

Ryknings- og Relaksationsvejledning for statslån og statsgaranterede lån

Udarbejdet af Statens Administration i 2014

Udbetaling Danmark
Tilskud, lån og garantier
Kongens Vænge 8
3400 Hillerød

Digitalpost via: <https://virk.dk/vejledning/laan-og-tilskud-til-erhverv/ite-jordbrug/>

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	3
Overordnede retningslinjer	3
Lånenes lovgrundlag samt rykningsgrænser	4
Statslån.....	4
Statsgaranterede realkreditlån	4
2. Rykning (Moderation).....	5
Investeringer på ejendommen	5
Køb af yderligere ejendom eller jordareal	5
Køb af yderligere andel af den belånte ejendom	5
Driftskapital.....	5
Konvertering	6
3. Materiale der indsendes sammen med ansøgning om rykning	6
4. Rykning med statshusmands- og jordkøbslån	7
5. Relaksation og ekspropriation	8
Anvendelsen af provenuet fra relaksation eller ekspropriation	8
Materiale der indsendes sammen med ansøgning om frigivelse af provenuet fra relaksation/ekspropriation.....	8
6. Overførsel af YJ-lån til anden ejendom	9
7. Driftsfællesskaber	9
8. Konvertering af YJ-jordbrugerlån.....	9
9. Gebyrer.....	10
10. Bilag.....	11
Bilag 1: Vejledning til udfyldelse af prioritetskema.....	11
Bilag 2: Vejledning til udfyldelse af investeringserklæring	12

1. Indledning

Overordnede retningslinjer

Retningslinjerne omfatter samtlige ydede statslån og statsgaranterede lån.

De statsgaranterede lån kan være ydet af følgende realkreditinstitutter:

DLR Kredit A/S
Nykredit A/S
Realkredit Danmark A/S
Nordea Realkreditaktieselskab

Statslån: Ansøgning om rykning og relaksation med statslån skal sendes til Udbetaling Danmark.

Statsgaranterede lån: Ansøgning om rykning og relaksation med statsgaranterede realkreditlån skal sendes til det långivende realkreditinstitut.

De her anførte regler har udgangspunkt i de enkelte love og bekendtgørelser, der vedrører de enkelte låneordninger.

Ved rykning for lån til finansiering af større investeringer set i forhold til bedriftens hidtidige handelsværdi anbefales det, at ansøgning herom fremsendes, før investeringen påbegyndes, og samtidig med at finansierings- og investeringsplan foreligger.

Der vil blive lagt vægt på, at investeringerne bidrager positivt til bedriftens indtjeningssevne og tilsvarende øger bedriftens/pantets værdi.

Endvidere forudsættes, at løbetiden/afdrags-profilen på de i ejendommen indestående lån er afpasset de finansierede aktivers levetid.

Ved relaksation og ekspropriation, vil der blive lagt vægt på, at værdiforringelsen og indskrænkningen i produktionsgrundlaget ikke forringer lånets sikkerhed i pantet og bedriftens/ejernes økonomi.

Provenu fra relaksation, ekspropriation mv. vil som udgangspunkt skulle anvendes til ekstraordinær nedbringelse af foranstående lån og/eller de statslige engagementer.

Provenuet kan dog helt eller delvist frigives til rykningsberettigede formål, hvis det samtidig godtgøres, at bedriftens økonomi viser balance.

Dette gælder tillige, når der ønskes respekt af tinglyste deklarationer og servitutter på ejendommen.

Det bemærkes, at der stadig er statslån, der efter indholdet i pantebrevets bestemmelser giver tilladelse til en automatisk rykning.

Dette indebærer, at lånene rykker for særligt opregnede nye lån uden særligt samtykke fra Udbetaling Danmark.

Lånenes lovgrundlag samt rykningsgrænser

Nedenfor anføres lovgrundlaget for de lån, der omfattes af vejledningen.

For hvert lån er anført den populære betegnelse for lånet, Udbetaling Danmarks forkortelse for lånet samt lånets rykningsgrænse.

Lånets rykningsgrænse er den grænse, inden for hvilken lånet skal være sikret efter rykning. Grænsen opgøres i procent af den aktuelle, kontante handelsværdi. For lån med automatisk rykningsklausul opgøres grænsen dog i procent af ejendommens kontantejendomsværdi (den offentlige vurdering).

Den kontante handelsværdi er den samlede værdi af den faste ejendom med besætning, driftsinventar og driftsmateriel.

Kontantværdien ansættes ud fra en vurdering til låneefterretning, foretaget af et realkreditinstitut. Vurderingen skal være foretaget mindre end tolv måneder forud for anmodningen om rykning m.v. og skal afspejle ejendommens aktuelle tilstand.

For rykning med yngre jordbrugerlån (YJ og YJL) gælder, at vurderingen altid skal være foretaget af ét af de realkreditinstitutter, der er omfattet af aftalen med Fødevareministeriet om at yde yngre jordbrugerlån. Det behøver således ikke være det realkreditinstitut, der har ydet yngre jordbrugerlånet.

Statslån

Jordkøbslån, HL

Rykningsgrænse: 90% - automatisk rykningsklausul

Lov nr. 181 af 28. april 1971 om statens fremskaffelse af jord til jordbrugsmæssige formål med senere ændringer, senest bekendtgjort ved lovekendtgørelse nr. 493 af 13. juni 1997, samt Fødevareministeriets bekendtgørelser i medfør heraf.

Statshusmandslån, HL/JL

Rykningsgrænse: 120% - automatisk rykningsklausul

Lovekendtgørelse nr. 117 af 10. juni 1967 samt Fødevareministeriets bekendtgørelser i medfør heraf.

Landarbejderboliglån, HARB, Der er ikke regler for rykning.

Lovekendtgørelse nr. 344 af 16. maj 1997 om arbejderboliger på landet.

Statsgaranterede realkreditlån

For de statsgaranterede yngre jordbrugerlån er der en rykningsgrænse på 95%.

Disse lån er ydet efter

1. Lov nr. 397 af 14. juni 1995 om statsgaranti og ydelsestilskud ved lån til yngre jordbrugere.
2. Lov nr. 338 af 17. maj 2000 om støtte til udvikling af landdistrikterne. (Landdistriktsstøtteloven)
3. Lovekendtgørelse nr. 728 af 29. juni 2004 Lov nr. 1159 af 19. december 2003
4. Lovekendtgørelse nr. 1015 af 9. oktober 2006 Lov nr. 405 af 1. juni 2005
5. Lovekendtgørelse nr. 856 af 25. august 2008 Bekendtgørelse nr.866 af 25. august 2008
6. Lovekendtgørelse nr. 1202 af 10. december 2009

2. Rykning (Moderation)

Rykning kan søges og tillades for lån til planlagte eller allerede foretagne investeringer i bygninger, besætning, driftsinventar eller driftsmateriel.

Der kan ikke godkendes rykning for lån til investeringer, der er påbegyndt tidligere end 2 år forud for ansøgningen. Fristen regnes fra tidspunktet, hvor ansøgningen modtages i Udbetaling Danmark.

Hvis det nye lån sikres ved ejerpantebrev, kræves sekundær oprykkende panteret heri.

Rykning kan tillades for nye lån til finansiering af:

Investeringer på ejendommen

- Investering i bygninger, der er nødvendige til ejendommens jordbrugsmæssige drift og investeringer i en rimelig modernisering, forbedring, udvidelse eller fornyelse af stuehuset.
- Nettoinvestering i besætning enten ved indkøb eller ved eget tillæg, herunder ændringer i besætningens alderssammensætning.
- Nettoinvestering i driftsinventar og driftsmateriel, der er nødvendig til ejendommens drift. Rykning kan også godkendes til udvidelse eller forbedring af driftsinventaret eller driftsmateriellet.

Køb af yderligere ejendom eller jordareal

- Rykning vil altid være betinget af, at pantet – for hele pantegælden eller en del af pantegælden - udvides til at omfatte tilkøbt ejendom/areal. Ved tillægspantsætning skal indplaceringen ske efter overtagne lån på ejendommen og nødvendige lån til finansiering af købet. Herudover vil det kunne godkendes, at eksisterende lån på den oprindelige ejendom overføres til ny ejendom med samme indbyrdes prioritetsorden som på den oprindelige ejendom.

Køb af yderligere anpart af den belånte ejendom

- Der kan rykkes for lån til køb af yderligere anpart af den belånte ejendom under forudsætning af, at det statsgaranterede yngre jordbrugerlån efter tilbagerykningen fortsat er sikret inden for rykningsgrænsen.

Driftskapital

- Der kan som hovedregel ikke bevilges rykning for driftskredit. Rykning kan i særlige tilfælde ske for forhøjelse af driftskredit eller lån til nødvendig finansiering af driften.
- Det øgede driftskapitalbehov forudsættes begrundet i enten en øget produktion eller en driftsomlægning, som sikrer en bedre økonomisk overlevelsessevne.
- Hvis forhøjelsen af driftskrediten er sikret ved ejer- pantebrev, kræves der sekundær oprykkende panteret heri.
- Bemærk, at et allerede finansieret driftskapitalbehov ikke efterfølgende kan forventes respekteret, blot fordi der aktuelt vil være plads inden for rykningsgrænserne.
- Udbetaling Danmark kan forlange at der indsendes resultat- og likviditetsbudgetter for indeværende og næste regnskabsår samt en redegørelse for årsagen til det

opståede kapitalbehov. Regnskabs- og budgetmateriale skal være udarbejdet efter sædvanlige driftsøkonomiske principper.

- Herudover kan der efter konkret vurdering kræves indsendelse af yderligere/supplerende materiale.

Konvertering

- For statslån og statsgaranterede lån kan rykning ske for lån til konvertering og omlægning, hvis provenuet anvendes fuldt ud til indfrielse af foranstående lån. I provenuanvendelsen kan indgå sædvanlige låneomkostninger, herunder differencerenter, tinglysningsafgifter, lånesagsgebyrer, kurtage m.v. For så vidt angår statsgaranterede lån underretter det långivende institut Udbetaling Danmark om konverteringen ved indsendelse af en prioritetsoversigt, hvoraf lånets nye prioritetsstilling fremgår.

3. Materiale der indsendes sammen med ansøgning om rykning

Til brug ved behandling af sagen, skal der fremsendes:

- Kopi af lånetilbud
- Oplysning om provenuanvendelse i hovedposter og beløb
- Prioritetsskema, skal udfærdiges og indsendes ved ansøgninger vedrørende statslån (find prioritetsskema på <https://virk.dk/vejledning/laan-og-tilskud-til-erhverv/te-jordbrug/#Rykning-og-relaksation>)
- For statsgaranterede YJ-lån indsender realkreditinstituttet et prioritetsskema.
- Kopi af restgældskvitteringer på foranstående lån
- Driftsregnskab for seneste regnskabsår

Ansøgning om rykning kan sendes inden den rykningsberettigede investering eller låneomlægning foretages. Ansøger vil så modtage et forhåndstilsagn om rykning.

Når den rykningsberettigede investering eller låneomlægning er afsluttet indsendes den i forhåndstilsagnet udbedte dokumentation, hvorefter moderationserklæring/vedståelseserklæring kan udfærdiges.

Udbetaling Danmark kan i forbindelse med ryknings sagen anmode om, at der indsendes en redegørelse eller erklæring fra debtors økonomiske rådgiver. Der tænkes i denne forbindelse på en økonomikonsulent, en statsautoriseret revisor eller en registreret revisor. Herudover må det forventes, at der efter konkret vurdering kræves indsendelse af yderligere/supplerende materiale.

Ved rykning for lån til finansiering af større investeringer samt i sager med snæver økonomisk balance må den medvirkende konsulents eller revisors bemærkninger til investeringsprojektet med beregninger over investeringens rentabilitets- og likviditetsvirkning tillige indsendes.

For så vidt angår statslån, vil Udbetaling Danmark som led i sagens behandling rekvirere den seneste, kontante vurdering af ejendommens handelsværdi med besætning og løsøre inkl. eventuelle merværdier, fra det långivende realkreditinstitut.

For statsgaranterede lån indsender det långivende realkreditinstitut tillige med sagens øvrige dokumenter en kontantvurdering, som nævnt ovenfor.

Det er en betingelse, at de anvendte vurderinger er foretaget inden for de seneste 12 måneder.

Moderationserklæring/vedståelseserklæring kan i øvrigt afgives straks mod indeståelse fra et pengeinstitut eller en advokat om indfrielse af det nye lån, hvis den endelige dokumentation ikke modtages og er fyldestgørende.

For lån til investeringer skal der senest 1 år fra tilsagnet meddelelse indsendes en investeringserklæring fra den regnskabsførende konsulent eller revisor.

For lån til køb af yderligere en ejendom, skal der indsendes dokumentation for ejendomsoverdragelsen samt oplysning om, hvor i den nye ejendom statslånet/garantien kan placeres.

For lån til køb af et jordareal, skal der indsendes dokumentation for ejendomsoverdragelsen samt endelig udstyknings- og sammenlægningsapprobation.

For lån til konvertering og omlægning skal der indsendes omprioriteringsforslag eller endelig afregnings-/indfrielsesnotaer.

4. Rykning med statshusmands- og jordkøbslån

Statshusmands- og jordkøbslån er omfattet af en automatisk rykningsklausul, hvilket bevirker, at de uden særligt samtykke fra Udbetaling Danmark rykker for nye lån.

Indexlån er ikke omfattet af den automatiske rykningsklausul. Rykning for sådanne lån skal derfor ske i henhold til retningslinierne i de foregående kapitler.

For lån i henhold til statshusmandslovgivningen gælder, at disse lån automatisk rykker for nye realkredit- eller bank/sparekasselån.

Lånet skal efter rykningen være sikret inden for 120 pct. af den offentlige kontante ejendomsværdi. Der er ikke hjemmel til at fravige anvendelsen af den automatiske rykningsklausul.

For lån i henhold til lov om udlån til jordbrugsmæssige formål (jordkøbslån) gælder, at disse lån automatisk rykker for nye lån ydet af realkreditinstitutter.

Lånet skal efter rykningen være sikret inden for 90 pct. af den offentlige kontantejendomsværdi.

I pantebrevene for visse jordkøbslån er rykningsgrænsen anført som ejendomsværdien med tillæg på 10 pct. Denne er dog ændret ved bekendtgørelse nr. 468 af 22. juni 1989, således at rykningsgrænsen for disse lån fra 15. august 1989 er 90 pct. af den offentlige kontantejendomsværdi.

For jordkøbslån med en restgæld på over 40.000 kr. kan Statens Administration - hvor omstændighederne, herunder låneformålet og vilkårene tilsiger det - efter ansøgning tillade rykning efter de retningslinier, der gælder for lån uden automatisk rykningsklausul.

Opgørelsen skal beregnes på grundlag af de omregningstabeller, der udsendes af Realkreditrådet. Den anvendte omregningstabel skal være udsendt mindre end 2 måneder

før indlevering til tinglysning. Opgørelsen skal være påført et realkredit- eller pengeinstituts indeståelse for opgørelsens rigtighed.

5. Relaksation og ekspropriation

Ved relaksation, skal lånenes rykningsgrænser fortsat overholdes. Det samme gælder ved løsøresalg og lignende, da der her sker en reduktion af pantets værdi.

Til bedømmelse af den fortsatte overholdelse af indplaceringsgrænserne, kan det være nødvendigt at få foretaget en ny vurdering af ejendommen.

Efter en foretaget relaksation, skal de lånebetingelser der kræves opfyldt i lånenes løbetid, fortsat være opfyldt.

Der vil blive stillet krav til anvendelsen af provenuet fra salget eller ekspropriationen, såfremt dette ikke er af en beskeden størrelse.

Anvendelsen af provenuet fra relaksation eller ekspropriation

Provenuet beregnes som det kontante provenu, der fremkommer efter fradrag af sædvanlige handelsomkostninger mv.

Det skal anvendes som:

- Ekstraordinært afdrag på lånet
- Ekstraordinært afdrag på foranstående lån
- Og/eller anvendes til rykningsberettigede investeringer på ejendommen

For yngre jordbrugerlån (1995- og 2000 lovene) gælder, at lånet skal nedbringes forholdsmæssigt, hvis ejendommens kontantværdi nedbringes ved relaksation af en del af ejendommen, og den derved reducerede kontantværdi ville danne udmålingsgrundlag for et mindre lån end restgælden på det ydede lån.

Hvis salgsprisen er mindre end 75.000 kr. eller erstatningen fra en ekspropriation er mindre end 150.000 kr. kan provenuet, efter Udbetaling Danmarks vurdering, eventuelt frigives til debitor uden særlige betingelser for anvendelsen.

Det er dog altid en betingelse, at der ikke er restancer på den i ejendommen indestående belåning.

Materiale der indsendes sammen med ansøgning om frigivelse af provenuet fra relaksation/ekspropriation

Til brug ved bedømmelse af sagen skal der fremsendes:

- Kopi af skøde eller købsaftale/meddelelse om ekspropriation/jordfordelingsoverenskomst
- Skematisk redegørelse
- Oplysning om salgsprovenuets forventede anvendelse i hovedposter og beløb
- Driftsregnskab for det seneste regnskabsår

Når oplysningerne/materialet er modtaget og ikke giver anledning til bemærkninger, kan der afgives relaksationserklæring/vedståelseserklæring, forhåndstilsagn om relaksation/accept af jordfordeling eller tilladelse til frigivelse af ekspropriationserstatning.

Skal provenuet anvendes til rykningsberettigede investeringer på ejendommen, vil relaksationserklæring dog kunne afgives straks mod indeståelse fra et pengeinstitut eller en advokat om lånets indfrielse, såfremt den endelige udbedte dokumentation ikke fremsendes.

6. Overførsel af YJ-lån til anden ejendom

Restgælden på et statsgaranteret yngre jordbrugerlån kan tillades overført til en ny ejendom, hvis låntageren erhverver anden jordbrugsbedrift eller anpart heraf. Det forudsættes, at lånet overføres på de hidtidige vilkår – herunder betingelserne om hovederhverv og arbejdstid/arbejdskraftbehov - og at lånets sikkerhed ikke forringes.

Restgælden på det overførte lån må ikke overstige, hvad der maksimalt ville kunne udmåles i den nye ejendom.

Udbetaling Danmark kan forlange, at der stilles en pengeinstitutgaranti i forbindelse med, at det for lånet udstedte pantebrev aflyses af tingbogen.

7. Driftsfællesskaber

Udbetaling Danmark kan efter en konkret vurdering tillade, at bedriften drives i et driftsfællesskab.

Det vil være en betingelse, at de lovbestemte vilkår for den enkelte ordning fortsat forbliver opfyldte, uanset ændringer i driftsformen.

Således må f.eks. yngre jordbrugerordningens beskæftigelseskrav på mindst 833 timer pr. år (2000 ordningen) på den af låntager ejede ejendom være opfyldt, uanset den skete omlægning af driftsformen.

Hvis etablering af driftsfællesskabet indebærer, at besætning og maskiner ikke længere er omfattet af tilbehørspantet til den af låntager ejede jordbrugsbedrift, vil der skulle indbetales et ekstraordinært afdrag og/eller stilles særskilt primær sikkerhed i besætning og maskiner i form af et løsørejerpantebrev.

Hvis løsøret er overført til anden ejendom, kan der blive tale om at udvide pantet til at omfatte den ejendom, hvortil løsøret er overført.

8. Konvertering af YJ-jordbrugerlån

Yngre jordbrugerlån, udbetalt på grundlag af konverterbare obligationer, kan med fortsat statsgaranti og eventuelt ydelsestilskud omlægges til et nyt kontantlån med en højere eller lavere obligationsrente, herunder eventuelt i et nyt realkreditinstitut.

Det nye lån kan alene udgøre et beløb, svarende til kontantværdien af restgælden på det lån, der konverteres, opgjort på tilbudstidspunktet for konverteringen. Omkostninger, der er forbundet med konverteringen, kan ikke indgå i udmålingen af det nye lån.

Løbetiden for det nye lån kan overstige restløbetiden på det lån, der konverteres, med højst én termin.

Det nye lån skal have samme vilkår og prioritetsmæssige stilling som det lån, der konverteres. Særlige pantebrevsvilkår fra det hidtidige lån overføres til det nye lån.

Statsgarantien overføres automatisk til det nye lån på tidspunktet for indfrielsen af det gamle lån.

Hvis der samtidig med konverteringen sker kreditorskifte, skal Udbetaling Danmark godkende konverteringen og kreditorskiftet.

Realkreditinstituttet sender anmodning om fortsat statsgaranti og eventuelt ydelsestilskud til Udbetaling Danmark, bilagt oplysninger om det konverterede lån og det nye lån.

Anmodning om konverteringslån indgives til ét af de realkreditinstitutter, der kan yde yngre jordbrugerlån.

9. Gebyrer

For ekspeditioner i henhold til denne vejledning, foretaget af Statens Administration og de nævnte realkreditinstitutter, opkræver Udbetaling Danmark og realkreditinstitutterne gebyr efter de til enhver tid gældende regler.

10. Bilag

Find 'Prioritetsskema' og 'Investeringserklæring' på <https://virk.dk/vejledning/laan-og-tilskud-til-erhverv/lte-jordbrug/#Rykning-og-relaksation> under: 'Hent vejledning og ansøgningsmateriale'.

Bilag 1: Vejledning til udfyldelse af prioritetsskema

Kreditor:

Kreditor kan angives som DLR, NK, RD, BRF, og lignende.

Renten:

Renten er den i gælds brevet anførte rente, fx ved kontantlån, kontantlånsrenten og ved obligationslån, den nominelle rente.

Kontantværdien:

Kontantværdien beregnes i henhold til Realkreditrådets omregningsregler.

Prioritetsrækkefølge:

Foranstående pantebreve og ejerpantebreve angives i prioritetsrækkefølge, jf. tingbogsattest, dog således:

Nyt lån:

Nyt lån indplaceres på den ønskede fremtidige plads og markeres med "Nyt" i rubrikken "Notat".

Lån der indfries:

Lån, der indfries anføres i rubrik 1 og 2 med det hidtidig tinglyste beløb og markeres med "Indfriet" i rubrikken "Notat".

Lån der nedlyses:

Lån, der nedlyses anføres i rubrik 1 og 2 med det fremtidige tinglyste beløb og markeres med "Nedlyst" i rubrikken "Notat". I rubrik 5 anføres den nye kontantværdi.

Ejerpantebreve:

Ejerpantebreve udstedt til sikkerhed for statsgaranterede lån markeres med navn, fx "Moderniseringslån". Ejerpantebreve angives iverdigt som andre tinglyste pantebreve. I rubrik 5 optages de aktuelle underliggende låneforhold.

Oprykning i ejerpantebreve:

Hvor oprykning ikke allerede er noteret, vil krav blive fremsat, hvis statslånet er placeret udenfor 80 pct. af vurderingen, medmindre ejerpantebrevet ikke er over 100.000 kr. og fuldt anvendt til kassekredit, hvis max. ikke nedskrives.

Bilag 2: Vejledning til udfyldelse af investeringserklæring

Nye investeringer

På investeringserklæringen må kun medtages investeringer, der ikke tidligere er rykket for. Endvidere må kun medtages investeringer i inventar og besætning, hvori der ikke er ejendomsforbehold, løsøre pant eller andre trediemandsrettigheder.

Investering i inventar

Den rykningsberettigede investering opgøres som nettoinvesteringen i perioden med fradrag af 15 pct. af inventarkøbet. Nettoinvesteringen opgøres som det samlede inventarkøb fratrukket det samlede inventarsalg i perioden.

Eksempel på beregning af rykningsberettiget investering:

Køb af ny traktor	500.000 kr.
Salg af gammel traktor	- 150.000 kr.
Salg af andet inventar	- 50.000 kr.
- 15 pct. af 500.000 kr.	- <u>75.000 kr.</u>
Rykningsberettiget investering	<u>225.000 kr.</u>

Investering i besætning

Der kan medtages værdiforøgelsen af besætningen, dels ved udvidelse af antal dyr, og dels ved ændring af dyrenes alderssammensætning. Der foretages en opgørelse på ansøgningstidspunktet efter de på det tidspunkt gældende skattemæssige normalhandelsværdier.

En tilsvarende opgørelse - og med samme normalværdi - foretages ved investeringsperiodens begyndelse eller indgangsstatus i det regnskabsår, hvori investeringen påbegyndes.

Ved indkøbt besætning kan der tillige medregnes merpris herfor i forhold til den skattemæssige normalværdi.

Jordkøb

I erklæringen skal anføres om der er tale om køb af ny selvstændig ejendom eller tillægsjord der sammenlægges med den oprindelige ejendom.

Supplerende materiale

Ønskes der rykning for investeringer, som ikke er anført i erklæringen, skal en tilsvarende opgørelse udarbejdes og vedlægges.

Investeringserklæringen

Erklæringen afgives under strafansvar jf. straffelovens § 163.