



danske
mælke
producenter

Nr. 3

Juni 2016



Mælkepriserne vender
se side 26

En vandet historie
se side 39

Særlige forhold ved køb af nødlidende landbrug



Af advokat Jens Axel Kruchov,
STORM advokatfirma

Der er flere måder, hvorpå man kan købe nødlidende ejendomme.

Her gives i kort form nogle råd omkring, hvad man skal være opmærksom på

For en køber er det altafgørende at opnå de bedst mulige vilkår. Det gælder både selve erhvervsen og vilkårene for den efterfølgende drift. De ejendomme, der handles nu er for hovedpartens vedkommende nødlidende. Et fællestræk for disse ejendomme er, at de skal handles, hvorfor det langt hen ad vejen er købers marked.

Egne rådgivere

En køber skal være meget bevidst om egne rettigheder, pligter og muligheder ved køb af et nødlidende landbrug. En køber skal forhandle med professionelle sælgere, enten i form af banker, kuratorer eller måske byde på en tvangsauktion. Man skal derfor have sit eget hold af rådgivere med bestående af en erfaren advokat og en dygtig økonomikonsulent. Der er typisk tre måder, man kan købe en ejendom på.

Køb med panthavergodkendelse

Disse ejendomme er typisk sat til salg i et samarbejde mellem den nuværende ejer og hans kreditorer i en frivillig proces. Køber skal være opmærksom på, at sælger ikke har økonomiske midler til at opfylde sine traditionelle forpligtelser, idet disse skal betales via sælgers bank/kreditforening. Køber skal derfor forberede sig og undersøge ejendommen grundigt med sagkyndig bistand. Mulige mangler vil ikke kunne erstattes efterfølgende på grund af sælgers økonomiske forhold. Derudover skal køber være opmærksom på, at der kan være opsat vedligeholdelse.

Betalingen af købesummen bør ske ved den højst mulige andel af gældsovertagelse af eksisterende lån, således at køber ikke skal binde for meget likviditet i erhvervsen.

Derudover skal køber sikres en rummelig driftskredit. Denne finansieres typisk af det eksisterende pengeinstitut som et led i den samlede handel, idet det kan være vanskeligt at finde finansiering i et nyt pengeinstitut.

Køber indgår herefter en handelsaftale med sælger og med tiltrædelse fra sælgers bank/kreditforening. Handler af denne type gennemføres hovedsagligt, når sælger ikke har mange forskellige kreditorer. Alle handler af denne art bør være betinget af endelig godkendelse ved købers advokat.

Køb af et konkursbo

Et stigende antal landmænd vælger at indgive egen begæring om konkurs for at opnå et reglementeret ophør og en mulighed for at få en rimelig gældssanering af de udækkede gældsforpligtelser. For en køber er det vigtigt at vide, at handlen om ejendommen indgås med kurator, der er bestyrer af konkursboet. Alle handler fra et konkursbo sker uden ansvar for mulige mangler.

Et køb fra et konkursbo kan indeholde flere aftaler om, hvad der følger med i handlen. Dette kan være støtterettigheder, mulighed for at indtræde i forpagtningsaftaler og mulighed for at overtage ansættelsesaftaler med videre, hvilket man skal være meget opmærksom på.

Alle køb fra et konkursbo skal være betinget af endelig godkendelse fra købers advokat, ligesom advokaten bør deltage i forhandlingerne med kurator om vilkårene for et køb.

Køb på tvangsauktion

Køb på tvangsauktion sker på baggrund af en salgsoptilling, der er viser, hvem der har pant i ejendommen. Disse krav er opgjort, men ikke omregnet til kontantværdi, hvilket betyder, at kravene i salgsoptillingen er anført med obligationsrestgælden og ikke den kursværdi, en køber skal betale i kontanter. Køber skal med andre ord kursregulere lånene om til kontant, idet han byder kontant.

Der kan ikke bydes betinget af en efterfølgende advokatgodkendelse, derfor skal køber være ekstra godt forberedt. Ud over budsummen

skal køber betale en række omkostninger, herunder det såkaldte størsteløb samt diverse restancer og afgifter. Dette skal indregnes i købers budsum, inden køber afgiver bud. Det er ikke muligt at få erstatning for mulige mangler. Som alternativ til at byde på auktionen kan man indgå en budaftale med den panthaver, man forventer vil opnå delvis dækning for sit pant og lade panthaveren byde ejendommen hjem og efterfølgende overdrage den til køber.

En auktion omfatter kun det, der er dækket af pantet, hvorfor de fri aktiver, herunder støtterettigheder skal købes ved siden af auktionen.

Nyetablerede

Nyetablerede købere kan få frigivet etableringskontomidler, ligesom de kan få tildelt gratis støtterettigheder. Er køber endnu ikke fyldt 40 år, kan der tildeles ekstra støtte til de første 90 hektar.

Som ny køber er der behov for en forudgående juridisk rådgivning om vilkårene for at drive landbrug og den hæftelse, det medfører. 

