

## Motion 1. Region Norr.

Fram till stämmobeslut 2019 vägrade Landshypotek bank att till låntagaren lämna ut information om sin värdering av lantbruksfastigheten. Om det gick att tänka en hel del. En del underligheter kvarstår.

För villalånen annonserar banken ut räntor som beror av belåningsgraden, låga räntor vid mindre än 70 procent, ännu lägre vid mindre än 60 procent. Helt normalt. Nåt är väldigt underligt med bankens lånevillkor för lantbrukslån med låg belåningsgrad. Säg högst 50 - 55 procent av bankens värdering. Inte svårbedömda fall med säkerheter i t ex grisstallar, vindkraftverk och sånt, utan lån med samtliga säkerheter i mark, växande skog och uthyrningsbara lokaler. Minst lika stabila säkerheter som villor. Lånevillkoren ska sättas efter risk men hur stor är risken vid så låga belåningsgrader? En titt på villalånen visar att "rabatten för låg belåningsgrad" upphör redan vid 60 procent. Rimligen för att det inte längre finns någon statistiskt känd utlåningsrisk. Det underliga är då att för lantbrukslånen hävdar banken med enfaset att belåningsgraden har liten betydelse och sätter räntor från kanske 1.5 till hisnande 4+ procent vid belåningsgrader under 55 procent! Hur kan det komma sig?

Jag kan bara gissa. En första tanke är att Landshypotek Bank faktiskt har erfarenhet av kreditförluster vid så låga belåningsgrader. Jag har upprepade gånger försökt få svar men banken - VD Jan Lindblad, riskansvarige Jan Lilja och affärsområdeschef Johan Asklund vill inte svara. Frågan bollas runt, ingen svarar. Varför vill man inte svara? Banksekretess, nej. Viktig information för konkurrenterna, nej. Så klart inte.

En annan tanke infinner sig. Det ärliga svaret är ju "nej, så klart inte". Och "så dåliga värderare har vi inte" är obekvämt. Förfarandet med skilda lånevillkor i en "låg(noll)riskgrupp" är i strid med likabehandlingsprincipen för en ekonomisk förening. Och "individuellt" sätta räntor ger banken möjlighet att från de mindre medvetna, de mindre talföra och kanske från de mindre aktiva ägare ta ut överräntor. Ägare med belåning högst 50 - 55 procent är en stor grupp, nog mer än hälften. Väldigt underligt, minst sagt, vore det om banken hade en sån lånehantering. Att efter en förment objektiv process på regionkontoren komma fram till att hemmansägare A med 46 procents belåning skall betala ränta x men hemmansägare B med 54 procents belåning skall betala y. Då rätt (och rättvist) svar är att  $x = y$ ! Ett svar dessutom utan räntehöjande kostnader på regionkontoren (jag bortser här från en rimlig mindre ränteskillnad baserat på lånens storlek)!

En ytterst tråkig tanke med en ytterst tråkig skugga över bankens chefstjänstemän.. Men lätt att åtgärda.

Alltså, stämman ska inte sätta räntor och villkor, det gör banken. Men jag vill att stämman kräver att banken

1. Relaterar till föreningsrörelsens likabehandlingsprinciper när den sätter räntor och lånevillkor. Tydligt!
2. Svarar på frågan om banken nånsin haft kreditförluster på lån med låg belåningsgrad enligt texten ovan. Om ja, vad man gör för att utveckla värderingsmännens skicklighet.
3. Allvarligt överväger att utveckla och publicera schablonräntor vid låga belåningsgrader, t ex <60 %, <55%, <50% eller andra intervall som banken finner lämpligt. Anser banken (sic, dokumentera gärna) att säkerheterna är svagare än villorna, Sänk då gränserna..

/Eilif Hensvold

Regionstyrelsens svar

Motion medlem Nr 1

### Lånevillkor

*Motion nr 1 från medlem*

Motionens sammanfattande innehåll:

Motionären lyfter fram följande frågor i sin motion:

1. Att banken relaterar till föreningsrörelsens likabehandlingsprinciper när den sätter räntor och lånevillkor.
2. Att banken ska svara på fråga om kreditförluster på lån med låg belåningsgrad och en följdfråga om värderingspersonernas kompetens.
3. Att banken ska utveckla och publicera schablonräntor vid låga belåningsgrader för samtliga krediter.

Regionstyrelsens ställningstagande och förslag

1. Regionstyrelsen konstaterar att likabehandlingsprincipen i föreningen i allt väsentligt rör föreningens verksamhet, och tar sig uttryck bland annat i föreningens medlemmar har samma röst oavsett storlek på lån eller nivå på insatser och att alla medlemmar har rätt till samma procentuella utdelning på sina insatser. Vad gäller likabehandlingsprincipen vid räntesättning har regionstyrelsen inte den insynen att man kan redogöra för den i detalj. Det står dock klart att räntesättningen baseras på varje medlems motprestation. Det är samtidigt önskvärt att varje kund som så önskar kan förstå hur banken sätter sina ränteerbjudanden, och regionstyrelsen är av uppfattningen att den möjligheten finns såväl utifrån information på bankens hemsida som i de enskilda samtal som kan föras med bankens kredithandläggare. Regionstyrelsen har tillfrågat banken om en redogörelse för hur detta sker idag, vilken har lämnat följande svar.  
Banken konstaterar att bankverksamhet är en strikt reglerad och kontrollerad verksamhet. Av dessa regler följer bland annat att prissättning skall vara individuell och riskbaserad och att man uppfyller detta inom de ramar som likabehandlingsprincipen sätter. På förfrågan till bankens ledning har regionstyrelsen även fått svaret att banken ständigt ser över sitt erbjudande och för mindre komplexa kunder kan möjligen en annan typ av erbjudande bli aktuellt framöver, dock inte för alla kunder då det måste finnas en homogenitet för att det ska vara möjligt. Banken framhåller även att det självfallet är så att kunder, utifrån dess specifika förutsättningar, behandlas på ett likartat sätt och att det inte föreligger någon diskriminering.
2. Inledningsvis konstaterar regionstyrelsen att det operativa arbetet i Landshypotek hanteras av banken och regionstyrelsen har ingen insyn i frågan. Därför har regionstyrelsen kontaktat bankens ledning, som ger följande svar:  
Det är inledningsvis viktigt att notera att det framgår tydligt i lag om bank- och finansieringsrörelse att en kreditbeviljning primärt styrs av återbetalningsförmågan hos

kunden och inte i möjligheten att kunna realisera en pant, s.k. pantbelåning. Därför är inte frågan om belåningsgrader i sig relevant för att bedriva kreditgivning utan det är den enskilda kundens risk och återbetalningsförmåga som styr kreditgivningen, där ställda säkerheter är ett sätt att begränsa risken. För en hypoteksbank som Landshypotek bedrivs endast säkerställd utlåning, vilket även innebär att det ställs tydliga krav i lagar och andra föreskrifter att en fastighet som ställs som säkerhet för en hypotekskredit ska ha ett marknadsvärde och att banken även fastställer ett internt belåningsvärde. Det är dock den enskilda kundens risk och återbetalningsförmåga som är grunden i kreditbedömningen, inte den ställda säkerhetens belåningsgrad.

Även om kunden vid utlåningstillfället kan ha en låg belåningsgrad på den ställda säkerheten är det vanligtvis en helt annan situation vid tidpunkten för ett fallissemang. Värdet på fastigheten har då ofta försämrats väsentligt, antingen på grund av externa anledningar eller på grund av att kunden har misskött sin verksamhet och att fastigheten vid den tidpunkten har tappat markant i värde. Det är därför inte en relevant information att mäta kreditförluster utifrån den initiala belåningsgraden vid utlåningstillfället då värdet på den pantsatta fastigheten inte är konstant utan vanligtvis har försämrats vid fallissemangstidpunkten. Banker har även en skyldighet att regelbundet ompröva pantsatta fastigheters värde under kreditens löptid.

Vad gäller frågan om värderingspersonernas kompetens vill banken framföra följande. Banken köper löpande in värderingstjänster från föreningens värderingsorganisation. Således är det föreningen som utser, utbildar och kontrollerar de värderare som utför värderingstjänster till banken. Ett krav för att bli en godkänd värderare är att personen ska vara ledamot i en regionstyrelse. Värderarna är således regionalt baserade inom någon av föreningens 11 regioner. Värderaren ska även ha genomgått ett certifieringsprogram med slutförd värderingsutbildning, fått godkänt på ett skriftligt certifieringsprov samt genomfört fem verkliga fastighetsvärderingar som godkänts av föreningens värderingskommitté.

Certifikatet som värderaren erhåller efter att de ovan nämnda momenten har fullföljts gäller i tre år. Därutöver ska värderaren utföra värderingsuppdrag kontinuerligt och med en frekvens som säkerställer att tillräcklig kunskap och kompetens bibehålls. Värderingskommittén kontrollerar även värderingarnas kvalitet. När certifikatet har gällt i tre år ska värderaren fullfölja en repetitionsutbildning, varpå certifikatet förnyas för en period om ytterligare tre år. Föreningens värderingsorganisation är också, såvitt banken känner till, den värderingsorganisation som värderar flest skogs- och jordbruksfastigheter i Sverige.

3. Som nämnts ovan bedrivs det operativa arbetet i Landshypotek av banken i enlighet med de krav och regelverk som gäller för bankverksamhet i Sverige. Således har regionstyrelsen kontaktat bankens ledning även i denna fråga och den ger följande svar:  
Det framgår tydligt av lag om bank- och finansieringsrörelse att en kreditbeviljning förutsätter att det finns god och långsiktig återbetalningsförmåga hos kunden. Detta gäller oaktat om kunden är en fysisk eller juridisk person och om krediten utgör ett villalån eller en näringskredit. Den egendom som kunden ställer som säkerhet till banken för krediten är ett komplement för att säkerställa goda villkor för kundens finansiering och en låg risk för banken. Att enbart basera kreditgivning på säkerhetens värde är inte tillåtet enligt lag.

En kreditprövning görs i varje enskilt fall och baseras på den enskilda kundens förutsättningar. Kreditprövningen skiljer sig därför åt mellan en villalånekund med tjänsteinkomst och en kund med näringskredit genom att kreditprövningen för näringskreditskuden i stort görs manuellt och där kreditprövningen för en konsument som tar ett bolån till större grad görs utifrån centralt hämtade uppgifter om inkomst etc. Varje kund med näringskredit har unika förutsättningar för sin verksamhet varför engagemanget och återbetalningsförmågan måste prövas manuellt i högre grad. Räntan för dessa kunder sätts utifrån risken i engagemanget med beaktande av alla relevanta omständigheter och sätts därmed inte endast baserat på den aktuella belåningsgraden.

Utifrån vad som anges ovan menar banken att det riskerar att bli missvisande att publicera schablonräntor för näringskrediterna relaterat till belåningsgrad på hemsidan, eftersom det inte föreligger ett relevant och allmängiltigt samband mellan räntesatsen för den enskilda kunden och belåningsgraden för en ställd säkerhet. Banken ser dock ständigt över sitt erbjudande och det kan bli möjligt med en annan typ av erbjudande framöver för mindre komplexa kunder inom jord och skog.

Regionstyrelsen tackar för återkopplingen i dessa frågeställningar

Regionstyrelsen föreslår regionmötet besluta:

att motionen anses besvarad