

*Ad 8* Fonden ledes af demokratisk valgte bestyrelser. Stemmeret har alle, der er beskæftiget i de fondsejede landbrug.

*Ad 9* I praksis vil det formentlig være nødvendigt med en vis efterregulering på det tidspunkt, hvor ejendomsprisstatistikken foreligger.

Den fastsatte procentdel, som ydelsen udgør af fondens indskud i en ejendom, kan variere fra egn til egn svarende til forskellene i de regionale medlemsbidrag, som direkte tilgår de regionale fonde.

Det kræves, at den enkelte bruger kan stille sikkerhed for betaling af et års ydelser. Det kan eventuelt fastsættes, at denne sikkerhed skal have form af forudbetaling af 1 års ydelser.

Amtskommunal og kommunal grundskyld betales af forpagteren.

#### *Ad 10*

Formålet med bestemmelsen er, at der er sikkerhed for fondens indskud, og at der løbende spares op til nybygninger m.v.

#### *Ad 11*

Det foreslås, at finansieringen fremskaffes ved, at Landsfonden indgår aftaler med private investorer om, at disse indskyder penge mod et aftalt afkast. Indskuddet skal i det enkelte tilfælde have en betydelig varighed - mindst f.eks. 15 år - for at undgå spekulation over for fonden.

Det er forslagsstillernes vurdering, at en investering på de skitserede vilkår vil være attraktivt for bl.a. pensionskasser og anden tålmodig kapital. Der påregnes et afkast, der ligger omkring de 6 procent. Dette forudsætter dog formentlig en garantiordning som den, der er skitseret nedenfor.

#### *Ad 12-15*

Prisen på landbrugsejendomme stiger normalt mindst svarende til den almindelige inflation. Det giver investorerne en god sikkerhed for deres afkast. Der er imidlertid en vis risiko for, at landbrugsejendomme i løbet af en investerings løbetid kan stige mindre i pris end den almindelige inflation. Det vil få potentielle investorer til at kræve en risikopræmie for at gå ind i Jordbrugerfonden. Investorer og jordbrugere har derfor en fælles interesse i, at der opbygges en garanti, der tager højde for denne situation: Investorerne opnår en sikkerhed, og jordbrugerne opnår en lavere forpagtningsafgift.

Det foreslås derfor i punkt 12, at der opbygges en garantifond, som modtager et startindskud fra staten

på 100 mio. kr. og desuden løbende tilføres en mindre del af forpagtningsafgifterne, f.eks.  $\frac{1}{3}$  procentpoint.

Garantien træder, jf. punkt 13, i kraft, hvis prisen på landbrugsejendomme har udviklet sig langsommere end nettoprisindekset, og forskellen overstiger en bagatelgrænse ( $\frac{1}{2}$  procentpoint p.a.). Det beløb, investor mangler i afkast, udbetales så fra garantifonden. Et eksempel kan belyse mekanismen:

	Mio. kr.
Investor indskyder i 1994 . . . . .	100,00
Afkast i 1998 før regulering (6 pct.) . . . . .	6,00
Prisstigning på landbrugsejendomme i alt fra 1994 til 1998 . . . . .	8,0 pct.
Reguleringsfaktor: . . . . .	1,08
Afkast før garanti (6,00 × 1,08) . . . . .	6,48
Stigning i nettoprisindekset i alt fra 1994 til 1998 . . . . .	15,0 pct.
$\frac{1}{2}$ pct.-point fradrages pr. år i 4 år . . . . .	- 2,0 pct.
Garanteret stigning . . . . .	13,0 pct.
Faktisk stigning . . . . .	8,0 pct.
Mangler . . . . .	5,0 pct.
Garantibeløb (5 pct. af 6 mio. kr.) . . . . .	0,30
I alt til investor (6,48 + 0,30) . . . . .	6,78

Garantifonden vil med de anvendte procentsatser balancere, selv om prisen på landbrugsejendomme falder med ca. 11 pct. i forhold til den almindelige inflation. Hvis prisen falder relativt mindre eller begynder at vokse, vil garantifonden også begynde at vokse, hvilket må anses for det helt overvejende sandsynlige alternativ, i hvert fald på mellemlangt sigt.

Når garantifonden som beskrevet i punkt 14 ud over det oprindelige statsindskud har opsamlet en tilstrækkelig kapital - f.eks. defineret som 2 års forpagtningsafgift - og der herudover er rimelige reserver til garantidækning af ekspansion, bruges overskydende midler først til, at staten får sit indskud tilbage med passende forrentning, og derefter til en så vidt mulig varig nedsættelse af ydelsen fra landbrugerne.

Hvis og så længe garantifondens kapital er mindre end en fastsat minimumsgrænse, f.eks. svarende til  $\frac{1}{2}$  års ydelse, skal opkøb af nye landbrug ophøre. Det giver en yderligere sikkerhed for, at garantifonden ikke tømmes, men risiko for, at investorerne må finde sig i ikke at få udbetalt noget garantibeløb.

Garantifonden er en garanti for investorerne, ikke for jordbrugerne. Derfor har den, jf. punkt 15, ikke til opgave at dække eventuelt manglende indbetalinger. Det klares gennem sikkerhedsstillelsen for et års ydelse, jf. punkt 9. Det er op til den enkelte regionale fond, om der skal ydes henstand, der ikke er dækket