

H Ø R I N G

Justitsministeriet
Att.: Kontorchef Mette Kjølby Miller-Harris
Slotsholmsgade 10
1216 København K
Pr. e-mail: insolvensretkontoret@jm.dk

15. marts 2016

Høringsvar om Konkursrådets udtalelse af 7. januar 2016 om rekonstruktion af landbrug, herunder undtagelsesbestemmelserne i konkurslovens § 12 e mv. - j.nr. 2015-4074-0008

Kontakt Kenneth Joensen
Direkte +45 3370 1005
kjo@finansraadet.dk

Journalnr. 333/01

Dok. nr. 550303-v1

Justitsministeriet har sendt Konkursrådets udtalelse om rekonstruktion af landbrug i høring med anmodning om bemærkninger.

Realkreditforeningen, Finansrådet og Realkreditrådet (herefter Organisationerne) ønsker at være med til at sikre gode rammevilkår og forbedrede økonomiske forhold for dansk landbrugserhverv. Organisationerne opnåede således en fælles forståelse med regeringen og Landbrug & Fødevarer om udvikling af dansk landbrug i maj 2015. Organisationerne ønsker tillige at bidrage til at forbedre mulighederne for at gennemføre rekonstruktioner af insolvente landbrug og anerkender Justitsministeriets og Konkursrådets hensigt om at fremme dette.

Det er imidlertid en væsentlig forudsætning for Organisationerne, at nye tiltag generelt fremmer fremtidig finansiering af landbrug, hvilket ikke vil opnås med det foreliggende forslag.

Organisationerne mener, at Konkursrådets forslag om bortfald af visse panterettigheder rejser en række spørgsmål, som bør afklares, før det er muligt at vurdere rækkevidden af forslaget. På det foreliggende grundlag er det Organisationernes vurdering, at ændringen vil være forbundet med en række alvorlige og negative konsekvenser for bank- og realkreditsektoren, ligesom muligheden for bortfald af panterettigheder vil kunne forringe landbrugsgets adgang til finansiering gennem banker og realkreditinstitutter. Organisationerne er derfor af den opfattelse, at forslaget ikke bør fremmes.

Såfremt Konkursrådets udtalelse måtte blive fulgt, vil Organisationerne fremhæve, at ændringen af konkursloven bør begrænses til at gælde rekonstruktioner af landbrug. Endvidere bør den vejledende grænse for, hvornår en panteret åbenbart ikke kan forventes at opnå dækning, være mere rummelig end 20 pct. over ejendommens skønnede værdi, da de historiske priser for landbrugsejendomme har været meget volatile. Det bør tillige præciseres, at et bortfald kun vil kunne ske for panthæftelser, som i deres helhed ikke vil opnå nogen form for dækning.

Organisationerne kan i øvrigt fuldt ud tilslutte sig Konkursrådets betragtninger om behovet for en dialog med Skatteministeriet om akkordering af latente skattekrav under rekonstruktioner.

Side 2

Konkursrådets forslag om bortfald af visse panterrettigheder

Konkursrådet har foreslået en ændring af konkurslovens § 12 e, som vil indebære, at skifteretten under en rekonstruktionsbehandling efter begæring fra skyldneren kan lade en panteret eller udlæg, der åbenbart ikke vil opnå nogen dækning ved et salg af det pantsatte aktiv, bortfalde.

Journalnr. 333/01

Dok. nr. 550303-v1

Muligheden for bortfald af panterrettigheder under rekonstruktion bryder grundlæggende med princippet om, at opgør med panterrettigheder i fast ejendom sker i forlængelse af, at ejendommen realiseres på tvangsauktion. Forslaget vil kunne skabe usikkerhed i forhold til bærende obligationsprincipper og de reelle kreditorhierarkier, jf. nærmere herom nedenfor.

Bortfaldet af panterrettigheder er endvidere ikke betinget af en stadfæstelse af rekonstruktionen og vil derfor blive opretholdt under en eventuel senere konkurs. Den foreslåede regel om panteretsbortfald kan således potentielt blive et instrument til at komme af med efterstående pant- og udlægshavere inden en konkurs, hvilket ikke vil være i overensstemmelse med formålet om at forbedre mulighederne for rekonstruktion af landbrugsbedrifter.

Forslaget vil særligt ramme bankerne og realkreditinstitutterne. Muligheden for at lade panterrettigheder bortfalde på baggrund af en skønnet salgsværdi kan derfor føre til, at den samlede konsekvens er negativ for landbrugserhvervets fremtidige adgang til fremmedfinansiering, hvilket ikke stemmer overens med hensigten om at forbedre landbrugets økonomiske situation.

Derudover forekommer det mindre hensigtsmæssigt, at panterrettigheder skal kunne bortfalde, uden at der samtidig gennemføres en tvangsakkord. Dette vil eksempelvis kunne være tilfældet, hvor rekonstruktionen alene indebærer et moratorium, og et bortfald af panterrettigheder vil i sådanne tilfælde savne et formål, der kan berettige et så væsentligt indgreb i panthavernes interesser. Hertil kommer, at debitor vil kunne pantsætte ejendommen på ny, så snart rekonstruktionen er stadfæstet.

Særlige udfordringer i forhold til dansk realkredit

Bortfald af panteretten vil som udgangspunkt stride mod realkreditlovgivningens krav om, at midler fra salg af realkreditinstituttets obligationer skal anvendes til udlån mod pant i fast ejendom.

Såfremt pantet kan bortfalde ved skifterettens beslutning, vil der endvidere kunne rejses tvivl om, hvorvidt danske realkreditobligationer lever op til kravene for realkreditobligationer i henhold til kapitalkravsforordningen (Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 – herefter CRR), da der ikke længere skal ske et endeligt opgør i form af tvangsrealisering på auktion ved misligholdelse. Det er et grundlæggende krav til covered bonds (realkreditobligationer) som defineret i CRR artikel 129, at pantet bag obli-

gationerne, jf. CRR artikel 208 (2), er fuldt eksigibelt, og at realkreditinstituttet kan tvangsfuldbyrde pantet inden for et rimeligt tidsrum. Muligheden for, at pantet helt eller delvist kan bortfalde før en tvangsauktion risikerer imidlertid at kompromittere den særlige status, som danske realkreditobligationer har både i forhold til kapitalvægtning, anvendelse som ekstra særlige likvide instrumenter, sikker placering af midler for både nationale og internationale investorer mv.

Der er således behov for afklaring af, hvordan den opståede ubalance som følge af bortfald af panteretten skal håndteres, og hvorledes dette stemmer overens med gældende EU-lovgivning. Konkursrådets udtalelse forholder sig ikke til denne problemstilling, på trods af at det i Justitsministeriets anmodning til Konkursrådet er anført, at eventuelle problemstillinger vedrørende de særlige hensyn til obligationsbaserede pantebreve ønskes belyst.

De internationale ratingbureauer har ligeledes lagt betydelig vægt på den uomtvistelige panteret i fast ejendom ved deres vurdering af realkreditobligationer. En adgang til at fjerne panteretten uden instituttets medvirken vil derfor kunne få negativ betydning for ratingbureauernes modeller for rating af realkreditobligationer. Såfremt skifteretten får hjemmel til at træffe beslutning om, at et realkreditinstituts panteret kan bortfalde i rekonstruktion, vil det således kunne skabe tvivl om sikkerheden bag lånene, hvilket vil medføre øgede krav til supplerende sikkerhed (det såkaldte OC-krav) fra ratingbureauer.

Endvidere må det også antages, at de modeller, som realkreditinstitutter anvender til at opgøre kapital- og likviditetskrav, vil skulle ændres, hvilket vil indebære omkostninger for realkreditinstitutterne og dermed risiko for ringere lånevilkår for låntagerne i bred forstand. Det bør derfor i denne forbindelse betones, at der knytter sig grundlæggende betænkeligheder ved enhver, selv hypotetisk, gradbøjning af pantsikkerheden bag realkreditlåne. Det bemærkes i denne sammenhæng, at det på ingen måde er usædvanligt, at realkreditbelåningen af en fast ejendom i perioder kan overstige 80 pct., 100 pct. eller mere på grund af udsving i ejendomspriserne. Dette udelukker ikke realkreditbelåning, da der efter realkreditloven godt kan konverteres lån inden for samme institut, selvom den oprindelige legale lånegrænse er overskredet. Endvidere er der inden for særlige segmenter, såsom almene boliger, meget ofte tale om realkreditbelåning, som overstiger 100 pct., 150 pct. og nogle gange 200 pct., hvilket er muligt, da der stilles offentlig (kommunal) garanti.

En logisk – og potentiel nødvendig – konsekvens af en ordning som den foreslåede og negativt konsekvensreduceret til alene at omfatte landbrug vil således være, at realkreditinstitutterne garanterer, at der ikke indgår udlån til landbrug i pantgrundlaget bag deres obligationsserier; alternativt at landbrugslån begrænses til meget få serier og produkter, således at de andre ikke negativt berøres af usikkerhederne. En sådan løsning ville løse forslagens problemstillinger i forhold til obligationssystemet, men næppe fremme landbrugets fremtidige muligheder for finansiering.

Sampantsatte ejendomme og tredjemandssikkerheder

I forbindelse med sampantsætninger, som ofte anvendes i landbruget, giver den foreslåede bestemmelse anledning til en række uafklarede spørgsmål om bortfald af panterrettigheder. Der vil ofte i landbrugsvirksomheder være synergi mellem sampantsatte landbrugsejendomme, eksempelvis en produktionsejendom og et jordtilliggende. Den foreslåede bestemmelse forholder sig ikke til værdifastsættelsen i disse tilfælde. Endvidere kan en pantrettighed, der omfatter flere ejendomme, være åbenbart dækket på en ejendom, men åbenbart udækket på andre.

Endelig forekommer det ofte i familieejede landbrugs-”koncerner”, at familiemedlemmer sampantsætter deres ejendomme og dermed stiller tredjemandspant for hinandens forpligtelser. Det er uafklaret, hvorledes der skal forholdes i forhold til tredjemandssikkerheder, eksempelvis en efterkaution, der er stillet under forudsætning af en panterrettighed. Problemstillingen om forholdet til tredjemandssikkerheder kan blive aktuel, uanset om pantet er stillet af debitor selv, eller pantet er stillet af en tredjemandspantsætter, som måtte blive nødlidende.

Anvendelsesområdet for Konkursrådets forslag

Konkursrådets udtalelse er fremsat med henblik på rekonstruktion af landbrug. Den foreslåede bestemmelse er imidlertid ikke begrænset til rekonstruktion af landbrug og omfatter umiddelbart samtlige aktiver, der kan være genstand for pantsætning.

Såfremt Konkursrådets udtalelse måtte blive implementeret i konkursloven, bør bestemmelsen om bortfald af visse panterrettigheder efter Organisationernes opfattelse alene gælde for rekonstruktioner af landbrug. Dette vil dog forudsætte en klar og entydig definition af landbrugsbegrebet og de omfattede aktivtyper.

Ofte har en panthaver flere lån med sikkerheder i landbrugsejendomme, og specielt realkreditinstitutter har normalt en række lån, som over en længere periode er ydet f.eks. til bygningsinvesteringer, jordkøb mv. Det bør efter Organisationernes opfattelse ikke gøre nogen forskel på adgangen til at lade panterrettigheder bortfalde, om panthaverens sikkerhed i ejendommen udgøres af én eller af flere pantehæftelser. Såfremt den foreslåede bestemmelse måtte blive implementeret i konkursloven, bør bestemmelsen formuleres således, at en anvendelse af bestemmelsen forudsætter, at det er alle den pågældende panthavers panterrettigheder i ejendommen, der åbenbart ikke vil kunne opnå dækning ved salg af ejendommen.

Begæring om og stadfæstelse af bortfald af panterrettigheder

Ifølge Konkursrådets forslag er det alene skyldneren, der kan fremsætte en begæring om bortfald af panterrettigheder. En sådan ret bør tillige tilkomme de kreditorer, der besidder det tilstrækkelige antal stemmer til at stadfæste eller forkaste en rekonstruktion.

En begæring om bortfald kan i henhold til ordlyden af forslaget fremsættes for hver enkelt panterettighed, hvilket vil resultere i en uforudseelig retsstilling for panthaverne. Det vil efter Organisationernes opfattelse være mere hensigtsmæssigt, at begæringen skal fremsættes for samtlige åbenbart udækkede panterettigheder i skyldnerens aktiver eller alternativt for samtlige åbenbart udækkede panterettigheder i et enkelt aktiv.

Da bortfaldet opretholdes i tilfælde af konkurs, vil en panthaver ikke få andel i den værditilvækst, der eventuelt vil blive tilført aktivet under konkursbehandlingen. En sådan værditilvækst vil derimod komme de simple kreditorer til gode. Såfremt Konkursrådets udtalelse måtte blive implementeret i konkursloven, burde bortfaldet af panterettigheder efter Organisationernes opfattelse gøres betinget af en stadfæstelse af rekonstruktionsforslaget.

Grundlaget for skifterettens skøn over ejendommens værdi

Ifølge bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse vil tillidsmandens eller den af tillidsmanden antagne vurderingsmands vurdering af ejendommen indgå som et centralt element i skifterettens skøn. Der lægges således op til, at tillidsmanden enten indhenter én vurdering fra en ejendomsmægler/valuar eller selv foretager vurderingen. Dette vil efter Organisationernes opfattelse ikke udgøre et tilstrækkeligt sikkert grundlag for skifterettens skøn.

Konkurslovens regler om beskikkelse af tillidsmænd og vurdering af aktiver opstiller ikke et tilstrækkeligt værn for panthaverne, når der henses til de indgribende retsvirkninger et bortfald af en panterettighed vil have. Panthaveren har ikke indflydelse på valget af tillidsmand og indhold af vurderingstemaet, ligesom tillidsmanden/vurderingsmanden ikke kan afhjemles som ved syn og skøn. Endvidere er de gældende regler i § 12 e, stk. 2 og 3, om henholdsvis panthaverens adgang til at udtale sig om vurderingen og muligheden for ændring af en afgørelse ved væsentlige værdiændringer, tilsyneladende ikke tiltænkt anvendt på den nye bestemmelse. Panthaverne har således ingen mulighed for at gøre indsigelse mod åbenbart forkerte vurderinger, men vil i stedet være nødsaget til at kære skifterettens afgørelse.

Organisationerne lægger i øvrigt til grund, at det er en markedsværdi med fokus på fortsat drift, der skal lægges til grund for skifterettens skøn, hvilket eventuelt bør præciseres i bemærkningerne. Værdiansættelsen af bygninger ud fra en her-og-nu værdi (murstensværdi) frem for en markedsværdi med fokus på fortsat drift over længere sigt vil medføre store værditab i bankerne og realkreditinstitutterne.

Om 20 pct.-grænsen

Ifølge Konkursrådets bemærkninger til den foreslåede bestemmelse vil det i almindelighed kræves, at panteretten i sin helhed ikke vil opnå dækning, selv om ejendommen måtte blive solgt for en pris, der ligger 20 pct. over den skønnede værdi.

Historisk har priserne på landbrugsejendomme imidlertid været meget volatile. En af årsagerne hertil er, at udbuddet af landbrugsjord er stort set konstant, og at alene prisen derfor kan skabe ligevægt ved øget efterspørgsel. Ifølge Rangvid-rapporten (s. 143) steg prisen på landbrugsejendomme eksempelvis 90 pct. fra 1. kvartal 2005 til 2. kvartal 2008. Et pant, som var åbenbart udækket i 2005, ville således sandsynligvis have opnået fuld eller delvis dækning få år senere.

Den reelle værdi af en landbrugsejendom er under betydelig påvirkning af eventuelle køberes produktionstilladelser, miljøforhold mv. På samme vis er den reelle værdi af produktionsbygninger afhængig af, om der er nogen der kan bruge bygningen, eller om det er i en stand, der ikke er rationel for videre drift ved en dygtig landmand. Den reelle værdi af både bygnings- og jordværdier er således afhængig af ejendommens placering i forhold til andre landbrug, dyretæthed i området, købedygtighed hos nabolandmænd mv. Værdien af produktionsapparatet er endvidere stærkt afhængigt af de aktuelle priser for svinekød, mælk og korn og ikke den langsigtede forrentningsværdi af produktionsapparatet. I det nuværende scenarie vil der være stor risiko for, at produktionsapparatet tillægges en lav værdi, fordi noteringerne, der rammer alle landmænd, er i en lavkonjunktur.

Derfor kan Organisationerne ikke tilslutte sig Konkursrådets bemærkninger om, at en pantessikkerhed i en landbrugsejendom, som ligger mere end 20 pct. over den skønnede ejendomsværdi, åbenbart ikke vil opnå dækning ved et salg.

Den volatile pris på landbrugsejendomme understreger tillige, hvorfor det er mindre hensigtsmæssigt at anvende landbrugsområdet som udgangspunkt for reglerne i øvrige erhverv, jf. ovenfor om bestemmelsens anvendelsesområde.

Delvist dækkede panterettigheder

En mulighed for at lade en åbenbart udækket del af en panteret bortfalde – i modsætning til panteretter, der i deres helhed er åbenbart udækkede – vil være betydeligt mere indgribende for såvel realkredit- som bankfinansiering.

Organisationerne ønsker derfor præciseret, at skifteretten kun har mulighed for at lade en panteret bortfalde i de tilfælde, hvor det er åbenbart, at panteretten i sin helhed ikke vil opnå nogen form for dækning ved et salg, som ligger 20 pct. over den skønnede værdi. Dette fremgår i et vist omfang af bemærkningerne, men bør tillige fremgå af bestemmelsens ordlyd.

For så vidt angår realkreditfinansiering bemærkes i øvrigt, at landbrugsejendom ofte er finansieret med flere forskellige realkreditlån, og opdelingen af finansieringen er begrundet i et ønske om renteafdækning eller afvikling af dele af realkreditgælden. En landmands mulighed for delvis afvikling eller renteafdækning skal ikke begrænses af, at realkreditlångiveren ikke vil påtage sig risici for bortfald af deres sikkerheder. Det forekommer derfor i

det hele uhensigtsmæssigt, at dele af panterettigheder skal kunne være genstand for bortfald, ligesom at en indbyrdes prioritetsstilling mellem realkreditlån skal kunne være afgørende for bortfald.

Side 7

Med venlig hilsen

Journalnr. 333/01

Dok. nr. 550303-v1

Trineke Borch Jacobsen
Realkreditforeningen

Kenneth Joensen
Finansrådet

Marie Lund Bendtsen
Realkreditrådet