

Stadig flere landbrug på tvangsauktion

De nødvendige ejerskifter, som skal sikre fremtiden for dansk landbrug, sker i stigende omfang gennem tvangsauktioner

■ **LANDBRUG**
Af Bjarne Bang og Oskar Lund

Flere landmænd ryger i dag på tvangsauktion, fordi deres gæld er for stor og økonomien for ringe - og fordi det ikke er lykkedes deres bank at finde en anden landmand, der vil købe. Det sker selvom mange landmænd har en god indtjening, og der er udsigt til endnu bedre priser på fødevarer i fremtiden.

Faktisk sker næsten hvert fjerde ejerskifte i dag via en tvangsauktion, viser nye tal. Dermed sker skiftet mod større og større landbrug nu ved tvang frem for via en sund, økonomisk udvikling.

"Der er et ophobet behov for ejerskifter, fordi strukturudviklingen er sat i stå af den økonomiske udvikling. Nu sker udviklingen i stigende grad, når panthaverne mister tålmodigheden eller landman-

den giver op, og ejendommen sendes på tvangsauktion," siger Klaus Kaiser, erhvervsøkonomisk chef på Videncentret for Landbrug.

Det danske landbrugs samlede gæld er på svimlende 350 mia. kr., og de pressede landmænds banker og kreditforænderer prøver i det stille at få nødlidende ejendomme solgt inden en tvangsauktion. Men manglende risikovillighed hos kreditgiverne, og usikkerhed om den fremtidige prisudvikling på landbrugsjord gør, at det ofte mislykkes og ender i en tvangsauktion.

"Antallet af tvangsauktioner er et symptom på en kreditklemme. Det er særdeles vanskeligt for potentielle købere at få finansieret overtagelser af ejendomme på normale vilkår," siger Klaus Kaiser.

Viceformand i Landbrug & Fødevarer, Henrik Frand-

sen, peger på, at hovedparten af ejerskifterne - tre ud af fire - klares af f.eks. bankerne på en kontrolleret måde og uden tvangsauktion.

"Vi må erkende, at en gruppe landbrug er nødlidende og skal omsættes, så vi kan fastholde dansk landbrugs produktion. Det er alle bedst tjent med. Der er også en stor gruppe af dygtige landmænd med sunde bedrifter, som kan overtage de svagere, men generelt er det altså svært at få finansieret investeringer," siger Henrik Frandsen.

Afviser kreditklemme

Al snak om kreditklemme afvises i finanssektoren.

"Vi har ikke lukket for finansiering. Heller ikke i landbruget. Men vi laver en meget omhyggelig kreditvurdering og er naturligvis mere varsomme end for nogle år siden," siger

Benny Laibach Pedersen, kreditdirektør i Jyske Bank, som har 6-7 pct. af sin forretning inden for landbruget.

I Finansrådet siger erhvervspolitisk konsulent Sine Worm Jensen, at problemet i landbruget ikke skyldes manglende finansiering, men manglende sikkerhed.

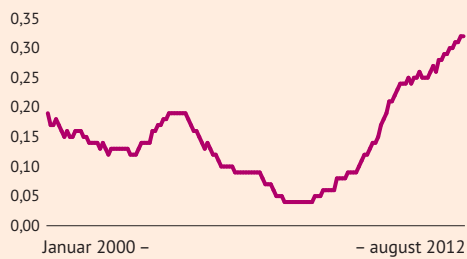
"Tvangsauktion er den sidste og dyreste løsning, som et pengeinstitut gør meget for at undgå, og for køberens bank er der jo tale om en risiko. Bankerne er desuden underlagt regulering samtidig med, at nogle har en stor landbrugs-eksponering, som gør, at de ikke ønsker at udvide inden for den type erhverv," siger hun.

Tal fra Videncentret for Landbrug viser, at der i august stort set var en tvangsauktion hver dag - nemlig 28 mod 21 i august i fjor. Målt på løbende 12 måneders perioder er antallet steget måned for måned siden sommeren 2007. De seneste 12 måneder har der været 270 tvangsauktioner, mens det tilsvarende tal for et år siden lå på 210 og for to år siden under 200.

Der bliver konstant færre landbrugsejendomme, fordi de effektive og sunde bedrifter bliver større ved at overtage de mindre. I sommeren 2007 var forholdet mellem tvangsauktioner og antal ejendomme 0,04, mens tallet i dag er otte gange større - nemlig 0,32.

bjba@borsen.dk
oslu@borsen.dk

Tvangsauktionskurven fortsætter op
Tvangsauktioner ifh. til antal ejendomme



Steen Yde

Kilde: Videncentret for Landbrug

Svineavler mistede alt

■ **INTERVIEW**
Af Oskar Lund

60-årige Niels Peter Ballegaard Mols har været landmand og svineavler det meste af sit liv. Sammen med sine to sønner omsatte han til sidst for et større tocifret millionbeløb. I dag sidder han i sin kones sommerhus i Asvig tæt på Juelsminde - blanket af og uden en krone på lommen.

"Om jeg er bitter? Ja, lidt. Men det kan jeg ikke bruge til noget. Jeg overvejer at skrive en bog om det, som er sket. Men den bliver nok ikke til noget," siger han.

Niels Peter Ballegaard Mols og hans to sønner, Asger og

Henrik på 35 år og 32 år, var tre driftige svineavlere med mod på livet. I perioden 2000-2008 opkøbte de ejendomme med svineavl og jord mellem Vindelev og Vonge nord for Vejle. I 2010 havde de tredoblet produktionen til 850 søer. De fedede selv 16.000 grise op årligt og sendte 10.000 til opfodning. Derudover dyrkede de foderkorn, græsfrø og raps på egne 460 hektar og 160 hektar forpagtet jord.

Til sidst var den samlede gæld på over 100 mio. kr og ulykkerne begyndte at ramle ned over dem. Priserne på landbrugsjord faldt, og indtjeningen som svineavler dykkede. Til sidst var de insolvente.

Problemerne blev forstærket af, at deres bank, Fionia Bank, krakkede, hvorefter de blev overtaget af statens skraldespandsselskab, Finansiell Stabilitet.

Far, hustru og to sønner med familie måtte gå fra hus og hjem. Nogle af deres ejendomme er solgt på tvangsauktion, mens andre er solgt ved frivillig tvang. Ingen af dem er dog gået personligt konkurs.

Hånden på hjertet. Har I været for optimistiske og overinvesteret?

"To af de købte ejendomme tager vi på vores egen kappe. Men vi fik at vide, at vi var elitekunder i Fionia Bank, som på det kraftigste opfordrede os til

at købe op. De stod bag os og skulle nok hjælpe os. Men vi købte for dyrt, har det siden vist sig. Finansiell Stabilitet er nogle banditter. I et år havde vi ni forskellige bankrådgivere, og i en hel måned kunne vi ikke komme i kontakt med nogen. Min tillid til bankfolk er væk," siger Niels Peter Ballegaard Mols.

Han og sønnerne havde håbet på en fornuftig ordning og var parate til at knokle som heste for Finansiell Stabilitet - men forgæves. Nu sætter Niels Peter Ballegaard Mols på snart at kunne gå på efterløn, mens sønnerne har fået lønarbejde i landbruget.

oslu@borsen.dk





5 Spørgsmål

Af Bjørn Bang, journalist

Nye landbrugsejere skal findes i det stille

1 Når så mange landbrug er presset af gæld, hvorfor har vi så ikke set en tsunami af ejerskifter?

Det lyder besnærende at få det overstået og komme videre. Men kastes en masse ejendomme på markedet, så falder priserne og værdien af bankernes pant. Tab minimeres, hvis man får en dygtig landmand til at købe.

2 Hvorfor er det så ikke sket?

Der ejerskiftes løbende. Tallene viser, at det trods alt kun er hver fjerde ejerskifte, som kræver en tvangsauktion. Men der er stor usikkerhed med hensyn til landbrug, jordpriser osv. både i finanssektoren og i landbruget. Ingen vil købe for dyrt, og ingen bank vil låne ud til et køb uden at være meget sikker på, at det lykkes. En del banker har fået granatchok og vil slet ikke låne mere ud til landbruget, som også i den grad er kommet på Finansilsynets radar.

3 Hvem køber de landbrug, som har brug for en ny ejer?

De nødlidende og de ældre sælger til de bedre indtjenende og de yngre.

Banker og kreditforeninger er aktive for at få deres solide landmandskunder til at overtage svage engagementer, hvis der er chance for, at en ny ejer kan gøre det til en god forretning for sig selv og for banken.

4 Ofte har køber og sælger vel ikke samme bank?

Nej, og så har vi balladen. Hvor skal aben skal placeres? Skal sælgerens bank eller kreditforening sælge til bundpris og realisere hele tabet? Eller skal køberen betale lidt mere og hans finansieringskilder tage en større risiko?

5 Det skulle vel ellers være ideelt at købe nu med rekordlav rente?

Selvfølgelig. Hvis man kan altså kan få en bank med på at låne penge ud og man i givet fald kan bære en højere rente, som jo må komme på et tidspunkt. I øvrigt betyder en lav rente jo, at det ikke er så dyrt for et pengeinstitut eller en kreditforening at holde et landbrug flydende ind til en interessebetalt køber-landmand er overbevist om, at prisen rigtigt.

Potentielle købere af landbrug lurepasser

■ EJENDOMSSALG
Af Bjørn Bang

Når antallet af tvangsauktioner i landbruget fortsætter med at stige, er det samtidig fordi banker og kreditforeninger ikke kan få de landmænd, som har egenkapital og gode driftsresultater bag sig, til at overtage de nødlidende ejendomme. Derimod lurepasser de potentielle købere og satser på, at den nødlidende nabos landbrug bliver endnu billigere, mener flere iagttagere.

"Jeg ved, at mange landmænd venter på, at ejendommene bliver billigere. Og det er der vel ikke noget at sige til," siger kreditdirektør Benny Laibach Pedersen, Jyske Bank.

Hos rådgivningscentret LMO i Viborg siger chefkonsulent Torben Wiborg, at banker ofte gør meget for

at undgå tvangsauktionen, som næsten altid er den værste løsning. Det er dyrt, når tab skal realiseres.

Købere er tilbageholdne

"Jeg synes, at den stigende tendens i antallet af tvangsauktioner viser, at de landmænd, der har mulighed for at købe, og som får et tilbud af banken, ikke altid har lyst til at springe på. Vi ser, at en del mulige købere af nødlidende landbrugsejendomme er tilbageholdende. De vil lige vente og se om prisen kommer længere ned. Det er vel den psykologi, der er i ethvert marked," siger Torben Wiborg.

Adm. direktør Bent Andersen, DLR Kredit, der har omkring en tredjedel af realkredit på landbrugsområdet, siger, at banker og kreditforeninger selvfølgelig forsøger at få nødlidende ejendomme solgt for en tvangsauktion.

"Tvangsauktioner er jo forbundet dyre. Så dem prøver man da at undgå. Men nabo-landmænd og andre mulige købere til nødlidende ejendomme er jo også købmænd. Og vurderer de, at de kan få en ejendom billigere på tvangsauktion, så vender de naturligvis," siger Bent Andersen.

bjba@borsen.dk

Læs også side 18-19

FAKTA | Stadig færre landbrugsejendomme

- Der er traditionelt mange ejerskifter i dansk landbrug. Typisk køber en landmand en kollegas ejendom, så landbrugene bliver færre men større. Det samlede landbrugsareal er stort set uændret på 2,6-2,7 mio. hektar.
- I 1995-199 var der i snit mere end 60.000 heltids- og deltidsbedrifter. I 2010 var tallet det halve, og antallet af heltidsbedrifter nærmer sig 10.000.
- Antallet af tvangsauktioner målt over de seneste 12 måneder udgør små 300, mens den i 1990'erne, da krisen for alvor hærgede, lå på 700-800 årligt. I forhold til antallet af landbrug dengang var det dobbelt så mange som i dag. Tvangsauktioner var midt i 90'erne med i ca. hvert fjerde ejerskifte - det niveau er vi nu igen er oppe på.

Niels Peter Ballegaard Mols bor i dag i sin kones sommerhus nær Juelsminde uden en krone på lommen. Foto: Charlotte Elgaard Christensen