

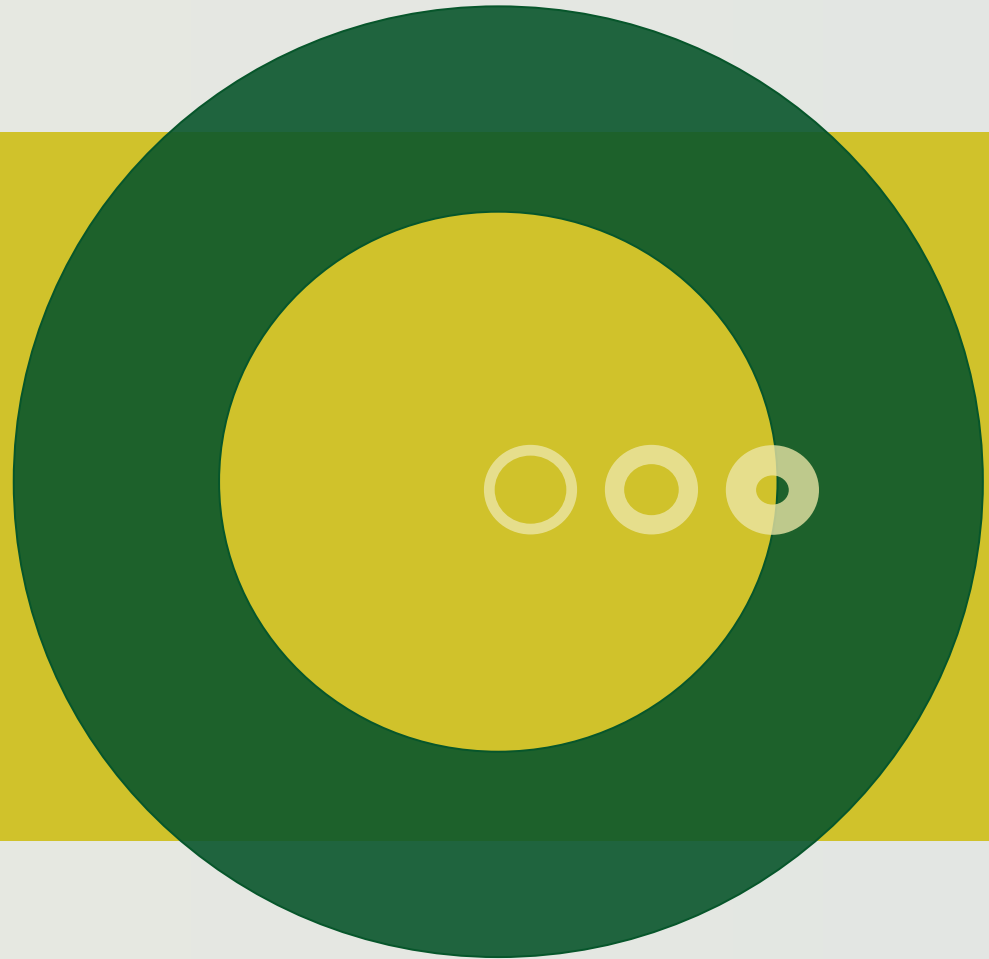
**VIDENCENTRET FOR LANDBRUG**

Økonomi & Virksomhedsledelse

# Afvikling (salg)

ERFA-dag 2013:  
Landmænd under  
afvikling

v/ specialkonsulenter  
Jane K. Bille og  
Jacob Langvad Nielsen



# Afvikling ved salg, tvangsauktion og generationsskifte

- Frivilligt salg
  - Særligt om salgsfuldmagter
- Tvangsauktion
- Generationsskifter
  - Særligt om interessentskaber

## Frivilligt salg

- Typisk krav om salgsfuldmagt fra pengeinstituttet.
  - Pengeinstituttet vil have sikkerhed for, at landmanden også sælger, hvis der f.eks. stilles driftskredit til rådighed i afviklingsperioden
- Rammerne for driftskreditten skal aftales og være realistiske.
  - Sker der ikke betaling af "de løse kreditorer", kan disse kreditorer blokere for en frivillig løsning ved at få tinglyst udlæg i ejendommen for den udestående fordring

# Frivilligt salg - salgsfuldmagter

- Som altovervejende udgangspunkt
  - ingen lovregler regulerer området
- Landmand bindes af den aftale, der indgås
  - Aftalelovens § 36?
  - Forudsætningslæren?
    - Ikke megen hjælp her, da landmand indgår aftalen som erhvervsdrivende – ikke som forbruger!!

## Fokuspunkter

- Tidsubegrænset/uigenkaldelig salgsfuldmagt
  - Der bør indsættes en tidsbegrænsning
  - Evt. kombineret med genforhandlingsklausul
  
- Ubegrænset og uhindret adgang til ejendommen bør ikke tillades
  - Der bør aftales vilkår for fremvisning
  - ”Efter nærmere aftale med landmanden”

- Der bør aftales en "minimumspris"
  - Hvis bud er under, skal det godkendes af landmanden, før det kan accepteres
- Aftale om saldokvittering bør indskrives i aftale (dog vær OBS på skatten!!!)
  - *"Betinget af at ejendommene sælges, afgiver banken saldokvittering for enhver skyld, som landmanden måtte have til banken efter salget af ejendommene efter fradrag af et eventuelt provenu. Har banken efter afslutning af salget af ejendommen ikke fået fuld dækning for sit krav er saldokvitteringen yderligere betinget af, at landmanden betaler kr. (fx 50.000 kr.), dog således at beløbet ikke kan overstige et evt. tab for banken."*

- Hvordan sikres landmanden bedst muligt?
- NB: Vigtigt at gennemgå aftale med landmand
- Den salgsfuldmagt (udkast) banken sender, er ikke nødvendigvis i overensstemmelse med landmandens forventninger efter møde med banken

- Konkret eksempel:
- Banken garanterede, at man ville medvirke til en akkordordning, såfremt ikke dækket ind. MEN...
- Indholdsløs formulering i salgsfuldmagten:
- *”Banken forpligter sig til ikke at fremsætte indsigelser imod et efterfølgende gældssaneringsforslag fra landmanden betinget af, at dette sker på almindelige vilkår.”*



# Tvangsauktion

- Typisk vil panthaver forsøge at indgå en pasningsaftale med landmanden om perioden frem til salg.
- Er det ikke muligt at etablere en pasningsaftale, kan panthaver – for at sikre en fornuftig drift i perioden frem til salg – tage ejendomme til brugeligt pant jf. Retsplejelovens kap. 54.

## Brugeligt pant

- Brugeligt pant etableres ved begæring til fogedretten.
  - Fogedretten kan betinge et brugspant af, at panthaver anviser en person, der er kvalificeret til at varetage ejendommens daglige drift.
- Panthaver skal stille sikkerhed og aflægge regnskab for driften, når ejendommen er solgt.
- Panthaver betaler de løbende driftsudgifter og oppebærer indtægterne som delvis fyldestgørelse for pantet.

## Beskikkelse af advokat

- Fogedretten kan, hvis landmanden anmoder herom og der er bopæl på ejendommen, beskikke en advokat
  - Skal forsøge at finde frem til en gældsordning, som gør det muligt beholde boligen.
  - Hvis ikke muligt, skal advokaten søge ejendommen solgt bedst muligt gennem fri handel.
- Udgifter betales af statskassen, hvis opfylder betingelser for fri proces
- Skyldner har ikke et ubetinget krav på at få beskikket en advokat. Hvis det skønnes udsigtsløst nægtes beskikkelse

- Fogedretten kan give en afværgfrist – typisk 4 uger
  - Reelt afværgfrist frem til der er givet hammerslag
- Når ejendommen er solgt på tvangsauktion hæfter landmanden fortsat for usikret og udækket gæld.

## Generationsskifte

- Salg af nødlidende ejendom til næste generation
- Hvad skal prisen være?
  - Markedsprisen
  - Gældsserviceringsevnen
  - Gælden til realkredit + banken
- Hvem har fordel af handlen?
  - Er sønnen bedre stillet med anden ejendom?

## Generationsskifter - skat

- Sædvanlige skattemæssigt konsekvenser
- Mulighed for succession hvis betingelserne er opfyldt
  - Obs på at sønnen bliver kompenseret for overtagelse af latente skattebyrde
- Vil SKAT godkende handelsværdien
  - Ja, hvis reelt forhandlet med banken
  - Medmindre åbenbart at sønnen betaler overpris – kan være gave til far
  - Obs på fordelingen

## Generationsskifter - interessentskaber

- Sidste del af et glidende generationsskifte
- Interessenter hæfter ubegrænset og solidarisk for interessentskabets gæld (fælleskreditorer)
  - Også efter virksomheden er solgt med udækkede kreditorer til følge
- Aftaler om gælden skal ske med I/S
  - Eftergivelse overfor én interessent ændrer ikke på det interne hæftelsesforhold

## Generationsskifte I/S

- For at sønnen kan købe faren ud, skal:
  - Handlen ske til faktisk handelspris
  - Realkreditten godkende gældsovertagelse
  - Forhandles ny kreditaftale med banken om driftskredit
- Vigtigt
  - at opgøre interessentskabets gæld ved overtagelsen
  - at gøre kreditorer opmærksom på debtorskifte fremadrettet
  - at ændre virksomhedens momsregistrering