

Till Regionmötet för Landshypotek Älvsborg m.fl. län den 17 mars 2020.

Motion angående " *Namnbyte på regionen* "

Älvsborgs län försvann som län 1997 och slogs då samman med omkringliggande län till Västra Götalandsregionen. Många yngre har svårt att förstå varför vi har Älvsborg m.fl. län som namn till vår region. Vidare är benämningen "m.fl." oklar och beskriver inte vilka andra län utöver Älvsborgs gamla län som ingår i regionen. P.g.a. det otidsenliga och otydliga namnet vi idag har på regionen föreslår vi att det vore bra om föreningen byter namn till Region Väst. Föreningens beslutsordning innebär att om regionmötet beslutar enligt styrelsens förslag så går det vidare till föreningens årsstämma som tar slutgiltig ställning.

Styrelsen för region Landshypotek Älvsborg m.fl. föreslår därför regionmötet att besluta om följande:

Att ge regionstyrelsen i uppdrag att föreslå Föreningsstämman för Landshypotek Ekonomisk Förening 2020 följande:

- Besluta att nuvarande region Älvsborg m.fl. av Landshypotek Ekonomisk Förening byter namn till region Väst.
- Besluta att ge regionstyrelsen i uppdrag att hänskjuta förslaget till föreningsstämman för beslut.

Styrelsen för Region Älvsborg m.fl. län 4 februari 2020

Ulf Ohlsson, Ordförande
Anders Wallskog, Vice Ordförande.

Namnbyte på regionen

Motion nr 3 från regionstyrelsen i region Älvsborg m.fl

Motionens sammanfattande innehåll:

Regionstyrelsen lyfter fram följande fråga i sin motion:

1. Att föreningsstämman ska besluta att nuvarande region Älvsborg m.fl. ska byta namn till region Väst.

Föreningsstyrelsens ställningstagande och förslag

1. Styrelsen tillstyrker regionstyrelsen i region Älvsborg m.fl.:s förslag.

Föreningsstyrelsen föreslår föreningsstämman besluta:

att motionen ska antas.

Motion 1.

Ökad öppenhet i Landshypotek Banks verksamhet, landsbygds lån."

Nåt är underligt med bankens lånevillkor för låntagare med låg belåning. Säg högst 50 - 55 procent av bankens värdering. Inte svårbedömda fall med säkerheter i t ex grisstallar, vindkraftverk och sånt, utan lån med säkerheter i mark, växande skog och uthyrningsbara lokaler. Lånevillkoren skall förstås sättas efter risk men hur stor är risken vid så låga belåningsgrader? En titt på villalånen visar att "rabatten för låg belåningsgrad" i stort sett upphör vid 60 procent. Rimligen för att det inte längre finns nån statistiskt känd skiljande utlånings risk. Det underliga är då att för lantbrukslånen har vår bank mängder av anställda som i praktiken arbetar med att i denna "låg(noll)riskgrupp" sätta individuella räntor från kanske 1.5 till hisnande 4+ 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 ta reda på det men banken – [VD Jan Lindblad], [riskansvarige Jan Lilj]a och [affärsområdeschef Johan Asklund] vill inte svara. Frågan bollas runt men ingen svarar. Ansvarig för detta är rimligen [Jan Lindblad].

En annan men tråkig tanke infinner sig därför. Det ärliga svaret som ju är "nej, så klart inte, så dåliga värderare har vi inte" är obekvämt. Mycket obekvämt. Medveten om att förfarandet med skilda lånevillkor i en "låg(noll)riskgrupp" är i strid med likabehandlingsprincipen för en ekonomisk förening. Men också medveten om att "individuellt" sätta räntor ger banken möjlighet att från de mindre medvetna, de mindre talföra och kanske de mindre aktiva ägare ta ut överräntor. Gruppen av ägare med belåning högst 50 - 55 procent är nu mycket stor, nog mer än hälften av låntagarna. Det vore alltså väldigt underligt om banken mot en majoritet av sina ägare hade en sån lånehantering. Att efter en förment objektiv och kostnadskrävande process på regionkontoren komma fram till att hemmansägare A med 47 procents belåning skall betala ränta x och hemmansägare B med 53 procents belåning skall betala y. Då rätt (och rättvist) svar helt enkelt är att $x = y$! Ett svar dessutom helt utan kostnader på regionkontoren (jag bortser här från en rimlig mindre ränteskillnad baserat på lånens storlek)!

Det är en tråkig tanke. En första väg bort vore att banken svarade på frågan om kreditförluster vid låga belåningsgrader.

Jag vill att stämman ger banken i uppdrag att

1. Svara 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.
2. Som för bolånen utveckla och publicera schablonräntor vid låga belåningsgrader, t ex <60 %, <55%, <50% eller andra intervall som banken finner lämpligt

/Eilif Hensvold

Lånevillkor

Motion nr 1 från medlem

Motionens sammanfattande innehåll:

Motionären lyfter fram följande fråga i sin motion:

1. Att banken ska redovisa sina kreditförluster på lån med låg belåningsgrad och en fråga om värderingspersonernas kompetens.
2. Att banken ska utveckla och publicera schablonräntor vid låga belåningsgrader för samtliga krediter.

Föreningsstyrelsens ställningstagande och förslag

1. Inledningsvis konstaterar föreningsstyrelsen att det operativa arbetet i banken hanteras av banken i enlighet med de krav och regelverk som styr en bank i Sverige. Således har föreningsstyrelsen 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. 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.

Det finns omfattande redovisningsregler och andra transparenskrav på banker, inklusive krav på redogörelse av kreditförluster. Banken redogör för kreditförlusterna i årsredovisningen enligt de regler som gäller för banker i Sverige. Banken anser att den uppfyller de transparenskrav som ställs på finansiella aktörer och att det inte är relevant att redovisa kreditförluster på något ytterligare sätt.

Föreningsstyrelsen delar bankens bedömning och anser inte att det finns skäl som motiverar att kreditförlusterna ska redovisas på ett annat sätt.

Vad gäller frågan om värderingspersonernas kompetens vill banken även 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.

Föreningsstyrelsen anser att det finns en hög och solid kompetens hos föreningens värderingspersoner och värderingsutbildningen och dess processer ses löpande över av värderingskommittén.

2. Som nämnts ovan bedrivs det operativa arbetet i banken av banken i enlighet med de krav och regelverk som gäller för bankverksamhet i Sverige. Således har föreningsstyrelsen 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 näringskreditkunden i stort görs manuellt. Varje kund med näringskredit har unika förutsättningar för sin verksamhet varför engagemanget och återbetalningsförmågan måste prövas på individuell nivå. 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.

Banken är en av de relativt få aktörer på marknaden som tillämpar transparent prissättning för villalån. Övriga aktörer använder sig av listräntor som individuella rabatter sätts på. 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.

Föreningsstyrelse delar bankens bedömning i denna fråga.

Föreningsstyrelsen föreslår föreningsstämman besluta:

att motionen anses besvarad

Motion nr. 2

Ökad öppenhet i Landshypotek Banks verksamhet, landsbygds lån, särskilt EU krediter.

EU krediter tecknas på våren av aktiva och investerande, ofta relativt nystartade lantbrukare, (bankens kanske mest prioriterade grupp) för att klara likviditeten över sommaren. Konkurrensen är i praktiken väldigt liten, det är inte särskilt realistiskt att byta bank bara inför en EU kredit. Mörkläggningen om lånevillkoren är tyvärr total, jag har försökt men inte lyckats få fram några principer. Däremot känner jag till flera gårdar här uppe, definitivt inte på obestånd, som betalar svindlande över 6 procent i ränta, tanken går till telefonlånen. Är detta verkligen rimligt? Ja, om kreditförlusterna är väldigt stora, typ telefonlån. Säkerheterna utgörs av pantsatta EU stöd (betalas ut från SJV samma höst) tillsammans med i praktiken gårdens övriga säkerheter. Hur det förhåller sig vill banken inte säga.

För att öka öppenheten och undanröja tanken att banken tar ut överräntor av sina ägare vid mindre konkurrensutsatt utlåning föreslår jag

att banken redovisar kreditförlusterna för EU krediterna, t ex i årsredovisningen (kan rimligen inte vara en konkurrensnackdel)

att banken med förebild från de konkurrensutsatta villalånen, konkurrensen har här tvingat Landshypotek till en befriande öppenhet, redovisar räntesatser för EU krediterna (kan rimligen inte vara en konkurrensnackdel). T ex belåningsgrad <50 procent, ränta 1, belåningsgrad <60 procent, ränta 2, belåningsgrad <70 procent, ränta 3 eller annat som banken finner lämpligt.

Eilif Hensvold

EU-krediter

Motion nr 2 från medlem

Motionens sammanfattande innehåll:

Motionären lyfter fram följande frågor i sin motion:

1. Att banken ska redovisa kreditförluster för EU-krediter.
2. Att banken ska redovisa räntesatser för EU-krediter.

Föreningsstyrelsens ställningstagande och förslag

1. Inledningsvis konstaterar föreningsstyrelsen att det operativa arbetet i banken hanteras av banken i enlighet med de krav och regelverk som styr en bank i Sverige. Således har föreningsstyrelsen 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. Det är den enskilda kundens risk och återbetalningsförmåga som är grunden i kreditbedömningen, inte den ställda säkerhetens belåningsgrad eller vilken typ av fullgod säkerhet som ställs om det är en säkerhetstyp som banken accepterar. I sammanhanget bör även noteras att när en kund fallerar sker det normalt sett för alla kundens lån hos banken, inte endast en viss specifik kredit. EU-krediter erbjuds även endast kunder med existerande lån hos banken, vilket gör att om en kund fallerar sker det inte endast för t.ex. en EU-kredit utan för samtliga förpliktelser hos banken.

Det finns omfattande redovisningsregler och andra transparenskrav på banker, inklusive krav på redogörelse av kreditförluster. Banken redogör för kreditförlusterna i årsredovisningen enligt de regler som gäller för banker i Sverige. Banken anser att den uppfyller de transparenskrav som ställs på finansiella aktörer och att det inte är relevant att redovisa kreditförluster på något ytterligare sätt eller att göra det specifikt för lån med en viss säkerhetstyp.

Föreningsstyrelsen delar bankens bedömning och anser inte att det finns skäl som motiverar att kreditförlusterna ska redovisas på ett annat sätt.

2. Som nämns ovan bedrivs det operativa arbetet i banken av banken i enlighet med de krav och regelverk som gäller för bankverksamhet i Sverige. Således har föreningsstyrelsen även i denna fråga kontaktat bankens ledning, som 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.

Generellt sett kännetecknas EU-krediter av låga lånebelopp och korta löptider. Detta påverkar dock inte omfattningen av den prövning av engagemanget som banken måste utföra. Den individuella bedömningen av en näringskreditskunds återbetalningsförmåga och verksamhet sker i hög utsträckning manuellt genom kontroll av bland annat

kassaflödesanalys, investeringsplaner och bokslut. I vissa fall görs även ett gårdsbesök i syfte att säkerställa återbetalningsförmågan och bedöma engagemanget. Varje enskilt ärende skiljer sig i dess komplexitet, tidsåtgång och bankens kapitaltäckning. Priset för krediten sätts dels utifrån risken i engagemanget och dels utifrån vilka kostnader som uppstår med anledning av kreditgivningen. Banken har även att beakta den totala nyttan för föreningen och dess medlemmar i sin kreditgivning för att inte gynna en kundgrupp eller individ framför föreningens övriga medlemmar.

Av dessa anledningar anser banken att det riskerar att bli missvisande att publicera räntesatser för EU-krediter kopplat till belåningsgrad. Räntesatsen för den enskilda kunden och belåningsgraden för EU-krediter har inte ett relevant och allmängiltigt samband.

Föreningsstyrelsen delar bankens bedömning.

Föreningsstyrelsen föreslår föreningsstämman besluta:

att motionen anses besvarad

Motion 4.

Motion om närvaro och yttranderätt till stämman 2020.

Ur stadgarna §25, " Medlem eller regionmöte som önskar hänskjuta ett ärende till ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast tre veckor före stämman." Det finns inget sagt om närvaro och yttranderätt.

Jag föreslår därför att medlem som hänskjutit ärende äger närvaro och yttranderätt. En historisk tillbakablick ger vid handen att stämman då belastas med i genomsnitt kanske 0.5 personer. En fördel som motväger denna nackdel är att stämman då kanske kan vitaliseras med en person som inte helt säkert har styrelsens uppfattning. Stadgeändring är nog inte nödvändig, det räcker till en början att styrelsen principiellt tillstyrker förslaget med verkan från i år.

/Eilif Hensvold

Närvaro och yttranderätt till stämman 2020

Motion nr 4 från medlem

Motionens sammanfattande innehåll:

Motionären lyfter fram följande fråga i sin motion:

1. Att medlem som hänskjutit ärende äger närvaro och yttranderätt på föreningsstämman.

Föreningsstyrelsens ställningstagande och förslag

1. Landshypotek ekonomisk förening har elva regioner med regionmöten där medlemmarna har rätt att närvara och yttra sig och få motioner behandlade. Regionmötena kan även besluta att hänskjuta en medlems ärende till föreningsstämman.

Föreningsstämman i Landshypotek ekonomisk förening är en s.k. fullmäktigestämma. Det innebär att det är 43 stycken, av regionmötena utsedda, fullmäktige som för medlemmarnas talan på föreningsstämman. Enligt 23 § i föreningens stadgar är det de 43 fullmäktige som utgör föreningsstämman och utövar helt dennas befogenheter. Medlemmarna har utöver att få motioner behandlade på regionmöten även rätt att enligt 25 § i föreningens stadgar hänskjuta ett ärende till ordinarie föreningsstämma om det har gjorts skriftligen senast tre veckor före stämman. Enligt föreningens stadgar har medlem inte närvaro- eller yttranderätt på föreningsstämman.

Föreningsstyrelsen anser inte att det finns skäl att frånga föreningens stadgeenliga princip att det endast är fullmäktige, samt vissa andra i stadgarna särskilt utsedda befattningshavare, som har närvaro- och yttranderätt på föreningsstämman.

Föreningsstyrelsen föreslår föreningsstämman besluta:

att motionen anses besvarad