal du bare gøre'." (Interview, forpagter, 25. februar, 2021).

Samtidig er det dog klart, at det er en type af beslutning, som kun ejer – ikke forpagter- kan tage.

"Jeg kan jo godt mærke, at der er en forskel: Hvis nogen kom og spurgte om det, hvis jeg skal gøre noget, så ville jeg skulle kontakte tyskerne, og spørge om sådan en sti, der går igennem deres område... så ville jeg skulle formidle en kontakt den vej rundt. Det ville jeg være nødt til, når der er den slags forespørgsler. Det er ikke mig, der er ejeren, jeg driver det kun, så det ville ikke

være min beslutning.” (Interview, forpagter, 25. februar, 2021)

Jens og Lene Brandenburg har været med til at etablere en sti – forlængelsen af Trolthedestien fra Ferup til Fynslund. Jens har siddet med i en frivillig arbejdsgruppe, og de har – uden kompensation – afgivet jord, og sagt ja til at få en lille parkeringsplads for enden af deres privatvej (Interview, Lene og Jens Brandenburg, 9. marts, 2021). Stien har været 6 år undervejs (Interview, formanden for Fynslund lokalråd, 13. marts, 2021).

Direkte adspurgte om de oplevede at særlig ejerskabsformer eller fjerneje spillede ind for lodsejerens villighed til at være med i projektet, svarer Jens og Lene: *”Det er lige der, problemet ligger”*, med henvisning til at der er én lodsejer, der ikke ønsker at bidrage, og derved gør det umuligt for stien at komme helt frem til Fynslund. Lodsejeren er ganske vist opvokset i området, men er flyttet til en ejendom længere væk.

”Vi skulle sådan set gerne ind over den jord, med stien, men det ville han ikke være med til! Han har tilknytning, kender området, er barnefødt her... men har i dag en ejendom længere væk, og bor selv længere væk, og vil ikke afgive jord. Det er endda noget, han ikke dyrker, et moseområde.” (Jens Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021).

Alle andre lodsejere, der har indvilliget i at give jord, bor i nærheden. Om det alene er afstanden mellem ejers bolig og jordens placering, der spiller ind, kan man ikke vide. Men det er tankevækkende.

For Lene og Jens, der har deres uddannelse og profession i landbrugsverdenen, betyder stiprojektet noget særligt for sammenkædningen mellem by og land.

”Vi taler tit om at der bliver større afstand mellem land og by. Selv om man ikke har fagligt kendskab til at producere fødevarer eller sprøjte eller dyrke økologisk, har man en holdning. Der er en stor gevinst, hvis man får folk herud: at man som jordbesidder gør det her [afgiver jord til sti], det er en lille del i forhold til hvad man får af ’goodwill’ den anden vej: Mulighed for at få oplevelser og en snak... Fx har vi jorde med særlige kreaturer på, op til stien, og folk stopper og snakker og spørger... Det kan være lokale eller nogen, der ikke er herfra. Der er rigtig meget godt ved at samle land og by.” (Lene og Jens Brandenburg, Ferup, 9. marts, 2021)

3.3.4.1 Biodiversitet og vand

Ændringen i ejerskab for Ferupgård har ikke påvirket den genetiske diversitet; biodiversitet, eller vandmiljøet på nævneværdig måde ifølge interviewene med investorrepræsentant og forpagter.

”Kun sådan noget småtteri, blomster langs vejen og vildt-agre. Ikke noget, der flytter det helt vilde. Vi skaber diversitet til vildtet, i det små. Og bruger alle de små skæve parceller til det.” (Interview, forpagter, 25. februar, 2021).

Der er i øvrigt ikke nogen forskel på hvordan forpagteren driver sin egen gård og det forpagtede areal mht. biodiversitet og miljøhensyn.

4 Referencer

Interviews: I alt har der været foretaget 5 interviews samt 2 kortere telefonsamtaler i perioden 25. februar til 13. marts, 2021. Interviews varede mellem 35 minutter og halvanden time. Fyldige interviewnoter er skrevet ud, suppleret med gennemlytning af de interview, der med interview-personernes samtykke er blevet optaget med dette formål. Noterne fylder mellem 3 og 12 sider, typisk 7 sider.

- 1) Ejere (investorer):** Argiworld FarmInvest, repræsentant for Terra Estate Danica, dansktalende asset manager (Agrarøkonom). 25. februar.
- 2) Forpagter:** Niels Blem Sørensen, Stenbrogård, Knudsbøl. 25. februar.
- 3) Lokale informanter, borgere i Ferup:** Lene og Jens Brandenborg, Ferup. Bosat på gård i Ferup; foreningsaktive. 9. marts.
- 4) Lokal informant, repræsentant for Fynslund Lokalråd:** Heidi C Andersen. Formand for Fynslund Lokalråd; og aktiv i flere andre foreninger; bosat i Højrup. 13. marts.
- 5) Regionale udviklingsaktør:** Camilla Høyer Horsted, Kontaktperson for landsbysamarbejdet i Kolding kommune. Byplanlægger, 12. februar.

Hjemmesider besøgt:

<https://www.jordrup.dk/>

<https://datacvr.virk.dk/data/visenhed?enhedstype=virksomhed&id=38797883&soeg=Terra%20Estate%20Danica&type=undefined&language=da>

<https://terra-estate.eu/>

<http://www.agri-world.de/>

<https://www.nykredit.dk/din-virksomhed/virksomhedstype/til-dig-med-eget-landbrug/aktuelt/forpagtning-giver-mig-mere-raderum/>

Litteratur brugt:

Broegaard, R.B, Larsen, R. B., og Hedetoft, A. (2021): Landbruget og lokale værdikæder – hvordan bidrager nye ejerskabsformer og forretningsmodeller i landbruget til landsbyernes trivsel? Litteraturstudium: Hvad fortæller forskningen og eksperterne os. Nexø: Center for Regional- og Turismeforskning, 85 sider.

Jorsal, A. (2019, oktober 6). Landmand solgte sin gård til investorer: Det var sindssygt svært at droppe selveje. Jydske Vestkysten, Erhverv. <https://jv.dk/artikel/landmand-solgte-sin-gaard-til-investorer-det-var-sindssygt-svaert-at-droppe-selveje>

GBL Gruppen for by & landskabsplanlægning. (2009). Udviklingsplan for Jordrup og Omegn. https://www.kolding.dk/media/1hydozyi/udviklingsplan_for_jordrup_og_omegn.pdf

Nykredit. (2018). Forpagtning giver mig mere råderum. Nykredit.Dk. <https://www.nykredit.dk/din-virksomhed/virksomhedstype/til-dig-med-eget-landbrug/aktuelt/forpagtning-giver-mig-mere-raderum/>

5 Metoderefleksioner

Dette case-notat præsenterer en udenlandsk institutionel investor, der har investeret i landbrugsjord. Mange udenlandske institutionelle investorer er ganske diskrete omkring deres investering, og vi kontaktede derfor det sønderjyske landbrugsrådgivningskontor, hvor det danske registrerede selskab, Terra Estate Danica Aps, har kontaktadresse. Her fik vi straks mail og telefonnummer til TEDs dansktalende repræsentant i Tyskland. Hun var så venlig at acceptere et interview, efter at have fået en grundig indføring i projektets formål, og have modtaget spørgsmålene på forhånd – på engelsk for at facilitere en deling og eventuel kommentering fra de tysktalende investorers side. Efter interviewet formidlede hun venligt kontakten til en forpagter. Det var på denne måde, at feltarbejdet landede i Ferup/Fynslund-området. Vi påskønner meget, at vi har fået formidlet denne kontakt, og at de pågældende parter har indvilliget i at bruge tid på at deltage i interviews. Imidlertid må det nævnes, at der ikke, som fx i casen fra Dansk Økologisk Jordbrugsfond, har været en komplet oversigt over eksisterende investeringer, lokalitet, størrelse, alder osv., at navigere ud fra.

Fordi det indledningsvist – ud fra kontakt med repræsentanter for andre udenlandske kapitalfonde, så vel som indtrykket gennem medierne – virkede som om det kunne blive vanskeligt at få mulighed for at inkludere en konkret case på en udenlandsk kapitalfond eller institutionel investor i undersøgelsen, havde vi samtidig kontakt til flere kapitalforvaltere. Vi endte med at få adgang til cases fra to forskellige kapitalforvaltere (og to forskellige investorer), og valgte at følge op med feltarbejde om begge case-lokaliteter. Af ressourcemæssige årsager måtte vi dog derfor begrænse antallet af interviews i hver af de to cases med udenlandske

investorer. De lokale informanter var alle meget venlige til at anbefale yderligere personer, der ville være relevante at interviewe i undersøgelsen. På trods af den store relevans, har vi desværre måttet holde antallet af interviews nede, og derfor ikke udvidet vores oprindelige interview-liste.

Grundet Covid-pandemien og de tilhørende rejse- og forsamlingsrestriktioner i foråret 2021 er dette "feltarbejde" blevet gennemført telefonisk og online, og ikke, som oprindeligt planlagt, med et besøg i case-området af 3-4 dages varighed. Der er et par kommentarer at knytte til denne måde at lave "feltarbejde" på. Først og fremmest vil jeg udtrykke min positive overraskelse over den måde, de personer, der har sagt ja til enten en kortere telefonsamtale eller et længere interview (af ca. 1 times varighed; kun i to tilfælde varede interviewet 1,5 timer), har taget imod mig – online – og været engagerede, interesserede, fokuserede. På trods af skærmen imellem os. I et online-feltarbejde er man dog afskåret fra de kontakter, der opstår – næsten som en sneboldeffekt – når man er til stede i et lokalområde, ligesom man er afskåret fra at gøre observationer i landskabet og landsbyerne. Et element, der kan være meget svært at afsøge, når man ikke er til stede i felten, er det almene kendskabsniveau til investeringen og investor.

I alle tilfælde har jeg taget fyldige noter undervejs i interview-samtalerne. De fleste af interviewene er desuden – selvfølgelig med interviewpersonens accept – optaget, til hjælp for en kronologisk og fortløbende gengivelse af interviewet, med spørgsmål og svar, samt en decideret transskribering af udvalgte citater i denne kontekst. Interview-noterne fylder 3 sider for de korteste samtaler, og op til 12 sider for de længste, i alt 44 sider, plus noter om lokalområdet, investor m.v.

Interviewnoterne er efterfølgende kodet for præ-definerede temaer, som forskerholdet på baggrund af såvel forskningsansøgning som litteratur-gennemgang (Broegaard et al., 2021) havde udvalgt som værende relevante. Desuden supplerede jeg med emergente temaer undervejs i kodningen, efterhånden som disse syntes nødvendige (manglende) for at kunne kode alt det relevante materiale. De overordnede temaer er som følger:

- ⊞ Bosætnings- og besøgsattraktivitet
- ⊞ Case
- ⊞ Ejerform
- ⊞ Forpagter
- ⊞ Generationsspørgsmål
- ⊞ Investeringen
- ⊞ Investeringsrationale
- ⊞ Sammenhængskraft
- ⊞ Stedeffekt
- ⊞ Strukturudvikling_samf generelt

Under hvert '+' findes under-temaer, fx

- ⊞ Stedeffekt
 - ⊞ Værdikæder
 - ⊞ Værditilvækst per areal
 - ⊞ Ændret arealanvendelse; Herlighedsværdi, adgang
 - ⊞ adgang til det åbne land
 - ⊞ biodiversitet og natur
 - ⊞ Herlighedsværdi
 - ⊞ Ændret arealanvendelse
 - ⊞ Økonomiske relationer & services
 - ⊞ jobskabelse

Flere af interview-personerne har fået case-notatet til gennemgang. To lokale informationer har vendt tilbage med opdateringer omkring dels forsamlingshuset, og dels præciseringer om processen omkring Troldhedestien. Investorrepræsentanten har delt udkastet med investor, og vendt tilbage med præciseringer omkring de ansattes uddannelsesbaggrund, forventet afkast og tilbagekøbsmuligheder.

ⁱ Et andet sted nævner 141 ha landbrugsareal og knap 10 ha permanent græs (<https://www.agriteam.dk/ejendom?sag=146-1>).

ⁱⁱ <https://datacvr.virk.dk/data/visenhed?enhedstype=virksomhed&id=26713773&soeg=Stenbrog%C3%A5rd&type=undefined&language=da>