

Notat

8. september 2015
FSC/ str
EPI-center

Vejledning for administration af nødlidende sager på J-området.

Oversigt områder

1. Henstand
2. Betalingsstandsning / Konkurs
3. Frit salg
4. TVA
5. Brugelig pant
6. Rekonstruktion / akkord
7. Ansøgning om tilbagerykning for "likviditetslån" / driftskapital
8. Garantiindfrielse
9. EFI-oprettelse

Regelgrundlag

Yngre jordbrugerordningerne administreres efter følgende regelsæt:

- Lov nr. 397 af 14. juni 1995 om statsgaranti og ydelsestilskud ved lån til yngre jordbrugere med tilhørende bekendtgørelser.
- Lov nr.338 af 17. maj 2000 om støtte til udvikling af landdistrikterne, jf. lov nr. 405 af 1.6.2005 om ændring af lov om støtte til udvikling af landdistrikterne med tilhørende bekendtgørelser, senest LBK nr. 1015 af 9.10.2006
- 0 Lov nr. 1159 af 19. december 2003 om støtte til udvikling af landdistrikterne med tilhørende bekendtgørelser, LBK 728 af 29.06.2004.
- Lov nr. 405 af 1. juni 2005 om støtte til udvikling af landdistrikterne med tilhørende bekendtgørelser, 1015 af 09.10.2006.
- Lov nr. 95 af 10. februar 2009 — Lov om ændring af lov om statsgaranti for lån til yngre jordbrugere m.v. med tilhørende bekendtgørelser.
- Lov nr. 610 af 14.6.2011— Lov om ændring af lov om statsgaranti for lån til yngre jordbrugere m.v. med tilhørende bekendtgørelser
- Administrationsaftale mellem Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri og de långivende realkreditinstitutter angående yngre jordbrugerlån til yngre jordbrugere.
- Samarbejdsaftaler mellem YJ-realkreditinstitutter og SAM. Pt. gældende aftaler løber fra 1.7.2015 — 01.7.2018.
- Ryknings- og relaksationsvejledning af 2014 (kan hentes på SAMs hjemmeside).



1. Henstand

Statslån

SAM 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 det til enhver tid gældende gebyrcirkulære. Gebyret udgør p.t. 300 kr. for lån med en restgæld under 150 tkr. For lån med en restgæld over 150 tkr. er henstandsgebyret pt. på 800 kr.

Statsgaranterede lån (YJ garanterede lån)

Anmodning om henstand tilgår SAM fra YJ-realkreditinstituttet.

Anmodninger om henstand med terminsydelser for statsgaranterede YJ-lån 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 SAM, der herefter afgør sagen.

Administrationen sker i henhold til den til enhver tid gældende samarbejdsaftaler mellem YJ-realkreditinstitutter og SAM.

Det bemærkes dog, at realkreditinstituttet uden at forelægge sagen for Statens Administration kan bevilge op til 6 måneders henstand med terminsydelser.

Hvis der bevilges mere end 2 måneders henstand, skal der normalt indgås en afdragsordning. Der foretrækkes moratorieordninger med en rullende henstand, således at ældste restancer betales først.

Ved afgørelsen af, om en anmodning om henstand imødekommes, bør følgende indgå i overvejelserne:

- Udsigten til, at en eventuel henstandsordning overholdes
- Lånets placering i ejendommen
- Eventuelle restancer på foranstående lån
- Eventuelle ældre terminsrestancer til realkreditinstituttet. (er dette tilfældet, kan henstand normalt ikke bevilges)
- Om tidligere henstandsordninger er overholdt



- Hvilken ejendomstype der er tale om (eksempelvis tilbageholdende med henstand med forårsterminen på planteavlsejendomme)
- Om ejendommens produktionsapparat, herunder besætning og inventar, er intakt

Henstand ud over 6 måneder kan kun bevilges med godkendelse fra Statens Administration.

Til brug for Statens Administrations stillingtagen fremsendes kopi af ansøgning om henstand med eventuelle bilag, en aktuel pantstilling. Evt. rekvires en aktuel vurdering fra instituttet - typisk en tva-realiseringsvurdering og realkreditinstituttets bemærkninger til sagen i øvrigt.

2. Betalingsstandsning / Konkurs

For statsgaranterede lån vil anmeldelse af fordring mv. ved indgivelse af begæring om betalingsstandsning eller konkurs, forestås af realkreditinstituttet, som kreditor for lånet med orientering til garanten — her SAM.

Når indfrielsen af statsgarantien har fundet sted vil det ofte være relevant at efteranmelde fordringen- svarende til indfrielsessummen, således at kreditorskiftet noteres af kurator / den advokat, der behandler boet.

Formålet med en betalingsstandsning, der kan være det indledende skridt mod en egentlig konkurs, vil typisk være at skabe ro til at afdække alternative løsningsmuligheder - herunder at undersøge mulighederne for driftsmæssige og finansieringsmæssige tiltag og evt. en rekonstruktion / kreditorordning, hvis økonomien er i væsentlig ubalance

Vurderes mulighederne for at være udtømt bør, der som udgangspunkt tages skridt til et salg af bedriften. Ved en konkursbehandling vil kurator forestå denne proces.

3. Frit salg — tilladelse til salg af ejendom / pant uden tvangsauktion

Generelle betingelser

Hvis YJ-lånet har en prioritetsmæssig yderlig placering og der må anes for at være væsentlig risiko for, at lånet ikke vil kunne opnå en fuld dækning ved et salg / realisation af pantet har SAM mulighed for at lade det statsgaranterede lån eller statslån medvirke ved frivilligt salg uden fuld dækning. Hjælmen til håndtering af nødlidende panter, hvor risikoen for tab er til stede — herunder i relation til et "frit salg", fremgår af tekstanmærkning nr. 102 på 5 7 på de årlige finanslove.

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

Ved anmodning om kvittering af panteretten skal der som udgangspunkt redegøres for den hidtidige økonomiske udvikling for bedriften og årsagen til det økonomiske sammenbrud. Det bemærkes i forbindelse hermed, at majoriteten af anmodninger om accept af et "frit salg" uden fuld dækning til det statsgaranterede lån sker som led i en konkursbehandling ved skifteretten. Det er her den udpegede kurators rolle at søge aktiver afhændet på "bedste" vis til fordel for den konkursramte og kreditorer. Der henvises her til Konkurslovens regler.



En evt. udækket fordring i forbindelse med et salg opretholdes som en personlig fordring mod debitor / sælger. Denne PF-fordring oprettes efter garantiindfrielse i SKATs EFI-system.

Tilladelsen til salg vil normalt være betinget af,

- at øvrige panthavere i ejendommen ligeledes tiltræder salget,
- at SAM modtager dækning af salgsprovenuet efter sin plads i prioritetsordenen i henhold til tinglysningslovens S 40 og
- at ingen del af provenuet tilfalder debitor / sælger.

Accept til kvittering af panteretten for det statsgaranterede lån meddeles, når handlen er faldet endelig på plads. Der betinges sædvanligvis indsendt følgende materiale i relation hertil:

- Endelig handelsopgørelse med en specificeret oversigt over salgsprovenuets anvendelse.
- Debtors seneste regnskab (eventuelt skatteregnskab) med status over aktiver og passiver. 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.

Særlig agtsomhed udvises, når YJ-lånet er knækpant i ejendommen.

Hvis en advokat eller et pengeinstitut indestår for opfyldelse af betingelserne, kan pantesikkerheden kvitteres forinden

Når panteretten er aflyst fremsender YJ-realkreditinstituttet, indfrielseskvittering, YJ-pantebrev behørigt aflyst af tingbogen samt erklæring om subrogation / transport af fordringen, der nu er en personlig fordring (PF).

Salg til familiemedlemmer

SAM 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 SAM 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 mæglervurdering 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.

4. Tvangsauktion (YJ garantier)

A. Instruks om budgivning mv til realkreditinstituttet

Realkreditinstituttets inkassoadvokat forbereder tvangsauktionens afholdelse i overensstemmelse med realkreditinstituttets inkassoinstruks.



Når realkreditinstituttet modtager den til brug for tvangsauktionen udfærdigede salgsoptilling, videresender realkreditinstituttet et eksemplar af salgsoptillingen til Statens Administration med realkreditinstituttets eventuelle bemærkninger. Realkreditinstituttet udfærdiger endvidere en vejledende tabsberegning for det statsgaranterede lån, som udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger om restancer, tva-omkostninger mv..

Til brug for sagens behandling vil SAM om nødvendigt rekvirere en kopi af realkreditinstituttets seneste vurderingsrapport. Her foretrækkes en aktuell "tvangsauktionsvurdering", der er rekvireret instituttet til egen brug i relation til auktionen.

Når SAM har truffet beslutning om budgivning på auktionen i relation til YJlånet, fremsendes en budinstruks til YJ-realkreditinstituttet. Det skal af instruksen fremgå, hvorvidt realkreditinstituttets advokat på tvangsauktionen skal give møde på vegne af SAM / det statsgaranterede lån og i givet fald, hvorledes han skal forholde sig i relation til en budgivning.

Hvis Statens Administration ikke ønsker, at realkreditinstituttets advokat skal give møde på tvangsauktionen for så vidt angår yngre jordbrugerlånet, fx fordi SAM skønner, at der er eller kan opstå en interessekonflikt mellem Statens Administration og realkreditinstituttet, orienteres realkreditinstituttet herom. I forlængelse heraf instruerer SAM direkte den advokat, som man vælger til at forestå opgaven.

Hvis Statens Administration beslutter, at der skal afgives bud på vegne af yngre jordbrugerlånet, sker budgivningen i Statens Administration navn.

Tvangsauktionens udfald

Yngre jordbrugerlån er forfaldent til indfrielse ved ejerskifte, herunder ved gennemførelse af tvangsauktion.

Hvis yngre jordbrugerlånet ved bud fra anden side opnår hel eller delvis dækning, opkræver realkreditinstituttet den dækkede del hos auktionsskøberen. Opnås der ikke eller kun delvis dækning for yngre jordbrugerlånet, indfried realkreditinstituttet internt det udækkede beløb og sender en opgørelse over indfrielsesbeløbet med tillæg af omkostninger og yderligere påløbne renter til Statens Administration, der herefter indfried statsgarantien overfor realkreditinstituttet, jf. vejledningens pkt. 7.

Overtagne ejendomme

Hvis ejendommen overtages af SAM, vil realkreditinstituttets advokat blive anmodet om at indsende en opgørelse over auktionsomkostninger mv. direkte til SAM, medens restancer på realkreditinstituttets lån samt indfrielsesopgørelse mv. over lån, som ikke kan forblive indestående i ejendommen, herunder yngre jordbrugerlånet, vil blive tilsendt SAM fra realkreditinstituttet.

Statens Administration forudsættes selv at varetage tegning/opsigelse af forsikringer, således at ejendommen, løsøre mv. er dækket i det af Statens Administration ønskede omfang. Betaling af de fremtidige løbende ydelser, ejendomsskatter mv. på en overtagen ejendom betales direkte af SAM

Hvis dette måtte anses for hensigtsmæssigt kan det aftales med YJrealkreditinstituttet, at tilsynet med og ansvaret for ejendommens drift overdrages til realkreditinstituttets lokale vurderingsinspektør. Det fremdeles, hvis DLR Kredit er den oprindelige YJ-långiver, Den



lokale vurderingsinspektør varetager herefter disse opgaver i overensstemmelse med realkreditinstituttets interne instrukser. Regnskabsførelsen vedrørende ejendommens indtægter og udgifter varetages af SAM. Honorar for denne bistand opkræves af realkreditinstituttet på baggrund af en opgørelse fra vurderingsinspektøren over tidsforbrug mv.

5. Brugeligt pant

Hvis der i en ejendom indestår såvel ordinære realkreditlån som statsgaranterede realkreditlån, træffer realkreditinstituttet beslutning om, hvorvidt ejendommen skal overtages til brugeligt pant på grundlag af realkreditinstituttets ordinære lån.

Hvis realkreditinstituttet ikke ønsker at overtage en ejendom til brugeligt pant vedrørende realkreditinstituttets ordinære lån, kan Statens Administration beslutte, at realkreditinstituttet skal overtage ejendommen til brugeligt pant på grundlag af yngre jordbrugerlånet, idet det naturligvis forudsættes, at betingelserne herfor er til stede. I dette tilfælde bærer YJ-lånet også den medfølgende risiko for, at brugspantet ikke har overskud.

Hvis der i en ejendom alene indestår yngre jordbrugerlån, træffer Statens Administration ligeledes afgørelse om, hvorvidt en ejendom skal overtages til brugeligt pant.

I visse situationer afgiver realkreditinstituttet en generel bemyndigelse til, at realkreditinstituttets vurderingsinspektør og realkreditinstituttets lokale inkassoadvokat i fællesskab kan træffe beslutning om at tage visse ejendomme til brugeligt pant med henblik på at sikre pant haverne i forhold til høstprovenuet eller kontrol med besætningen, hvis der fx er risiko for misrøgt eller ekstraordinær salg. En sådan generel bemyndigelse kan også omfatte ejendomme, hvori der alene indestår yngre jordbrugerlån.

Også når en ejendom overtages til brugeligt pant alene på grundlag af yngre jordbrugerlån, forestås ejendommens drift og administration i samarbejde mellem realkreditinstituttets advokat og realkreditinstituttets vurderingsinspektør efter instituttets sædvanlige retningslinjer. Realkreditinstituttets vurderingsinspektører har således det løbende tilsyn med ejendommen mv., medens regnskabsførelsen forestås af realkreditinstituttets lokale inkassoadvokat.

Opstår der j forbindelse med etableringen af brugspanteforholdet eller under brugspanteforholdets forløb forhold, som realkreditinstituttets advokat og vurderingsinspektør ikke ifølge inkasso-instrukserne kan træffe afgørelse om, forelægges spørgsmålet gennem realkreditinstituttet for Statens Administration til afgørelse.

Honorar til realkreditinstituttets advokat og realkreditinstituttets vurderingsinspektør medtages på sædvanlig vis i brugspanteregnskabet, således at honorarerne afholdes af den, der endeligt skal inddække brugspanteunderskuddet/oppebære brugspanteoverskuddet.

6. Rekonstruktion / akkord

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 salg i fri handel "frivilligt salg" uden fuld dækning til alle panthavere - jf. punkt 3 ovenfor.

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 SAM at man støtter sig til det regelsæt, som anvendes ved en egentlig konkursbehandling ifølge konkurslovens regler herom.

Hovedforudsætningerne for SAMs medvirken i frivillige rekonstruktioner / akkordordninger fremgår af Vejledningen "Frivillige gældsordninger", SAMs deltagelse med statslån og statsgaranterede lån på jordbrugsområdet. Der henvises til denne vejledning.

Det bemærkes, at hjælmen til håndtering af nødlidende panter, hvor risikoen for tab er til stede — herunder i relation til medvirken med statsgaranterede lån eller statslån i rekonstruktionsordninger, fremgår af tekstanmærkning nr. 102 på 5 7 på de årlige finanslove.

7. Ansøgning om tilbagerykning for "likviditetslån" / 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 ejerpantebrev, kræves der sekundær oprykkende panteret heri.

Bemærk, at et allerede finansieret driftskapitalbehov - som udgangspunkt ikke efterfølgende kan forventes respekteret, blot fordi der aktuelt vil være plads inden for rykningsgrænserne.

Statens Administration 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.

8. Indfrielse af garantier mv.

På J-området er der pt. kun statsgarantier ydet efter Yngre Jordbruger ordningen - jf. ovenfor under regelgrundlag. Statsgarantien er grundlæggende en tabskaution med visse modifikationer, idet realkreditlovens bestemmelser gør, at den under visse forhold har samme indhold som en selvskyldnerkaution. Sædvanligvis indfries garantien først, når tabet er konstateret.

Statsgarantien omfatter følgende beløb:

- Lånets fulde restgæld med tillæg af vedhængende renter, administrationsbidrag og eventuel statsafgift
- Restancer med tillæg af morarenter



- Inkassoomkostninger, herunder sædvanligt inkassosalær, mødesalærer, gebyrer, afgifter samt eventuelt rekvirentsalær og udgifter i Øvrigt, herunder forrentning af realkreditinstituttets udlæg for statskassen i forbindelse med gennemførelse af en tvangsauktion.

Når et YJ-lån i forbindelse med en realisation af pantet er konstateret helt eller delvis udækket / tabt, godkender SAM opgørelsen af tab og garantibeløbet. Herefter indfrier SAM garantien overfor realkreditinstituttet via konto til kontooverførsel ; normalt som en komplet betaling til aftalte pengeinstitutkonti på sædvanlig udbetalingsbilag via bogføringskreds 6616. Finanskontering sker på delregnskab 15, finanskonto 748001 med angivelse af litra for sagstype og cpr.nr. for låntager.

På Jordbrugsområdet er det besluttet, at implementere tilskudsmodellen i forhold til garantiindfrielse, således at indfrielsesbeløbet behandles som et tilskud og ikke som et udlån. Konteringen foretages på bogføringskreds 6877 (NaturErhvervstyrelsen), delregnskab 4, finanskonto 453105. Det er efter drøftelse med Moderniseringsstyrelsen (Statsregnskabet) — som nævnt - valgt at anvendes standardkonto 45 'Tilskud til erhverv'. Fra 2014 håndteres garantiindfrielse og "afskrivningen" — så at sige på en gang. Der er således ikke behov for en efterfølgende tabsafskrivning, som tidligere ved anvendelse af standardkonto 54. "statslig udlån". Tabsafskrivningen — som en separat proces - falder således væk.

I forbindelse med accept af indfrielse af statsgarantien godkender SAM samtidig, om det for lånet udstedte pantebrev kan aflyses af tingbogen for så vidt angår panteretten.

Efter indløsning af statsgarantien, sender realkreditinstituttet en erklæring om, at SAM som garantistiller har indfriet lånet og dermed ved subrogation er indtrådt som pantthaver og kreditor for lånet. I erklæringen angives, hvilken rente lånet har været forrentet med. Renten beregnes efter følgende formel:

$$\text{Rente} = \text{Kontantlånsrestgæld} \times \text{kontantlånsrente} / \text{Kontant indfrielsesbeløb}$$

Det bemærkes, at indtægter, der indgår efter garantiindfrielse, håndteres efter nettoprincippet og modkonteres indfrielses- / tilskudskontoen, hvis disse indgår i samme finansår og før oprettelsen i EFI (se nedenfor), således at forbruget svarer til nettotrækket. Indtægter som indgår i SAM i nyt finansår og før oprettelse i EFI posteres på konto for tilfældige indtægter.

SAM opbevarer det aflyste YJ-pantebrev til brug for inddrivelse i SKAT af den personlige fordring — jf. EFI-oprettelse nedenfor.

9. EFI-oprettelse

Når sagsbehandlingen i relation til garantiindfrielse er på plads oprettes PFfordringen i SKATs EFI-system. PF fordringen er lig med indfriessummen pr. indfrielsesdagen = forfaldsdatoen i forhold til den statslige fordring, der defineres som den dato, hvor garantibeløbet modtages af realkreditinstituttet.

Renten som YJ-lånet har været forrentet med indsættes som fast rente p.a. Efter henstilling fra SKAT overføres scannede dokumenter — som udgangspunkt - ikke til EFI-sagen. Det



STATENS ADMINISTRATION

noteres i bemærkningsfelt, at der er tale om en PF-fordring fra er opstået ved indfrielse af et statsgaranterede YJlån. Garantisagen oprettes som PF-sag i GLAS og essentielle dokumenter — kvittering fra EFI-oprettelsen og aflyst YJ-pantebrev med transport / subrogationserklæring udtages og lægges i pantebrevsskab. Samtidig hermed gemmes kvittering for oprettelse med EFI-identifikationsnr. i GLAS med kopi i den fysiske PF-sag.

Det faktum, at der er en næsten samtidighed i processen — henholdsvis indfrielse og oprettelse af fordringen i EFI er vigtig og betyder endvidere, at SAM, kun undtagelsesvis har indtægter på indfrielseskontoen 24.05.20.45.

Evt. indbetalinger / indtægter, der indgår j SAM efter oprettelsen i EFI overføres til SKAT med henblik på postering i der. SKAT har meddelt, at der kan overføres via netbank ved brug girooverførsel kortart 73 og på konto nr. 81450536. Der angive følgende debitoridentifikation: EFI-nr. og cpr. nr.

Fordringen administreres af SKAT fra og med tidspunktet for oprettelsen i EFI. SAM bistår dog SKAT i overgangsfasen i nødvendigt omfang fx i relation til evt. gældssaneringer ved Skifteretten etc.

SKATS Inddrivelsescenter har følgende adresse:**Erhvervsrestancer, Erhvervsrestancer 13, Ny Østergade 9, IÄ sal, 4000 Roskilde**