

# Frivillige gældsordninger

## Vejledning

- Frit salg
- Akkord
- Henstand

Statsslån og statsgaranterede lån til jordbrugere



**Vejledningen er udgivet af**

Statens Administration  
Landgreven 4 1301 København K

Tlf. 3398 8230  
Fax 7025 1455

E-post: [lgf@statens-adm.dk](mailto:lgf@statens-adm.dk)  
Hjemmeside: [www.statens-adm.dk](http://www.statens-adm.dk)

**Henvendelser skal sendes til**

Statens Administration  
Finansserviceområdet  
Jordbrug & Fiskeri  
Landgreven 4  
1301 København K

Tlf. 3398 8230  
Fax 7025 1455

E-post: [lgf@statens-adm.dk](mailto:lgf@statens-adm.dk)

Vejledningen samler Statens Administrations retningslinjer for hel eller delvis eftergivelse af statslån og statsgaranterede lån på jordbrugsområdet, frigivelse af pant ved frit salg uden fuld dækning samt ved ydelse af henstand. (Styrelsen er oprettet pr. 1. januar 1999 som en afløser for Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning (Hypotekbanken)).

Retningslinjerne bygger på den bemyndigelse som finansministeren hvert år får på finansloven (Se tekstanmærkning nr. 102 til S 7 på finansloven for 1999 (i tidligere finansår tekstanmærkning nr. 50) og anmærkningen til samme. Statens Administration udøver finansministerens bemyndigelse i henhold til cirkulæreskrivelse om Statens Administration nr. 206 af 16. december 1998). Endvidere på gældende lovgivning, som regulerer forholdene, herunder bl.a. tinglysningsloven, retspleje-loven og ikke mindst konkurslovens regler. Retningslinjerne afspejler i øvrigt i væsentligste grad de erfaringer og den praksis, som er udviklet på området gennem de senere år.

Retningslinjerne er vejledende og kan fraviges, hvor særlige forhold gør sig gældende.

Der kan klages over Statens Administrations afgørelser vedrørende frivillige gældsordninger til Finansministeriet, Departementet, Christiansborg Slotsplads 1, 1218 København K. Vejledningen trådte i kraft den 1. maj 1999 (Finansministeriet består af Departementet, Statens Administration og Statens Administration).

Susanne Nobel

Maj 2005

Jordbrugs & fiskerienheden

## Indholdsfortegnelse

Vejledningen; baggrund og ikrafttræden .....	2
1. Indledning.....	4
1.1 Overordnede retningslinjer .....	4
1.2 Område.....	4
1.2.1 Statslån .....	4
1.2.2 Statsgaranterede DLR-lån .....	4
1.2.3 Statsgaranterede pengeinstitutlån .....	5
2. Frigivelse af pant uden tvangsauktion .....	5
2.1 Generelle betingelser .....	5
2.1 Salg til familiemedlemmer .....	6
3. Deltagelse i akkord mv. ....	6
3.1 Hovedforudsætninger .....	6
3.2 Afgrænsning af tabsplacerede kreditorer .....	7
3.3 Modregning.....	7
3.4 Løsningsmodeller.....	8
3.4.1 Opretholdt engagement i ejendommen.....	8
3.4.2 Dividendens størrelse.....	8
3.4.3 Indefrysning.....	8
3.4.4 Likvidationsakkord.....	8
3.5. Oplysninger og materiale .....	8
4. Henstand.....	9
4.1 Statslån.....	9
4.2 Statsgaranterede lån.....	10
4.2.1 Statsgaranterede lån i DLR .....	10
4.2.2 Statsgaranterede pengeinstitutlån .....	10
4.2.2.1 Miljølån, gældssaneringslån (såvel GS som RGS).....	10
4.2.2.2 Forbedringslån .....	10
5. Inddrivelse af personlige fordringer.....	10

# 1. Indledning

## 1.1 Overordnede retningslinjer

En hovedforudsætning for såvel deltagelse i akkord eller salg i fri handel uden fuld dækning er, at det er godtgjort, at der ikke foreligger andre løsningsmuligheder, som ville indebære et mindre tab eller slet intet tab for statskassen. Herunder skal der være godtgjort økonomisk behov for gældseftergivelse i det ønskede omfang.

For at opnå et ordnet og hensigtsmæssigt sagsforløb er det centralt, at låntagers økonomikonsulent, revisor og/eller advokat i god tid i tilfælde af økonomiske vanskeligheder inddrages for at fastslå, om betalingsvanskelighederne skyldes forbigående likviditetsproblemer, eller om det må antages, at de har sammenhæng med en egentlig negativ balance i bedriftens økonomi. Vurderes økonomien at være i ubalance henstilles det, at debitor anmelder en betalingsstandsning, eller at der etableres en af de væsentligste kreditorer tiltrådt ordning efter tilsvarende retningslinjer til sikring af lige behandling af kreditorerne.

Der lægges generelt meget vægt på, at der foreligger en uvildig og fyldestgørende redegørelse/analyse af, hvad der er årsagen til de opståede økonomiske problemer. Analysen skal herunder omfatte en vurdering af, hvorvidt debitor som driftsleder har evnen til at tackle opståede problemer. Ønskes der gennemført en rekonstruktion af debtors økonomi, med henblik på fortsat drift af og forbliven på ejendommen, skal der tillige foreligge en fyldestgørende og overbevisende handlingsplan for, hvordan den økonomiske overlevelsessevne tilvejebringes.

## 1.2 Område

Retningslinjerne omfatter samtlige statslån og statsgaranterede lån på jordbrugsområdet administreret af Statens Administration. De statsgaranterede lån kan være ydet af pengeinstitutter eller Dansk Landbrugs Realkreditfond (DLR).

Modtager DLR eller pengeinstitutter et forslag om akkord eller forespørgsel om tilladelse til salg uden fuld dækning, som vedrører et statsgaranteret lån, videregives sagen til afgørelse i Statens Administration.

### 1.2.1 Statslån

Yngre landmandslån, UL

Lovbekendtgørelse nr. 96 af 26. februar 1981 om udlån til yngre jordbrugere.

Jordkøbslån, HL

Lov nr. 181 af 28. april 1971 om statens fremskaffelse af jord til jordbrugsmæssige formål, senest bekendtgjort ved lovbekendtgørelse nr. 754 af 18. august 1994.

Statshusmandslån, HL/JL

Lovbekendtgørelse nr. 117 af 10. juni 1967.

### 1.2.2 Statsgaranterede DLR-lån

Gældssaneringslån, GÆS

Lov nr. 268 af 6. maj 1993 om statsgaranti for gældssaneringslån til jordbrugere.

Høsttabslån, HTG

Lov nr. 918 af 25. november 1992 om statsgaranti og ydelsestilskud vedrørende høst-tabslån til tørkeramte landmænd.

Yngre jordbrugerlån (1985-loven), YJG

Lov nr. 150 af 17. april 1985 om statsgaranti og rentetilskud m.m. ved udlån til yngre jordbrugere.

Yngre jordbrugerlån (1990-loven), YJG

Lov nr. 146 af 13. juni 1990 om statsgaranti og rentetilskud m.m. ved udlån til yngre jordbrugere.

Yngre jordbrugerlån (1995-loven), YJ

Lov nr. 397 af 14. juni 1995 om statsgaranti og ydelsestilskud ved lån til yngre jordbrugere.

### **1.2.3 Statsgaranterede pengeinstitutlån**

Miljølån, NPO

Lovbekendtgørelse nr. 1172 af 16. december 1992 om støtte til miljøforbedrende investeringer i mindre landbrug mv.

Forbedringslån, MG

Lovbekendtgørelse nr. 715 af 30. august 1995 om støtte til jordbrugets strukturudvikling og til økologisk jordbrug.

Gældssaneringslån, GS

Lov nr. 131 af 9. april 1980 om statsgaranti for lån og rentetilskud til visse landmænd, senest bekendtgjort ved lovbekendtgørelse nr. 15 af 13. januar 1988.

Gældssaneringslån, refinansiering, RGS

Lov nr. 372 af 6. juli 1988 om refinansiering af realkreditlån mv. i landbrugsejendomme.

## **2. Frigivelse af pant uden tvangsauktion**

### **2.1 Generelle betingelser**

Statens Administration kan i særlige tilfælde kvittere panteretten for statslån og/eller statsgaranterede lån ved frivilligt salg uden fuld dækning.

Det skal godtgøres, at salgsprisen er den højst opnåelige ved indsendelse af udbudsmateriale, herunder oplysning om udbudsperiode, salgspris og indkomne tilbud.

Anmodning om kvittering af panteretten skal være vedlagt en redegørelse for den hidtidige økonomiske udvikling for bedriften og årsagen til det økonomiske sammenbrud.

Statens Administrations udækkede fordring i forbindelse med salget opretholdes som en personlig fordring mod sælgeren (debitor).

Tilladelsen til salg vil normalt være betinget af,

- At øvrige panthavere i ejendommen ligeledes tiltræder salget,

- At Statens Administration modtager dækning af salgsprovenuet efter sin plads i prioritetsordenen i henhold til tinglysningslovens § 40 og
- At ingen del af provenuet tilfalder sælgeren.

Inden Statens Administration kan kvittere pantesikkerheden, skal der hertil indsendes følgende materiale, der ikke må give anledning til bemærkninger:

- Endelig handelsopgørelse med en specificeret oversigt over salgsprovenuets anvendelse.
- Debtors seneste regnskab (eventuelt skatteregnskab) med status over aktiver og passiver og en aktuel status pr. salgstidspunktet. Hvis der i tiden op til salget er foretaget salg af besætning eller løsøre i større omfang, skal der redegøres for dette sammen med oplysning om anvendelsen af provenuet.

Hvis en advokat eller et pengeinstitut indestår for opfyldelse af betingelserne, kan pantesikkerheden kvitteres, inden disse er opfyldte.

Når panteretten er aflyst, skal der hertil sendes en kopi af det endeligt tinglyste skøde.

## 2.1 Salg til familiemedlemmer

Statens Administration godkender normalt ikke salg til ægtefælle eller samlever uden fuld dækning i tilfælde, hvor formålet alene er at frigøre sig for den hidtidige ejers kreditorer. Der kan dog gøres undtagelse herfra, hvis der foreligger ganske særlige omstændigheder, f.eks. skilsmisse eller andre personlige forhold. Det vil være en forudsætning, at salget foregår i åbenhed, og at alle kreditorer er vidende herom.

I de tilfælde, hvor salget ikke kan godkendes, henviser Statens Administration normalt debitor til at søge sine økonomiske problemer løst gennem en akkord / rekonstruktionsordning.

Salg til andre familiemedlemmer - f.eks. i forbindelse med generationsskifte - kan normalt godkendes, hvis det ved en mægler vurdering godtgøres, at salgsprisen er den bedst opnåelige. Ejendommen skal normalt have været udbudt til salg gennem længere tid. Det forudsættes, at de oprindelige ejere ikke bliver boende på ejendommen.

## 3. Deltagelse i akkord mv.

Rekonstruktion af jordbrugsvirksomhedens økonomi ved en akkordordning mv. kan være relevant som et alternativ til en egentlig tvangsrealisation af pantet enten via tvangsauktionsinstituttet eller ved et hurtigt salg uden fuld dækning til alle panthavere - jf. afsnit 2.

Rekonstruktionen kan i kraft af, at der er tale om en frivillig gældsordning have et vidt forskelligt udseende alt efter, hvad der aftales mellem de involverede kreditorer og debitor eller dennes repræsentant. Uanset at der er tale om frivillige ordninger, henstiller Statens Administration, at man støtter sig til det regelsæt, som anvendes ved en egentlig konkursbehandling ifølge konkurslovens regler herom.

### 3.1 Hovedforudsætninger

Nogle grundlæggende forudsætninger skal være opfyldt for, at Statens Administration kan medvirke i en rekonstruktion af jordbrugsvirksomheden. Disse er følgende:

- At det er godtgjort behov for gældseftergivelse i det ønskede omfang,
- At debitor anmelder betalingsstandsning, eller at der etableres en af de væsentligste kreditorer tiltrådt ordning efter tilsvarende retningslinjer til sikring af lige behandling af kreditorerne under forhandlingerne,
- At akkorden gennemføres under kyndig ledelse,
- At akkordlederen bekræfter, at der ham bekendt ikke foreligger dispositioner, der kan omstødes i tilfælde af konkurs,
- At akkorden omfatter samtlige fordringshavere med sikkerhed ud over en forsigtig skønnet realisationsværdi, jf. afsnit 3.2,
- At Statens Administration modtager dividende på lige vilkår med øvrige tabsplacerede kreditorer,
- At det gennem realistiske budgetter sandsynliggøres, at debitor efter rekonstruktionen er i besiddelse af økonomisk overlevelsessevne. Det er normalt en forudsætning, at debitor i forbindelse med ordningen søger maksimal rente- og likviditets-lettelse ved omlægning af bestående lån,
- At der efter rekonstruktionen er sikret debitor fornøden likviditet - eventuelt i form af en ny trækingsret i pengeinstitut - til imødegåelse af sæsonbetonede likviditetsudsving, og at andre budgetterede likviditetskrav kan inddækkes.

Statens Administration lægger vægt på, at alle kreditorer modtager underretning om akkordforhandlinger og dernæst, at forhandlingerne søges bragt til afslutning hurtigst muligt.

### **3.2 Afgrænsning af tabsplacerede kreditorer**

Til afgrænsning af akkorddeltagende panthavere fastsættes skæringspunktet på grundlag af en aktuel vurdering af pantets tvangsrealisationsværdi. Skæringspunktet fastsættes således udefra i hvilket omfang panthaverne i prioritetsrækkefølge kan forvente hel eller delvis dækning gennem et hurtigt salg, herunder tvangsauktion, når dette må anses som eneste alternativ til etablering af en akkord-/ rekonstruktions-ordning.

Vurderingsopgaven skal indeholde en præcisering af, at den ønskede vurdering er værdien i "hurtig handel", det vil sige salg inden for tre måneder opgjort på kontant-basis. Vurderingen skal indeholde en særskilt opgørelse af værdien af den faste ejendom, besætning og inventar, ligesom det skal oplyses, hvilke løsørengstande, der ikke er medvurderet og årsagen hertil.

Skæringspunktet/realisationsværdien udgør herefter førnævnte vurdering med fradrag af sædvanlige handels- og liggeomkostninger m.v. - normalt mindst 6 pct. - hvis der ikke allerede i vurderingsopgaven er taget hensyn til dette.

### **3.3 Modregning**

Statens Administration forbeholder sig ret til at modregne statskassens krav i eventuelle momstilgodehavender, overskydende skat, miljøstøtte, forbedringsstøtte m.v. Sagen kan eventuelt godkendes således, at modregnede beløb frigives og stilles til rådighed for ordningen mod, at beløb svarende til modregningen holdes uden for akkord.

## 3.4 Løsningsmodeller

### 3.4.1 Opretholdt engagement i ejendommen

Regnskabs- og budgetmateriale skal godtgøre, at ordningen er rimelig for deltagende panthavere og andre kreditorer. Som udgangspunkt deltager Statens Administration ikke i ordninger, der alene bygger på en fordeling af kontantmidler til rådighed.

For at opnå en afbalanceret løsning og samtidig spare på kapitalforbruget, henstiller vi, at akkorden for de løse kreditorer kombineres med en aftale mellem panthaverne omfattende en nedskrivning af den usikrede pantegæld til fortsat forrentning og afvikling, således at virksomhedens gældsbelastning kan forrentes af den løbende drift.

Hvis der etableres en panthaveraftale, er det praksis, at de pågældende fordringer opretholdes med en procentsats, der er højere end den kontante dividendesats for de løse kreditorer. Statens Administration fordrer sædvanligvis et risikotillæg på 50% af kontantdividenden (f.eks. kontant 20%, opretholdt 30%).

### 3.4.2 Dividendens størrelse

Akkorddividende beregnes ud fra husstandens overskydende forrentningsevne efter, at der er sket forrentning af sikret pantegæld, gæld med gyldigt ejendomsforbehold og eventuelt gæld optaget til finansiering af restancer og ny driftskredit.

Akkordforslag, der bygger på en relativ lille dividende godkendes ikke. Således vil en kontant dividende på under 10% normalt ikke blive accepteret.

### 3.4.3 Indefrysning

I særlige tilfælde, men i begrænset omfang, kan godkendes og fordres indefrysning af gæld. Indefrysning kan være aktuelt i sager, hvor påregnelige indtægtsforbedringer endnu ikke er slået igennem. I særlige tilfælde kan der endvidere blive tale om lysning af en spærreprioritet, der f.eks. udløses ved salg.

Aftale om indefrysning fastsættes individuelt i de konkrete sager.

Indefrysning i et større omfang kan eksempelvis være begrundet i de aktuelle historisk meget lave afregningspriser inden for svineproduktion, hvor man må kunne forvente en betydelig bedring senere i forløbet. Altså i tilfælde, hvor debtors økonomiske problem alene kan tilskrives en midlertidig likviditetskrise og ikke en egentlig permanent ubalance i økonomien.

### 3.4.4 Likvidationsakkord

Statens Administration deltager normalt ikke i likvidationsakkord med statslige fordringer på jordbrugsområdet. Hvis der ønskes gennemført en ordning med debtors udækkede gæld efter realisation af pantet eller i forbindelse hermed, henviser vi til, at der søges indledt en personlig gældssanering gennem skifteretten i overensstemmelse med konkurslovens regler herfor.

## 3.5. Oplysninger og materiale

Som grundlag for Statens Administration stillingtagen til det udarbejdede akkordforslag skal foreligge:



- a) En fagkyndig redegørelse for baggrunden for de økonomiske vanskeligheder samt en bedømmelse af overlevelsesmulighederne ved gennemførelse af det fremsatte forslag.
- b) En opstilling over aktiver og passiver pr. fristdagen (ved betalingsstandsning) eller den foreslåede skæringsdag. Opstillingen bedes foretaget som modregnet akkordstatus. Pantehæftelserne omregnes til kontantværdi på datoen for vurderingen af ejendommen. Kontraktgæld og gyldigheden af evt. sikkerhed herfor skal dokumenteres. Værdien af skattemæssigt opsamlet underskud skal anføres og bør indgå i akkordforslaget.
- c) Mæglervurdering af ejendommen i "hurtig handel", jf. ovenfor.
- d) Driftsregnskaberne for de sidste 2 år.
- e) Resultatbudget for 2-3 årig periode vedlagt redegørelse fra økonomikonsulent eller revisor udarbejdet ud fra akkordforslaget. Økonomisk overlevelsessevne skal godtgøres på grundlag af husstandens samlede økonomi inkl. andre indtægter, privatforbrug og skat. Opgørelsen sker efter sædvanlige driftsøkonomiske regnskabsprincipper, herunder driftsmæssige afskrivninger, beregnet skat og værdiansættelse af besætning og beholdninger.

Budgetforudsætninger vedrørende produktion, priser, tilskud m.v. skal klart fremgå af redegørelsen og afspejle de aktuelle og kendte forhold.

- f) Likviditetsbudget for indeværende og kommende år på måneds- eller kvartalsbasis.
- g) Effektivitetsrapporter, produktionsrapporter o.l.
- h) Oplysning om, hvorledes akkorden finansieres og det fremtidige likviditetsbehov inddækkes.
- i) Oplysning om
  - Styring af betalinger under akkordforhandlingerne,
  - Øvrige fordringshaveres eventuelle stillingtagen,
  - Evt. salg af besætning, mælkekvote og større løsøreværdier i forbindelse med det økonomiske sammenbrud samt anvendelse af provenuet herfra,
  - Evt. indgåede besætningskontrakter eller andre kontrakter vedrørende produktionen,
  - Evt. meddelte transporter i mælkeafregninger m.v.,
  - Evt. oprettelse af sikkerhedskonti, terminsopsparingskonti og lign.

Hvis regnskabs- og budgetmateriale ikke er udarbejdet efter driftsøkonomiske principper, henstiller vi, at materialet omregnes efter disse principper.

## 4. Henstand

### 4.1 Statslån

Statens Administration yder normalt ikke henstand, medmindre der foreligger ganske særlige grunde såsom væsentlige forstyrrelser i produktionen f.eks. som følge af egen sygdom, sygdom i besætning eller tilsvarende ekstraordinære forhold samt, hvis der indledes generelle forhandlinger med kreditorerne om en akkord- eller afviklingsordning. Der gives normalt ikke henstand, hvis der ikke er udsigt til, at en indgået afdragsordning kan overholdes eller etableringen af en sådan ordning ikke skønnes at være hensigtsmæssigt.

Der accepteres ikke singulære ordninger, og det er som udgangspunkt en forudsætning, at samtlige større løse kreditorer samt pantekreditorer, som må anses for usikret, omfattes af aftale om henstand på samme vilkår.

Uanset evt. henstand vil der altid påløbe morarenter efter forfaldsdag. Bevilling af henstand udløser et ekspeditionsgebyr i henhold til gældende gebyrcirkulære. Gebyret udgør p.t. 250 kr.

## 4.2 Statsgaranterede lån

### 4.2.1 Statsgaranterede lån i DLR

Ansøgning herom rettes til DLR.

Anmodninger om henstand med terminsydelser for statsgaranterede DLRIån kan normalt imødekommes, såfremt terminsrestancen er indbetalt senest 3 måneder efter sidste rettidige indbetalingsdag. Hvis forholdene taler herfor kan henstanden udstrækkes i op til 6 måneder efter sidste rettidige betalingsdag.

Ved ansøgning om henstand ud over de ovennævnte rammer overgives anmodningen til Statens Administration, der herefter afgør sagen.

Administrationen sker i henhold til den til enhver tid gældende samarbejdsaftale mellem DLR og Statens Administration.

### 4.2.2 Statsgaranterede pengeinstitutlån

#### 4.2.2.1 Miljølån, gældssaneringslån (såvel GS som RGS)

Ansøgningen rettes til pågældende pengeinstitut, der uden Statens Administrations samtykke kan yde henstand med betaling af ydelser i indtil 6 måneder. Henstand herudover skal godkendes af Statens Administration. Hvis der ved misligholdelse eller henstand optages forhandlinger med låntager om en særlig afviklingsordning, skal denne ligeledes godkendes af Statens Administration. Samme skal inden 2 måneder efter forfaldsdagen underrettes såvel om ydet henstand som om misligholdelse med betaling af ydelser.

Administrationen af de statsgaranterede pengeinstitutlån sker i henhold til de respektive love /bekendtgørelser under hvilket lånene er ydet. For gældssaneringslån er retningslinjerne fastlagt i rammeaftale af 13. maj 1980 mellem Landbrugsministeriet, Den Danske Bankforening og Danmarks Sparekasseforening.

#### 4.2.2.2 Forbedringslån

Ansøgning om henstand rettes til Statens Administration via pengeinstitut.

## 5. Inddrivelse af personlige fordringer

Statens Administration vil sende påkrav og rykker til debitor vedrørende den personlige fordring med henblik på at fastsætte en afdragsordning. Der søges så vidt muligt etableret en frivillig ordning. Styrelsen har dog lovhjemmel til om nødvendigt at søge statslige fordringer fra blandt andet jordbrugsområdet inddrevet ved lønindeholdelse hos skyldnerens arbejdsgiver, hvis dette er muligt. En lønindeholdelse kan udgøre op til 20% af debtors nettoløn.

Statens Administration vil desuden modregne gælden i debtors overskydende skat og moms mv. og indberette den til RKI Kreditinformation efter de derom gældende regler.

Styrelsen anvender desuden retslig inkasso, når vi vurderer, at det er hensigtsmæssigt. I Danmark, på Færøerne og i Grønland sker inkasso gennem de advokatfirmaer, som Statens Administration samarbejder med.