

50
50
50
50
50
50

HALVTREDS ÅR MED DLR
- Et historisk tilbageblik

50

HALVTREDS ÅR MED DLR
- Et historisk tilbageblik

Med sine kun 50 år er DLR Kredit en relativ ung finansiel virksomhed. Alligevel er det, som om DLR Kredit altid har været her.

Ved etableringen i 1960 fik DLR Kredit en konkret opgave af det danske samfund. Opgaven var sammen med pengeinstitutterne at tilvejebringe det finansielle grundlag for de nødvendige strukturtilpasninger, som dansk landbrug stod over for på det tidspunkt.

DLR Kredits del af opgaven var at tilbyde langfristet långivning til gennemførelse af investeringer og generationsskifte.

Opgaven blev løst, og DLR Kredit indskrev sig her- ved som en integreret del af dansk landbrugs nyere historie.

Et forhold, der altid har kendetegnet DLR Kredit har været evnen til tilpasning. En sådan evne var i høj grad nødvendig i de første 40 år, hvor DLR Kredits virksomhed både direkte og indirekte var styret af po- litiske beslutninger.

Det var en radikal landbrugsminister - Karl Skytte - der fik vedtaget loven om DLR Kredit i 1960.



Det var derfor ikke unaturligt, at det var en anden radikal minister - undertegnede, som økonomimini- ster - der ved en lovændring i december 1998 erklæ- rede opgaven for definitivt afsluttet med fjernelsen af DLR Kredits særlige placering i den finansielle lov- givning.

Det var også ud fra en overbevisning om, at DLR Kredit kunne klare sig som et almindeligt realkre- ditinstitut. Dette har DLR Kredit bevist. Evnen til tilpasning var intakt.

Gennem omdannelse til aktieselskab med regionale og lokale pengeinstitutter som ejere, har DLR Kredit ikke blot udvidet sit udlånsområde, men samtidig skabt sig en central placering på det danske kapitalmarked.

Det er mig en stor glæde at konstatere, at missionen lykkedes. Det kan kun afføde respekt.

Jeg ønsker DLR Kredit tillykke med de 50 år den 12. oktober 2010 samt held og lykke i fremtiden.

Marianne Jelved
Marianne Jelved

8	Indledning
11	Kapitel [1] – Baggrund for og oprettelse af DLR
11	1950’ernes hovedproblemstillinger i landbrugsfinansieringen
14	Fonden oprettes
17	Udmøntning af loven
25	Godkendelse af vedtægter
27	Kapitel [2] – De første ti år 1960-69
29	Den landbrugspolitiske baggrund
30	Udlånsvirksomheden
34	Økonomi
34	Forholdet til kredit- og hypotekforeningerne
37	Ændret realkreditstruktur
41	Kapitel [3] – Optimismens tiår 1970-79
42	Fondens rolle
43	Udlån
50	Nyropsgade 21
50	Markedsføring
51	Økonomi
52	Samarbejdet mellem realkreditinstitutterne
53	Ledelsesforhold
57	Kapitel [4] – De vanskelige år 1980-83
57	Betydelige tab
58	Travlhed
61	Krisen løjer af

64	Andre udfordringer
66	Nye låneformer
68	Elektroniske obligationer
68	Kapitalforhold
69	Ledelsesforhold
71	Kapitel [5] – Langsomt fremad 1984-89
71	Fortsat problemer
74	Udlån i øvrigt
77	Markedsføring og it
79	Kapitalforhold
81	Tilpasning til EF-lovgivningen
83	Jubilæum
85	Kapitel [6] – Mod liberalisering 1990-98
85	Styrkelse af egenkapitalen
87	Travlhed
89	Anden virksomhed
91	Obligationsudstedelse
92	Fondens medarbejdere
94	Vurderingsinspektørkorpset
96	Fortsat debat om finansieringsstrukturen
98	Refleksion
99	Formandsskifte
101	Kapitel [7] – Tiden frem til 21. maj 2001
102	Konkurrenceevne

103	Udlån
104	Obligationsudstedelse
105	Kapitalgrundlag
105	Overførsel til realkreditloven
106	Omdannelse til aktieselskab
110	Ledelsesforhold
113	Kapitel [8] – Tiden frem til 12.oktober 2010
113	Ny direktion
114	Udlån
118	Rentetilpasningslån
120	Motivationen
122	Kapitalforhold
126	Rating
127	Obligationsudstedelse
130	DLRs aktionærer
133	Formandsskifte
135	Kapitel [9] – Finansiering af gartnerier 1960-2010
141	Tilbageblik
143	Ledelseshistorie 1960-2010

Sammenlignet med flertallet af finansielle virksomheder i Danmark er DLR Kredit med 50 år på bagen en relativt ung virksomhed.

Den første kreditforening - Kreditkassen for Husejere i København - etableredes i 1797, mens den første danske sparekasse blev oprettet i Holsteinborg i 1810. I 1846 oprettedes den første private bank - Fyns Disconto Kasse.

Den store vækst i antallet af kreditinstitutter - banker, sparekasser og kreditforeninger - fandt sted i anden halvdel af 1800-tallet. Stødet til oprettelse af kreditforeninger kom i 1850 med vedtagelsen af den første lov om kreditforeninger.

De enkelte kreditforeninger opererede ikke bare inden for geografisk afgrænsede områder, men også efter ejendomskategori. Ligeledes sondredes mellem, om ejendommen var beliggende på landet eller i byområder.

Hypotekforeningerne dukkede op omkring 1900-tallet som en reaktion på, at kreditforeningerne var for tilbageholdende med udlån.

Historien gentog sig. Tilbageholdenhed med udlån fra kreditforeninger og hypotekforeninger til finansiering af landbrugets kraftige strukturudvikling skabte grundlag for DLR Kredits etablering i 1960.

I de første 10 år efter etableringen fungerede DLR Kredit som tredjeprioriteringsinstitut. Efter realkreditreformen i 1970 og i de følgende næsten 30 år var hovedopgaven som andenprioriteringsinstitut at yde realkreditlån efter kreditforeningerne til landbrugs- og gartneriejendomme. DLR Kredit var tillagt en særstatus i lovgivningen.

Siden år 2000 har DLR Kredit været et helt 'almindeligt' realkreditinstitut, der ud over jordbrugsejendomme tillige har valgt at yde realkreditlån til byerhvervsejendomme.

Historisk har et kreditinstitut som langt den overvejende hovedregel haft sit udspring lokalt, hvilket har betydet, at instituttet til at starte med har haft et geografisk afgrænset virkeområde. Ekspansion og fusioner har efterfølgende ofte medført, at sogne- og kommunegrænser er overskredet. Nogle kreditinstitut-

ter har udviklet sig til regionale enheder, mens andre er blevet landsdækkende.

DLR Kredits geografiske virkeområde har fra begyndelsen været hele Danmark. I de senere år er Grønland og Færøerne kommet til.

Det forhold, at DLR Kredit helt frem til begyndelsen af dette årtusinde udelukkende finansierede landbrug og andre jordbrugsejendomme, har medført, at DLR Kredits aktivitet og økonomi løbende har afspejlet forholdene i landbruget. Dette vil forhåbentlig fremgå af den følgende fremstilling, der også viser, at DLR Kredits relativt korte historie har været omskiftelig og til tider ganske dramatisk.

Da gartneriet udgør en særlig gren af jordbrugs-erhvervene, vil DLR Kredits involvering i dette erhverv blive omtalt i et selvstændigt kapitel.

Det er klart, at DLR Kredits virke generelt har været underlagt penge- og kapitalmarkedsmæssige forhold samt de rammevilkår, der fra danske myndigheders side løbende har været udstukket for den danske finanssektor.

Beskrivelsen af DLR Kredits historie er opdelt i tidsintervaller, der ikke nødvendigvis er lige lange. DLR Kredit vil frem til omdannelsen til aktieselskab i 2001 blive omtalt som Fonden (Dansk Landbrugs Realkreditfond), da det historisk vil være mest korrekt. Fra selskabsomdannelsen i 2001 vil det nuværende navn DLR Kredit blive anvendt.





KAPITEL [1]

BAGGRUND FOR OG OPRETTELSE AF DLR

Dansk Landbrugs Realkreditfond blev oprettet i 1960. Den 12. oktober 1960 blev 'Vedtægter for Dansk Landbrugs Realkreditfond' underskrevet af stifterne: Danmarks Nationalbank, Danske Bankers Fællesrepræsentation og Danmarks Sparekasseforening.

Oprettelsen af Fonden var et resultat af flere års forudgående overvejelser om landbrugets kreditforhold. Problemstillinger omkring landbrugets finansiering kom til udtryk i to betænkninger afgivet af en kommission, der var nedsat af Indenrigs- og Boligministeriet den 27. maj 1953.

1950'ERNES HOVEDPROBLEMSTILLINGER I LANDBRUGSFINANSIERINGEN
Den første betænkning vedrørende landbrugets kreditforhold (betænkning nr. 153) forelå den 6. juni 1956.

Som et væsentligt forhold fremføres i betænkningen vanskeligheden ved at finansiere generationsskiftet i landbruget. Det påpeges, at realkreditinstitutterne (kredit- og hypotekforeningerne) i deres låneudmåling ikke tager højde for de betydelige stigninger i priserne på landbrugsejendomme, der skete under og efter 2. verdenskrig. Udviklingen havde derfor medført, at kravet til kontante midler og størrelsen af sælgerprioriteter samt anden kortfristet gæld var steget ganske betydeligt.

En undersøgelse af prioriteringsforholdene omkring midten af 1950'erne viste således, at kreditforeningslån udgjorde 31-33 pct. af den samlede købesum for de senest omsatte landbrugsejendomme, og at lån optaget i hypotekforeninger med tillæg af foranstående lån (her-

under kreditforeningslån) udgjorde 40-45 pct. af den samlede købesum.

Tages yderligere højde for, at kursen på 5 pct.-obligationer på daværende tidspunkt lå omkring kurs 80, kunne der kun tilvejebringes et samlet provenu på 32-36 pct. af købesummen gennem optagelse af lån i kredit- og hypotekforeninger. Udbetaling af lån i kredit- og hypotekforeninger foregik kun ved udlevering af kasseobligationer, som låntager selv måtte afhænde. Samtidig var det i kreditforeningsloven og købstadhypotekforeningsloven fastsat, at den nominelle obligationsrente ikke måtte overstige 5 pct. p.a., respektive 5½ pct. p.a.

Videre fremhæves i betænkningen fra 1956 behovet for langfristede lån til re- og nyinvesteringer i landbrugets produktionskapacitet.

Generelt understreges, at landbrugets kapitalbehov i forhold til produktionen i almindelighed er væsentlig større end for andre erhverv. Dermed bliver også rentebyrden en særligt tungtvejende post i landbrugets driftsudgifter.

Det kan umiddelbart undre, at låntagning i kredit- og hypotekforeninger ikke havde et større omfang. Kreditforeningerne kunne med tillæg af foranstående lån yde lån op til 60 pct. af ejendommens værdi i henhold til en foretagen vurderingsforretning.

Ved denne vurdering kunne medpant-sat besætning og inventar dog højst indgå med 10 pct. af værdien af jord og bygninger.

Efter landhypotekforeningernes statutter kunne foreningerne med tillæg af foranstående hæftelser yde lån op til 75 pct. af vurderingen og i øvrigt med samme begrænsning for belåning af løsøret som for kreditforeningerne.

Der blev da også fra forskellige sider rejst kritik af kredit- og hypotekforeningernes forsigtighed. Heroverfor anførte foreningerne, at

- *det ikke var forsvarligt uden videre at lægge de daverende høje handelspriser (midten af 1950'erne) til grund for belåningen. Der måtte foretages en afvejning af risikoen for senere prisfald. Der henvistes til perioden 1925-32, hvor priserne på landbrugsejendomme faldt med omkring 40 pct. med betydelige tab til følge.*

- *det var nødvendigt at udvise en vis tilbageholdenhed med långivningen som følge af, at der i lovgivningen var hjemmel til at 'skyde' privilegerede pantehæftelser ind foran den almindelige pantegæld. Herved blev kredit- og hypotekforeningernes pantsikkerhed forringet. Efter foreningernes opfattelse måtte der fastsættes en margin for denne risiko. Af panteretsprivilegier kan nævnes panteret for skatter og afgifter, lån til mergling, grundforbedring, staldhygiejne og landvin-ding.*
- *regler i lovgivningen m.v. omkring belåning af løsøreværdier betød, at der ikke kunne ydes en maksimal belåning af de samlede værdier på ejendommene. Ofte udgjorde løsøret 30-40 pct. af værdierne på ejendommen.*

Reglen om, at værdien af medpant-sat besætning og inventar ikke måtte sættes højere end 10 pct. af værdien af jord og bygninger, indførtes første



gang i kreditforeningsloven i 1936. Begrundelsen var primært, at erfaringer havde vist, at besætning og inventar kun sjældent var til stede i det forudsatte omfang, såfremt en ejendom kom på tvangsauktion.

Kommissionen indstillede sit arbejde med afgivelsen af den første betænkning vedrørende landbrugets kreditforhold den 6. juni 1956. Der var i kommissionen enighed om at genoptage drøftelserne, når et udvalg under Justitsministeriet (nedsat 1955) havde gennemgået gældende regler om underpant-sætning af løsøre og eventuelt stillet forslag om ændring af disse regler.

Det justitsministerielle udvalgs betænkning forelå i februar 1957, hvilket samtidig blev signalet til, at kommissionen vedrørende landbrugets kreditforhold kunne genoptage sit arbejde. Kommissionens anden betænkning vedrørende landbrugets kreditforhold (betænkning nr. 203) forelå den 24. juni 1958.

- RESULTATET AF KOMMISSIONSARBEJDET

Det beskrevne kommissionsarbejde bidrog primært til at sætte fokus på landbrugets finansierungsproblemer. Reglen om, at løsøret kun måtte indgå i grundlaget for kredit- og hypotekfor-

eningernes låneudmåling med maksimalt 10 pct. af værdien af jord og bygninger, blev ophævet i april 1957 som et resultat af kommissionens anbefaling heraf i sin første betænkning. De forslag, der i øvrigt blev stillet af kommissionen, sigtede på dels at motivere kredit- og hypotekforeninger til at øge deres belåning, dels fjerne forhindringer i lovgivningen. Kommissionen lagde ikke op til mere grundlæggende ændringer af landbrugets finansierungsstruktur.

En kim til oprettelsen af Fonden et par år senere kunne muligvis anes. Et af kommissionsmedlemmerne, bankdirektør H. Hoffmann, Københavns Handelsbank, der repræsenterede Danske Bankers Fællesrepræsentation i kommissionen, udarbejdede et forslag om oprettelse af Dansk Landbrugs Tredieprioritetsforening. Tanken var, at foreningen sammen med 15 lokalforeninger (én i hvert amt) skulle stille garanti for landmænds - forudsat medlemskab af en lokalforening - låneoptagelse i pengeinstitut-

ter eller hos andre långivere sikret ved pant i medlemmets ejendom med tilbehør inden for en lånegrænse på 70 pct. af handelsværdien.

Det var forudsat, at landmanden i videst muligt omfang havde dækket sit lånebehov i kredit- og hypotekforeninger. Garantistillelsen skulle afdækkes gennem opbygning af grundfonde i lokalforeningerne tilvejebragt ved indskud fra medlemmerne.

Direktør H. Hoffmann blev medlem af DLRs bestyrelse ved etableringen i 1960.

FONDEN OPRETTES

Tanken om etablering af en 'Dansk Landbrugs Tredieprioritetsforening' med tilknyttede lokalforeninger blev ikke til noget. Oprettelse af en statsbank for landbruget havde også været overvejet i politiske kredse.

Forud for oprettelsen af Fonden var der uden tvivl også hentet inspiration fra andre områder af økonomien

- især boligområdet. Folketinget vedtog i slutningen af 1958 - lov om boligbyggeri, der dannede grundlag for oprettelsen af særlige finansieringsinstitutter på boligområdet (tredjeprioritetsinstitutter). Lovgivningen tog samtidig direkte sigte på at afvikle statens efterhånden betydelige engagement inden for boligfinansieringen. I løbet af 1950'erne var således mere end 80 pct. af nyopførte lejligheder finansieret med et element af statsstøtte. De nye boligfinansieringsinstitutter var følgende:

- *Byggeriets Realkreditfond - oprettet af Danske Bankers Fællesrepræsentation, Danmarks Nationalbank og Fællesorganisationen af almennyttige Boligselskaber*
- *Provinsbankernes Reallånefond - oprettet af De danske Provinsbankers Forening*
- *Landsbankernes Reallånefond - oprettet af Andelsbanken og Arbejdernes Landsbank.*

Inden for industriområdet oprettedes i 1958 Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk. Stifterne var Danmarks Nationalbank, banker, sparekasser, forsikringselskaber og industrien selv. Videre vedtoges i 1959 en udvidelse af Kongeriget Danmarks Fiskeribanks udlånsvirksomhed. Danmarks Skibskreditfond kom til i 1960 og blev oprettet af Danmarks Nationalbank og de private banker i samarbejde med redere, værfter og assuranceselskaber.

- FORHANDLING OG LOVGIVNING

I begyndelsen af 1960 blev indledt forhandlinger mellem Landbrugsministeriet og repræsentanter for banker, sparekasser, Danmarks Nationalbank samt landbo- og husmandsforeningerne om tilvejebringelse af en udlånsordning, der kunne imødekomme landbrugets behov for sekundære lån. Opfordringen til disse forhandlinger kom fra daværende landbrugsminister Karl Skytte, der ønskede en løsning af landbrugets



finansieringsproblemer på privatøkonomisk basis. Det drejede sig om at etablere en konstruktion, der kunne imødekomme et længe påpeget behov for modernisering af landbrugets bygninger m.v. samt ikke mindst en lettelse af finansieringen af generationsskiftet i landbruget. Herudover krævede landbrugets mekanisering og investering i besætningsforøgelser et betydeligt kapitalbehov.

Forhandlingerne resulterede i, at Danske Bankers Fællesrepræsentation og Danmarks Sparekasseforening i forståelse med Danmarks Nationalbank i april 1960 fremlagde en skitse indeholdende forslag til oprettelse af et nyt landbrugsfinansieringsinstitut.

Forslag til lov om et finansieringsinstitut for landbrug m.v. blev fremsat af landbrugsministeren i Folketinget den 12. maj 1960. Forslaget byggede nøje på den skitse til et landbrugsfinansieringsinstitut, der var udarbejdet af Danske Bankers Fæl-

lesrepræsentation og Danmarks Sparekasseforening.

Der var tale om et lovforslag med kun 7 paragraffer, hvor landbrugsministeren efter forhandling med finansministeren bemyndigedes til at godkende oprettelsen af et finansieringsinstitut, der havde til formål at yde sekundære lån til landbrugs-ejendomme, gartnerier samt skov- og havebrugsejendomme med dertil hørende besætning og inventar m.v. De sekundære lån skulle fortrinsvis gå til fremme af modernisering af bygninger samt til formidling af generationsskifte.

I bemærkningerne til lovforslaget hedder det, at der mellem banker, sparekasser og landbrugets repræsentanter er enighed om, at ordet 'generationsskifte' skal tages i bred betydning. Der anvendes følgende formulering:

'Enhver, der erhverver ejendom første gang for at have sit levebrød



KARL SKYTTE. LANDBRUGSMINISTER 1957-1964.

af den, skal omfattes af ordet, hvilket også skal gælde den, der efter at have drevet en mindre ejendom, ønsker at købe en større. På den anden side skal en ejendoms-handler ikke kunne få finansieret sine køb.'

Det nye finansieringsinstitut for landbrug m.v. kunne yde lån med sikkerhed inden for 70 pct. af, hvad der efter instituttets bedste skøn var ejendommens værdi i handel og vandel, herunder værdien af besætning og inventar. Videre skulle lånenes løbetid være på mindst 5 år og højst 20 år.

Andre bestemmelser i lovforslaget fulgte i store træk tilsvarende bestemmelser i den tidligere omtalte lovgivning om oprettelse af tredjeprioritetsinstitutter på boligområdet.

1. behandlingen af forslaget til lov om et finansieringsinstitut for landbrug m.v. fandt sted den 19. maj 1960. Loven blev vedtaget ved 3. behandlingen den 14. juni 1960.

Folketingets behandlinger medførte ingen ændringer i forhold til det fremsatte lovforslag. Under Folketingets behandlinger blev blandt andet nævnt kredit- og hypotekforeningernes tilbageholdenhed og det meget store behov for finansiering af landbrugets løsøreværdier. Men der advaredes også mod, at bedre lånemuligheder kunne bidrage til, at priserne på landbrugsejendomme blev fastholdt på et alt for højt niveau.

UDMØNTNING AF LOVEN

Udmøntningen af loven og det videre arbejde med stiftelsen af finansieringsinstituttet blev henlagt til et arbejdsudvalg udpeget af interessenterne bag Fonden. Arbejdsudvalget havde følgende sammensætning:

Udpeget af Danmarks Nationalbank:	nationalbankdirektør Frede Sunesen
Udpeget af bankerne:	bankdirektør H. Hoffmann, Københavns Handelsbank bankdirektør J. J. Paulsen, Tønder Landmandsbank bankdirektør C.J. Christensen, Banken for Ringsted og Omegn bankdirektør P. Krogh, Andelsbanken
Udpeget af sparekasserne:	sparekassedirektør A. Andersen, Skive Sparekasse sparekassedirektør N. Kyed, Hammerum Herreds Spare- og Laanekasse sparekassedirektør H. Krogh-Meyer, Den sjællandske Bondestands Sparekasse formanden for tilsynsrådet i Holbæk Amts Sparekasse, kammerherre, godsejer S.A. Timm
Udpeget af De samvirkende danske Landboforeninger:	formanden, gårdejer, folketingsmand Anders Andersen, Benzonslyst, Voldby
Udpeget af De samvirkende danske Husmandsforeninger:	formanden, boelsmand Peter Jørgensen, Slagelse Arbejdsudvalget valgte til formand bankdirektør J. J. Paulsen og til næstformand sparekassedirektør N. Kyed.

Arbejdsudvalgets opgave var primært at udarbejde et udkast til Fondens vedtægter, hvilket forudsatte en lang række overvejelser og holdbare beslutninger omkring Fondens fremtidige virksomhed. Væsentlig var beslutninger om:

- *organiseringen af Fondens virksomhed*
- *indretning af obligationssystemet*
- *indretning og afgrænsning af Fondens udlånsvirksomhed*
- *samarbejde med pengeinstitutter og økonomiske forhold.*

Arbejdsudvalget havde som målsætning, at instituttet om muligt kunne påbegynde sin virksomhed omkring årsskiftet 1960-1961.

Arbejdsudvalget holdt i alt 5 møder. Det var ikke muligt for arbejdsudvalgets formand, bankdirektør J. J. Paulsen at deltage i arbejdsudvalgets første møder, da han under et ferieophold i Bayern var blevet påkørt

bagfra og havde fået kvæstet en skulder samt brækket 6 ribben. Før han var i stand til at rejse tilbage til Tønder, var han indlagt på Städtische Krankenhaus i Ingolfstadt.

- FONDENS ORGANISERING

Som de øvrige nyetablerede tredjeprioritetsinstitutter blev Fonden organiseret som en selvejende institution med et repræsentantskab bestående af 22 medlemmer som det øverste organ. Ud af repræsentantskabets medlemmer valgtes en bestyrelse på 11 medlemmer. Det blev samtidig besluttet, at aldersgrænsen for medlemskab af repræsentantskabet var 75 år. Den relativt høje aldersgrænse gav anledning til nogen debat i arbejdsudvalget.

Følgende organisationer skulle udpege medlemmer til repræsentantskab og bestyrelse:

- *Danmarks Nationalbank 2 repræsentanter og blandt disse 1 medlem til bestyrelsen*



ERIK KROGSTROP, ADM. DIREKTØR 1960-1982.

- *Danske Bankers Fællesrepræsentation 8 repræsentanter og blandt disse 4 medlemmer til bestyrelsen*
- *Danmarks Sparekasseforening 8 repræsentanter og blandt disse 4 medlemmer til bestyrelsen*
- *De samvirkende danske Landboforeninger 2 repræsentanter og blandt disse 1 medlem til bestyrelsen*
- *De samvirkende danske Husmandsforeninger 2 repræsentanter og blandt disse 1 medlem til bestyrelsen.*

Til Fondens første direktør blev ansat cand. oec. Erik Krogstrup, der kom fra en direktørpost i Danske Bankers Fællesrepræsentation. Fondens daglige personale bestod ved starten af 10 personer. Et senere direktionsmedlem var med fra be-



gyndelsen. Det drejede sig om kontorchef, cand. polit. Peder Elkjær. Et andet - ekspeditionssekretær, cand. jur. P. Wegge-Olsen - kom i 1961. Blandt personalet var videre kontorchef cand.jur. Bent Rasmussen, der mange år senere blev direktionsformand i Nykredit.

Fonden indlogerede sig fra starten hos Østifternes Kreditforening, der havde til huse på H. C. Andersens Boulevard i København. Andre leje-

mål havde været i kikkerten blandt andet Codans ejendom i St. Kongensgade og Kgl. Brands ejendom ved Nørreport.

Lokalerne i Østifternes ejendom svarede bedst til Fondens ønsker med et samlet bruttoareal på 350 m2. Samtidig indvilgede Østifterne i at udrede omkostninger til diverse ændringer af lokaleindretningen. Herved kom udgifter af denne karakter ikke til at belaste Fondens første årsregn-

skab. Det må således konstateres, at omkostningsbevidstheden allerede fra etableringen var en indgroet bestanddel af Fondens virksomhedskultur. Den årlige leje blev fastsat til 63.000 kr., men var samtidig behæftet med en prisstigningsklausul.

Forud for indgåelsen af lejemålet med Østifternes Kreditforening havde der i arbejdsudvalget været en diskussion om Fondens geografiske placering - København eller provinsen (Jylland).

Navnlig gårdejer Anders Andersen fandt det naturligt, at Fonden placeredes i Jylland, hvor hovedparten af Fondens kommende kunder boede. Jylland tegnede sig for omkring 75 pct. af landbrugsproduktionen i Danmark.

Diskussionen mandede ud i, at København blev valgt primært af hensyn til obligationsomsætningen. Tætheden ved andre finansielle institutioner, herunder forsikrings-

selskaber vejede tungt. Det betød også en del, at DLR etableredes som en landsdækkende virksomhed.

- OBLIGATIONSSYSTEMET

Netop indretningen af Fondens obligationssystem anvendte arbejdsudvalget mange kræfter på. Der skulle både tages hensyn til låntagerne og obligationskøberne.

Førstnævnte gruppe skulle tilgodeses ved at minimere kurstabet på de udstedte obligationer og sidstnævnte gruppe ved, at konverteringsrisikoen begrænsedes mest muligt. Denne risiko kunne reduceres ved at påføre obligationerne en kuponrente, der var lavere end markedsrenten, men dette ville give låntager et vist kursstab.

Fonden løste denne indbyggede interessemodsatning mellem låntager og obligationskøber ved at gøre lån uopsigelige i hele lånets løbetid. Afhængig af lånenes løbetid blev der valgt kuponrenter, der i videst mulig

omfang matchede markedsrenten for de pågældende papirer. Obligationsskøber behøvede ikke at frygte konverteringer, og låntager fik udleveret kasseobligationer, der skulle kunne afsættes til kurser omkring 100.

Den eneste måde, hvorpå låntager kunne førtidsindfri sit lån, var ved at opkøbe obligationer i markedet svarende til dem, der var udstedt ved lånets udbetaling.

Lånene skulle i øvrigt afdrages efter serieprincippet, det vil sige med lige store afdrag i alle terminer.

Fondens obligationer fik betegnelsen L (landbrug) suppleret med et årstal, der angav udløbsåret for obligationen.

En kontantlånskonstruktion kunne være løsningen på den modsatrettede interesse mellem låntager og obligationskøber. Kontantlån overvejedes på daværende tidspunkt i kreditforeningerne og var allerede taget i anvendelse

i de nyoprettede tredjeprioritetsinstitutter inden for boligområdet.

Det tætteste Fonden kom på kontantlånsystemet var indføjeelse af en bestemmelse i vedtægterne, hvorefter repræsentantskabet kunne vedtage at effektuere Fondens lån på 'en anden måde' end ved udlevering af kasseobligationer.

Ved etableringen åbnede Fonden 8 obligationsserier med kuponrenter fra 6 pct. til 7 pct. og med løbetider op til 20 år. Serien blev holdt åbne for udlån indtil 5 år før udløb. Dette kunne lade sig gøre, fordi obligationerne blev udtrukket i lige store dele fordelt over seriens restløbetid. Herved kunne der udstedes nye obligationer i en serie, uden at udtrækningssandsynligheden ændredes.

Der er ingen tvivl om, at indretningen af Fondens obligationssystem har været afgørende for, at Fonden kom rimelig godt fra start i en meget vanskelig periode for dansk land-



brug. Det må erindres, at Fonden etableredes som et 3. prioritetsinstitut som en overbygning på kredit- og hypotekforeningssystemet. Det måtte derfor forventes, at Fondens obligationer ville blive mødt med en vis skepsis af agenterne på obligationsmarkedet.

- LÅNGIVNINGEN
Fonden blev oprettet med det formål at yde lån mod sekundær panteret i landbrugsejendomme, gartneri-, skovbrugs- og havebrugsejendomme med dertil hørende besætning, driftsinventar og driftsmateriel inden for 70 pct. af, hvad der efter Fondens bedste skøn var pantets værdi.

Inden for denne ramme var ét hovedspørgsmål i arbejdsudvalget afgrænsningen af virksomhedsområdet. Det var klart, at hovedaktiviteten skulle være lån til nyopførelse og modernisering af bygninger, herunder produktivitetsfremmende foranstaltninger samt generationsskifte. Til disse formål kunne lånets løbetid ligge i

intervallet 10-20 år. Lånenes løbetid skulle afspejle de finansierede aktivers levetid.

Der blev sat en øvre grænse for, hvor meget løseværdier kunne indgå med i værdiansættelsen. Maksimum blev sat til 40 pct. af værdien af jord og bygninger. Dette betød, at Fondens lån ikke blev placeret ud over 100 pct. af værdien af jord og bygninger.

Der blev ligeledes sat grænser for Fondens långivning til specialejendomme. Særlig udtalt var begrænsningen til gartnerier og havebrugsejendomme, hvor lånemaksimum blev fastsat til 50.000 kr. I særlige tilfælde kunne dette hæves til 100.000 kr. Baggrunden for denne restriktion var de særlige risici ved disse ejendomme, der kunne have karakter af industrijendomme. Lånenes løbetid afspejlede denne risiko, idet løbetiden som det typiske skulle ligge i intervallet 5-8 år.

Formålet med Fondens virksomhed udelukkede lån til omprioritering, men det besluttedes, at Fondens virksomhed i princippet skulle have tilbagevirkende kraft fra 1. januar 1957. Dette skulle forstås på den måde, at Fonden, hvor forholdene talte derfor, kunne yde lån til sanering af gæld opstået som følge af dispositioner, der ville have været omfattet af formålet med Fondens långivning.

▪ FORANSTÅENDE LÅN
En særlig og vanskelig problemstilling var de foranstående låns betydning for Fondens långivning. Det drejede sig typisk om kredit- og hypotekforeningslån samt fastforrentede sparekasselån, der afhængig af forrentningen belastede låntager forskelligt og dermed også havde indflydelse på Fondens kreditrisiko.

Problemet blev løst ved, at den konkrete ejendom skulle vurderes, som om den var normalt prioriteret (på daværende tidspunkt med 5 pct.-

obligationslån). Foranstående lån med en lavere rente end den, der blev lagt til grund for en normal prioritering, indgik herefter med en lavere restgæld end den faktiske ved beregningen af de foranstående låns belastning. Lån med en rente, der var højere, eller som svarede til den, der blev lagt til grund for en normal prioritering, indgik med den faktiske restgæld (kurs 100) ved beregningen af de foranstående låns belastning. Kursen på de 100 hang sammen med den konverteringsmulighed, der var knyttet til kredit- og hypotekforeningslån.

▪ VURDERING AF EJENDOMME
Vurderingen af de ejendomme, der ønskes belånt, er 'krumtappen' i realkreditvirksomhed.

Derfor havde arbejdsudvalget også grundige drøftelser omkring indretningen af vurderingsfunktionen. Forskellige modeller drøftedes. Én var at bygge på de vurderinger, der blev foretaget af banker og sparekas-

sers vurderingsfolk. Disse blev betegnet som både kyndige og hurtige. Én anden var at samarbejde med landbrugets konsulenter.

Uafhængighed var imidlertid afgørende. Dette talte klart for, at Fonden etablerede sit eget vurderingsapparat.

På et forslag rejst af boelsmand Peter Jørgensen fra De samvirkende danske Husmandsforeninger blev det besluttet, at hver vurdering skulle foretages af to vurderingsfolk i forening - den ene indstillet af husmandsforeningerne og den anden af landboforeningerne. Samtidig skulle indstilles suppleanter for hver af de to vurderingsinspektører. Hver vurderingsmand havde sit eget distrikt, baseret på et antal sogne.

Der var ikke hos de to foreninger betænkeligheder ved at lade husmands-, respektive landboforeningsudpegede arbejde sammen. Det var samtidig forudsat, at vurderingsinspektørerne skulle være aktive landmænd.

For større ejendomme - primært godser - skulle vurderingen foretages af 3 særlig sagkyndige indstillet i fællesskab af Tolvmandsforeningerne og Godsejerforeningen. De særlig sagkyndige skulle vurdere i fællesskab med de 'almindelige' vurderingsmænd. Det sidste var afgørende, idet en anden løsning forventedes at føre til utilfredshed hos de 'almindelige' vurderingsmænd. Endelig skulle der anvendes 6 vurderingsmænd til vurdering af gartnerier. Indstilling skulle her modtages fra Erhvervsrådet for gartneri og frugtavl. I alt var der behov for 75 vurderingsmænd eller vurderingsinspektører, som blev betegnelsen helt frem til begyndelsen af 2000-tallet.

- SAMARBEJDE MED PENGEINSTITUTTER
Samarbejdet med pengeinstitutterne var helt afgørende for Fondens fremtidige virke.

Der blev fastlagt en forretningsgang mellem Fonden og låneformidlende

pengeinstitut. Det centrale var, at henvendelser om lån i Fonden skulle ske til et låneformidlende pengeinstitut. På basis af en vurdering af lånsøgers ejendom, som pengeinstituttet rekvirerede, belastningen af lån, der skulle respekteres af Fonden, og lånebehovet, udarbejdede pengeinstituttet herefter en låneindstilling til Fondens administration i København.

Det 'treenighedsprincip', der altid har været centralt i Fondens funktionsmåde - det tætte samarbejde mellem pengeinstitut, vurderingsfunktionen og administrationen i København - blev således allerede grundfæstet ved Fondens etablering i 1960.

- ØKONOMIEN

Fonden startede sin udlånsvirksomhed uden 'én krone på lommen'. Sikkerhedsgrundlaget for de udstedte obligationer bestod fra begyndelsen udelukkende af pantsikkerheden i de belånte ejendomme og garantier fra låneformidlende pengeinstitutter og Danmarks Nationalbank.

Det ene garantiement bestod i, at banker og sparekasser ved formidling af lån til Fonden skulle deltage i tegningen af en kollektiv garantikapital med 5 pct. af de beløb, der krævedes til fuldstændig indfrielse af de lån, som det enkelte pengeinstitut havde formidlet.

Ved en eventuel indkaldelse af garantikapital skulle det enkelte pengeinstitut således kun bidrage med en andel svarende til pengeinstituttets andel af de samlede formidlede lån til Fonden.

Det andet garantiement var etableringen af en grundfond tegnet som ansvarlig kapital på 60 mio. kr., hvor deltagerne var Danmarks Nationalbank med 10 mio. kr. samt danske banker og sparekasser med hver 25 mio. kr. En eventuel aktivering af grundfonden kunne først blive aktuel efter indbetaling af den tegnede kollektive garantikapital.

Som nævnt rådede Fonden ikke ved

påbegyndelsen af sin virksomhed over økonomiske midler. Da afholdelse af udgifter som regel er en forudsætning for opnåelse af efterfølgende indtægter, måtte fonden ved etableringen derfor optage lån. Dette skete ved åbning af to kassekreditter - hver på 250.000 kr. Den ene åbnedes i Københavns Handelsbank og den anden i Fællesbanken for Danmarks Sparekasser. Tilsyneladende var det kun overgangsvis nødvendigt at trække på kreditterne, idet fonden relativt hurtigt opnåede en nettoposition i forhold til banker og sparekasser.

Indtægter kom fra indskud og en risiko- og administrationspræmie (bidrag). Sidstnævnte blev fastsat til 0,3 pct. halvårligt af lånets restgæld, mens indskuddet lå på mellem 2 og 3 pct. af lånets hovedstol og graderet efter lånets løbetid.

I tilfælde af tab blev et ikke-uvæsentligt bidrag til Fondens økonomi tilvejebragt ved, at låneformidlende pengeinstitut skulle påtage sig en



selvskyldnerkaution for de yderst prioriterede 10 pct. af Fondens tilgodehavende.

Fondens kapitalkrav (solvenskrav) blev fastsat til 10 pct. af de cirkulerende obligationer og øvrige forpligtelser. I kapitalgrundlaget indgik

- *fondens egenkapital*
- *garantikapitalen*
- *grundfonden.*

Kapitalelementerne hæftede i den opstillede rækkefølge for Fondens forpligtelser.

GODKENDELSE AF VEDTÆGTER

Arbejdsudvalget afsluttede sit arbejde den 12. oktober 1960. Samme dag blev vedtægterne godkendt af Fondens stiftere Danmarks Nationalbank, Danske Bankers Fællesrepræsentation og Danmarks Sparekasseforening.

Kort tid efter - den 8. november 1960 - godkendte landbrugsminister Karl Skytte vedtægterne for Dansk Landbrugs Realkreditfond, der herefter formelt kunne påbegynde sin virksomhed.

Tilsynet med Fondens virksomhed blev henlagt til Landbrugsministeriet, mens revisionen blev lagt i hænderne på Revisions- og Forvaltnings-Instituttet.



KAPITEL [2]

DE FØRSTE TI ÅR 1960-69

Selv om der var fastlagt solide og gennemtænkte rammer for Fondens virksomhed, bød virkeligheden på mange udfordringer, der skulle tages stilling til.

Heldigvis var ledelsen og de ansatte fra begyndelsen besat af en ægte pionerånd. Alle var bevidste om, at arbejdsindsatsen skulle være betydelig for at få det nye finansieringsinstitut for landbrug kendt i landbrugskredse og blandt banker og sparekasser. Langt fra alle pengeinstitutter havde haft en aktiv rolle ved etableringen af Fonden. Det må heller ikke glemmes, at L-obligationerne også skulle afsættes. Det forudsatte en vedvarende salgsindsats over for først og fremmest institutionelle investorer og pengeinstitutter.

Administrerende direktør Erik Krogstrup var den rette person til at

tage kampen op med de mange udfordringer. Han stammede selv fra landet. Med opvækst på en gård ved Herning kendte han landbrugets problemstillinger.

Efter sin cand. oecon. embedseksamen fra Århus Universitet i 1945 arbejdede han i en årrække i statsadministrationen, herunder i Boligministeriet. Et indgående kendskab til banksektoren havde han fået dels som direktør for De danske Provinsbankers Forening (1952-1957), dels som direktør for Danske Bankers Fællesrepræsentation (1957-1960).

Som tidligere økonomisk medarbejder (lederskribent) på Dagbladet Børsen (1948-1957) besad han samtidig en fremragende formuleringsevne.

En af direktør Erik Krogstrups måder at udbrede kendskabet til Fonden

på var gennem en imponerende foredragsvirksomhed. På et af Fondens første bestyrelsesmøder forelagde han bestyrelsen sin foredragsplan for perioden 11. november 1960 - 22. februar 1961. I alt 27 foredrag rundt omkring i landet passende fordelt på lokale landbo- og husmandsforeninger samt pengeinstitutter. Det siges, at der ikke er den talerstol i landbruget, som Erik Krogstrup ikke har bestegt i de første indkøringsår af Fondens virksomhed.

Dyrskuer gav også mulighed for synlighed. På opfordring af De samvirkende Sjællandske landbo- og husmandsforeninger var Fonden for eksempel i sommeren 1961 repræsenteret med en stand på Bellahøjdyrskuet i København.

Erik Krogstrups fokus på effektivitet kan illustreres i forbindelse

med en studierejse til England, Irland, Holland og Frankrig i 1966. Bestyrelsens bevilling indbefattede, at hans hustru kunne deltage i studieturen ikke som ledsagerske, men som chauffør og sekretær. Det betød, at Erik Krogstrup kunne koncentrere sig om at iagttage, diskutere og 'suge viden til sig'.

Erik Krogstrup lagde vægt på at få ansat de bedst egnede personer til Fondens administration. De skulle også kunne yde deres bidrag til Fondens omfattende foredrags- og informationsvirksomhed. Overarbejdsbetaling var naturligvis et ukendt begreb.

Direktør Erik Krogstrup havde over for sig en særdeles kompetent bestyrelse med bankdirektør J.J. Paulsen, Tønder Landmandsbank som formand. J.J. Paulsen var allerede som 36-årig i 1937 blevet direktør for Tønder Landmandsbank. To år senere blev han også konservativ borgmester i Tønder. Begge poster beholdt han frem til 1970 og satte



BANKDIREKTØR J.J. PAULSEN, TØNDER LANDMANDSBANK. FORMAND FOR BESTYRELSEN 1960-1972.

dermed i næsten en menneskealder sit tydelige præg på Tønder og omegn. J.J. Paulsen var initiativtager og drivkraften bag dannelsen af Sydbank i 1970 gennem en fusion af fire sønderjyske banker, herunder Tønder Landmandsbank.

I starten blev der holdt bestyrelsesmøde i Fonden hver 14. dag - senere hver måned.

Det var noget særligt, når bankdirektør Paulsen kom til København. Han ankom altid dagen før, hvor dagsordenen blev gennemgået grundigt. Dette gjaldt først og fremmest de konkrete sager. På den efterfølgende dags bestyrelsesmøde gennemgik formanden protokollerne over moderationer, relaksationer og bevilgede



GÅRDEJER ANDERS ANDERSEN, MF, DE SAMVIRKENDE DANSKE LANDBOFORENINGER. MEDLEM AF BESTYRELSEN 1960-1974.

ejerskifter. Erik Krogstrup forelagde låneindstillinger for bestyrelsen. Direktionen fik ved Fondens etablering en bemyndigelsesgrænse på 50.000 kr. - forstået som Fondens samlede engagement med lånsøgere.

Efter forberedelsen af bestyrelsesmødet ventede en middag med god vin. Dengang var der også mulighed for at nyde en cigar uden overtrædelse af rygeforbud.

Der er ingen tvivl om, at J.J. Paulsen og Erik Krogstrup udgjorde et særdeles kompetent makkerpar - begge med en dybtgående indsigt i landbrugets forhold.

Det var også nødvendigt. Landbrugets organisationer havde hver ud-



BOELSMAND PETER JØRGENSEN, DE SAMVIRKENDE DANSKE HUSMANDSFORENINGER. MEDLEM AF BESTYRELSEN 1960-1973.

peget topfolk til at varetage landbrugets interesser i Fondens bestyrelse. Det drejer sig om gårdejer Anders Andersen, der både var folketingsmedlem, formand for De samvirkende danske Landboforeninger og præsident for Landbrugsraadet og boelsmand Peter Jørgensen, formand for De samvirkende danske Husmandsforeninger. Det affødte mange landbrugsfaglige og landbrugspolitiske diskussioner i bestyrelsen, hvor der ikke altid opnåedes fuld enighed om især udlånspolitikken.

DEN LANDBRUGSPOLITISKE BAGGRUND

Fonden startede sin virksomhed i en vanskelig periode for dansk landbrug. Danmark stod uden for EF. Danske landmænd kunne

derfor ikke drage fordel af de markedsordninger for landbrugsvarer, som EF-landene etablerede gennem 1960'erne. De forbedrede forhold, som EF's landmænd opnåede, skete således på bekostning af andre europæiske landmænd, herunder de danske.

Som følge af dansk landbrugs ikke-ubetydelige orientering mod det tyske og italienske marked blev danske landmænd hårdt ramt. Importafgifter og -kvoter ved afsætning til EF-landene betød alt andet lige lavere eksportpriser og dermed en svækkelse af danske landmænds indtjening. Der blev til en vis grad rådet bod herpå gennem diverse hjemmemarkedsordninger og direkte indkomststøtte i perioden 1961-72, men i en stor del af perioden var landbrugets økonomi svag. Der er ikke tvivl om, at den franske præsident de Gaulles veto'er i februar 1963, respektive december 1967 forlængede dansk landbrugs ophold uden for EF. Først med ja'et ved folkeafstemningen den

2. oktober 1972 kunne landbruget ånde lettet op.

Et andet forhold, der svækkede landbruget i 1960'erne, var det høje renteniveau, der ud over at hænge sammen med inflationen også var nødvendiggjort af Danmarks dengang kroniske underskud på betalingsbalancen. Et relativt højere renteniveau i Danmark skulle således motivere virksomheder til at optage lån i udlandet.

Det generelt stigende renteniveau gennem 1960'erne medførte faldende kurser på realkreditinstitutternes obligationer, herunder Fondens. Der blev løbende taget stilling til, om Fonden skulle åbne nye, højere nominelt forrentede serier, således at kurstabet kunne reduceres/fjernes. Da det var den gennemgående opfattelse, at rentestigningen var midlertidig, blev der ikke ændret nævneværdigt ved kuponrenterne.

Det relativt høje renteniveau var

navnlig en byrde for nyetablerende landmænd. Som en hjælp forsøgtes det ved finansiering af ejerskifte at få sælger til at overtage nominelt relativt lavt forrentede obligationer som led i købesummens berigtigelse.

En anden håndsækning fik nyetablerende landmænd i 1967 i form af de såkaldte kurstabslån som et resultat af arbejdet i den i 1960 nedsatte landbokommission.

Ordningen betød, at der - forudsat opfyldelsen af en række kriterier - kunne opnås et lavt forrentet statslån svarende til kurstabet på et 30-årigt 5 pct. kreditforeningslån, der udgjorde 30 pct. af ejendommens handelsværdi.

Da erfaringerne med ekspeditionstider for statslige låneordninger ikke var de bedste, tilbød direktør Erik Krogstrup Landbrugsministeriets daværende departementschef Hornslet, at Fonden kunne administrere ordningen. Der blev takket nej i denne

omgang. I stedet blev hver af de 'tre lag', der varetog realkreditbelåningen (kredit- og hypotekforeningerne samt Fonden) bedt om at udpege én vurderingsmand i hvert amt til at forestå vurderingsarbejdet. Fonden valgte i første omgang at udpege den yngste af sine vurderingsmænd i hvert amt.

Dette kriterium førte til en overvægt af husmandsindstillede vurderingsmænd, hvilket blev påpeget af gård-ejer Anders Andersen, hvorefter fejlen lige så hurtigt blev rettet.

Det høje og stigende renteniveau medførte sammen med de uafklarede markedsforhold en reduceret investeringslyst i landbruget i 1960'erne. Den effektive lange obligationsrente var ved 1960'ernes begyndelse ca. 6 pct. Ved årtiets slutning var den over 9 pct. p.a.

UDLÅNSVIRKSOMHEDEN

Fondens første lånesag var på 11.000 kr. og drejede sig om lån til kostaldsbyggeri.

Fonden lagde i øvrigt ud med en stram fortolkning af formålsparagrafen, hvorefter lån fortrinsvis skulle ydes til nyopførelse eller modernisering af bygninger, andre produktivtetsfremmende foranstaltninger og til generationsskifte.

Ordet fortrinsvis kunne legalisere en mindre stram fortolkning. Denne mulighed blev imidlertid ikke benyttet i de første mange år efter Fondens etablering. Alligevel kunne det ikke undgås, at der i praksis opstod afgrænsningsspørgsmål.

Et spørgsmål, der var genstand for en del overvejelser, var, om Fonden ud over långivning til primærlandbruget skulle udstrække sin långivning til også at omfatte fællesforetagender (andelsorganiserede virksomheder), typisk slagterier, mejerier og foderstofforretninger. I relation til sidstnævnte nødvendiggjorde mejetærskernes indtog i begyndelsen af 1960'erne betydelige investeringer i korntørringsanlæg og siloer.



Resultatet af overvejelserne blev, at der kun skulle ydes lån til formål, der kunne relateres til den enkelte ejendom. Belåning af landbrugets fællesvirksomheder måtte i givet fald henlægges til et nyt specialinstitut administreret af Fonden, idet Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk havde udtrykt reservation over for belåninger af denne karakter. Fondens stiftere fandt det imidlertid vanskeligt at etablere det fornødne kapitalgrundlag for et nyt institut.

Fonden afstod også fra at yde lån til 'svine- og kyllingefabrikker'. Der blev af pantsikkerhedsmæssige år-

sager lagt vægt på, at der var et passende forhold mellem produktion og jordværdier.

En række afgrænsningsspørgsmål løste næsten sig selv med baggrund i den strukturtilpasning, som landbrugserhvervet stod over for at skulle gennemløbe i 1960'erne. Afvandringen af arbejdskraft fra landbruget til byerhverv betød, at der ville blive for få unge til at overtage de ejendomme, der blev sat til salg. Dette kan illustreres ved, at antallet af faste medhjælpere, hvorfra kommende landmænd skulle rekrutteres, ved 1960'ernes begyndelse lå på omkring

100.000. Ved slutningen af årtiet var antallet reduceret til ca. 30.000.

En udlånspolitik, der primært - som der var lagt op til - begrænsede sig til finansiering af førstegangserhvervelser af unge, der skulle leve af landbruget, måtte som følge heraf hurtigt revideres. Generationsskiftebelåningen kom derfor også til at omfatte lån til køb af ejendom nr. 2, tillægsgjord og byfolks erhvervelse af landbrugsejendomme til boligformål.

- AKTIV I DEBATTEN

Fonden var en engageret deltager i struktur- og generationsskiftedebatten gennem 1960'erne.

Fondens årsberetninger var ofte præget af engagerede debatindlæg med helhjertede anvisninger på, hvordan landbrugserhvervet skulle klare datidens markedsmæssige udfordringer. Der argumenteredes for størst mulig liberalisering af landbrugslovgivningen blandt andet gennem forhøjelser af sammenlægningsgrænser.

Nedenstående passage er hentet fra formandens beretning fra 1967. Engagementet er ikke til at skjule.

’Af hensyn til såvel samfundets interesse i, at landbrugets naturlige tilpasning ikke bremses, som til landmændenes muligheder for at træffe dispositioner, når chancerne er der, og få dispositionerne godt finansieret, er det uheldigt, om for snævre legale sammenlægningsgrænser vanskeliggør sammenkøb af ejendommene og nødvendiggør en udbredelse af forpagtningsformen. Når det hævdes, at sammenlægningsmulighederne er tilstrækkelige, idet de tillader en nedgang af antallet af landbrug til omkring 50.000 ejendomme, er dette ikke noget argument af vægt, idet det er helt oplagt, at man her ikke står over for aritmetiske eller geometriske opgaveløsninger. Der er tværtimod behov for en meget betydelig frihed, der tillader, at de, der har evnerne, handlekraften og den

økonomiske baggrund - hvor muligheder lokalt er til stede, hvilket ligger vidt forskelligt fra egn til egn - kan købe ejendommene sammen til markbrug, som helt anderledes passer til udnyttelsen af den moderne teknik.’

Synspunkter af denne karakter medførte uundgåeligt kritiske røster fra husmændene, der mente, at Fonden favoriserede de større ejendomme i sin udlånspolitik. Men med den ’topfinansiering’, som Fonden ydede, var det ikke muligt at undgå at være en aktiv deltager i strukturudviklingen på godt og ondt.

I tilknytning til investeringssager skulle Fonden således ofte afgøre, hvilke landbrug der forventedes at være overlevelsseværdige eller det modsatte. Dette indebar en vurdering af, om produktionsapparatet ved en udbygning/modernisering gav landmanden en passende indtjening. Det sidste forudsatte, at landmanden besad de nødvendige faglige kvali-

teter og gennem regnskaber kunne dokumentere en god økonomi.

Landmænd med disse kvaliteter kunne til gengæld regne med finansiell bistand fra Fonden. Sammen med det låneformidlende pengeinstitut skulle også afklares, hvorledes det samlede finansieringsbehov blev dækket i den enkelte lånesag. Ofte blev lånesager af en vis størrelse besigtiget af Fondens administration som led i sagsbehandlingen.

Fonden afholdt sig fra at yde lån til gældsomlægning/sanering af gæld, da formål af denne karakter tolkedes at ligge uden for Fondens formålsparagraf. Dette dog med den modifikation, at allerede gennemførte foranstaltninger, der opfyldte Fondens formålsparagraf, kunne belånes - forudsat at ansøgning var indgivet senest 2 år efter dispositionernes fuldførelse.

Til gengæld praktiseredes en liberal tilbagerykningspolitik, hvor Fonden

ikke altid nødvendigvis sikrede sig, at nye lån, der placeredes foran Fondens lån, blev anvendt til formål, der var i overensstemmelse med Fondens egen formålsbestemte långivning.

- TILBAGERYKNINGER

Fondens lån rykkede ikke kun tilbage for nye kreditforenings- og hypotekforeningslån, men også for ejer- og skadesløsbreve udstedt til pengeinstitutter. Ofte lå et ejerpantebrev til sikkerhed for et længerelevende lån eller en driftskredit som oftest på daværende tidspunkt optaget i en sparekasse. Der blev også rykket for sælgerpantebreve, der ydelsesmæssigt kunne være mindre belastende end Fondens relativt korte lån, der tilbagebetaltes efter serieprincippet.

Fonden lagde ved tilbagerykninger vægt på, at Fondens egen långivning startede ved omkring 50 pct. af vurderingen. Ønsker om rykning kunne ikke altid imødekommes fuldt ud - eksempelvis fordi Fonden selv havde et betydeligt

engagement. For nye kredit- og hypotekforeningslån var kravet for øvrigt, at lånene skulle have længst mulig løbetid. Korte lån - eksempelvis 10-årige - respekteredes ikke, da disse ydelsesmæssigt ville være for belastende for landmanden, da denne samtidig skulle servicere Fondens løbetidsmæssigt noget kortere og ydelsesmæssigt mere belastende lån.

I de første knap 40 år af Fondens levetid var opgaven ’tilbagerykning med egne lån’ betydelig. I takt med, at Fonden fik placeret lån i stadig flere ejendomme, blev opgaven stadig mere omfangsrig. Det var samtidig vigtigt, at tilbagerykning aldrig blev automatik, idet tilbagerykninger alt andet lige betyder, at risikoen stiger på ens egen portefølje uden, at der sker en afdækning gennem øgede indtægter.

Selv om Fonden i mange tilfælde selv kunne have ydet et lån svarende til kredit- eller hypotekforeningslånet,

havde Fonden accepteret en rolle, hvorefter Fonden som udgangspunkt var parat til rykning med egne lån.

- PORTEFØLJEN

Udlånsaktiviteten gennem 1960’erne var svingende afhængig af landbrugets økonomiske forhold. Ved udgangen af 1960’erne var Fondens udlån nået op på næsten 1,2 mia. kr. svarende til godt 10 pct. af landbrugets samlede låneoptagelse i realkreditinstitutter (kredit- og hypotekforeninger samt Fonden). Det må siges at være et ganske pænt resultat.

Langt den overvejende del af udlånet var, jf. formålsparagraffen, ydet til generationsskifte og nybyggeri samt modernisering og forbedring af bygninger. Lån til køb af løsøre svingede de enkelte år mellem 5-10 pct. af udlånet. Selv om lånenes levetid blev afstemt efter de finansierede aktivers levetid, betød denne fordeling, at udlånet fik en relativt langfristet karakter, hvilket understøttedes af åbningen af 30-årige lån

fra 1964. Ved udgangen af 1960'erne lå restløbetiden på mellem 20 og 30 år for ca. 65 pct. af låneporteføljen. Kun ca. 7 pct. af porteføljen havde en restløbetid på under 10 år. Det må i denne forbindelse noteres, at Fonden udelukkende ydede serielån, hvor den gennemsnitlige restløbetid pr. udlånt krone er mindre end for annuitetslån.

Startprocenten for Fondens nye lån lå på omkring 40 målt i forhold til de belånte ejendommers værdi.

En udbetalingsprocent på næsten 90 af tilbudte lån vidnede også om et godt og tæt samarbejde med banker og sparekasser.

Landbrugets økonomiske problemer i 1960'erne viste sig også ved, at det ikke var ualmindeligt, at ejendomme kom på tvangsauktion. Dette gjaldt således for 325 af de ejendomme, som Fonden havde pant i. Tabet var dog med sammenlagt godt 0,4 mio. kr. overskueligt.

ØKONOMI

Fonden var i 1960 oprettet som en selvejende institution. Holdningen var videre dengang, at Fonden ikke skulle give overskud. Med en egenkapital, der havde passeret 10 mio. kr. efter 4 års virke, var det opfattelsen, at Fonden var så velkonsolideret, at långivningen kunne billiggøres. Efter repræsentantskabets beslutning skulle dette ske gennem en reduktion af indskuddet fra maksimalt 3 pct. til maksimalt 2 pct.

På samme repræsentantskabsmøde - den 12. december 1964 - besluttedes videre, at 10 pct. selvskyldnerkautionen skulle ophæves for lån, der blev udbetalt efter 1. oktober 1966.

Ordningen med 10 pct. kaution var oprindeligt tænkt som en midlertidig ordning, og med den gode konsolidering havde Fonden ikke som i starten behov for pengeinstitutternes medvirken i tilfælde af tab. Der lå imidlertid også en række andre begrundelser bag repræsentantskabets beslutning.

For det første blev kautionsordningen fundet irrationel, fordi kautionsstiftelsen omfattede alle lån uanset lånets placering i prioritetsrækken. For det andet var det opfattelsen, at ordningen hæmmede lysten til at formidle lån til Fonden, hvilket reducere kapitaltilførselen til landbruget. For det tredje havde en række pengeinstitutter nået grænsen for deres garantikapacitet, der ifølge lovgivningen var maksimeret til 75 pct. af egenkapitalen. Dette gjaldt navnlig banker og sparekasser i Nord- og Vestjylland, der havde været flittigst til at formidle lån til Fonden. Endelig var der de administrative besværligheder med kautionsordningen samt det forhold, at pengeinstitutternes 10 pct. kautionsforpligtelse ikke kunne indgå i Fondens kapitalgrundlag.

FORHOLDET TIL KREDIT- OG HYPOTEKFORENINGERNE

Der er næppe tvivl om, at kredit- og hypotekforeningerne allerede fra oprettelsen i 1960 så 'skævt' til Fonden. Der er nok heller ikke tvivl om, at



Fondens eksistens motiverede kredit- og hypotekforeningerne til i højere grad at udnytte deres øvre lånegrænser bedre end før Fondens oprettelse. Råderummet var i hvert fald til stede. Kreditforeningerne havde som tidligere nævnt en lovmæssig øvre lånegrænse på 60 pct. af deres vurdering og hypotekforeningerne en grænse på 75 pct. af deres vurdering. Der var stor forskel på udnyttelsesgraden mellem de enkelte foreninger, men det generelle billede var, at ingen turde udnytte deres lånegrænse fuldt ud.

Denne mere 'dristige' udlånspolitik fra kredit- og hypotekforeningernes side kombineret med, at Fonden ikke ville påtage sig rollen som 'marginalpanthaver' betød, at 'grænse-træfninger' blev hyppigere gennem 1960'erne. På stort set alle bestyrelsesmøder i Fonden blev emnet berørt.

Allerede før fremsættelsen af lovfor-slaget om Fondens oprettelse havde repræsentanter for kredit- og hypo-tekforeningerne over for landbrugs-

minister Karl Skytte på et møde den 9. marts 1960 udtalt, at foreningerne ikke kunne anerkende nødvendighe-den af oprettelsen af et nyt finansie-ringsinstitut.

Irritationen over 'opkomlingen' fik ny næring, da landbrugsminister Karl Skytte den 21. januar 1964 fremsatte lovforslag om at give Fon-den mulighed for at yde 30-årige lån. Baggrunden for forslaget var, at de eksisterende lån med løbetider op til 20 år ydelsesmæssigt var for bela-stende ikke mindst ved finansiering af generationsskifte.

Forslaget fik de tre landhypotekfor-eninger - Husmandshypotekforenin-gen for Danmark, Ny Jydsk Land-Hypotekforening og Østifternes Land-Hypotekforening - til at rette henvendelse til formanden for det folketingsudvalg, der behandlede lovændringen. De tre landhypotek-foreninger protesterede mod, at Fon-den med 30-årige lån ville kunne eks-pandere på udlånsområder, der blev

velbetjent af hypotekforeningerne. Under alle omstændigheder ønskede de, at Fonden kun skulle kunne yde lån efter størst mulige kredit- og hy-potekforeningslån.

Hypotekforeningernes henvendelse til udvalgsformanden hjalp ikke. Fonden fik mulighed for at yde 30-årige lån.

Kort tid efter måtte direktør Erik Krogstrup forklare sig over for Land-brugsministeriets departementschef Hornslet på baggrund af en skrivelse fra boligminister Carl P. Jensen til landbrugsminister Karl Skytte. I skrivelsen var henvist til et cirkulære udsendt af Fonden i marts 1964 til låneformidlerne. Hovedbudskabet i cirkulæret var, at Fonden ved ydelse af 30-årige lån krævede, at disse lån normalt skulle have en startprocent på 40-45 af Fondens vurdering, det vil sige en lavere startprocent end den, Fonden normalt krævede på omkring 50. Begrundelsen for ændringen var primært den større

kreditrisiko, der var forbundet med 30-årige lån.

Ud over at boligministeren i hen-vendelsen til landbrugsministeren hævdede, at hypotekforeningslån var mere fordelagtige end Fondens lån, meddelte han, at Boligministeriet som ressortministerium for hypo-tekforeningerne måtte påse, at hypo-tekforeningernes interesser ikke blev gået for nær.

Landbrugsministeriets departe-mentschef tog i øvrigt Erik Krog-strups redegørelse om Fondens ud-lånspolitik til efterretning. Der blev ikke noget efterspil, herunder et krav om, at Fonden ved ydelse af 30-åri-ge lån skulle respektere optagelse af størst muligt kredit- og hypotekfor-eningslån.

Der er ikke noget at sige til, at hy-potekforeningerne kan have følt sig klemte. Langt hen ad vejen var dette selvforskyldt, idet forenin-gerne gennem en mangeårig tilbage-

holdenhed havde skabt et finan-sieringsmæssigt 'tomrum', når det gjaldt realkreditlångivning til land-bruget.

Det skulle da også vise sig, at det '3-lagsprioriteringssystem', der var opstået ved etableringen af Fonden, ikke var holdbart. Systemet var ikke enkelt og havde indbyggede konflik-ter. Hvert led byggede således deres lånetilbud på egne vurderingsfor-retninger. Ofte var kredit- og hypo-tekforeningernes vurderinger højere end Fondens. En belåningsprocent i en kreditforening på eksempelvis 50 svarede måske til en belånings-procent efter Fondens vurdering på 60.

ÆNDRET REALKREDIT-STRUKTUR

Det første skridt mod en mulig forenkling af strukturen på realkre-ditområdet blev taget med nedsæt-telsen af en realkreditkommission i 1966. I kommissoriet hedder det blandt andet:

'De ændringer i den kommunale inddeling, som forventes gennem-ført i de nærmeste år, vil gøre det nødvendigt at ændre kredit- og hypotekforeningslovgivningens bestemmelser om foreningernes udlånsadgang.'

Videre hed det:

'I kommissionens overvejelser skal indgå en undersøgelse af, om den nuværende, historisk betingede opdeling i særskilte institutter for 1., 2. og 3. prioritetslån bør søges afløst af en samlet realkreditlov-givning, eller om der bør tilstræbes et nærmere samarbejde om långiv-ning og obligationsudstedelse.'

Realkreditkommissionen af 1966 afgav betænkning den 18. december 1969. Direktør Erik Krogstrup var fra marts 1968 medlem af kommis-sionen.

Den lovgivning, der blev resultatet af kommissionsarbejdet, inddrog

også de tanker, der var indeholdt i 'Redegørelse fra udvalget vedrørende obligationsmarkedets forhold' afgivet den 3. november 1969 af et rent embedsmandsudvalg nedsat af daværende økonomiminister P. Nyboe Andersen. Udvalgets opgave var at overveje, hvilke foranstaltninger, der kunne træffes for mere varigt at opnå en bedre balance på obligationsmarkedet.

Det må her erindres, at obligationsmarkedet i store perioder af 1960'erne var præget af ubalance, der betød, at Nationalbanken måtte foretage støtteopkøb med henblik på at begrænse stigningen i obligationsrenten. For at nedbringe Nationalbankens opkøb blev mellem Nationalbanken og de obligationsudstedende institutter samtidig indgået aftale om en begrænsning af obligationsudstedelsen. Aftalen var i kraft fra midten af 1965 og for Fondens vedkommende frem til foråret 1968. For Fonden betød aftalen, at kravet om formålsbestemthed blev

håndhævet endnu mere restriktivt. Kravet til kreditkvaliteten blev ligeledes strammet.

- RESULTATET AF KOMMISSIONSARBEJDET

Lov om realkreditinstitutter trådte i kraft den 1. juli 1970. Loven satte gang i en grundlæggende ændring af strukturen på realkreditmarkedet. Frem til 1972 blev de 19 kredit- og hypotekforeninger, der eksisterede ved lovens ikrafttræden, reduceret til 5 kreditforeninger - Kreditforeningen Danmark, Forenede Kreditforeninger, Jyllands Kreditforening, Industrielle Kreditforening og Husejernes Kreditkasse (fusioneredes med Byggeriets Realkreditfond i 1975). Af realkreditfonde blev kun 2 tilbage - Byggeriets Realkreditfond og Dansk Landbrugs Realkreditfond, idet Landsbankernes Reallånefond og Provinsbankernes Reallånefond indstillede deres virksomhed ved udgangen af 1971 og blev gjort til afviklingskasser. Begge blev dog 'vakt til live' igen i begyndelsen af 1990'erne.

Efter den nye realkreditlov skulle der sondres mellem almindelig og særlig realkredit (1. og 2. prioritetslån). Grænsen for almindelig realkredit blev sat til 40 pct. af vurderingen - bortset fra jordbrugsejendomme, hvor grænsen fastsattes til 50 pct. Baggrunden for denne forskel var, at grundværdier normalt indgik med en større andel i de samlede værdier for jordbrugsejendomme end for andre ejendoms kategorier.

Begge typer af realkredit kunne ydes af det samme realkreditinstitut (enhedsprioritering), men uden for boligområdet kunne særlig realkredit kun ydes af institutter, der gennem deres organisation og virkeform var i besiddelse af særlig sagkundskab til - ud over bedømmelse af pantets reale sikkerhed - at inddrage lånsøgers faglige kvalifikationer og kreditværdighed.

Resultatet blev, at særlig realkredit inden for landbrugs- og gartnerisektoren alene skulle dækkes af Dansk

Landbrugs Realkreditfond, der hermed fik eneret på ydelse af realkreditlån i området 50-70 pct. af vurderingen. Fonden skulle fungere under sit hidtidige lovgrundlag, hvilket indebar, at Fonden i princippet fortsat kunne yde hele realkreditbelåningen (fra 0 til 70 pct.) til landbrugs- og gartneriejendomme. Fondens eneret blev med visse modifikationer opretholdt frem til udgangen af 1998.

Til varetagelse af særlig realkredit til håndværks- og industriejendomme oprettedes i 1971 Industriens Hypotekfond. Fonden fik eneret til at placere lån i intervallet 40-60 pct. af de pågældende ejendommers værdi.





KAPITEL [3]

OPTIMISMENS TIÅR 1970-79

Fonden kunne fejre 10 års jubilæum den 12. oktober 1970. I en udvidet halvårsberetning for 1. halvår 1970 gør Fondens formand, direktør J.J. Paulsen status over de forgangne 10 år og udstikker samtidig linjerne for Fondens finansieringsopgaver for den kommende 10-års periode.

Det er en tilfreds formand, der om de forløbne 10 år udtaler, at det organisatoriske samarbejde om landbrugsfinansieringen har været særdeles frugtbart. Samtidig fungerer Fondens organisation med et velindarbejdet vurderingsapparat og en specialiseret landbrugskyndig administration så tilfredsstillende, at de fremtidige finansieringsopgaver skulle kunne løses godt og forsvarligt for landbrugs-erhvervet og samfundet.

For 1970'erne anlægger formanden et 'moderat lyssyn'. En tilslutning til

Fællesmarkedet var endnu usikker, men ved indgangen til 1970'erne var der tiltro til, at Danmark kunne blive optaget i EF i løbet af relativt få år. Intet kunne dog tages for givet.

Landbrugsministeren havde derfor i juni 1969 nedsat et udvalg, der skulle overveje landbrugsordningernes fremtid. Ordningerne var indført i 1960'erne for at afbøde de indkomstproblemer, som landbruget var påført på grund af voksende afsætningsvanskeligheder til EF-markederne. Landbrugsordningerne skulle samtidig støtte en opretholdelse af den danske landbrugsproduktion, indtil der var fundet en markedspolitisk løsning på landbrugets afsætningsproblemer.

Til formand for udvalget blev udpeget direktør Erik Krogstrup. Det var ikke første gang, han blev med-

lem af og i dette tilfælde formand for et vigtigt udvalg.

I det hele taget har der ved mange lejligheder været bud efter Fondens ekspertise ved sammensætning af offentlige udvalg, der har haft til opgave at kortlægge landbrugets forhold.

Der gik imidlertid ikke lang tid, før de hjemlige støtteordninger, der, jævnfør Krogstrup-udvalgets anbefaling, var blevet forlænget med yderligere 2 år, kunne erstattes af EF's landbrugsordninger. Forhandlingerne om Danmarks optagelse i EF havde ført til et positivt resultat. Ved en ceremoni i Bruxelles den 22. januar 1972 underskrev daværende statsminister Jens Otto Krag traktaten om Danmarks tilslutning. Ved en folkeafstemning den 2. oktober 1972 sagde befolkningen ja til medlemskab af Fællesmarkedet.

FONDENS ROLLE

Fonden havde gennem 1960’erne gradvist opnået en placering som én af landbrugets centrale kreditgivere. Fondens hovedopgave havde været at øge den langfristede långivning til landbruget - og herigen- nem understøtte landbrugets struk- turudvikling. Denne opgave var den primære baggrund for Fondens oprettelse. Fondens tilstedeværelse førte også til, at kredit- og hypotek- foreningerne begyndte at udvise en større risikovillighed i deres udlåns- forretninger.

Fondens hovedrolle i 1970’erne var i princippet uændret, men der var med realkreditreformen i 1970 sket det afgørende, at Fonden fik cementeret sin rolle som det specialinstitut, der skulle varetage den mere risikobeto- nede yderste del af realkreditbelånin- gen. Denne placering var formentlig samtidig et udtryk for en politisk erkendelse af, at en generel adgang for kreditforeningerne til at belåne landbrugs- og gartneriejendomme

op til 70 pct. ville presse vurderin- gerne i vejret i kraft af en indbyrdes konkurrence og derved medføre en uønsket forøgelse af långivningen til landbruget.

Det forhold, at Fonden senere fik overdraget administrationen af en række betroede opgaver (K-låne- ordningen, yngre jordbrugerlåne- ordningen, høsttabslåneordningen og gældssaneringslåneordningen) af myndighederne, var kun med til at understrege Fondens særlige status i finansieringssystemet.

Det kan hævdes, at Fonden ved re- alkreditreformen i 1970 havde fået tillagt et monopol. Det er imidlertid afgørende at slå fast, at Fonden aldrig har optrådt som en traditionel mo- nopolist.

Set indefra er en benævnelse som en ’skrøbelig koncession’ nok mere pas- sende. For det første har ledelse og ansatte i Fonden altid været klar over, at alle interessenter - ikke mindst

landbrugets organisationer - intens fulgte med i Fondens virksomhed. Blev opgaven ikke løst tilfredsstil- lende, ville dommen falde prompte. En lovændring, der fratog Fonden sin status, kunne hurtigt gennem- føres.

For det andet har Fonden helt frem til ’koncessionens’ ophævelse ved ud- gangen af 1998 altid forsøgt at udvise størst mulig fleksibilitet i sin forvalt- ning af den tildelte opgave. Dette er blandt andet sket gennem en relativt liberal rykningspraksis med egne lån for nye lån i andre finansielle insti- tutter - først og fremmest kreditfor- eningslån. Fonden havde en legal mulighed for selv at yde hele belånin- gen, men Fonden var som udgangs- punkt altid positiv med hensyn til at rykke med egne lån.

Endelig var eneretten til at placere pantsikrede lån i intervallet 50-70 pct. af vurderingen ikke forbeholdt Fonden. Eksempelvis havde penge- institutterne den samme mulighed.



UDLÅN

Forventninger om en dansk EF-til- slutning medførte en betydelig vækst i Fondens udlån allerede fra begyn- delsen af 1970’erne.

Det relativt høje renteniveau i 1970’erne var naturligvis en hæmsko for erhvervenes, herunder landbru- gets investeringslyst, men vedtagel- sen af en rentesikringsordning for landbrugsbyggeri i 1971 med tilba- gevirkende kraft til 1969 reducerede rentebyrden ved investering i kvæg- og svinestalde. Ordningen fungerede i hovedsagen på den måde, at der kunne opnås et rentetilskud svarende til forskellen mellem den effektive obligationsrente på 30-årige kredit- foreningsobligationer og 6,5 pct. -

dog maksimeret til 5 pct. point og et maksimum for den tilskudsberet- tige investering på 400.000 kr. pr. ejendom.

Det må opfattes som en anerkendelse af Fondens effektive administration, at Fonden blev anmodet om at admi- nistrere rentetilskudsordningen.

Opgaven var imidlertid for stor. Fondens administration var på da- værende tidspunkt ikke gearret til at håndtere et forventet årligt sagsantal på 8.000. Da tilskudsordningen fik tilbagevirkende kraft fra 1969 for- ventedes som følge heraf alene ca. 20.000 sager. Gårdejer Anders An- dersen beklagede Fondens negative holdning til at påtage sig admini-

strationen, men bøjede sig naturlig- vis for Fondens kapacitetsbegræns- ning. Lykkeligvis fik Fonden senere i 1970’erne mulighed for at demon- strere sin evne til at administrere cen- trale finansieringsordninger for land- brugs- og gartnerierhvervet i form af de kurssikrede udlånslån (K-lån). Rentetilskudsordningen blev efter EF-tilslutningen afløst af EF’s mo- derniseringsstøtteordning.

I mindre grad har det formentlig også haft en vis betydning for Fon- dens udlånsaktivitet, at hypotekfor- eningerne indstillede deres virksom- hed kort tid efter realkreditreformens gennemførelse.

Der synes at være almindelig enighed om, at landbrugets investeringer op til og i årene umiddelbart efter EF- tilslutningen stort set kun lige erstat- tede nedslidningen af de eksisterende produktionsbygninger og de avlsbyg- ninger, der gled ud af produktionen i forbindelse med strukturudviklingen. Dette understøttes af, at den animalske

landbrugsproduktion mod forventning ikke steg efter EF-tilslutningen.

For blandt andet at finde årsagen til denne udvikling nedsatte landbrugsminister Poul Dalsager i 1975 et udvalg - Udvalget for den fremtidige landbrugspolitik. Der var tale om et relativt omfattende udredningsarbejde, hvor Fonden var repræsenteret ved vicedirektør J. Fløystrup Jensen. En af de væsentligste konklusioner fra udvalgsarbejdet, der afsluttedes i februar 1977, var, at omkostnings- og renteudviklingen måtte bringes under kontrol, hvis landbrugets produktion skulle øges.

Det var derfor nok snarere klart forbedrede indtjeningsforhold i landbruget i 1977 og 1978, der var den udløsende faktor for det 'investeringsboom', der karakteriserede de sidste år af 1970'erne.

- KURSSIKREDE UDLANDS-LÅN

Indførelsen af de såkaldte kurssikrede

udlandslån (K-lån) fra begyndelsen af 1978 har uden tvivl også ydet deres bidrag til den høje investeringsaktivitet - også fordi ordningen ikke udelukkede, at der samtidig kunne ydes rentetilskud i henhold til EF-moderniseringsordningen. Baggrunden for låneordningen var et krav fra erhvervslivet om, at staten under en eller anden form måtte påtage sig valutakursrisikoen for de lån, som erhvervslivet blev presset til at optage i udlandet. Erhvervslivets låneoptagelse var nødvendig af hensyn til finansiering af det danske betalingsbalanceunderskud.

K-låneordningen henvendte sig til industri og håndværk, fiskeri samt landbrug og gartneri, hvor Fonden i relation til sektorerne landbrug og gartneri fik overdraget administrationen. Som for Fondens obligationsbaserede lån påtog Fonden sig også kreditrisikoen.

For industri- og håndværksområdet blev K-lånene administreret af Fi-

nansieringsinstituttet for Industri og Håndværk (FIH). Kongeriget Danmarks Fiskeribank varetog opgaven over for fiskeriet.

K-låneordningen fungerede på den måde, at Hypotekbanken stod for optagelsen af de udenlandske lån og videreudlånte kroneprovenuet til erhvervene til en lavere rente end den danske markedsrente. I realiteten var der tale om lavtforrentede statslån.

Banker og sparekasser bag Fonden havde ellers forberedt sig på, at Fonden selv skulle stå for hjemtagelsen af udlandslånene. Til det formål var etableret to konsortier. Et bestående af hovedbankerne (Den Danske Bank, Københavns Handelsbank og Privatbanken) og et bestående af Sparekassen SDS, Fællesbanken og Andelsbanken. Provinsbankerne følte sig ved den lejlighed sat udenfor.

K-låneordningen fik både en længere levetid og et større omfang end forventet. Det skyldtes, at K-låne-



ordningen fra og med 1981 kom til at indgå i de foranstaltninger, der blev gennemført for at bekæmpe landbrugskrisen i begyndelsen af 1980'erne. K-lånene blev ydet med en løbetid på 10 år, men afdraget som et 30-årigt serielån. Den restgæld, der var tilbage efter 10 år (2/3 af hovedstolen), blev automatisk refinansieret til et 20-årigt lån. Frem til og med 1980 blev renten på K-lånene fastsat til 9,5 pct. For senere lånerammer blev renten hævet til omkring 12 pct.

I starten af K-låneordningens levetid var det kun muligt at opnå lån til finansiering af nye produktionsbygninger. De relativt begrænsede lånerammer og favorable rentesatser betød, at der måtte fastsættes stramme kriterier for opnåelse af lån. I takt med, at de årlige lånerammer blev sat i vejret, lempedes kriterierne.

I 1981 åbnedes endda mulighed for at optage K-lån til refinansiering af højtforrentede realkreditlån, der var

anvendt til finansiering af besætningsudvidelser i perioden 1977-80. En lignende ordning, hvor højtforrentede lån kunne omlægges til K-lån, var i kraft i 1983 og 1984. Kriteriet var her, at de lån, der ønskedes refinansieret, oprindeligt skulle være optaget til finansiering af bygningsinvesteringer ligeledes gennemført i perioden 1977-80.

Summen af de årlige lånerammer (1978-1984) beløb sig til godt 5,6 mia. kr. Hele rammen blev ikke udnyttet, men K-låneordningen ydede et væsentligt bidrag til væksten i Fondens udlånsportefølje.

- SAMLET UDLÅN

Fondens samlede låneudbetalinger nåede i 1970'erne op på 14,0 mia. kr. mod 1,5 mia. kr. i 1960'erne. Som i 1960'erne var der tale om formålsbestemt långivning, der primært afgrænsedes til finansiering af generationsskifte og investeringer i produktionskapacitet. Tillægslån var dog så småt begyndt at 'snige sig ind'. Det



NATIONALBANKDIREKTØR FREDE SUNESEN.
MEDLEM AF BESTYRELSEN 1960-1981.

var primært Nationalbankens bestyrelsesmedlem, nationalbankdirektør Frede Sunesen, der vogtede over, at Fonden ikke afveg fra princippet om formålsbestemthed.

I perioden fra slutningen af 1975 og frem til efteråret 1978 måtte Fonden administrere kravet om formålsbestemthed mere restriktivt end sædvanligt. Dette skyldtes den aftale, som Realkreditrådet indgik med Nationalbanken om at begrænse obligationsudstedelsen for herigennem at reducere presset på obligationsmarkedet, der i årene forinden havde været præget af en voksende tilgang af realkreditobligationer. Udviklingen bidrog til, at obligationsrenten steg fra godt og vel 10 pct. i slutningen af 1972 til næsten 18 pct. medio juli 1974.

Aftalen mellem Realkreditrådet og Nationalbanken, der indebar årlige lofter for realkreditinstitutternes lånetilbud, blev administreret af Realkreditrådet. Dette gav anledning til tovtækkerier og taktiske manøvrer, når de årlige obligationskvoter skulle fordeles mellem institutterne og ikke mindst på ejendoms kategorier.

Det er vanskeligt at udtale sig om, hvorvidt kvoteordningen hæmmede landbrugets investeringer. For det første fordi landbrugskvoten løbende blev sat i vejret, og for det andet fordi ordningen kun var i kraft i en begrænset periode.

Udtrykket 'lånefest' karakteriserer måske bedst situationen i navnlig anden halvdel af 1970'erne. Kendsgerningen var i hvert fald, at landbrugets realkreditgæld ved udgangen af 1970'erne nåede op på 55 mia. kr. (obligationsrestgæld) mod knap 10 mia. kr. ved indgangen til 1970'erne.

En af forklaringerne på det høje ud-

lån i 1970'erne var også den almindelige inflation, der medførte stærkt stigende ejendomspriser. Herved blev der skabt friværdier, der kunne anvendes som belåningsgrundlag.

Fondens andel af de enkelte års bruttogældsstiftelse havde svinget mellem 25 og 30 pct., hvilket havde bragt Fondens andel af landbrugets samlede realkreditgæld op på 23 pct. ved udgangen af 1970'erne.

Landbrugets betydelige låneaktivitet betød også, at Fonden i 1970'erne anvendte mange kræfter på at behandle ansøgninger om tilbagerykning af egne lån for nye lån fortrinsvis optaget i kreditforeningerne. Målt ved antal ansøgninger drejede det sig om knap 33.000. Hvor stor en lånemasse, der på denne måde placeredes foran Fondens lån, er ikke opgjort.

Selv om det generelt gik godt for landbruget, var 1970'erne ikke forskånet for tvangsauktioner. 445 af de ejendomme, som Fonden havde pant

i, endte på tvangsauktion. Fondens tab i 1970'erne var dog med godt 0,5 mio. kr. beskedent.

Den voldsomme gældsstiftelse igenem 1970'erne lagde imidlertid kimen til et meget stort antal økonomiske sammenbrud i landbruget, der næsten havde kostet Fonden livet som selvstændigt realkreditinstitut.

- KURSTAB OG OVERVEJELSER OM NYE LÅNEFORMER

Det stigende renteniveau i 1970'erne medførte generelt større kurstab på nyoptagne lån i kreditforeningerne og i Fonden, hvilket reducerede låneprovenu. Åbning af nye, højere nominelt forrentede obligationsserier reducerede kurstabet. Efter realkreditreformen i 1970 kunne kreditforeningerne selv fastsætte størrelsen af den nominelle rente, men var ved låneudmålingen bundet af en af myndighederne fastsat basisrente, som lagdes til grund for en normal prioritering af ejendommene. Anvendtes en højere nominel rentesats

end basisrenten, ville dette medføre, at kreditforeningerne skulle anvende en lavere låneudmålingsprocent i forhold til vurderingen. Boligministeriet havde opstillet regler herfor.

Højden af basisrenten (normalprioriteringsniveauet) vurderedes løbende af myndighederne og måtte naturligvis - om end med en vis forsinkelse - tilpasses den generelle renteutvikling.

Fonden skulle ikke ved fastlæggelse af sine kuponrenter iagttage de samme regler som kreditforeningerne. I princippet kunne Fonden selv fastlægge regler for, hvorledes højtforrentede kreditforeningslån skulle omregnes. Den frihed gav mulighed for i gode sager at foretage en lempeligere omregning og dermed en større långivning end i mindre gode sager.

Den økonomiske byrde af kurstabene reduceredes noget ved, at Fonden pr. 1. oktober 1975 påbegyndte udbetaling af kontantlån på obligati-

onsbasis. Til udbetaling af kontantlån blev anvendt de højst nominelt forrentede serier.

Fordelen ved kontantlånskonstruktionen var, at kurstab 'forvandlede' til en fradragsberettiget renteudgift og dermed en skattebesparelse. Kontantlån var hidtil anvendt i særlig realkredit ved belåning af boliger samt i industriens specialinstitutter. Da kreditforeningerne i april 1975 også fik adgang til at yde kontantlån på obligationsbasis i almindelig realkredit, herunder ved belåning af landbrugsejendomme, var Fonden naturligvis af konkurrencemæssige årsager nødt til at foretage et lignende skridt.

Fonden var principielt imod kontantlån. Opfattelsen var, at de ville skade førstegangsetablerende landmænd, fordi der ved prisfastsættelsen af ejendomme ikke ville blive taget højde for de højtforrentede kontantlån.

Det viste sig for øvrigt, at kontantlån

havde landmændenes store interesse. De dækkede hurtigt hovedparten af Fondens låneudbetalinger.

Egentlig alternative låneformer overvejedes også, men det blev ved overvejelserne. Det drejede sig om variabelt forrentede lån. For det første rentetilpasningslån, som i begrænset omfang blev afprøvet i særlig realkredit ved belåning af parcelhuse. Der var tale om 20-årige lån med 5 år mellem rentetilpasningerne.

For det andet indekserede lån. Et gennemarbejdet forslag præsenteredes for Fondens bestyrelse på mødet den 20. juli 1976. Forslaget var interessant ved, at indekseringen af lånets restgæld ikke skulle ske på grundlag af den almindelige prisudvikling (forbrugerprisindekset), men på basis af udviklingen i kapitelstaksterne (bygprisen). Bestyrelsen fandt forslaget både interessant og genialt, men valgte at udskyde en realitetsdrøftelse af forslaget. En sådan drøftelse fandt aldrig sted.



NYROPSGADE 21

Fondens lejemål hos Østifternes Kreditforening på H.C. Andersens Boulevard var efterhånden blevet for trangt. En udvidelse af lejemålet allerede i begyndelsen af 1960’erne løste pladsproblemet for en tid. Lånesagerne stadig stigende kompleksitet sammenholdt med et øget antal moderations-, relaksations- og ejerskiftesager krævede flere ansatte, der ved 1970’ernes begyndelse var kommet tæt på 50 personer.

Tanken om at få ’fod under eget bord’ rykkede derfor nærmere og blev realiseret ved, at Fonden erhvervede ejendommen Nyropsgade 21, København V til overtagelse den 1. februar 1971. Sælger var Provinshypotekforeningen, der på daværende tidspunkt lå i fusionsforhandlinger med Østifternes Kreditforening. Der kunne derfor ved en fusion blive brug for de lokaler, som Fonden lejede af Østifternes Kreditforening. Det betød samtidig, at Fonden let kunne blive frigjort fra lejemålet med Østifternes Kreditforening.

Købesummen for ejendommen var 4 mio. kr.

Lejer af Nyropsgade 21 var på daværende tidspunkt Københavns Skoledirektorat. Det blev aftalt, at Skoledirektoratet fraflyttede ejendommen pr. 15. februar 1972, men før Fonden kunne tage ejendommen i brug, forestod et omfattende ombygnings- og udgravningsarbejde. Det sidste var nødvendigt, fordi det besluttedes at indrette et boksanlæg blandt andet til opbevaring af obligationskapper og kuponark under ejendommens gårdsplads. Ombygningsarbejderne var i det hele taget så indgribende, at det eneste, der på et tidspunkt var tilbage af den erhvervede ejendom, var et råhus.

Omkostningerne til byggearbejderne beløb sig til omkring 13 mio. kr., hvilket bragte den samlede anskaffelsessum op på 17 mio. kr. Fondens bestyrelse fandt niveauet forsvarligt blandt andet set i lyset af DLRs pænt voksende egenkapital. Arkitektfir-

maet Ole Hagen forestod tegne- og projekteringsarbejdet. Indflytningen, der var blevet forsinket af strejke, fandt sted den 4. juni 1973. Fonden beholdt sit telefonnr. Minerva 1100.

Gennem årene og helt frem til september 1994, hvor Fonden lejede 2 etager i Nyropsgade 17-19, blev der foretaget en lang række ændringer af ejendommens indretning med henblik på, at den skulle rumme flere ansatte og ikke mindst stadig flere tekniske installationer til blandt andet it-drift. Alle måtte tilpasse sig. Ved en større ombygning i slutningen af 1970’erne gik det ud over direktør Erik Krogstrup, der fik halveret sit kontor.

MARKEDSFØRING

Fonden har aldrig overvejet selv at etablere filialer, idet banker og sparerekassers filialnet har fungeret som Fondens salgssteder. Som en naturlig konsekvens heraf har Fondens markedsføringsbudgetter altid været begrænsede. Fonden har primært

markedsført sig på sin faglige ekspertise, hvor et eksempel er udgivelse af landbrugshåndbøger. Den første kom i 1972 i form af et ’Finansieringskatalog for landbrug’.

Landbrugshåndbogen er siden udkommet med et interval på 1-2 år og er med tiden blevet mere omfangsrig med beskrivelser af alt relevant inden for finansiering, jordlovgivning og skat. Håndbogen distribueres bredt til alle med berøring til landbruget.

En ikke-ubetydelig del af Fondens annoncering har haft karakter af støtte blandt andet til ungdomsarbejdet inden for landbruget.

ØKONOMI

Fondens øgede aktivitet gennem 1970’erne aflejrede en jævn stigning i overskuddet. Det var fundet økonomisk forsvarligt over et par omgange (i 1976 og 1978) at nedsætte bidragssatsen for nye lån til 0,3 pct. p.a., hvilket betød, at afstanden til

niveauet i kreditforeningerne blev beskeden. Det var ikke muligt for eksisterende kunder gennem låneomlægning at opnå en lavere bidragssats, da Fonden ikke ydede lån til omprioritering. Indskuddet blev også sænket (i 1978), således at det kom på niveau med kreditforeningernes. Det havde i denne forbindelse også hjulpet, at kreditforeningerne ikke længere lovede at tilbagebetale reser-vefondsandele for nye lån.

Ved udgangen af 1979 udgjorde egenkapitalen 526 mio. kr. Garantielementerne i Fondens kapitalgrundlag var ligeledes steget væsentligt gennem 1970’erne. 5 pct. garanti-kapitalen voksede naturligt i takt med væksten i låneporteføljen, men for at overholde 10 pct. solvenskravet var det nødvendigt at anmode pengeinstitutter og Nationalbanken om at øge deres grundfondstegning.

Den første gang var medio 1975, hvor pengeinstitutter og Natio-

nalbanken tegnede en midlertidig forhøjelse på 30 mio. kr., hvorefter grundfonden udgjorde 90 mio. kr.

Ved aflæggelse af 1976-regnskabet sneg solvensprocenten sig lige op over 10 takket være en mindre ændring af regnskabsprincipperne, der indebar en periodisering af påløbne, ikke forfaldne renter.

Da dækningsprocenten ved aflæggelse af 1977-regnskabet beregnedes til 9,9, var der ingen vej udenom. Medio 1978 blev fulgt op med en yderligere midlertidig forhøjelse af grundfonden med 20 mio. kr.

Endelig udvidedes grundfonden primo 1979 med 90 mio. kr. samtidig med, at de to midlertidige forhøjelser blev gjort permanente. Grundfondsprovisionen blev ved samme lejlighed hævet fra 1,0 pct. til 1,5 pct. p.a.

Grundfondsforhøjelserne skyldtes Fondens voksende udlånsportefølje igennem 1970’erne.

Det blev ved flere lejligheder drøftet, om Fonden skulle forsøge at få reduceret sit solvenskrav fra 10 pct. til 8 pct. Det var tidligere lykkedes for Byggeriets Realkreditfond. Fonden afstod imidlertid fra dette. Først og fremmest fordi det krævede en lovændring, da obligationsejerne var lovet et dækningsforhold på 10 pct. Ved lovændringer var erfaringen i øvrigt, at andre ikke ønskværdige forhold let kunne blive inddraget under lovforslagets udarbejdelse/behandling.

SAMARBEJDET MELLEM REALKREDITINSTITUTTERNE

Efter realkreditreformen i 1970 var der ikke længere behov for brancheforeninger for kreditforeninger, hypotekforeninger, respektive real-lånefonde. Med stiftelsen af Realkreditrådet i 1972 fandt der en sammenlægning sted af det branchesamarbejde, der var foregået i Kreditforeningernes Stående Fællesudvalg, Hypotekforeningernes Stående Fællesudvalg og Fællessekretariatet for

de Obligationsudstedende Fonde og Finansieringsinstitutter.

I starten var en af Realkreditrådets centrale arbejdsopgaver at tilse, at medlemsinstitutterne overholdt regler om vurdering og låneudmåling, som disse var fastlagt af Boligministeriet i en bekendtgørelse udsendt i begyndelsen af 1972.

Realkreditrådet blev på denne måde i en årrække et centralt led i tilsynet med realkreditinstitutter. Realkreditrådet havde som følge heraf repræsentanter for det offentlige (Boligministeriet, Finansministeriet og Nationalbanken) i sin bestyrelse. Tilsynsopgaven overgik til Boligministeriet i 1981.

Som specialinstitut og andenlagsinstitut fik Fonden, der fortsat var under tilsyn af Landbrugsministeriet, tildelt en kontrollerende rolle over for kreditforeningerne.

Fondens tilsynsopgave bestod i at

sammenholde kreditforeningernes vurderinger med Fondens egne vurderinger, hvilket naturligvis kun kunne lade sig gøre i sager, hvor der var behov for lån i både en kreditforening og i Fonden. Der udarbejdedes statistikker hvert kvartal, der blev forelagt Realkreditrådets landbrugsudvalg, hvor det offentlige også var repræsenteret.

Det var ikke altid en lige let opgave. Med fusionerne var kommet nye energiske folk i kreditforeningernes direktioner, der også lagde vægt på markedsandele. Et middel var 'pæne' lånetilbud baseret på 'friske' vurderinger.

Alt i alt forløb samarbejdet omkring tilsynsopgaven dog tilfredsstillende, hvilket uden tvivl også skyldtes, at Fonden forsøgte at udvise en betydelig grad af fleksibilitet. Denne bestod også i, at Fondens direktion med mellemrum og med udgangspunkt i konkrete sager kontaktede de enkelte kreditforeninger for en nærmere drøftelse af vurderingsniveauer.

Det hører også med i billedet, at det ikke var den letteste opgave at vurdere i 1970'erne. Den almindelige inflation i samfundet understøttede i sig selv stigende priser på fast ejendom, hvortil for landbrugets vedkommende skal lægges kapitaliseringen af fordelen ved EF-medlemskabet. Med årlige gennemsnitlige prisstigninger på landbrugsejendomme på i størrelsesordenen 15-20 pct. til langt hen i 1970'erne var fastlæggelse af vurderingsniveauer ikke en eksakt videnskab. Men en lidt for høj vurdering i ét år afspejlede måske virkeligheden ganske godt i det følgende år.

Selv om Fonden forsøgte at holde igen på stigningstakten i vurderingerne, er der næppe tvivl om, at Fonden selv fulgte ganske godt med.

Det siger næsten sig selv, at kreditforeningerne som grundholdning ikke var tilfredse med den realkreditstruktur, der var etableret på erhvervsområdet med to finansieringslag. Realkreditrådets første formand, direktør

Erik Haunstrup Clemmensen fra Kreditforeningen Danmark udtrykte det på den måde, at han som formand ikke ville forpligte sig til ikke at arbejde for højere lånegrænser for kreditforeningerne, når det gjaldt landbrug og industri- og håndværksejendomme.

Da systemet med tolagsprioritering inden for industri- og håndværksområdet ikke forekom at være lige så velfunderet - både udlånmæssigt og politisk - som på landbrugsområdet, var det naturligt, at eventuelle angreb primært rettedes mod dette område, der blev varetaget af Industriens Hypotekfond. Denne fond var som en konsekvens af realkreditreformen blevet oprettet i 1971 som et nyt andenlagsinstitut med eneret til at yde realkreditlån i området 40-60 pct. af vurderingen.

Stifterne var Danmarks Nationalbank, Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk og kreditforeningerne. Ved en lovændring i

1977 blev udlånsområdet halveret og efterlod Hypotekfonden med et meget smalt udlånsområde begrænset til 50-60 pct. af vurderingen.

Det hører med til historien, at systemet med tolagsprioritering inden for landbrugsområdet allerede var blevet testet i efteråret 1976, hvor Fremskridtspartiet fremsatte lovforslag om at hæve kreditforeningernes lånegrænse fra 50 pct. til 60 pct. Forslaget blev afvist af et flertal i Folketinget.

LEDELSESFORHOLD

Efter at have varetaget formandshvervet i 12 år trak bankdirektør J.J. Paulsen sig fra posten ved Fondens årsmøde i 1972. Som sædvanlig blev mødet afsluttet med en middag i Tivoli i Divan 2.

Formanden havde på det tidspunkt godt og vel passeret 70 år. I forbindelse med hans 70-års fødselsdag var Paulsen blevet portrætteret af maleren Svend Engelund. Senere formænd har ikke opnået samme ære.

Portrættet har lige siden været placeret i Fondens bestyrelseslokale.

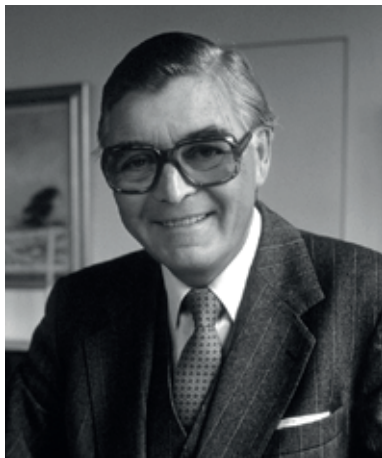


BANKDIREKTØR G. ULRIK, VARDE BANK.
MEDLEM AF BESTYRELSEN 1963-1976 OG
FORMAND 1972-1976.

Med den første formands milde, men samtidig faste blik skuende ud over bestyrelsens medlemmer holdes til stadighed øje med, at alt forløber, som det skal.

J.J. Paulsen blev efterfulgt af bankdirektør Gunnar Ulrik fra Varde Bank. Han var allerede kommet ind i Fondens bestyrelse og repræsentantskab i 1963, udpeget af Danske Bankers Fællesrepræsentation. Bankdirektør Ulriks formandsperiode blev relativ kort, idet han ikke ønskede sin valgperiode forlænget ud over årsmødet i maj 1976.

Ny formand blev sparekassedirektør Steen Madsen fra Sparekassen SDS. Han havde allerede på daværende tidspunkt haft sæde i Fondens bestyrelse og repræsentantskab siden 1971, udpeget af Danmarks Sparekasseforening.



SPAREKASSEDIREKTØR STEEN MADSEN,
SPAREKASSEN SDS.
MEDLEM AF BESTYRELSEN 1971-1986 OG
FORMAND 1976-1986.

Ud over Fondens første formand J.J. Paulsen måtte Fonden også i 1970'erne tage afsked med nogle af 'veteranerne'. Det drejede sig i første række om gårdejer Anders Andersen, der måtte udtræde af Fondens øverste organer, da han i december 1973 blev udnævnt til skatte- og finansminister i den 'smalle' Venstre-regering.

Anders Andersen blev afløst af gårdejer Andreas Heick. Fonden havde håbet på at få den nye præsident for Landbrugsraadet, forpagter Arne Pilegaard Larsen, indvalgt i bestyrelse og repræsentantskab.

Gårdejer Andreas Heick udtrådte allerede af bestyrelse og repræsentantskab i forbindelse med årsmødet

i 1975. Hans afløser blev gårdejer Holger Erichsen. Det var imidlertid kun for en kort bemærkning, idet han forlod posten ved udgangen af 1976 for i stedet at tiltræde som vurderingsinspektør for Fonden.

Fonden kunne herefter se frem til at få en ny præsident i bestyrelse og repræsentantskab, idet De danske Landboforeninger udpegede proprietær H.O.A. Kjeldsen som afløser for gårdejer Holger Erichsen. H.O.A. Kjeldsen var på daværende tidspunkt formand for De danske Landboforeninger. Posten som præsident for Landbrugsraadet fik han i 1979.

Kort før Anders Andersens udtræden af bestyrelse og repræsentantskab var



PROPRIETÆR H.O.A. KJELDSSEN, DE DANSKE LANDBO-
FORENINGER. MEDLEM AF BESTYRELSEN 1977-1995.

boelsmand Peter Jørgensen udtrådt grundet alder. Han blev afløst af den nye formand for De samvirkende danske Husmandsforeninger, husmand Christian Sørensen.

Endelig mistede Fonden i 1975 som følge af dødsfald et fremtrædende repræsentantskabsmedlem - bankdirektør H. Hoffmann, Københavns Handelsbank. Han havde i særlig grad været en af forkæmperne for Fondens etablering. Han havde været medlem af bestyrelsen indtil 1965, men siden alene af repræsentantskabet.

På direktionsniveau skete der også noget i 1970'erne. Peder Elkjær, der var blevet ansat i 1960 og gennem årene var blevet forfremmet, ud-



HUSMAND CHR. SØRENSEN,
DE SAMVIRKENDE DANSKE HUSMANDSFORENINGER.
MEDLEM AF BESTYRELSEN 1973-1983 OG 1992-1993.

nævntes i 1973 til udlånsdirektør og blev ved samme lejlighed medlem af Fondens direktion. Længden af dette medlemskab blev kortvarigt, idet direktør Peder Elkjær pr. 1. september 1975 valgte at forlade Fonden til fordel for en direktørpost i Sparekassen Fyn, hvorved han samtidig indtrådte i Sparekassen Danmarks (Bikubens) direktion. Han vendte dog hurtigt tilbage, da han af Danmarks Sparekasseforening ved årsmødet i 1976 blev udpeget som medlem af Fondens bestyrelse og repræsentantskab.

Efter Peder Elkjærs fratræden var Erik Krogstrup atter enedirektør. Dette ændredes i 1978, hvor direktionen udvidedes med de to hidtidige vicedirektører P. Wegge-Olsen og J. Fløystруп Jensen.

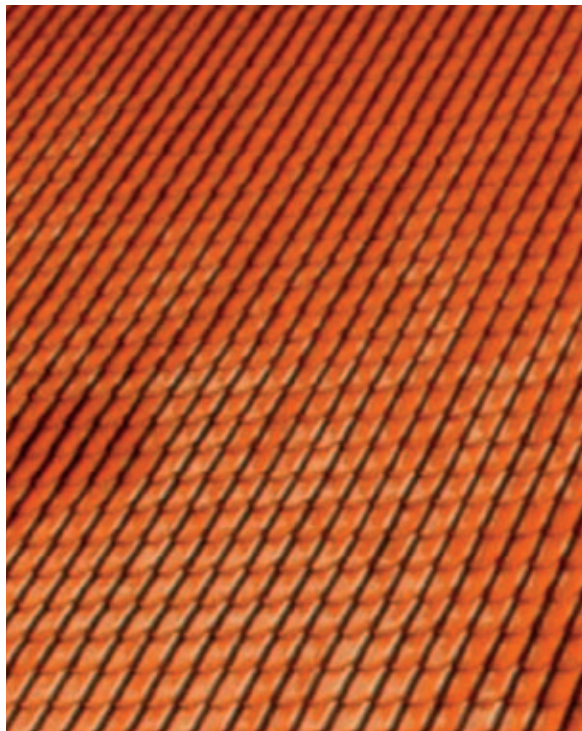


PEDER ELKJÆR, DIREKTØR 1973-1975.

Wegge-Olsen havde næsten været med fra Fondens stiftelse. Han var uddannet jurist og ansvarlig for de mange daglige ekspeditioner samtidig med, at han fungerede som personaleansvarlig.

J. Fløystруп Jensen var uddannet cand. agro. Efter et kort ophold i Landbrugsraadet kom Fløystруп Jensen til Fonden i 1966. Frem til sin direktørudnævnelse beskæftigede Fløystруп Jensen sig primært med Fondens udlån, men hans store viden om landbrugsforhold indebar, at han også varetog opgaver af mere generel karakter.

Der skulle kun gå få år efter direktørudnævnelsen, før Fløystруп Jensen steg helt til tops.



KAPITEL [4]

DE VANSKEelige ÅR 1980-83

Restancetallene for oktober-terminen i 1979 var ikke opmuntrende. Restanceprocenten målt i forhold til den samlede opkrævning kunne beregnes til næsten 13. Da restanceprocenten for de foregående terminer - Fondens havde to årlige terminer, april og oktober - også havde været stigende, så indgangen til 1980'erne ikke for lys ud.

Det var navnlig den stærkt faldende indtjening i landbruget i 1979 og 1980, der var baggrunden for, at der i perioden 1980-1983 blev berammet tvangsauktion over 4.400 af de ejendomme, hvori Fonden havde pant. Heraf blev godt 3.300 gennemført, hvoraf Fonden ved tvangsauktioner blev midlertidig ejer af næsten 1.400 ejendomme. Auktionerne var især koncentreret til årene 1981 og 1982.

Årene umiddelbart forud for 1979

havde indtjeningsmæssigt været gunstige for landbruget, hvilket havde affødt en betydelig investeringsaktivitet, men samtidig en omfattende låneoptagelse.

Hovedparten af denne låneoptagelse fandt sted i kreditforeningerne og i Fonden til en effektiv rente på 18-19 pct. Men pengeinstitutterne holdt sig ikke tilbage. Långivningen skete her primært i form af de såkaldte finanslån.

Sammenholdt med et forringet forhold mellem produktpriser og omkostninger medførte den kraftigt stigende rentebelastning, at landbrugs indtjening halveredes til ca. 3 mia. kr. i hvert af årene 1979 og 1980 sammenlignet med 1977 og 1978.

Resultatet var, at et betydeligt antal af Fondens låntagere ikke kunne

honorere deres forpligtelser. Dette påvirkede på afgørende vis Fondens virksomhed i de første år af 1980'erne.

BETYDELIGE TAB

Det, som opfattedes som mere eller mindre værdifast - fast ejendom - viste sig at have et pænt element af flygtighed.

Priserne på landbrugsejendomme nåede sit højdepunkt i 1979 efter årlige prisstigninger på 15-20 pct. gennem 1970'erne. Fra 1979 og frem til efteråret 1982 faldt ejendomspriserne med 30-40 pct. med variationer afhængig af ejendomsstørrelsen.

Navnlig for de lån, der var ydet i anden halvdel af 1970'erne, betød dette, at sikkerhedsgrundlaget blev mere eller mindre forringet.

Det gjorde det bestemt ikke bedre, at de belånte aktiver ofte ikke var til stede på ejendommene i det forudsatte omfang. Især i de første kriseår var det ikke ualmindeligt, at belånte løseværtdier - maskiner og besætning - i varierende omfang ikke var at finde på de nødlidende ejendomme. Manglende kendskab til reglerne var formentlig en forklarende faktor. Det hjalp da også, at der i landbrugspressen - Landsbladet og Husmandshjemmet - blev informeret om, at det var ulovligt at fjerne pantsatte løseværtdier uden Fondens samtykke. Men tilbage står, at en ikke-uvæsentlig andel af Fondens tab kunne henføres til 'gårdafklædninger'.

Et andet forhold, der medførte en mere usikker placering for Fondens lån, var, at restancer på op til ét år på foranstående kreditforeningslån havde sikkerhed før Fondens lån. Med et højt renteniveau var der tale om betydelige beløb, der 'skubbede' Fondens lån 'længere ud'.

Endelig var der en klar tendens til, at tvangsauktionsejendomme ofte havde en lavere pris end markedsprisen.

De nævnte forhold medførte, at den yderste del af Fondens långivning befandt sig i det potentielle tabsområde, såfremt låntager ikke kunne honorere sine forpligtelser, og ejendommen dermed blev nødlidende.

Fonden måtte så godt som altid påregne tab ved videresalg af ejendomme, der blev overtaget på tvangsauktioner. Det drejede sig som tidligere omtalt om næsten 1.400 ejendomme. Herudover måtte som hovedregel konstateres tab på ejendomme, hvor Fonden ikke eller kun delvis bød ind i egne fordringer på tvangsauktioner eller traf særlige aftaler - eksempelvis som led i akkorderinger - for at undgå større tab, såfremt ejendommen kom på tvangsauktion. For perioden 1980-1983 drejede det sig om godt 1.000 ejendomme.

Med pant i ca. 45.000 ejendomme

kan det således beregnes, at 5-6 pct. af de belånte ejendomme gav anledning til større eller mindre tab.

Det samlede tab for perioden 1980-1983 kan skønsmæssigt opgøres til 675 mio. kr., hvilket kan sammenholdes med, at Fondens egenkapital ved indgangen til 1980'erne udgjorde 526 mio. kr.

En væsentlig del af tabet kunne imidlertid finansieres via driftsoverskuddet, der sammenlagt for den omtalte periode beløb sig til godt 450 mio. kr. Lægges hertil en samlet positiv kursregulering af fondsbeholdningen, der blev bogført direkte over egenkapitalen, på ca. 110 mio. kr., kunne egenkapitalen ved udgangen af 1983 opgøres til godt 410 mio. kr.

TRAVLHED

Kriseårene 1980-1983 var præget af en betydelig travlhed. Det var naturligt, for så vidt angik de mange nødlidende ejendomme, men måske

var det mere overraskende, at Fonden måtte ansætte yderligere personale for at behandle låneansøgninger.

Ejendomme, som Fonden havde overtaget på tvangsauktioner, skulle drives videre, indtil ejendommene kunne videresælges. Det var også nødvendigt i en lang række tilfælde forud for en tvangsauktion at tage ejendomme til 'brugeligt pant' for at holde sammen på værdierne. I disse tilfælde var landmanden stadig ejer, men rådede ikke over midler til betaling for eksempelvis såsæd, foder og andre rå- og hjælpestoffer, der var nødvendige for en videreførelse af driften.

I foråret 1981 skulle eksempelvis tilsås arealer fra ca. 300 ejendomme.

Heldigvis var det også dengang et krav, at Fondens vurderingsinspektører var aktive landmænd. Opgaven med at drive eller holde kontrol med ejendommene blev derfor som hovedregel overladt til vurderingsinspektørerne - naturligvis i et tæt

samarbejde med Fondens landbrugsrådgivere i København.

Der er ingen tvivl om, at perioden var meget belastende for vurderingskorpset. I en række tilfælde blev ejendommene drevet sammen med ejeren eller den hidtidige ejer, indtil forholdene var blevet afklaret. Ofte var Fondens vurderingsinspektør samtidig den, som familien betroede sig til og søgte råd hos. Menneskeskæbner var derfor også en del af vurderingsinspektørens hverdag i denne periode. En tvangsauktion indebar ikke kun et økonomisk tab for familien, men også tab af arbejdsplads og bopæl.

I omkring 20 pct. af de tilfælde, hvor Fonden overtog en ejendom på tvangsauktion, endte det dog med, at ejendommen blev tilbagesolgt til familien (hustruen), der med i købet samtidig fik saneret gælden.

Nogle landmænd var lettet over at komme fra ejendommen, selv om

de personligt hæftede for udækkede gældsposter. Hos andre kunne der spores bitterhed og vrede, der på forskellig måde blev rettet mod landmandens långivere. Egentlig truende adfærd hørte til sjældenheder.

Tilbage står imidlertid, at der kun lød en meget begrænset kritik af Fondens håndtering af de mange follesomme sager.

En række landmænd dannede i 1980 bevægelsen LR80. Bevægelsen vedtog på et stormøde i Herning i december 1980 en resolution, der opfordrede landbrugets største kreditorer og foderstofbranchen til omgående at finde andre metoder til sanering af landbrugets gæld end ved tvangsauktioner. Fulgte Fonden ikke en sådan opfordring, ville bevægelsen opfordre landbrugets topfolk til at trække sig ud af Fondens ledelsesorganer. Bevægelsen kom ikke til at spille nogen nævneværdig rolle.

Fonden var med i en ordning, der

etableredes i efteråret 1981, som tog sigte på at udskyde gennemførelse af tvangsauktioner for 'overlevelsseværdige' landmænd, indtil Folketinget havde vedtaget en række ordninger, der kunne aflaste landbrugets gældsproblemer. Ordningen, der var gældende frem til udgangen af juni 1982, bestod i, at staten delvis dækkede eventuelle tab på skyldige terminsydelser, der som følge af udskydelsen placeredes bagerst i prioritetsrækken. Det er vanskeligt nærmere at konkretisere, hvor mange ejendomme, der i kraft af ordningen i første omgang undgik tvangsauktion. Godt 400 af de ejendomme,

hvori Fonden havde pant, blev omfattet af garantiordningen.

- VIDERESALG AF EJENDOMME

Fondens kontor i København stod for administrationen af de nødlidende ejendomme. I løbet af kort tid var Fondens juridiske afdeling vokset kraftigt. Der skulle tages stilling til en lang række økonomiske opgørelser. Budinstrukser til brug for tvangsauktioner skulle udarbejdes til de advokatkontorer, som Fonden samarbejdede med rundt omkring i landet. Og ikke mindst skulle der tages stilling til salgspriser ved videre-

salg af overtagne tvangsauktionsejendomme, der som hovedregel blev forestået af lokale ejendomsmæglere/-handlere.

Det sidstnævnte forhold var ofte en balanceakt. Fonden havde navnlig i 1981 og 1982 en betydelig indflydelse på prisdannelsen på det frie marked for omsætning af landbrugs-ejendomme. Dette er illustreret i oversigten.

Ha	Omsatte ejendomme 1981 og 1982	Solgt af Fonden i 1981 og 1982	Fondens salg i pct. af samtlige omsatte ejendomme
2-5	757	51	7
5-15	2.044	236	12
15-60	2.358	786	33
Over 60	195	80	41
I alt	5.354	1.123	21

Balancegangen bestod mellem på den ene side at opnå den højst mulige pris ved videresalg af overtagne tvangsauktionsejendomme og på den anden side at undgå at 'lageret' af overtagne ejendomme blev så stort, at en ansvarlig administration ikke kunne opretholdes. Bortset herfra kunne et for stort 'lager' i sig selv påvirke prisen nedad. Fonden var i store perioder af 1981 og 1982 ejer af 200-250 ejendomme samtidig med, at 100-150 ejendomme var overtaget til 'brugeligt pant'.

Fonden blev med mellemrum kritiseret for at sælge overtagne ejendomme for billigt. Hertil skal føjes, at potentielle købere ofte forudsatte et vist fradrag i prisen, når der var tale om en tvangsauktionsejendom. Ikke mindst landbrugets konsulenter gjorde deres til, at priserne pressedes i bund, når en potentiel købers interesse skulle varetages.

Der var også en betydelig travlhed på udlånsfronten. Dette skyldtes

først og fremmest K-låneordningen. Navnlig i 1981 'eksploderede' sagsindgangen med godt 16.000 ansøgninger.

Dette var en følge af, at der mellem regeringen og landbrugets organisationer blev aftalt en låneramme på 1,3 mia. kr. til refinansiering af lån ydet til finansiering af besætningsudvidelser gennemført i perioden 1. januar 1977 - 31. december 1980. Der var gennemgående tale om begrænsede lånestørrelser, men den betydelige administration, der var forbundet med sagerne, betød, at Fonden midlertidigt måtte udvide personalet med 20-25 personer. Alle ledige kontorarealer blev taget i brug - selv gangarealer. Bestyrelsen måtte give afkald på sit mødelokale i en periode.

Ved udgangen af 1983 var Fondens udlån nået op på 16,6 mia. kr. Væksten i udlånet siden begyndelsen af 1980'erne på ca. 3 mia. kr. skyldtes alene K-lånene, som i nogen udstræk-

ning også blev anvendt til at indfri Fondens obligationsbaserede lån.

Kreditforeningerne var ikke overraskende utilfredse med, at administrationen af K-låneordningen blev overdraget til Fonden. Resultatet var imidlertid, at Fonden via K-lånene ikke opnåede en større markedsandel, idet K-lånene langt hen ad vejen blev ydet på bekostning af Fondens traditionelle realkreditlån.

KRISEN LØJER AF

I løbet af 1981 indtraf der en begyndende forbedring af landbrugets bytteforhold, det vil sige forholdet mellem produktpriser og rå- og hjælpestoffer. Denne forbedring blev mere udtalt i 1982.

Samtidig bevirkede de gennemførte kriseordninger kombineret med det faldende renteniveau fra slutningen af 1982, at landbrugets renteudgifter ikke længere steg. En virkning heraf var, at antallet af tvangsauktioner begyndte at falde igennem 1982.

De væsentligste kriseordninger, som regeringen og landbrugets organisationer var blevet enige om, var:

- statsgaranti for lån og rentetilskud til visse landmænd (gældssaneringslån). Ordningen bestod i, at ejere eller forpagtere af landbrugsejendomme kunne optage et pengeinstitutlån med statsgaranti med henblik på sanering af deres gæld. Statens garantiforpligtelse dækkede 80 pct. af pengeinstitut-tets tab, såfremt lånet blev misligholdt. Til lånet blev ydet rentetilskud i de første tre år af løbetiden. Kriterierne for opnåelse af lån blev gradvis lempet, ligesom lånerammen blev udvidet. Seneste ansøgningsfrist var 31. oktober 1985.
I tilknytning til gældssaneringsordningen havde Fonden en væsentlig rolle, idet Fondens vurderingsinspektører fastsatte handelsværdien, inklusive løsøre for de ejendomme, der ansøgte om gældssaneringslån. Det var

også en forudsætning for optagelse af K-lån til refinansiering af lån ydet til bygningsinvesteringer foretaget i perioden 1977-1980, at ansøgningen forud for indsendelsen til Fonden var godkendt som værende led i en gældssaneringsordning. Den K-låneramme på 500 mio. kr., der var afsat til dette formål, blev i realiteten ikke anvendt.

- tilskud til nedbringelse af jordbrugerhervets renteudgifter. Der var tale om rentetilskud, der forudsatte, at jordbrugeren havde investeret i driftsbygninger i en bestemt periode. Rentetilskud blev udbetalt i en 4-årig periode. Seneste ansøgningsfrist var 31. december 1981.
- rentesaneringsydelse til landbruget m.v. Grundlaget for rentetilskuddet var lån optaget til investeringer i driftsbygninger før 1. januar 1983, og som på optagelsestidspunktet lå inden for 70

pct. af ejendommens værdi. Tilskuddet blev udbetalt i 8 år - dog aftrappet de sidste 4 år. Seneste ansøgningsfrist var 31. juli 1984.

- grovvarehandelens garantifonde, der garanterede for pengeinstitutlån.
- negativ indkomstskatteordning, hvor grundlaget var nettorenteudgiften. Ordningen var likviditetsmæssigt meget succesfuld.

Ud over de anførte ordninger bør også nævnes 'Henstandsordningen for kreditforeningsydelser'. Efter denne ordning kunne kreditforeningerne fra deres reservefonde (landbrugets andel) yde 16-årige annuitetslån til en rente på 6 pct. Ordningen, der blev muliggjort gennem en ændring af realkreditloven i efteråret 1980, kunne maksimalt omfatte to års terminsydelser.

Henstandslån skulle placeres efter Fondens lån, men der skulle ydes



en pæn indsats for at få indskrevet i loven, at kreditforeningernes henstandslån uden særlig påtegning skulle rykke for nye lån i Fonden.

Da det var konkurrenter, der stillede denne lånefacilitet til rådighed, ville det ikke have været unaturligt, at Fonden etablerede en lignende ordning. Men Fonden havde ganske enkelt ikke midlerne. Betydelige tab forventedes, og placering af en del af egenkapitalen i lavtforrentede fordringer - 6 pct. - hvor alternativet var placering i egne obligationer til en markant højere effektiv rente, ville blive synligt på 'bundlinjen'.

ANDRE UDFORDRINGER
Fondens udfordringer i perioden 1980-83 var ikke kun koncentreret til nødlidende ejendomme og de dermed forbundne tab. Den etablerede finansieringsstruktur med to lag - kreditforeningerne og Fonden - udfordredes løbende. Ikke mindst betød initiativer fra kreditforeningerne først og fremmest anført af Kre-

ditforeningen Danmark, at Fonden skulle være vågen.

Nu var det ikke således, at Fonden frygtede en ændring af finansieringsstrukturen i retning af enhedsprioritering. Banker og sparekasser var således enige om, at Fonden nok skulle klare sig under et enhedsprioriteringssystem, men myndighederne og i særdeleshed Nationalbanken ønskede at bevare to-lagsprioriteringssystemet. Som følge heraf måtte Fonden forsvare systemet.

Nogle af udfordringerne var af lov-mæssig karakter. En central udfordring var knyttet til overgangen fra normalprioriteringssystemet ved vurdering og låneudmåling til kontantprincippet. Overgangen, der blev vedtaget ved lov i slutningen af oktober 1980, skulle gælde fra den 20. november 1980.

Sigtet med ændringen af realkreditloven var dels at styrke beskæftigelsen gennem gunstigere belåningsregler,

dels at forenkle realkreditsystemet, idet sondringen mellem almindelig og særlig realkredit ved belåning af boliger ophævedes.

Overgangen fra normalprioriterings-systemet, hvor grundlaget inden lov-ændringen var 10 pct. obligationer, til kontantprincippet indebar med uændrede øvre lånegrænser, at kreditforeningernes udlånsmuligheder ville blive forøget sammenholdt med hidtidige regler og Fondens derved tilsvarende reduceret. Argumentet herfor var, at gældsbelastningen af en given ejendom alt andet lige ikke med forsvarlighed kunne øges, blot fordi der introduceredes et nyt vurderingsprincip.

En uændret arbejdsfordeling mellem kreditforeningerne og Fonden måtte derfor ledsages af en reduktion af kreditforeningernes øvre lånegrænse ved belåning af landbrugsejendomme fra 50 pct. til 40 pct. af kontantvurderingen. En sådan ændring var også indarbejdet i udkastet til Folketingets

boligudvalgs betænkning omkring ændringen af realkreditloven.

Ikke overraskende protesterede kreditforeningerne mod denne ændring, og med landbrugsorganisationernes indforståelse rettedes henvendelse til Folketingets boligudvalg. I henvendelsen anmodedes om en fastholdelse af kreditforeningernes hidtidige lånegrænse på 50 pct.

Samtidig blev gjort opmærksom på, at den forøgelse af Fondens långivning, der efter kreditforeningernes opfattelse ville blive resultatet af en reduceret lånegrænse, ville ske med de ydelsesmæssigt mere belastende serielån. Kreditforeningerne var dog åbne for 'under de herskende ekstraordinære forhold at være sindet som hovedregel at holde almindelig realkredit under ca. 45 pct. af værdien, såfremt dette ønskedes'. En sådan holdning ville kunne sikres ved en kollegial aftale, såfremt enighed kunne opnås uden en lovændring.

Det ville være naivt under de foreliggende omstændigheder at fæstne lid til en eventuel kollegial aftale.

- 'TAGKAMMERFORLIGET'
Et forhold er formelle skrivelser mellem involverede parter omkring en konkret problemstilling. Ofte afgøres spørgsmål uden for offentlighedens rampelys. Dette skete i denne sag ved det såkaldte 'tagkammerforlig', der blev indgået om aftenen på Hotel Kong Frederik i København den 20. oktober 1980 - et par dage før kreditforeningernes henvendelse til boligudvalget. Til stede var boligminister Erling Olsen, repræsentanter fra kreditforeninger, industrifinansieringsinstitutter, Industrirådet, Håndværksrådet og landboforeningerne. Fondens direktør Erik Krogstrup var forhindret i at deltage.

Når repræsentationen fra industriside var så relativt omfattende, hang det sammen med, at der skulle etableres en mere bæredygtig struk-

tur for andenlagsbelåning af industri- og håndværksejendomme.

På dette område blev forliget, at Kreditforeningen for Industrielle Ejendomme og Industriens Hypotekfond fusioneredes til nyt andenlagsinstitut - Industriens Realkreditfond - med eneret til at yde realkreditlån mellem 35 og 60 pct. af vurderingen. Der var den begrænsning, at kreditforeningerne kunne yde hele belåningen (enhedsprioritering), såfremt ejendommens belåningsværdi var under 1,5 mio. kr. (pristalsreguleret).

For landbrugsbelåningens vedkommende var kompromiset en lånegrænse på 45 pct. af kontantvurderingen for kreditforeningernes vedkommende, således at Fondens eneret reserveredes til området 45-70 pct. I princippet kunne Fonden som hidtil yde hele realkreditbelåningen. De 45 pct. blev tiltrådt af landbrugets organisationer den følgende dag.

Som en konsekvens af lovændringen besluttede Fonden, at værdien af løs-øret kun kunne indgå i belåningsgrundlaget med 30 pct. af værdien af den faste ejendom. Procentsatsen havde hidtil været 40 pct. Den gamle regel blev dog genindført i efteråret 1983.

For at undgå yderligere kritik af Fondens serielånssystem påbegyndte Fonden også at tilbyde 30-årige annuitetslån fra den 1. april 1981.

- FORTSAT DISKUSSION

Dialogen om strukturen i finansieringssystemet var som antydnet tidligere et tilbagevendende diskussionspunkt mellem kreditforeningerne og Fonden med landbrugets organisationer som en mere eller mindre aktiv part. Forholdet var jo det, at landbruget også var rigt repræsenteret i kreditforeningernes ledende organer, lokalråd og vurderingskorps. Disse repræsentanter varetog naturligvis primært kreditforeningernes interesser.

I slutningen af 1982 blev på landbrugets foranledning nedsat et udvalg med deltagelse fra landbrugets organisationer, kreditforeningerne og Fonden. Udvalget skulle foretage en analyse af fordele og ulemper ved enhedsprioritering kontra tolagsprioritering af landbrugsejendomme. I den rapport, som udvalget afleverede i foråret 1983, kunne det ud fra omkostningsmæssige betragtninger ikke entydigt konkluderes, at den ene struktur var bedre end den anden.

Og derved blev det, selv om presset fra kreditforeningsside fortsatte.

Fonden fik for øvrigt fra efteråret 1982 en 'allieret'. Byggeriets Realkreditfond (BRF) fik fra efteråret 1982 også tilladelse til at belåne landbrugs- og gartneriejendomme. Byggeriets Realkreditfond støttede tolagsfinansieringssystemet ved belåning af erhvervsejendomme.

Et nyt slag om finansieringsstrukturen dukkede imidlertid op fra en helt

anden kant - nemlig fra EF. Danske realkreditinstitutter var omfattet af 1. samordningsdirektiv, der blev vedtaget af EF's ministerråd i 1977, men en overgangsordning indebar, at den danske boligminister helt frem til udgangen af 1989 kunne afgøre, om der var behov for flere obligationsudstedende realkreditinstitutter. Kreditforeningernes opfattelse var, at dette måtte betyde, at boligministeren senest fra udgangen af 1989 ikke længere kunne beslutte, at andenlagsbelåningen af erhvervsejendomme skulle være reserveret Fonden, respektive Industriens Realkreditfond. Mere om denne diskussion senere.

NYE LÅNEFORMER

Kriseårene var i øvrigt righoldig på overvejelser om, hvorledes landbrugets gældskrise kunne løses mere permanent. Eksempelvis blev udarbejdet en

- *betænkning om 'Finansieringsproblemer i landbruget' (oktober 1981). Fonden deltog i dette ud-*



valgsarbejde som sagkyndig rådgiver ved direktør J. Fløystrup Jensen og underdirektør Bjarne Dyreborg-Carlsen.

- *redegørelse om 'Jordbank - og indekslån i landbruget' (oktober 1982). Der var her tale om et rent embedsmandsudvalg.*

Det eneste, der kom ud af overvejelserne, var en lovændring pr. 1. april 1982, der muliggjorde indeksbelåning af landbrugets investeringer. Nettoprisindekset skulle anvendes ved den løbende regulering af både lån og obligationer. I lovforslaget var

lagt op til anvendelse af et af Danmarks Statistik offentliggjort landbrugsspecifikt indeks til regulering af ydelserne på lånesiden. Tanken var herefter, at der skulle oprettes en reguleringsfond til udligning af forskelle mellem de to indeks.

Videre havde der også været tanker om, at indekslån inden for en ramme på 5 mia. kr. skulle anvendes til gældsomlægning. Kreditforeningerne skulle have adgang til at placere disse indekslån i hele intervallet 0 - 70 pct. af vurderingen. Herved ville der være taget hul på enhedsprioritering.

Endelig nedsatte landbrugsministeren i februar 1983 et udvalg til overvejelse af den fremtidige landbrugspolitik. Udvalget skulle ikke specifikt beskæftige sig med finansieringsforhold. Når dette arbejde alligevel nævnes, skyldes det, at Fonden var repræsenteret ved direktør J. Fløystrup Jensen. Udpegningen understreger ikke blot Fløystrup Jensens store anerkendte viden om landbrugets generelle erhvervsbetingelser, men også Fondens centrale placering i den landbrugspolitiske debat.

Der er ingen tvivl om, at den faglighed og saglighed, der altid har ken-

detegnet Fondens virke, har betydet, at Fonden altid har nydt stor tillid blandt ledende embedsmænd i Centraladministrationen og i Nationalbanken. 'Letkøbte' argumentationer har heldigvis aldrig vundet indpas i denne del af magtapparatet.

ELEKTRONISKE OBLIGATIONER

Værdipapircentralen blev etableret i 1980. En af centralens første opgaver var at afskaffe de fysiske realkreditobligationer og erstatte dem med elektroniske obligationer. Som følge af Fondens overskuelige størrelse blev Fonden sammen med Danmarks Skibskreditfond udvalgt som premiereinstitut for konverteringen.

Konverteringen, der blev gennemført i weekenden den 22.-23. januar 1983, blev en succes. Alle obligationer, der var indskrevet i Fonden eller i pengeinstitutter, deltog i konverteringen. Det drejede sig om ca. 99 pct. af Fondens cirkulerende obligationer. Kun ca. 1 pct. fortsatte i en

kort periode som 'skuffeobligationer'. Motivationen var imidlertid stor til at få de sidste konverteret, idet udbetaling af renter bortfaldt, såfremt Fonden ikke havde modtaget den fysiske obligation senest den 19. oktober 1983.

Øvrige realkreditobligationer blev konverteret fra fysiske til elektroniske papirer i påsken 1983.

KAPITALFORHOLD

De massive tab gennem 1981 medførte, at Fonden ikke kunne opfylde lovgivningens 10 pct. solvenskrav ved udgangen af 1981. Fondens repræsentantskab vedtog derfor på sit oktobermøde at etablere en ny grundfond (grundfond II) på 500 mio. kr., der hæftede for Fondens forpligtelser efter grundfond I, der var på 200 mio. kr. Grundfondstegningen, der fordeltes mellem Nationalbanken, banker og sparekasser efter samme fordelingsnøgle som grundfond I, forudsatte, at stifterne bag Fonden bekræftede deres opbakning til Fon-



J. FLØYSTRUP JENSEN, DIREKTØR 1978-2002.
ADM. DIREKTØR 1983-2002.

dens status som andenlagsinstitut ved finansiering af landbrug og gartneri. Denne opbakning blev givet, herunder af landbrugets organisationer. Dette forhindrede imidlertid ikke, at landbrugets organisationer efterfølgende med jævne mellemrum var aktive deltagere i diskussionen om enheds- eller tolagsfinansiering af landbrugsejendomme.

Bankers og sparekassers opbakning til Fondens virksomhed viste sig også ved, at de forpligtede sig til at tilføre den fornødne likviditet, som Fonden måtte binde i nødlidende ejendomme og i forfaldne, skyldige terminsydelser. Denne kapitalbinding androg i perioder omkring 300 mio. kr.



P. WEGGE-OLSEN, DIREKTØR 1978-1988.

LEDELSESFORHOLD

Den sidste af 'veteranerne' fra Fondens etablering i 1960, nationalbankdirektør Frede Sunesen, udtrådte af bestyrelse og repræsentantskab i forbindelse med Fondens årsmøde i maj 1981. Gennem årene havde han stået som garant for en restriktiv fortolkning af formålsbestemt långivning - lån skulle kun ydes til investeringer og ejerskifte. Synspunktet blev i takt med, at det blev mere og mere almindeligt at omlægge lån, dog vanskeligt at opretholde.

Generelt er der næppe tvivl om, at interessenterne bag Fonden - Nationalbanken, banker og sparekasser samt landbrugets organisationer - værdsatte den dialog og debat, der fandt sted på bestyrelses- og repræsentantskabsmøder. Navnlig i kriseårene var det

nyttigt, at parterne kunne informere hinanden om syns- og standpunkter.

Erik Krogstrup, der havde været Fondens administrerende direktør siden 1960, valgte at gå på pension ved udgangen af 1982. Mange års slidsomt arbejde med at opbygge Fonden for derefter at opleve massive tab havde taget hårdt på ham. Erik Krogstrup oplyste, at nogle af de bedste oplevelser var besigtigelsesturene, hvor han kom i tæt kontakt med de danske bønder og deres familier.

Erik Krogstrup blev efter sin fratræden belønnet med kommandørordenen. Han fik et kort otium. Erik Krogstrup døde i juni 1984.

Til at overtage posten som administrerende direktør var J. Fløystrup

Jensen det naturlige valg. Hans kendskab til landbrugets forhold var unikt. Det siges, at han kendte de enkelte ejendomme i hvert sogn. Han var samtidig velanskreven i de relevante ministerier og i landbrugets organisationer. Juristen P. Wegge-Olsen udgjorde det andet medlem af direktionen.



KAPITEL [5]

LANGSOMT FREMAD 1984-89

Når der ses tilbage på de første år af 1980'erne, er et naturligt spørgsmål: Hvorfor gik det så galt?

Der er mange svar. Direktør Erik Krogstrup havde, da de første krisetegn viste sig i slutningen af 1970'erne, blandt andet peget på, at det danske finansieringssystem måske var for liberalt. Dette kunne være en svaghed i situationer, hvor optimismen boblede som i den sidste del af 1970'erne. Landmænd havde ikke svært ved at få finansieret deres investeringer, der ofte var igangsat på basis af for optimistiske budgetter, der tilligemed ikke altid tog højde for 'indkøringsproblemer'.

De underskud, der var et resultat heraf, blev så finansieret til 'tårnhøje' renter. Konkurrencen blandt landbrugets långivere, herunder pengeinstitutterne sikrede, at de

nødvendige midler kunne lånes. Det var under disse omstændigheder vanskeligt for Fonden som andenlagsinstitut at agere 'bremseklods'.

Opfattelsen af det meget liberale danske finansieringssystem byggede på sammenlignende studier med andre landes systemer, hvor typisk en enkelt långiver - et pengeinstitut - varetog finansieringen af den enkelte landbrugsbedrift.

I relation til dansk landbrug var det nærliggende at sammenligne med Holland, hvor Rabobank stod for både anlægs- og driftsfinansieringen af store dele af hollandsk landbrug og gartneri. For anlægsfinansieringens vedkommende var lånenes løbetid afpasset efter forholdene på den enkelte bedrift, men afdragene skulle svare til nedslidningen af produktionsapparatet. Serielåns-

princippet var udbredt. Annuitetslån nærmest 'bandlyst'.

FORTSAT PROBLEMER

Efter de massive tab i begyndelsen af 1980'erne blev perioden 1984-1989 roligere, men langtfra prangende, for så vidt angik Fondens økonomi. Det samlede overskud før kursreguleringer og tab blev for denne 6 års periode på 628 mio. kr., hvoraf de 65 pct. gik til dækning af tab. Det som helhed faldende renteniveau gennem perioden gav sammenlagt en positiv kursregulering. Ved afslutningen af regnskabet for 1989 kunne det herefter konstateres, at reserveverne i perioden 1984-1989 kun var øget med 276 mio. kr. til i alt 688 mio. kr.

Tallene afspejler, at landbrugets gældsproblemer ingenlunde var løst. Dette understregedes også af,

at Fonden i perioden led tab på over 1.600 ejendomme, hvoraf over 900 blev overtaget på tvangsauktioner.

En stærkt faldende rente primært frem til omkring midten af 1980'erne kunne ikke løse problemerne for landmænd med højt fastforrentede realkreditlån, der var optaget i navnlig anden halvdel af 1970'erne. De relativt omfattende rentetilskudsordninger, der var gennemført i begyndelsen af 1980'erne,



hjalp naturligvis, men disse ordninger udløb gradvis.

Perioden 1984-89 var da også righoldig på nye finansieringsløsninger. I det hele taget gav denne relativt korte periode Fonden mange nye udfordringer.

Den første kom i begyndelsen af 1985, da regeringen på basis af en folketingsbeslutning blev pålagt at fremsætte lovforslag til en finansieringsreform for landbruget inden den 15. februar 1985. Lovforslaget skulle bygge på tanker og ideer, der var indeholdt i en rapport udarbejdet af et af Danske Husmandsforeninger nedsat tværpolitisk udvalg. Udfordringen for Fonden var, at tolagsprioriteringssystemet samtidig kom under ny diskussion.

Baseret på dette tværpolitiske udvalgs ideer vedtog Folketinget i maj 1985 en finansieringsreform for landbruget, der dog først trådte i kraft i april 1986 som følge af, at reformen skulle tilpasses EF's regler for statsstøtte.

Teknisk var der tale om en indviklet reform. At anvende ordet 'reform' forekommer for øvrigt at være et misbrug af dette ord. Betegnelsen finansielt 'makværk' forekommer mere passende.

Der opereredes med to typer jordbrugslån (indekslån). Et stående jordbrugslån (afdragsfrit) og et seriejordbrugslån (lige store halvårlige afdrag). Begge typer lån havde en maksimal løbetid på 30½ år. Det stående jordbrugslån skulle sikkerhedsmæssigt placeres inden for 25 pct. af ejendommens vurdering, mens seriejordbrugslånets placering skulle være inden for 50 pct. af vurderingen. Begge typer jordbrugslån havde en påtrykt rente på 2,5 pct. Ydelse og obligationsrestgæld reguleredes med det samme indeks - nettoprisindekset. Såfremt landmanden opfyldte en række kriterier, var der mulighed for, at staten betalte 30 pct. af den løbende indeksering i indtil 15 år.

De omtalte jordbrugslån kunne for-



VICEDIREKTØR KR. LAURIDSEN.
UDLÅNSCHEF 1982-2004.

midles både af kreditforeningerne og af Fonden. Der introduceredes herved en alternativ lånegrænse for kreditforeningerne på 50 pct. ved ydelse af jordbrugslån ved siden af den gældende lånegrænse på 45 pct. for andre låntyper.

Der gjaldt yderligere den regel, at kreditforeningerne lige som Fonden fik mulighed for at placere lån helt op til 70 pct. af vurderingen. Dette forudsatte, at der samtidig blev ydet et jordbrugslån, der udgjorde mindst 20 pct. af kreditforeningernes vurdering af ejendommen.

- ALVORLIGE OVERVEJELSER
Det er indlysende, at denne mulighed for kreditforeningerne til at etablere et 'brohoved' ind i Fondens eneretsområde (45-70 pct. af vurde-

ringen), gav anledning til alvorlige overvejelser blandt Fondens stifterorganisationer.

På møder den 8. august 1985 først med formanden for Den Danske Bankforening, bankdirektør Tage Andersen, og efterfølgende med formanden for Danmarks Sparekasseforening, sparekassedirektør Lars Eskesen, blev givet tilslutning til, at Fonden kunne fortsætte som selvstændigt realkreditinstitut tilpasset de ændrede konkurrenceforhold, som finansieringsreformen gav anledning til.

Det blev ved samme lejlighed understreget, at Fonden måtte vise sin eksistensberettigelse gennem opnåelse af en passende låneportefølje samt et tilfredsstillende indtjeningsniveau. Banker og sparekasser ville ikke af hensyn til det forretningsmæssige samarbejde med kreditforeningerne give Fonden en favørstilling. I øvrigt blev der fra bank- og sparekasseside lagt vægt på, at Fonden intensiverede sin markedsføring.

Endelig hed det, at 'Fondens bestyrelse nøje måtte følge udviklingen i den kommende tid, og såfremt det skulle vise sig, at Fonden ikke kunne klare sig i konkurrencen, måtte Fondens bestyrelse orientere Fondens stifterorganisationer. Eventuelt kunne det i en sådan situation være nødvendigt, at pengeinstitutterne holdt Fonden kørende gennem indsendelse af en passende mængde lånesager til Fonden, indtil en mere varig løsning af Fondens forhold kunne etableres'.

Det skulle vise sig, at den såkaldte finansieringsreform nærmest udviklede sig til at blive en 'gave' til Fonden. Kreditforeningernes iver efter at benytte sig af enhedsprioriteringsmuligheden var så stor, at der i en række tilfælde tilsyneladende blev gået på kompromis med kreditprøvningen. Dette betød, at en del af Fondens lån blev indfriet og erstattet af nye kreditforeningslån.

Umiddelbart så Fonden ikke med velvilje på, at lån blev ekstraordinært

indfriet. Da det ved efterfølgende analyser viste sig, at godt og vel 35 pct. af de lån, der på denne måde blev indfriet, måtte kategoriseres som problemlån, det vil sige lån, hvorpå Fonden kunne forvente tab, var 'sorgen' til at bære.

Trafikken af dårlige sager fra Fonden til kreditforeningerne gav sig for øvrigt også udslag i, at Fonden i slutningen af 1980'erne kun var involveret i ca. 60 pct. af tvangsauktionerne mod over 90 pct. i begyndelsen af 1980'erne.

Alt i alt må det konkluderes, at finansieringsreformen reddede Fonden for tab på ikke under et trecifret millionbeløb.

Da kreditforeningernes (primært Kreditforeningen Danmarks) tab på deres landbrugsudlån hen mod slutningen af 1980'erne blev ganske synlige, svækkedes naturligt lysten til at operere i Fondens eneretsområde. Det skyldtes formentlig også, at indtjeningshensynet måtte tillægges en

langt større vægt end tidligere som følge af, at realkreditinstitutterne var blevet skattepligtige med virkning fra og med indkomståret 1987.

Volumenmæssigt fik finansieringsreformen kun et relativt begrænset omfang. Det samlede udlån i form af indekserede jordbrugslån nåede op på omkring 5 mia. kr. Fondens andel heraf udgjorde mellem 3-4 pct. Landmænds generelle reservation mod indekserede lån betød, at hovedparten af lånene blev ydet til landmænd, der ud fra blandt andet likviditetsmæssige årsager var 'tvunget' til at benytte sig af denne finansieringsmulighed.

UDLÅN I ØVRIGT

Generelt lå Fondens udlån i perioden 1984-89 på et behersket niveau. Landbrugets indtjening viste betydelige udsving oftest som følge af stærkt varierende høstresultater. Indførelse af EF's kvoteringsordning for mælk i 1984 lagde en dæmper på investeringsaktiviteten inden for

kvægsektoren som følge af, at den enkelte mælkeproducent herved fik begrænsede muligheder for at udvide produktionen. Inden for svineområdet var der fortsat behov for at gennemføre investeringer som led i strukturudviklingen. Mange investeringer havde i perioden karakter af tilpasningsinvesteringer, herunder som miljøinvesteringer.

EF-landbrugspolitikken planøkonomiske elementer først og fremmest mælkekvoteringsordningen gav i øvrigt anledning til en række pante-retlige problemstillinger. Dette hang sammen med, at den produktionsret, som en mælkekvote repræsenterer, ikke er omfattet af panteretten. Op-hørte en mælkeproducent af forskel-lige årsager med at producere mælk, bortfaldt samtidig retten til at pro-ducere mælk, hvilket klart forringede ejendommens værdi - og dermed be-låningsmulighederne.

Fonden udfoldede store bestræbelser på at løse problemet. Først efter en



årrække blev fundet mere tilfredsstillende løsninger eksempelvis ved, at ejendommen kunne tilføres en ny mælkekvote.

I det hele taget var der hen ad vejen nogle 'angreb' på realkreditinstitut-ternes traditionelle opfattelse af pan-teretten som følge af, at landmænd ønskede flest mulige finansieringsal-ternativer.

Det kraftigt faldende renteniveau frem til omkring midten af 1980'erne medførte, at en væsentlig del af Fon-dens udlån blev anvendt til at finan-siere førtidig indfrielse af K-lån og

gældssaneringslån optaget i pengein-stitutter. Indfrielse af K-lån var gan-ske betydelig. Dette kan illustreres ved, at den udestående K-lånerest-gæld halveredes fra 1984 til 1986.

Rentefaldet førte videre til, at Fonden fra 1. juli 1986 også begyndte at yde konverterbare annuitetslån. Indtil da var alle lån inkonverterbare, hvor eks-traordinær indfrielse kun kunne ske gennem opkøb af obligationer i mar-kedet. I modsætning hertil havde lån-tagere med konverterbare lån - som det var tilfældet i kreditforeningerne - herudover mulighed for at indfri deres lån ekstraordinært til kurs 100.

Med skridtet om også at yde konver-terbare lån regnede Fonden med at kunne imødegå noget af den forven-tede kritik, der uden tvivl ville blive rejst, hvis en mere omfattende kon-vertering af kreditforeningslån blev aktuel. Fonden opfordrede samtidig låntagerne til at omlægge inkonver-terbare lån til konverterbare lån.

Sammenlagt steg Fondens udlåns-portefølje med næsten 8,3 mia. kr. i perioden 1984-89 til knap 24,9 mia. kr. målt ved obligationsrestgælden.

- YNGRE JORDBRUGERLÅN (YJ-LÅN)

Et mindre bidrag til udlånsvæksten kom fra yngre jordbrugerlåneordnin-gen (YJ-låneordningen), som Fonden havde overtaget administrationen af i juni 1985. Ordningen var oprindelig etableret i 1967 og hidtil administret af Hypotekbanken.

Myndighedernes bevæggrunde til at overlade administrationen til Fon-den var primært af budgetmæssig

karakter, idet udlånet i henhold til ordningen på ca. 200 mio. kr. årligt figurerede som en udgift på statsbudgettet uanset, at der var tale om lån. Der kunne således opnås en hurtig og synlig besparelse ved at overlade administrationen til Fonden. Med i billedet må også have hørt, at myndighederne nærede en betydelig tillid til Fonden, da YJ-ordningen indebar bevilling af statsmidler i form af rentetilskud og statsgarantier.

Kompetencen til at bevilge selve statsstøtten overgik dog til Hypotekbanken fra slutningen af 1995. Når det kom til stykket, var det nok bedst, at opgaver af denne karakter lå hos en statslig institution.

Modtagere af YJ-lån skulle opfylde en lang række kriterier. Selve YJ-lånet blev udbetalt som et 20-årigt annuitetslån, hvor staten betalte rente, afdrag og bidrag i de første 10 terminer af lånets løbetid. YJ-lånet kunne maksimalt udgøre 210.000 kr.

I takt med strukturudviklingen i landbruget blev kriterier og vilkår for opnåelse af YJ-lån ændret samtidig med, at maksimum for lånets størrelse successivt blev sat i vejret.

De årlige udbetalinger af YJ-lån lå på i størrelsesordenen 100 mio. kr.

- REFINANSIERINGSORDNINGEN

Landbrugets rente- og gældsbyrde var ikke løst med den gennemførte finansieringsreform i april 1986. Problemet var navnlig knyttet til de ca. 23 mia. kr., der var optaget i kreditforeningerne eller i Fonden i årene 1978-82, hvor renten lå i intervallet 18-20 pct.

Med henblik på at finde en mere permanent løsning på problemet blev i slutningen af 1987 nedsat et udvalg med landbrugsministeriets departementschef Nils Bernstein som formand. Ud over rente- og gældsproblematikken fik udvalget en række andre opgaver. Der skulle blandt andet udarbejdes forslag til supplerende ejer-



NATIONALBANKDIREKTØR NILS BERNSTEIN

former ved siden af selvejet. Fondens administrerende direktør J. Fløystруп Jensen var medlem af udvalget.

På grundlag af udvalgets forslag vedtog Folketinget den 1. juli 1988 lov om refinansiering af jordbrugserhvervenes gæld, men ordningen kom først i gang ultimo året.

I alt 23 mia. kr. af jordbrugserhvervenes realkreditgæld på dengang ca. 75 mia. kr. kunne omlægges til 10- eller 30-årige jordbrugslån (12 mia. kr.), udlandslån (5 mia. kr.) eller 'grønne' obligationslån (6 mia. kr.).

Princippet var, at hvert realkreditinstitut skulle refinansiere egne lån. Refinansieringsordningen kunne således ikke anvendes til forskydning af markedsandele eller ændring af finansieringsstrukturen.

Til jordbrugslån kunne opnås en skattefri statsstøtte (afdragsbidrag), der differentieredes efter jordbrugers gældsprocent.

Udlandslånene skulle ydes i D-mark (DEM), og med henblik på at dække valutakursrisikoen skulle i de enkelte institutter oprettes en restgældsreguleringsfond. Ud over Fonden skulle låntager og Finansieringsfonden af 1963 (landbrugs egne midler) tilføre restgældsreguleringsfonden den nødvendige kapital.

Da rentefordelen ved at optage D-mark lån viste sig at blive for beskeden, besluttede Fonden ikke at yde udlandslån i henhold til refinansieringsordningen. Fonden havde ellers forberedt sig godt.

Dansk Projekt Finansiering (Andelsbanken, Bikuben, Provinsbanken og Sparekassen SDS) havde arrangeret, at Fonden kunne hjemtage et D-mark lån med en modværdi i dan-

ske kroner på 350 mio. Underskrivelse af dokumenter foregik i Malmø for at spare stempeludgifter. Videre havde Fonden udarbejdet præsentationsmateriale på engelsk.

De 'grønne' obligationslån skulle placeres mellem 45 og 70 pct. af vurderingen og blev ydet med en effektiv rente på to tredjedele af den effektive rente på fastforrentede obligationer med en tilsvarende løbetid.

Da det næppe var muligt fuldt ud at opkøbe alle de obligationer, der lå bag de indfriele lån, uden at påvirke kurserne i opadgående retning, blev en del af ordningen, at Hypotekbanken kunne indtræde som debitor i et eksisterende låneforhold mod til gengæld at modtage provenuet af refinansieringslånet.

Refinansieringsordningen fik ikke det forventede omfang. I alt blev kun omlagt lån for ca. 6 mia. kr., heraf ca. 4 mia. kr. til 'grønne' obligationslån.

Fonden stod for over halvdelen af refinansieringerne med ca. 3,0 mia. kr. omlagt til 'grønne' obligationslån og ca. 0,4 mia. kr. til jordbrugslån.

MARKEDSFØRING OG IT
Stifterorganisationernes opfordring til, at Fonden skulle intensivere sin markedsføring, kunne naturligvis ikke siddes overhørig.

Der blev derfor mere systematisk iværksat landsdækkende instruktions- og informationsmøder med pengeinstitutternes medarbejdere. Samtidig ændredes lånevejledningen til et løsbldssystem, der sikrede låneformidlerne en hurtig og løbende opdatering af Fondens låneregler. Det var før internettet. Videre begyndte Fonden at placere stande på mange af sommerens dyrskuer for dermed at blive mere synlig over for landmændene.

Der var mange forhold, der måtte gås efter i sømmene.

Et forhold var ekspeditionstiden. Det gjaldt her om at optimere samarbejdet mellem pengeinstitutter, vurderingsinspektører og administrationen i København. Den enkelte sag måtte ikke bevæge sig for meget rundt i denne 'trekant'. En enkelt 'berøring' måtte være nok. Målsætningen var en ekspeditionstid på én uge.

Inspektørernes arbejde blev også forenklet, idet der blandt andet i ejerskiftesager fremover kun skulle medvirke én vurderingsinspektør.

Endelig var der hele it-området, hvor Fonden måtte konstatere at være teknologisk efter kreditforeningerne. Det gjaldt både den it-anvendelse, der var rettet mod kunder og deres rådgivere, og den interne anvendelse.

Med henblik på hurtigst muligt at få etableret et eksternt informationssystem blev i slutningen af 1985 indgået aftale med Byggeriets Realkreditfond (BRF) om, at informationer kunne foregå via BRF's it-installati-

on. Fonden lejede i denne forbindelse en kopi af BRF's eksterne informationssystem (Marie-systemet). Via systemet, der fik navnet AKS-informationssystemet (Aktuel KundeService) kunne pengeinstitutter, advokater, ejendomsformidlere, landbrugskonsulenter m.fl. trække relevante oplysninger om Fondens lån. BRF stod i en årrække for udvikling og vedligeholdelse af informationssystemet.

Den interne it-anvendelse var en langt større opgave. I midten af 1980'erne var hovedparten af Fondens sagsbehandling manuel, hvilket arbejdsmæssigt blev mere og mere belastende i takt med, at der skulle registreres stadig flere oplysninger i sagerne. Navnlig var kontantomregning af foranstående lån tidskrævende, idet hovedreglen var, at der i en landbrugsejendom kunne være lyst et ganske pænt antal lån. Centrale dokumenter som lånetilbud og pantebreve blev udfærdiget på skrivemaskine.

Efter 'hulkortalderen', hvor Fonden

havde et tæt samarbejde med Datacentralen, havde Fonden godt nok anskaffet sit eget it-anlæg (ICL System 10 og senere 25), men anlægget blev primært anvendt til bogførings- og regnskabsformål, herunder terminsbehandling.

Til udvikling og vedligeholdelse af it-systemer havde Fonden kontraheret med en mindre it-konsulentvirksomhed - Svejstrup og Lillelund ApS - hvilket gjorde Fonden meget afhængig af 1-2 personer.

I 1987 valgte Fonden at skifte til IBM-teknologi. Begrundelsen var, at hovedparten af den finansielle sektor anvendte IBM-teknologi, hvilket gjorde kommunikation lettere ved valg af tekniske løsninger fra IBM.

Fonden valgte i starten selv at stå for it-driften, men efter en række dårlige erfaringer med dimensionering af maskinkapaciteten valgte Fonden at outsource driften - først til IBM og siden 1993 til CSC.



Selve applikationsudviklingen blev forestået af et af IBM anbefalet softwarehus - National Computer Consultants. Fonden indgik en særdeles favorabel fastprisaftale med softwarehuset om udvikling af nye it-systemer. Aftalen var så fordelagtig, at Fonden hen ad vejen måtte tiltræde mindre forhøjelser af kontraktsummen for at undgå, at softwarehuset af økonomiske grunde måtte indstille samarbejdet med Fonden.

Den teknologiske it-plattform, der blev etableret gennem den sidste halvdel af 1980'erne, er såvel hardware- som softwaremæssigt løbende

blevet videreudviklet og udbygget, således at Fonden til stadighed lever op til markedets krav om information, kommunikation, databehandling/-sikkerhed og konkurrencedygtighed.

KAPITALFORHOLD

De betydelige tab igennem 1980'erne betød, at Fondens egenkapital kun voksede langsomt, og det kunne være gået værre, såfremt kreditforeningerne ikke i kraft af jordbrugslåneordningen havde overtaget en række svage engagementer fra Fonden.

Egenkapitalen var ved udgangen af 1989 nået op på 688 mio. kr. Egen-

kapitalens andel af det samlede kapitalgrundlag på knap 2,6 mia. kr. var dermed reduceret til en del under 30 pct., således at det først og fremmest var Nationalbankens og pengeinstitutternes garantier, der sikrede, at Fonden kunne opfylde lovgivningens 10 pct. solvenskrav.

Der var derfor ikke tvivl om, at der til stadighed måtte fokuseres på en øget indtjening.

Det enkleste ville være at hæve bidragssatsen ikke kun på nye lån, men også på eksisterende lån. Dette var imidlertid et følsomt anliggende,

ligesom der også var hensynet til at bevare konkurrencedygtigheden over for kreditforeningerne.

Hen imod slutningen af 1980'erne modnedes deres interesse heldigvis for at foretage bidragsforhøjelser. Anledningen var blandt andet, at realkreditinstitutterne blev skattepligtige fra og med 1987, hvortil kom udsigten til liberalisering af realkreditområdet.

Resultatet var, at alle realkreditinstitutter gennemførte en koordineret forhøjelse af deres bidragssatser for eksisterende lån i slutningen af 1989. En meddelelse herom blev udsendt af Realkreditrådet.

Indførelsen af beskatning af realkreditinstitutterne efter selskabsskattereglerne lagde naturligvis et ekstra pres på indtjeningen og dermed reserveopbygningen. Dette understregedes af, at selskabsskatteprocenten var 50.

Fonden undgik beskatning i de før-

ste år efter skattepligtens indførelse. Dette skyldtes, at der blev indført et såkaldt 'konsolideringsfradrag' for realkreditinstitutter. Virkningen af dette fradrag var, at et realkreditinstitut ikke skulle betale skat, såfremt instituttets reserver lå under lovgivningens mindstereservekrav, der for Fondens vedkommende var 10 pct.

Der er ingen tvivl om, at Fonden var særdeles tilfreds med denne bestemmelse. Vurderet på baggrund af landbrugets svingende indtjeningsforhold og gældsproblemer var Fondens reserver efterhånden blevet for beskedne. Med konsolideringsfradraget blev Fonden i skattemæssig sammenhæng i realiteten belønnet for at have begrænsede reserver, idet skattebetaling på baggrund af Fondens kapitalforhold ved udgangen af 1987 forudsatte en forøgelse af reserverne på næsten 1,6 mia. kr. eller mere end en tredobling.

Før tilfredsheden kunne erstattes af egentlig glæde, måtte det dog først

verificeres, at Fondens garantikapitaler ikke betragtedes som reserver i skattelovgivningens forstand. Denne betryggelse blev givet.

Desværre varede glæden kun i en kort årrække. Med virkning fra og med indkomståret 1990 afskaffedes reglen om konsolideringsfradrag. Fonden kæmpede bravt for en bevarelse både ved at rette skriftlig henvendelse til Folketingets skatte- og afgiftsudvalg og ved direkte foretræde.

Det nyttede ikke noget, men det hjalp lidt, at selskabsskatteprocenten ved samme lejlighed sænkedes fra 50 til 40.

I jagten på en øget indtjening måtte ud over almindelig omkostningsbevidsthed også indgå forsøg på at inddrive Fondens personlige tilgodehavender hos tidligere låntagere. Et personligt tilgodehavende var typisk opstået ved, at Fonden havde overtaget låntagers ejendom på en tvangsauktion og videresolgt denne til en



pris, der ikke dækkede restgælden på Fondens lån i ejendommen.

Fonden kunne forsøge at indkasere noget af dette tilgodehavende. Spørgsmålet var imidlertid, i hvilket omfang tidligere låntagere var kommet økonomisk ovenpå efter tvangsauktionen.

En forsøgsordning på at inddrive de personlige tilgodehavender blev igangsat i 1986, men resultatet var ikke opløftende. En efterfølgende mere systematisk opfølgning har imidlertid gennem mange år ydet et mindre, men kærkomment bidrag til Fondens indtjening.

- SKATTEFORHOLD I ØVRIGT
Som følge af den skattemæssige asymmetri ophævedes kontantlånsordningen ved udgangen af oktober 1985 (men indførtes atter i september 1990). Af hensyn til en begrænsning af låntagernes kurstab betød dette, at realkreditinstitutterne måtte udstede obligationer med kuponrenter, der gav kurser tæt på 100 - men ikke over 100.

For låntagerne medførte dette alt andet lige højere effektive renter, fordi obligationskøberne ville have betaling for konverteringsrisikoen.

For at reducere skattefrie kursgevinster indførtes ligeledes ordningen med 'blåstemplede' obligationer.

Ordningen indebar, at privates kursgevinster kun var skattefrie, såfremt kuponrenten på nyudstedte obligationer mindst svarede til en 'mindstereente', der afspejlede den løbende udvikling i obligationsrenten.

Ved ændring af mindsterenten måtte derfor ofte åbnes nye obligationsserier. Navnlig for et realkreditinstitut af Fondens størrelse medførte mindstereentebestemmelserne, at problemet med såkaldte 'tynde' obligationsserier blev ganske nærliggende.

TILPASNING TIL EF-LOVGIVNINGEN
For realkreditinstitutterne var det et væsentligt spørgsmål, hvordan EF's regler om optagelse og udøvelse af kreditinstitutvirksomhed skulle gennemføres i realkreditloven.

Først og fremmest drejede det sig om indarbejdelse af bestemmelser fra EF's 1. samordningsdirektiv (EF's rådsdirektiv af 12. december 1977 om samordning af lovgivningen om

adgangen til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut).

Direktivet var vedtaget af EF's ministerråd allerede i december 1977, men de enkelte medlemsstater kunne udskyde implementeringen i national lovgivning helt frem til slutningen af 1989. Tidsfristen var i første omgang 1984, men blev ved en enstemmig beslutning i EF's ministerråd forlænget til slutningen af december 1989.

Danmark benyttede sig af den maksimale udskydelsesmulighed. Det betød blandt andet, at boligministeren fortsat i en årrække kunne afgøre, om der var behov for oprettelse af nye realkreditinstitutter. Denne behovsprøvelse blev i øvrigt administreret restriktivt, jævnfør at der ikke var blevet godkendt nye realkreditinstitutter siden realkreditreformen i 1970 - bortset fra fusioner mellem eksisterende institutter. Fusionen mellem Jyllands Kreditforening og Forenede Kreditforeninger - Nykre-

dit - pr. 1. april 1985 var den mest markante.

I august 1984 blev der nedsat et udvalg - Zacchi-udvalget opkaldt efter Boligministeriets departementschef - hvis opgave var at klarlægge, hvilke ændringer af realkreditloven, der burde gennemføres, før behovsprøvelseskriteriet blev ophævet. Fonden var i udvalget repræsenteret af underdirektør Bjarne Dyreborg-Carlsen.

En ophævelse af behovsprøvelseskriteriet ville umiddelbart betyde, at tolagsprioriteringssystemet ikke kunne opretholdes ved realkreditfinansiering af jordbrugs-, respektive industri- og håndværksejendomme - ganske enkelt fordi EF-reglerne forudsatte fri adgang til etablering som kreditinstitut, herunder som realkreditinstitut, såfremt en række objektive kriterier var opfyldt.

- UNDTAGELSE FRA 1. SAM-

ORDNINGSDIREKTIV

Der var imidlertid én mulighed for

at undtage Fondens og IRF's udlånsområder fra den frie etableringsadgang.

For det første forudsatte dette, at de to andenlagsinstitutters udlånsområder blev undtaget fra 1. samordningsdirektiv, hvilket i givet fald ville indebære, at danske myndigheder fortsat kunne praktisere en behovsprøvelse, for så vidt angik de respektive udlånsområder (45-70 pct. af vurderingen for jordbrugsejendomme og 35-60 pct. for industri- og håndværksejendomme).

For det andet forudsatte det, at det eksplicit af Fondens lovgrundlag fremgik, at belåning af jordbrugsejendomme i intervallet 45-70 pct. var reserveret Fonden. Tilsvarende skulle det af realkreditloven fremgå, at belåning af industri- og håndværksejendomme i intervallet 35-60 pct. var reserveret IRF.

Den første forudsætning blev allerede opfyldt i 1986 ved, at de to



BANKDIREKTØR BENT HANSEN,
HIMMERLANDSBANKEN.
MEDLEM AF BESTYRELSEN 1976-1993 OG
FORMAND 1986-1993.

realkreditinstitutter optoges på 1. samordningsdirektivs undtagelsesliste, som også rummede realkreditinstitutter fra andre medlemslande. Et væsentligt kriterium for en sådan optagelse var, at det pågældende institut opererede inden for et begrænset udlånsområde og tillige kunne tillægges en særlig status.

Den anden forudsætning blev opfyldt ved, at det eksplicit af den til 1. samordningsdirektiv tilpassede realkreditlov kom til at fremgå, at andenlagsbelåning af industri- og håndværksejendomme var reserveret IRF. Tilsvarende blev det i forbindelse med den modernisering af Fondens lovgrundlag, der blev gennemført i december 1989 parallelt med

liberaliseringen af realkreditloven, eksplicit anført, at andenlagsbelåning af jordbrugsejendomme var reserveret Fonden.

Forud herfor var foregået den sædvanlige diskussion af fordele og ulemper ved enheds- kontra tolagsprioritering.

Ved lovrevisionen overførtes tilsynet med Fonden fra Landbrugsministeriet til Jordbrugsdirektoratet (et direktorat under Landbrugsministeriet).

JUBILÆUM

Fonden kunne den 12. oktober 1985 fejre sit 25 års jubilæum. Begivenheden blev ikke fejret med pomp og pragt for, som formanden sparekassedirektør Steen Madsen - helt i Fondens ånd - udtrykte det på repræsentantskabsmødet dagen forinden, 'noget sådant er meget omkostningskrævende'.

Repræsentantskabet og særligt indbudte gæster markerede jubilæet ved

en middag på Sølyst - Den Kongelige Skydebane, mens Fondens personale fejrede begivenheden over en weekend på Hotel Marienlyst i Helsingør. Antal ansatte havde stille og roligt passeret 70 i takt med, at opgaverne gradvis var blevet mere omfattende.

Et halvt år senere ved Fondens årsmøde i maj 1986 trak formanden Steen Madsen sig tilbage efter 10 år som formand. Han overlod formandsposten til bankdirektør Bent Hansen fra Himmerlandsbanken, som siden 1976 havde været medlem af Fondens repræsentantskab og bestyrelse. Ved årsmødet i 1986 blev repræsentantskabet i øvrigt udvidet med et medlem udpeget af Dansk Erhvervsgartnerforening.

Ved udgangen af 1988 blev Fondens direktion reduceret til ét medlem, idet direktør P. Wegge-Olsen gik på pension efter næsten 30 år i Fondens tjeneste. Herefter udgjorde direktør J. Fløystrup Jensen direktionen i en årrække.



KAPITEL [6]

MOD LIBERALISERING 1990-98

For Fonden var et af 1990'ernes centrale spørgsmål kapitalgrundlaget. Ved indgangen til 1990 udgjorde kapitalgrundlaget godt 2,6 mia. kr., hvoraf de 0,7 mia. kr. var egenkapital. Resten bestod af garantikapital fordelt med 1,2 mia. kr. på garantier tegnet af pengeinstitutterne ved formidling af lån og 0,7 mia. kr. i form af grundfonde.

Det samlede kapitalgrundlag dækkede med 10,6 pct. godt og vel lovgivningens krav om, at kapitalgrundlaget mindst skulle udgøre 10 pct. af Fondens forpligtelser, men fordelingen på egenkapital (27 pct.) og garantier (73 pct.) var ikke optimal.

Selv om garantierne var at sidestille med ansvarlig kapital, måtte banker og sparekasser ikke have en opfattelse af, at der var en reel risiko ved at garantere for Fondens forpligtel-

ser. Forudsætningen herfor var, at egenkapitalen havde en sådan størrelse, at denne til enhver tid kunne absorbere opståede tab.

STYRKELSE AF EGENKAPITALEN

Efter de betydelige tab i 1980'erne var målsætningen ikke blot en absolut, men også en relativ forøgelse af egenkapitalen. Da Fonden var organiseret som en selvejende institution måtte en styrkelse ske ved Fondens egen hjælp først og fremmest gennem øgede indtægter. En målsætning om, at egenkapitalen skulle dække halvdelen af lovgivningens solvenskrav på mindst 10 pct. blev formuleret på Fondens repræsentantskabsmøder fra midten af 1990'erne.

Ydre forhold understøttede også, at egenkapitalen måtte styrkes.

Debatten om yderligere mere grundlæggende omlægninger af EU's landbrugspolitik, hvor målet var at gøre landbrugspolitikken mere markedsorienteret ved at reducere støtten til produktpriser, var aktualiseret ikke blot af overskudsproduktion for en række landbrugsprodukter, men også af et internationalt pres (i GATT-regi) for, at EU reducerede sit støtteniveau.

Den første større omlægning af EU's landbrugspolitik kom i 1993. Reformen, der byggede på forslag af den irske landbrugskommissær MacSharry, omfattede primært det vegetabiliske område. En senere omlægning (Agenda 2000) inddrog også animalske produkter - dog ikke svinekød.

Det afgørende for landbruget og erhvervets kreditgivere var, at en

afvikling af prisstøtten måtte forventes at føre til mere svingende indkomster i landbruget og dermed en øget risiko ved kreditgivning.

Et andet ydre forhold, der indirekte pegede i retning af, at Fondens kapitalstruktur næppe var optimal, var, at kapital efter den generelle finansielle lovgivning skulle være indbetalt til den finansielle virksomhed for at kunne medregnes til kapitalgrundlaget. Ved liberaliseringen af realkreditloven i slutningen af 1989 var EU's egenkapital- og solvensdirektiv ved samme lejlighed blevet en del af regelsættet. Dette medførte, at et kapitalelement som låntagernes 'solidariske hæftelse' ikke længere - godt nok efter en aftrapningsperiode på 10 år - kunne tillægges værdi. Før liberaliseringen indebar solidarisk hæftelse fra låntagerne en halvering af kapitalkravet.

Selv om Fondens garantikapitaler måtte karakteriseres som havende en helt anden bonitet end låntagernes

solidariske hæftelse, havde de det tilfælles, at kapitalen ikke var indbetalt. Ud fra en generel betragtning var dette således en svaghed ved Fondens kapitalstruktur. Efter Fondens eget lovgrundlag kunne garantikapital i princippet udgøre hele kapitalgrundlaget.

- ØGET GARANTISTILLELSE
Målsætningen om, at egenkapitalen skulle styrkes relativt i forhold til garantikapitalen, kunne ikke realiseres i den første halvdel af 1990'erne.

Dette skyldtes for det første, at landbrugets økonomi udviklede sig meget utilfredsstillende i perioden 1991-1993. Høsten i 1992 blev betegnet som katastrofal. For Fonden var dette ensbetydende med fortsatte tab på landbrugsudlånet, hvilket naturligvis satte sit tydelige præg på egenkapitalopbygningen i den første halvdel af 1990'erne.

Sammenlagt led Fonden tab på næsten 2.000 ejendomme i perioden

1990-94 enten ved tvangsauktioner eller ved deltagelse i akkorder m.v. Relativt betydelige tab konstateredes på Fondens udlån til minksektoren, hvor milde vintre og kampagner mod pelsbeklædning havde fået skindpriserne til at falde kraftigt.

For det andet blev i 1990 indført en ændret hensættelsespraksis. Ud over tab, der ikke kunne opgøres endeligt ved en regnskabsafslutning, blev også hensat beløb til imødegåelse af fremtidige tab. Den ændrede praksis skærpedes løbende. Grundlaget var dels en gennemgang af konkrete engagementer udvalgt efter bestemte kriterier, dels statistiske beregninger over hensættelsesbehovet. Ved midten af 1990'erne var der på den måde opbygget en reservation til imødegåelse af fremtidige tab på godt 300 mio. kr.

Selv om Fonden øgede sine indtægter gennem bidragsforhøjelser for både nye og eksisterende lån i 1991 og i 1993 betød de nævnte forhold,

at egenkapitalen kun steg med under 100 mio. kr. i de første 5 år af 1990'erne. Pengeinstitutterne måtte derfor øge deres garantier over for Fonden.

Det skete ved, at banker og sparekasser ved formidling af nye lån fra april 1991 skulle stille en garanti på 6 pct. af lånet mod hidtil 5 pct. De 6 pct. forhøjedes i øvrigt til 7 pct. medio 1995. Herudover ved, at de tre største pengeinstitutter - Den Danske Bank, Unibank og Bikuben - i 1991 gav tilsagn om at tegne en grundfondsforhøjelse på 200 mio. kr. fordelt på to trancher a 100 mio. kr. Der var tale om en midlertidig forhøjelse af grundfondene, der kun skulle tegnes, såfremt Fondens solvensprocent faldt til under 10.

Der blev i 1993 behov for de afgivne tilsagn - endda for begge trancher. Den midlertidigt tegnede grundfondsforhøjelse blev i 1995 erstattet af en permanent tegnet grundfond III, ligeledes på 200 mio. kr. I teg-

ningen, der bragte de samlede grundfondsforskrivninger op på 900 mio. kr., deltog Nationalbanken samt de låneformidlende banker og sparekasser.

Stærkt faldende tab gennem anden halvdel af 1990'erne medførte, at målsætningen om, at halvdelen af 10 pct.-kravet skulle dækkes af egenkapital, kom inden for rækkevidde. I 1998 drejede det sig om godt 40 pct. Lavpunktet var i 1994 med kun knap 25 pct.

Fondens gode økonomi i 2. halvdel af 1990'erne levnede endda plads til tre successive bidragsnedsættelser både for nye og eksisterende lån. Herved kom satsen ned på 0,65 pct. p.a. Hvad bedre var - Fonden havde hermed også demonstreret, at bidragssatsen kunne reguleres i begge retninger afhængig af Fondens økonomiske situation.

Da regnskabet blev aflagt for 1998, var egenkapitalen vokset til godt 1,6

mia. kr. Årene 1995-98 havde bidraget med over halvdelen.

TRAVLHED
Perioden 1990-1998 var som helhed præget af et højt aktivitetsniveau. Der var naturligvis de mere basale opgaver med at finansiere ejerskifter og investeringer, men hertil kom den aktivitet, der fulgte af de betydelige renteudsving. Det kraftige rentefald i 1993 gav således startskuddet til en voldsom konverteringsaktivitet i alle realkreditinstitutter. Lovgivningsmæssigt understøttedes låneomlægningerne ved, at kurstab knyttet til indfrie kontantlån i en bestemt periode kunne fradrages ved indkomstopgørelsen i takt med tilbagebetalingen af nye lån.

I sagens natur var det kun konverterbare lån, der kunne nyde godt af rentefaldet som følge af, at disse lån kunne indfries med et kontantbeløb svarende til obligationsrestgælden (kurs 100). For inkonverterbare lån skulle låntagerne derimod selv op-

købe obligationerne i markedet til dagens renteniveau. Dette betød ofte kurser betydeligt over 100, hvilket gjorde låneomlægning ufordelagtig.

En betydelig andel af Fondens låntagere nød godt af, at Fonden i 1986 også var begyndt at tilbyde konverterbare lån, men op imod 40 pct. af den samlede låneportefølje bestod i 1993 af inkonverterbare lån. Antalsmæssigt drejede det sig om langt over halvdelen af Fondens lån. Selv om der som oftest var tale om relativt beskedne lån, blev der rettet nogen kritik af Fonden, fordi låntagere ikke kunne komme ud af låneforholdet på samme fordelagtige måde som låntagere med konverterbare lån.

Problematikken omkring de inkonverterbare lån blev rejst generelt af landbrugets organisationer, hvilket førte til, at Folketinget i maj 1995 vedtog ’lov om imødegåelse af indlåsningseffekter på inkonverterbare realkreditlån m.v.’ Loven indebar, at låntagere med inkonverterbare

realkreditlån ydet på markedsvilkår kunne komme ud af låneforholdet til en indfrielseskurs, der blev fastlagt på basis af renten på statsobligationer med samme løbetid. Hypotekbanken overtog låneforpligtelsen over for Fonden, såfremt banken modtog et beløb svarende til det beregnede indfrielsesbeløb.

Indfrielsesordningen, der stadig er i kraft, medførte ikke fordelagtige indfrielsesvilkår for inkonverterbare realkreditlån, men sikrede en ’normalisering’ af kurserne på inkonverterbare obligationer sammenlignet med en situation uden ordningen.

- STØTTEORDNINGER

Der var også i perioden 1990-1998 bud efter den ekspertise, som Fonden havde opbygget ved administration af statsstøtteordninger til landbrugs- og gartnerierhvervet.

Første gang var efter Folketingets vedtagelse i januar 1993 af ’lov om statsgaranti og ydelsestilskud ved-

rørende høsttabslån til tørkeramte jordbrugere’. Baggrunden for denne lovgivning var en markant nedgang i 1992-høstudbyttet som følge af langvarig tørke.

Høsttabslån kunne ydes inden for en samlet statslig garantiramme på 500 mio. kr. Opfyldte landmanden en række kriterier om blandt andet høsttabetets størrelse, kunne opnås et 10-årigt annuitetslån, hvor staten betalte en del af ydelsen.

Ordningen fik et noget mindre omfang end forventet. Fondens låneudbetalinger i henhold til ordningen nåede kun op på godt 100 mio. kr.

Det samme kan ikke siges om gælds-saneringsordningen, der tog sigte på at yde en økonomisk håndsrækning til landmænd, der grundlæggende havde gode indtjeningsmuligheder i deres bedrift, men hvis økonomiske overlevelsesevne var truet af en høj gæld.



’Lov om statsgaranti for gældssaneringslån til jordbrugere’ blev vedtaget af Folketinget i april 1993. Loven administreredes af Fonden og Hypotekbanken i fællesskab, hvor Hypotekbankens opgave var at bevilge statsgarantien.

Provenuet af gældssaneringslånet skulle anvendes til indfrielse af gæld - dog ikke gæld til realkreditinstitutter - og til eventuel betaling af kontantdividende som led i en kreditorordning. Fondens lån var 15-årigt, hvor langt hovedparten udbetaltes som annuitetslån.

I alt modtog Fonden over 7.000 ansøgninger om gældssaneringslån, og der blev sammenlagt udbetalt lån for 4 mia. kr.

For Fonden, der i forvejen havde hænderne fulde med konverterings-sager, medførte behandlingen af de mange ansøgninger om gældssaneringslån en betydelig travlhed. Ud over Fondens fastansatte medarbejdere på ca. 70, måtte der midlertidigt ansættes op imod 50 personer i perioden 2. halvår 1993 - foråret 1994 for at klare opgaverne.

Ved udgangen af 1998 rundede Fondens låneportefølje 40 mia. kr., hvoraf over 10 pct. med statsgaranti.

- RENTETILPASNINGSLÅN

Efter et kort visit i 1970’erne så rentetilpasningslån atter dagens lys fra omkring midten af 1990’erne. Grobunden for låntypen var den til tider betydelige forskel mellem den lange og den korte obligationsrente.

Fonden var i starten lidt tilbageholdende med at introducere rentetilpasningslån i sit lånesortiment. Da der viste sig at være en stigende interesse for rentetilpasningslån blandt Fondens kunder, åbnedes for tilbudsgivning i april 1997. I starten blev kun tilbudt lån med årlige rentetilpasninger. Ingen vidste på det tidspunkt, at rentetilpasningslån ville blive den foretrukne låntype blandt landmænd.

ANDEN VIRKSOMHED

Det var ikke kun offentlige myndigheder, der som led i statslige støtte-

ordninger benyttede sig af Fondens ekspertise ved vurdering af jordbrugsejendomme.

Det samme gjorde Unikredit, Danske Kredit og måske lidt overraskende Realkredit Danmark (tidligere Kreditforeningen Danmark).

Liberaliseringen af realkreditområdet i slutningen af 1989 havde medført fri adgang til etablering af nye realkreditselskaber. Det benyttede både Unibank og Den Danske Bank sig af. Begge oprettede i 1993 helejede datterselskaber - Unikredit, respektive Danske Kredit.

Da de to nyetablerede realkreditselskaber efterfølgende med en vis tidsforskydning påbegyndte udlån til jordbrugsejendomme inden for en lånegrænse på 45 pct., ønskede de ikke at etablere egne vurderingskorps.

I stedet indgik de aftaler med Fonden om, at den stillede sine vurderinger

til rådighed. Aftalen med Unikredit trådte i kraft den 1. april 1995, og aftalen med Danske Kredit den 1. september 1997.

Tidligere den 1. januar 1995 var indgået en mere begrænset aftale med Realkredit Danmark, hvorefter Fonden stillede sine vurderinger til rådighed ved ejerskifter, hvor der blev ansøgt om lån i både Realkredit Danmark og Fonden.

Landmænd og gartnere drog fordel af aftalerne i kraft af den rationalisering af vurderingsarbejdet, der fulgte af aftalerne.

Med henblik på at levere blandt andet restgælds- og kursoplysninger til ejendomsformidlere, advokater, revisorer og pengeinstitutter oprettede Fonden sammen med Totalkredit, Unikredit og Danske Kredit i slutningen af 1995 aktieselskabet INFO Kredit. Selskabet blev opløst i 1998, da alle realkreditinstitutter gik sammen om Realkreditnettet.

Ved realkreditreformen i 1970 indstillede Provinsbankernes Reallånefond og Landsbankernes Reallånefond deres nyudlånsvirksomhed. Efter liberaliseringen af realkreditområdet genoptog begge deres udlånsvirksomhed. Provinsbankernes Reallånefond under navnet Totalkredit, der udviklede sig særdeles succesrigt.

For Landsbankernes Reallånefonds vedkommende ønskede de to dominerende garantistillere Den Danske Bank og Unibank, at realkreditfondens udlånsvirksomhed begrænsedes til primært alment boligbyggeri, andels-, ældre- og ungdomsboliger. Samtidig skulle administrationen ’outsources’. Valget faldt på Fonden, hvor en administrationsaftale blev indgået med virkning fra 1. januar 1994. Aftalen er stadig i kraft.

En mere begrænset administrationsaftale blev indgået med InvesteringsforeningsRådet, den 1. april 1995. Aftalen omfattede sekretærbistand

samt kontor- og mødefaciliteter. Aftalen ophævedes ved udgangen af 2003.

OBLIGATIONSUDSTEDELSE

Fondens konkurrenceevne var naturligvis også knyttet til renten på de udstedte obligationer, hvor renten historisk lå lidt højere end på tilsvarende kreditforeningsobligationer.

Der var flere forklaringer herpå. En væsentlig var, at Fonden kun ydede erhvervslån og endda kun til et enkelt erhvervsområde - nemlig jordbrugserhvervene. Heroverfor stod de store kreditforeninger med udlån til private og til næsten alle grene af erhvervslivet, Dette gav en mindre sårbarhed over for enkeltbrancher.

En anden forklaring var en mindre omsætning af Fondens obligationer, hvilket gav en mindre likviditet.

Det var derfor ikke unaturligt, at købere af Fondens obligationer krævede en lidt højere rente end, når der er

hvervedes kreditforeningsobligationer.

Historiske kendsgerninger måtte imidlertid ikke stille sig hindrende i vejen for, at der ikke blev gjort forsøg på at indsnævre selv en mindre renteforskel.

Fonden påbegyndte derfor fra midten af 1990’erne afholdelse af møder med obligationsinvestorer (ATP, forsikrings- og pensionselskaber), hvor der blev informeret om Fondens virksomhed og ikke mindst sikkerheden bag obligationerne.

Mere konkret ændrede Fonden åbningsperioder og terminstidspunkter for sine obligationer, således at de svarede til kreditforeningernes. Tankegangen var, at enhver afvigelse fra ’standardvaren’ repræsenteret ved kreditforeningsobligationer ville blive ’straffet’.

De gennemførte foranstaltninger fjernede noget af forskellen.

En tilfredsstillende international ’rating’ af Fondens obligationer ville måske kunne have ydet et selvstændigt bidrag til en yderligere reduktion af renteforskellen.

For en nærmere sondering af mulighederne blev afholdt et møde med ratingbureauet Moody’s Investors Service i London den 5. august 1997. På mødet redegjorde adm. direktør Fløystруп Jensen og vicedirektør Dyreborg-Carlsen om Fondens virksomhed. Det blev kun til dette ene møde.

Fondens kapitalstruktur med hovedvægt på garantier var måske for speciel til at danne grundlag for en international rating af Fondens værdipapirudstedelse.

Ventetiden indtil hjemrejsen tilbragtes i Hyde Park i selskab med parkens ænder. Glæden ved at betragte ændernes tilfredshed under indtagelse af levninger fra de to danskeres indkøbte sandwich fjernede gradvis

den lidt triste stemning, som mødet havde efterladt.

FONDENS MEDARBEJDERE

Antallet af medarbejdere i Nyrops-gade i København havde ved begyndelsen af 1990'erne passeret 70 (omregnet til heltidsansatte). Antallet voksede yderligere gennem årtiet og nåede 90 ved årtusindskiftet. Denne udvikling var naturlig blandt andet set i lyset af, at låneporteføljen var stigende - og dermed krævede flere administrative ressourcer - samtidig med, at opgavernes kompleksitet var voksende. Videre stillede lovgivningen gradvis øgede krav til finansielle virksomheder.

I spidsbelastningsperioder trak Fonden på midlertidig arbejdskraft.

For mange medarbejdere har det uden tvivl haft betydning, at Fonden var en overskuelig virksomhed med alle medarbejdere samlet ét sted. Det gav også grobund for hurtige beslutninger.

'Medarbejderomsætningen' havde været relativt beskeden - måske bortset fra unge, hvor Fonden var deres første arbejdsplads efter endt uddannelse. Navnlig frem til udgangen af 1990'erne fungerede Fonden som en 'læreplads' for nyuddannede agronomer. Ofte forlod de Fonden efter en kort årrække for at fortsætte deres karriere i en kreditforening eller som rådgiver i et af landbrugets konsulenthuse. Der var også den mulighed, at de vendte hjem til den fædrene gård.

Uanset uddannelse og funktion har løn- og ansættelsesvilkår for alle medarbejdere været reguleret af de generelle regler på bankområdet.

Frem til udgangen af 1991 var bankoverenskomsten grundlaget for den generelle lønregulering, men Fonden var ikke tvunget til at følge denne overenskomst slavisk. Der var ikke indgået overenskomst, men det kunne være godt at 'skæve' lidt til de vilkår, der generelt var gældende i den finansielle sektor.

På den anden side var det i nogle situationer praktisk ikke at være bundet af en overenskomst.

Dette gjaldt for eksempel, da den ugentlige arbejdstid med virkning fra 1. januar 1991 hævedes fra godt 34 timer til 37 timer med delvis kompensation. Det skete i en tid, hvor arbejdstiden i andre realkreditinstitutter også blev sat i vejret - og dermed kom til at svare til arbejdstiden på det private arbejdsmarked, det vil sige 37 timer ugentligt eksklusive frokost.

Den 1. januar 1992 var det slut med ikke at have en overenskomst. Fonden var den 22. november 1990 blevet kontaktet af Danske Bankfunktionærers Landsforening (DBL), der ønskede at indlede drøftelser med Fonden med henblik på indgåelse af en kollektiv overenskomst omfattende Fondens personale.

Fonden havde ikke nogen umiddelbar interesse i at blive inddraget i



overenskomstsystemet. Tingene fungerede, og kun ganske få af Fondens ansatte var medlemmer af DBL.

Gode argumenter hjalp ikke. En arbejdsretsdom tilbage fra 1983 fastslog, at DBL lovligt kunne anvende passende magtmidler, såfremt Fonden afviste at forhandle om en overenskomst.

Stillet over for denne kendsgerning erklærede Fonden sig parat til forhandlinger bistået af Finanssektorens Arbejdsgiverforening (FA).

Den overenskomst, der blev indgået til ikrafttræden pr. 1. januar 1992, svarede i store træk til den, der gjaldt for ansatte i mindre og mellemstore pengeinstitutter (Standardoverenskomsten). De områder, der ikke gjaldt for Fondens medarbejdere, blev samlet og beskrevet i et særligt protokollat. Det særlige protokollat ophævedes senere.

Med overenskomsten fik Fonden sin

første tillidsrepræsentant. Et egentligt samarbejdsudvalg fik Fonden først pr. 1. juli 2004. Forløberen herfor var oprettelsen af et samarbejdslignende udvalg i 1999.

- PLADSMANGEL

Den jævne vækst i medarbejderantallet medførte, at hele kontorarealet i Nyropsgade 21 efterhånden var fuldt udnyttet. Heldigvis havde Nykredit, der ejede naboejendommen Nyropsgade 17-19, ledige lokaler.

I september 1994 blev der indgået en 10-årig lejekontrakt omfattende 2 etager af ejendommen. Ved en gennembrydning af murene opnåedes adgang mellem de to bygninger Nyropsgade 17-19 og Nyropsgade 21.

Da Nykredit senere ønskede at afhænde ejendommen, benyttede Fonden sig af en i forbindelse med lejemålet erhvervet forkøbsret. Ejendommen blev købt den 1. marts 1998.

Fondens moderate ekspansion rakte ikke til, at Fonden selv kunne disponere over ejendommens syv etager. Fem etager blev derfor udlejet.

Med købet af ejendommen Nyropsgade 17-19 sikrede Fonden sig, at de fysiske rammer for en fortsat ekspansion var til stede.

Nyropsgade 17-19 var for øvrigt en ejendom med store industri-traditioner, idet både Kreditforeningen for Industrielle Ejendomme, Industriens Hypotekfond, den senere fusion af de to institutter - Industriens Realkreditfond (IRF) og Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk havde haft til huse i bygningen. Nykredit havde overtaget ejendommen Nyropsgade 17-19 i 1992, da IRF var blevet fusioneret ind i Nykredit.

VURDERINGS-INSPEKTØRKORPSET

Den anden medarbejdergruppe var Fondens vurderingsinspektører. Der

var tale om selvstændige landmænd og gartnere, der efter behov stillede deres faglige ekspertise og kendskab til lokale forhold til rådighed for Fonden.

Det var op til den enkelte vurderingsinspektør at tilrettelægge sit arbejde, hvor kravet om hurtig ekspedition var en selvfølge. Det samme var udadvendthed.

Jobbet som vurderingsinspektør for Fonden har altid været eftertragtet. Det gav prestige i lokalsamfundet, og for inspektørerne var det berigende at besøge andre bedrifter og drøfte produktionstekniske forhold med ejeren. Det har derfor også været den altovervejende hovedregel, at ingen vurderingsinspektør har forladt sin post før tilbagetrækning som følge af alder. Dødsfald har været den hyppigste årsag til, at posten har måttet forlades i 'utide'.

Nogle er gået så vidt til at hævde, at udpegning til vurderingsinspektør

nærmest var at sidestille med modtagelse af ridderkorset.

Vurderingsinspektørernes eneste opgave har altid været at fastsætte realistiske handelspriser på de ejendomme, der ønskes belånt i Fonden. De har ikke skullet rådgive eller drøfte økonomi med lånsøgeren. Den vurderingsrapport, der er blevet udfærdiget, har været et centralt dokument i de videre overvejelser om långivning.

Erfarne og garvede inspektører har ikke skullet anvende mange øjeblikke på at fastsætte værdierne. Det er hændt, at administrationen i Nyropsgade har foretaget korrektioner af vurderingsinspektørers værdiansættelse. Dette har ikke altid været lige populært.

Det er klart, at den enkelte vurderingsinspektør har observeret mange interessante forhold ved besøgene på bedrifterne. Observationer er til tider formuleret lidt bramfrit i de udfær-

digede vurderingsrapporter, hvilket undertiden har givet anledning til munterhed hos ansatte i Nyropsgade. Et eksempel ved udfærdigelse af en rapport efter endt byggeri:

'Arbejdet er færdig, men konen er skredet'.

Og lidt i samme genre:

'Der har ikke været svin på gården, siden manden døde'.

'Lånsøger er en klog og glad mand - han er ungkarl'.

Og endelig ved en beskrivelse af boligen:

'Loftshøjden er ikke noget at prale af, men ejeren fylder også mest på den anden led'.

- UDPEGNING AF INSPEKTØRER

Den model for udpegning af vurderingsinspektører, der var blevet fast-

lagt ved Fondens etablering i 1960, var også gældende ved indgangen til 1990'erne. Halvdelen af landbrugsinspektørerne indstilledes af De danske Landboforeninger. Den anden halvdel af Dansk Familielandbrug (Husmandsforeningerne). For gartnerinspektører lå indstillingsretten hos Dansk Erhvervsgartnerforening (DEG). Indstillinger er næsten uden undtagelse altid blev fulgt af Fonden.

Landbrugets kraftige strukturudvikling har medført, at det gennem tiderne har været nødvendigt at justere antallet af vurderingsdistrikter og den geografiske udstrækning af det enkelte distrikt. Vurderingsdistrikterne blev i 1992 tilpasset, så de fulgte kommunegrænser i stedet for herreds- og sognegrænser.

I 1996 ønskede De danske Landboforeninger at drøfte en række forhold omkring Fondens vurderingsinspektørkorps. Landboforeningerne ønskede blandt andet, at en større an-

del af vurderingsinspektørerne skulle indstilles af De danske Landboforeninger begrundet i, at denne organisation repræsenterede hovedparten af landmænd.

Dette ønske blev ikke imødekommet, men en ide om, at der ved en vurdering af større svine- og kvægbedrifter skulle medvirke 'særlig sagkyndige' vurderingsinspektører blev til virkelighed fra 1. januar 1997. Der udpegedes tre særlig sagkyndige inspektører ved vurdering af større svinebedrifter og én ved vurdering af større kvægbedrifter.

FORTSAT DEBAT OM FINANSIERINGSSTRUKTUREN

Det ville være et brud på hidtidig tradition, såfremt 1990'erne ikke bød på nye diskussionsrunder om strukturen ved realkreditfinansiering af landbrugs- og gartneriejendomme. Forventninger herom blev til fulde indfriet.

Første gang emnet officielt blev be-



GÅRDEJER PETER GÆMELKE,
MEDLEM AF BESTYRELSEN 1995-

rørt var ved en landbrugskonference afholdt af De danske Landboforeninger i Køge i efteråret 1992.

Mere alvorligt blev det i slutningen af 1995, hvor den nye formand for landboforeningerne, gårdejer Peter Gæmelke, ønskede en diskussion af finansieringsstrukturen. Selv lagde han ikke skjul på, at den enkelte landmand i forbindelse med valg af realkreditfinansiering skulle have flere muligheder, også når det gjaldt den yderste del af belåningen.

Gårdejer Peter Gæmelke havde på De danske Landboforeningers landsdelegeretmøde i oktober 1995 afløst proprietær H.O.A. Kjeldsen som formand og som præsident for Landbrugsraadet. I forbindelse med Fondens repræsentantskabsmøde i



HUSMAND PEDER THOMSEN,
DANSK FAMILIELANDBRUG,
MEDLEM AF BESTYRELSEN 1993-2001.

oktober 1995 afløste Peter Gæmelke derfor H.O.A. Kjeldsen i både bestyrelse og repræsentantskab. H.O.A. Kjeldsen havde på det tidspunkt været medlem af Fondens øverste organer siden 1. januar 1977.

Hos husmændene var der skiftet ud i februar 1993, hvor den afgående formand for Dansk Familielandbrug/Husmandsforeningerne, husmand Chr. Sørensen, var blevet afløst af den nye formand, husmand Peder Thomsen i Fondens repræsentantskab og bestyrelse. Peder Thomsen havde forinden i 9 år fungeret som vurderingsinspektør for Fonden.

Om det var denne nye klare holdning fra landboforeningerne til finansieringsstrukturen, der motivere-

de Fremskridtspartiet til at foreslå en ophævelse af Fondens eneret, vides ikke. Et lovforslag herom blev fremsat den 16. januar 1996.

Forslaget var bemærkelsesværdigt kort: '§ 2 ophæves', det vil sige den paragraf, som fastsatte, at Fonden havde eneret til at yde lån på grundlag af udstedelse af realkreditobligationer i intervallet 45-70 pct. af ejendommens værdi.

Strukturen ved realkreditfinansiering af jordbrugsejendomme blev ikke ændret ved den lejlighed, idet resultatet kunne være blevet en reduktion af den øvre lånegrænse fra 70 til 60 pct. af vurderingen. Blandt andet Økonomiministeriet og Nationalbanken var ud fra kreditpolitiske overvejelser imod en liberalisering, medmindre lånegrænsen sænkedes til 60 pct. De to centrale myndigheder sidestillede landbrug med andre erhvervsejendomme, hvor den øvre lånegrænse var 60 pct.

Dansk Familielandbrug havde under hele forløbet afvist en ændring af finansieringsstrukturen. De danske Landboforeninger ønskede kun en ændring, såfremt lånegrænsen på 70 pct. kunne opretholdes.

- DET ENDELIGE OPGØR

Der skulle ikke gå lang tid, før Folketinget atter drøftede finansieringsstrukturen. Anledningen var, at regeringen i forbindelse med den såkaldte 'pinsepakke' i foråret 1998 samtidig bebudede en omlægning af boligstøttelovgivningen. Denne gik ud på, at det ikke længere skulle være en forudsætning for opnåelse af støtte til blandt andet almene boliger, at finansieringen skete med indekserede lån (IS-lån). I princippet ophævedes denne låneform. Det samme blev foreslået for jordbrugslåneordningen.

Hermed ville kreditforeningernes mulighed for at yde hele realkreditbelåningen af jordbrugsejendomme samtidig blive ophævet, idet enheds-

belåning forudsatte et vist element af indekserede jordbrugslån (20 pct. af vurderingen). Det var regeringens opfattelse, at kreditforeningerne skulle kompenseres for bortfaldet af enhedsprioriteringsmuligheden.

I det lovforslag (L49), der blev fremsat af økonomiminister Marianne Jelved den 20. oktober 1998, skulle kompensationen gives ved, at kreditforeningerne skulle kunne yde lån i jordbrugsejendomme inden for en lånegrænse på 60 pct. mod hidtil 45 pct. Fonden bevarede sin



70 pct. lånegrænse, men fik eneretsområdet reduceret til intervallet 60-70 pct.

Det siger sig selv, at Fonden ikke med forsvarlighed kunne operere inden for et så 'smalt' område, hvilket også var et centralt punkt i den debat, der fulgte efter lovforslagets fremsættelse.

De mange høringssvar, der blev afgivet i relation til lovforslaget, indeholdt argumenter for en bevarelse af finansieringsstrukturen, respektive en ændring. Måske skal bemærkes, at et samlet landbrug (De danske Landboforeninger og Dansk Familie-landbrug) i en skrivelse til økonomi-ministeren den 19. november 1998 anfører:

'Som bekendt har landboforeningerne og Dansk Familielandbrug forskellig holdning til nødvendigheden af at bevare Fondens monopol. Men vi er enige om kraftigt at henstille til dig, at muligheden for fortsat belåning op til 70 pct.

inkl. driftsinventar og besætning sikres enten gennem en generel lånegrænse på 70 pct. eller ved at fastholde de nugældende regler'.

Økonomiministeren skar igennem og ændrede sit lovforslag. Lånegrænsen blev foreslået hævet til 70 pct. for alle realkreditinstitutter, og Fondens eneret ved realkreditbelåning af området 45-70 pct. foreslået ophævet. Det var vurderingen, at en generel lånegrænse på 70 pct. ikke ville berøre realkreditobligationernes guld-randethed.

Ved 3. behandlingen af lovforslaget den 17. december 1998 blev forslaget vedtaget med 110 stemmer for og 3 imod, mens 10 medlemmer undlod at stemme.

En epoke var hermed definitivt forbi.

REFLEKSION

Skulle der skrives en nekrolog over Fondens næsten 40 års virke først som tredjeprioriteringsinstitut



BANKDIREKTØR JØRN KR. JENSEN, UNIBANK.
MEDLEM AF BESTYRELSEN 1990-2001 OG
FORMAND 1993-1999.

(1960-1970) og dernæst som andenprioriteringsinstitut (1970-1998) må en gennemgående linje være, at fagligheden altid var i højsædet. Fonden lærte hurtigt at begå sig i det politiske spil, men anvendte aldrig 'letkøbte' argumenter. Synspunkter bundede altid i et dybt kendskab til landbrugs- og gartnerierhvervet.

Fonden var derfor vanskelig at komme uden om, fordi Nationalbanken og embedsmænd i centraladministrationen grundlæggende kun var modtagelige for viden og saglig argumentation. Politiske beslutninger kunne så være dikteret af andre forhold.

Det var det rigtige tidspunkt at forlade tolagsprioriteringssystemet ved

realkreditfinansiering af jordbrugs-ejendomme.

Systemet var allerede forladt ved finansiering af industri- og håndværksejendomme. Industriens Realkreditfond (IRF), der var Fondens pendant på industriområdet, havde nærmest selv bedt om at blive løst fra sin opgave ved i 1991 selv at etablere et førstelagsinstitut og dermed reelt praktisere enhedsprioritering af industri- og håndværksejendomme. Resultatet var en forudsigelig ændring af realkreditloven i slutningen af 1991, der indebar, at alle realkreditinstitutter kunne enhedsbelåne disse ejendoms-kategorier.

Samtidig ville det formentlig kun være et spørgsmål om tid, før de tre største banker - Den Danske Bank, Unibank og BG Bank - fandt det ønskeligt og rimeligt, at deres realkreditselskaber også fik mulighed for at yde hele realkreditbelåningen. Et ønske herom ville være i tråd med den generelle tendens til liberalisering af penge- og kapitalmarkederne.

Endelig var tolagsprioriteringssystemet i forvejen delvis perforeret. De mindre jordbrugsejendomme kunne enhedsbelånes, og der var via jordbrugslåneordningen, der gav adgang til enhedsbelåning, indskudt en kile i systemet.

Det var derfor ligefrem befriende at starte på en frisk.

FORMANDSSKIFTE

Fonden fik den 31. marts 1993 ny formand. Det var en følge af, at den hidtidige formand, direktør Bent Hansen, Himmerlandsbanken, udtrådte af bankens direktion for at gå på pension. Fondens næstformand, bankdirektør Jørn Kr. Jensen, Unibank, overtog herefter formands-posten. Jørn Kr. Jensen havde været medlem af Fondens repræsentant-skab og bestyrelse siden årsmødet i 1990.



Forløbet omkring ophævelsen af Fondens eneret havde været overraskende. Det forhold, at en ændring af reglerne for belåning af almene boliger kunne føre til en grundlæggende ændring af regelsættet for belåning af jordbrugsejendomme, var ikke forventet.

Fonden havde stadig nogle begrænsede 'eneretsområder' tilbage. Løseværdier kunne indgå i grundlaget for låneudmålingen med op til 40 pct. af værdien af jord og bygninger mod 30 pct. for de øvrige aktører. Formidling af YJ-lån havde Fonden fortsat for sig selv.

Men sket var sket. Opgaven var nu at se på de fremtidige forretningsmuligheder. Det skulle gå stærkt, idet ændringen af belåningsreglerne trådte i kraft den 1. januar 1999.

Allerede søndag den 13. december 1998 samledes bestyrelsen til et ekstraordinært møde.

Formanden, bankdirektør Jørn Kr. Jensen 'kridtede banen op'. Principielt havde Fonden tre muligheder:

- *Fortsat drift under fuldkommen konkurrence*
- *fusion med et andet kreditinstitut, eller*
- *afvikling*

Diskussionen viste, at fortsat drift havde højst prioritet. Der blev lagt vægt på, at Fonden rådede over en kompetent ledelse og et veluddannet personale. Samtidig havde Fonden altid udvist en betydelig grad af fleksibilitet og tilpasningsevne - egenskaber, der var behov for i den nye situation. Direktionen blev derfor bedt om at udarbejde et scenarie

KAPITEL [7]

TIDEN FREM TIL 21. MAJ 2001

for fortsat drift med udgangspunkt i forskellige antagelser om lånetilgang og -afgang.

Et nyt ekstraordinært bestyrelsesmøde blev afholdt den 13. januar 1999. Det afgørende var her, at der blev fundet grundlag for en fortsættelse af Fondens virksomhed stadig som specialinstitut for realkreditfinansiering af jordbrugsejendomme.

For udlånets vedkommende måtte først og fremmest bygges på låneformidling fra lokale og regionale pengeinstitutter, som ikke havde nogen fast leverandør af realkreditlån til deres erhvervskunder. For privatlån havde de to pengeinstitutgrupperinger Totalkredit.

I nogen grad kunne i en overgangsperiode fortsat forventes formidling af lån fra de tre største penge-

institutter - Den Danske Bank, Unibank og BG Bank - som imidlertid næppe kunne opveje, at især Unibank og BG Bank i betydelig udstrækning ville førtidsindfri tidligere formidlede lån til fordel for lånoptagelse i egne realkreditselskaber.

Unibank traf hurtigt beslutning om, at Unikredit ville udnytte den nye mulighed for 70 pct. belåning af landbrugsejendomme.

BG Bank havde i foråret 1998 sammen med Realkredit Danmark etableret realkreditselskabet BG Kredit, hvor Realkredit Danmark ejede 51 pct. af selskabet. Dette betød, at Realkredit Danmark også kunne varetage obligationsudstedelsen for BG Kredit (fællesfunding). Senere samme år fusioneredes Realkredit Danmark og BG Bank gennem etablering af Kapital Holding.

Den Danske Bank ønskede, at Danske Kredit indtil videre ikke benyttede sig af de nye lovgivningsmulig-

heder. Denne beslutning ændredes naturligt, da Realkredit Danmark og BG Bank med virkning fra 1. januar 2001 blev en del af Danske Bank-koncernen. Dette førte til, at BG Kredit og Danske Kredit blev fusioneret med Realkredit Danmark.

KONKURRENCEEVNE

Ved en videreførelse af virksomheden var det samtidig et ubetinget krav, at Fonden var konkurrencedygtig både i relation til kunder og låneformidlende pengeinstitutter. De sidstnævnte var i besiddelse af det altafgørende for et realkreditinstitut - distributionsnettet.

Normalt betyder fjernelse af monopoler og koncessioner, at priser reduceres til gavn for kunder. Dette var ikke tilfældet ved ophævelsen af Fondens eneret. Dette skyldtes, at Fonden løbende havde praktiseret en konkurrencedygtig prispolitik i relation til førstelagsinstitutterne blandt andet med henblik på, at høje bidragssatser ikke skulle være et ar-

gument mod den hidtidige tolagsfinansieringsmodel. Med den nye prisstruktur, som alle etablerede, hvor bidragssatsen afhang af lånets sikkerhedsmæssige placering i ejendommen, kom landmændene i gennemsnit til at betale højere bidragssatser på nye lån til realkreditinstitutterne sammenlignet med tidligere.

For at øge pengeinstitutternes motivation til at formidle realkreditlån til Fonden blev det fundet nødvendigt at udbygge garantikonceptet ud over den obligatoriske 7 pct. garantistillelse ved formidling af lån.

Udbygningen bestod af en ordning, hvor det låneformidlende pengeinstitut frivilligt kunne stille en garanti på 20 pct. af det formidlede lån (vertikal garantistillelse) til en fuld konkurrencedygtig honorering. Forholdet var det, at de øvrige realkreditinstitutter også praktiserede garantiordninger i relation til pengeinstitutternes låneformidling.

Der blev yderligere indført en formidlingsprovision.

I juli 2000 ændredes de 20 pct. til 30 pct. Ved fastlæggelsen af honoreringen kompenseredes samtidig for, at forpligtelsen til at stille 7 pct. garantikapital ved formidling af nye lån bortfaldt medio november 2000. Det var en følge af Fondens overflytning til realkreditloven pr. 1. juli 2000. Garantikapital kunne - bortset fra i en overgangsperiode - ikke længere indgå i den kapital, der dannede grundlag for beregning af solvensprocenten.

UDLÅN

Udlånsmæssigt kom det til at gå bedre end forventet. Oprindeligt var kalkuleret med en nedgang i låneporteføljen i alle årene 1999-2001. Der blev kun noteret en nedgang i 1999. Låneporteføljen udgjorde ca. 40 mia. kr. ved indgangen til 1999.

En ikke-ubetydelig konverteringsaktivitet hjalp til. Samtidig havde det betydning, at investeringsak-

tiviteten inden for kvægbruget atter var kommet i gang efter, at der i foråret 1998 var blevet etableret en børs for omsætning af mælkekvoter. Med hensyn til ejerskiftefinansiering måtte Fonden notere en generel nedgang, da Fonden i modsætning til tidligere ikke længere var involveret i hovedparten af de omsatte ejendomme.

Der var videre sket det helt forventelige, at den enkelte jordbruger begyndte at samle sine lån i et enkelt realkreditinstitut.

Nok så vigtigt var den intensiverede låneformidling fra lokale og regionale pengeinstitutter, der mere end opvejede nettoafgangen af lån fra de tre største pengeinstitutter.

Men i øvrigt måtte der af konkurrencehensyn effektiviseres mest muligt. Tiden var eksempelvis løbet fra, at Fondens vurderingsinspektører skulle indstilles af landbrugets generelle organisationer, respektive DEG.

I 1999 besluttedes det, at inspektørerne skulle findes efter en normal ansættelsesprocedure - og året efter, at alle vurderinger kun skulle foretages af den inspektør, i hvis distrikt ejendommen lå. Herved kunne ekspeditionstiden reduceres.

Da Fondens låntagere i øget omfang efterspurgte rentetilpasningslån, uddivede Fonden i marts 2001 sin udlånspalet til også at omfatte rentetilpasningslån i euro.

En lille pudsighed omkring rentetilpasningslån var den stævning, som Nykredit, BRFKredit, Den Danske Bank, Unibank og Fonden udtog mod Realkredit Danmark i marts 1999 med påstand om, at det af Realkredit Danmark udtagne patent på rentetilpasningslån blev kendt ugyldigt. Stævningen blev indgivet til Østre Landsret.

Realkredit Danmark havde i april 1999 opnået et europæisk patent vedrørende en fremgangsmåde og

et databehandlingssystem til bestemmelse af finansielle instrumenter til anvendelse ved finansiering af lån, der i det mindste delvis refinansieres under dets løbetid’.

I stævningen, der også skulle komme et muligt fogedforbud mod andre realkreditinstitutters udstedelse af rentetilpasningslån i forkøbet, blev det blandt andet gjort gældende, at den opfindelse, som Realkredit Danmark havde fået patent på, ikke opfyldte kravet om en nyhed (rentetilpasningslån kendtes allerede fra midten af 1970’erne) og manglede opfindeshøjde.



Sagen kom aldrig til en afslutning. Fusionen mellem Realkredit Danmark og Danske Bank i 2001 bragte sagen til en naturlig afslutning.

OBLIGATIONSUDSTEDELSE
Konkurrencedygtighed er langt hen ad vejen knyttet til den rente, der skal betales på et lån. Før enerettens bortfald var det ikke helt afgørende, at renten på Fondens obligationer fuldstændig ’matchede’ renten på sammenlignelige realkreditobligationer. Der kunne altid henvises til, at Fondens lån lå mere yderligt end konkurrenternes.

Den forklaring kunne ikke længere anvendes. Lidt dyrere lån i Fonden var blevet et godt salgsargument, når konkurrenter markedsførte sig over for landbrugskunder.

Selv om den teoretiske risiko ved at placere midler i Fondens obligationer reduceredes i takt med, at Fondens udlån fik en sikrere placering i ejendommene, medførte en række forhold som eksempelvis den mindre

spredning af Fondens udlån og mere begrænsede omsætning i Fondens obligationsserier, at det var vanskeligt at fjerne hele renteforskellen.

Løsningen på problemet blev, at Fonden i 1999 indførte en såkaldt ’kurssubsidieringsordning’. Denne bestod i, at Fonden over for kunderne afregnede sine fastforrentede lån til et kursgennemsnit af de øvrige institutters tilsvarende obligationer.

For at undgå spekulation i ordningen blev graden af subsidiering maksimalt til 0,15 kurspoint i forhold til børskursen på Fondens obligationer.

Kurssubsidieringsordningen blev og er fortsat en succes. Kursforskelle har således ikke siden ordningens introduktion været en konkurrenceparameter. Udgiften til ordningen har været begrænset.

- FÆLLES FUNDING
Fonden var også optaget af tanken om ’fælles funding’, hvorefter flere

realkreditinstitutter gik sammen om obligationsudstedelsen eller alternativt ’købe funding’ hos hinanden. Dette ville kunne sikre en øget volumen og dermed en markedskonform prisdannelse i de enkelte obligationsserier. Ligeledes kunne eventuelle ’indlåsnings effekter’ ved opkøb af obligationer til indfrielse reduceres.

Fonden var blandt andet inspireret af en fransk model, hvorefter en række store og mellemstore franske pengeinstitutter i fællesskab havde etableret et ’fundingselskab’ - Caisse de Refinancement de l’Habitat (CRH). Instituttet, der var blevet etableret ved lov i 1985, fungerede til alle deltageres tilfredshed. Fonden beskrev også ideen over for Økonomiministeriet, der ikke udelukkede, at foranstaltninger af denne karakter kunne være en mulighed. Ministeriet fandt imidlertid, at ’fællefunding/køb af funding’ var problematisk i forhold til balanceprincippet og obligationsejernes separatiststilling.

KAPITALGRUNDLAG
Heldigvis havde Fonden haft nogle gode år forud for enerettens bortfald. Dette havde bragt solvensprocenten op på næsten 13 ultimo 1998. Denne kunne yderligere hæves til omkring 15 lidt ind i 1999, da udlån til landbrugets stuehuse kun skulle vægte med 0,5 ved opgørelse af Fondens forpligtelser.

Da det forventede forretningsomfang tillige efterlod tilfredsstillende estimater for udviklingen i Fondens økonomi og kapitalforhold, var der endda plads til at reducere Fondens kapitalgrundlag og alligevel opretholde en passende overdækning i forhold til lovens solvenskrav på mindst 10 pct.

På et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 9. februar 1999 besluttede repræsentantskabet derfor, at de tre grundfonde på sammenlagt 900 mio. kr. kunne nedskrives til 0.

Selv om eneretten bortfaldt, blev

Fonden opretholdt på EU’s 1. samordningsdirektivs undtagelsesliste. Dette betød, at den af pengeinstitutterne stillede garantikapital fortsat kunne indgå i kapitalgrundlaget ved beregning af solvensprocenten.

OVERFØRSEL TIL REALKREDITLOVEN
Økonomiministeren fremsatte i december 1999 en række forslag til ændring af realkreditloven. Lovforslagene byggede på anbefalinger, der var formuleret af ’Udvalget om den finansielle sektor efter år 2000’. En gennemførelse af anbefalingerne skulle skabe gode generelle rammevilkår for den finansielle sektor og herigennem bidrage til de nødvendige strukturelle tilpasninger og en styrket konkurrence.

Da et par af lovforslagene - justering af balanceprincippet og mulighed for omdannelse til aktieselskab - også kunne være relevante for Fonden, havde Fonden i en høringsrunde forud for lovforslagets fremsættelse gjort

Økonomiministeriet opmærksom på Fondens interesse i, at der blev indarbejdet parallelle bestemmelser i Fondens lovgrundlag (lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond). Ligeledes havde Fonden peget på muligheder for 'fælles funding'.

På anbefaling af 'Udvalget om den finansielle sektor efter år 2000' var der allerede truffet beslutning om, at tilsynet med Fonden skulle overføres fra Strukturdirektoratet under Fødevareministeriet til Finanstilsynet. Denne overflytning skete pr. 1. januar 2000. Selve lovgivningen vedrørende Fonden skulle forblive i Fødevareministeriet.

Fondens ønsker om tilpasninger af sit lovgrundlag medførte ikke overraskende begyndende overvejelser om, hvorvidt det ville være mere hensigtsmæssigt at overføre Fonden til realkreditloven. Da det vurderedes, at ændringen af Fondens lovgrundlag ville blive ganske omfattende, blev resultatet af Fødevareministeriets og

Økonomiministeriets overvejelser, at Fonden overførtes til realkreditloven. Et lovforslag herom blev fremsat den 16. marts 2000.

Umiddelbart gav dette et problem i relation til Fondens kapitalgrundlag, der ud over egenkapitalen også bestod af ikke-indbetalt garantikapital. Uden en delvis medregning af disse garantier kunne Fonden ikke opfylde realkreditlovens 8 pct. solvenskrav.

Problemet blev løst på den måde, at Fonden i en periode kunne medregne en andel af den ikke-indbetalte garantikapital som supplerende kapital. Det medregnede beløb maksimeredes til 50 pct. af Fondens egenkapital ultimo 1999. Aftrapningen skulle ske over en 10-årig periode med 5 procentpoint årligt. Der blev i øvrigt henvist til, at kreditforeningerne havde fået en lignende ordning for den solidariske hæftelse, da realkreditloven liberaliseredes i 1989.

Overflytningen til realkreditloven

skete den 1. juli 2000. Samtidig ophævedes lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond.

Det var så en anden epoke, der afsluttedes. Fonden havde haft sit eget lovgrundlag i 40 år. Fonden var blevet et helt 'almindeligt' realkreditinstitut. Selv ikke administrationen af YJ-låneordningen kunne Fonden længere have for sig selv.

OMDANNELSE TIL AKTIESELSKAB

Vejen var nu banet for, at Fonden for alvor kunne beskæftige sig med emner i relation til en eventuel selskabsomdannelse, da det legale grundlag herfor var til stede.

Fonden havde allerede tidligere på året nedsat et bestyrelsesudvalg, der skulle overveje en række spørgsmål som følge af en forventelig overførsel til realkreditloven.

Det drejede sig om vedtægtsændringer, der blandt andet var nødvendig-



gjort af, at Nationalbanken ønskede at udtræde af Fondens ledelsesorganer i tilfælde af overførsel til realkreditloven. Medarbejderne ville samtidig få ret til at vælge repræsentanter til Fondens bestyrelse. Herudover skulle gennemføres tilpasninger af en lang række centrale dokumenter, således at de opfyldte kravene i realkreditloven. Endelig skulle Fonden også etablere en intern revision, ligesom loven krævede to eksterne revisionsfirmaer.

Det centrale emne var naturligvis overgangen til selskabsform.

De mange spørgsmål blev behandlet i 'Rapport fra Fondens bestyrelsesudvalg om Fondens indpasning i realkreditloven og eventuel omdannelse til aktieselskab' dateret oktober 2000.

Den interne revision blev oprettet den 1. september 2000 med ansættelsen af en revisionschef. Den eksterne revision udvidedes i august 2000 med revisionsfirmaet KPMG

C. Jespersen ved siden af Deloitte & Touche, der havde været ekstern revisionsfirma siden Fondens etablering i 1960.

Baggrunden for, at Fonden fandt det væsentligt med en selskabsomdannelse, var, at Fonden herved blev strategisk bedre rustet og bedre ville kunne deltage i den generelle strukturudvikling på de finansielle markeder. Samtidig ville det være en klar fordel at have en aktiv og forpligtet ejerkreds. Eksempelvis ville kapitaltilførsel være langt lettere at løse i selskabsform sammenholdt med den eksisterende fondskonstruktion.

Det var derfor yderligere en historisk dag, da Fondens repræsentantskab på sit næstsidste møde den 9. april 2001 tiltrådte en indstilling fra bestyrelsen om, at Fonden blev søgt omdannet til aktieselskab.

Der blev udarbejdet et prospekt, der beskrev omdannelsesprocessen.

Fusionen blev endeligt vedtaget på det sidste repræsentantskabsmøde i Fonden den 21. maj 2001. Fusionen havde virkning fra og med 1. januar 2001.

Økonomiministerens godkendelse af omdannelsen forelå dagen efter den 22. maj 2001. Samme dag forelå Finanstilsynets tilladelse til, at DLR Kredit kunne drive realkreditvirksomhed.

Omdannelsen skete efter 'indkapslingsmodellen', der var en model specielt møntet på realkreditinstitutter organiseret som fonde. Modellen indebar, at Fonden ville blive opløst uden likvidation ved overdragelse af Fondens aktiver og passiver til et af Fonden oprettet aktieselskab.

I selskabet oprettedes herefter en såkaldt 'bunden fondsreserve' med en værdi svarende til forskellen mellem de indskudte aktiver, respektive indskudte gæld. Den bundne reserve udgjorde en del af aktieselskabets egenkapital.

Med henblik på omdannelsen havde Fonden den 1. december 2000 erhvervet et 'skuffeselskab' under navnet KR 276 A/S med en aktiekapital på nominelt 0,5 mio. kr. KR 276 A/S ændrede senere navn til DLR Kredit A/S. Herefter gennemførtes en kapitalforhøjelse på 299,5 mio. kr. tegnet af pengeinstitutter, jordbrugserhvervenes organisationer (Landboforeningerne, Dansk Familielandbrug og Dansk Erhvervsgartnerforening) og Nationalbanken.

DLR Kredit A/S opfyldte herved realkreditlovens bestemmelser om, at aktiekapitalen mindst skulle udgøre 150 mio. kr. som forudsætning for at drive realkreditvirksomhed. Sidste transaktion var en fusion imellem DLR Kredit A/S og Fonden med DLR Kredit A/S som det fortsættende selskab.

Transaktionen betød, at den i 1960 oprettede Dansk Landbrugs Realkreditfond var opløst uden likvidation. Efter overdragelse af Fondens aktiver

og gæld til DLR Kredit A/S udgjorde selskabets egenkapital herefter godt 2,3 mia. kr., hvoraf den 'bundne fondsreserve' udgjorde de godt 2,0 mia. kr. I tilfælde af en eventuel opløsning af DLR Kredit A/S skulle den 'bundne fondsreserve' anvendes til fremme af landbrugsformål svarende til bestemmelsen i den opløste Fonds vedtægter.

- FORDELING AF OG OM-SÆTNING AF AKTIER

Fordeling af aktier (tegningsretter) på de involverede interessenter skete på basis af låneformidling, respektive historiske deltagelse i Fondens ledende organer og/eller kapitalgrundlag.

Fordelingen var følgende:

Pengeinstitutter	91 pct.
Jordbrugserhverv	8 pct.
Danmarks Nationalbank	1 pct.

De tre største banker (Unibank, Danske Bank og BG Bank) fik tildelt næsten 33 pct. af aktierne, mens lokale og regionale pengeinstitutter tilsammen tildeltes knap 59 pct.

Det enkelte pengeinstituts tildeling skete på grundlag af dels pengeinstituttets andel af den samlede formidling ultimo 1998, dels andelen af den løbende formidling i perioden 1. juli 1999 - 30. juni 2000. Hvert element vægtede med 50 pct.

Tegningskursen blev fastsat til 1,05 kr. franko pr. aktie a 1,00 kr. Med en aktiekapital på 300 mio. kr. blev der således udstedt 300 mio. stk. aktier.

Ved omdannelsen havde alle pengeinstitutter, der havde udnyttet deres tegningsret, fået tildelt aktier i DLR Kredit, det vil sige også de pengeinstitutter, der selv havde etableret egne realkreditselskaber. Det drejede sig om Danske Bank, Unibank og BG Bank.

Da det forekom mindre hensigtsmæssigt, at konkurrerende realkreditinstitutter havde ejerandele i DLR Kredit, blev det i en aktionæroverenskomst aftalt, at lokale og regionale pengeinstitutter efter en periode skulle købe de tre pengeinstitutters aktier i DLR Kredit. En lignende aftale blev indgået med Nationalbanken og jordbrugserhvervenes organisationer. Aktionæroverenskomsten blev indgået samtidig med selskabsomdannelsen.

I samme aktionæroverenskomst blev mellem lokale og regionale pengeinstitutter aftalt regler for periodevis omfordeling af aktier, hvor grundlaget var de enkelte pengeinstitutters formidling af lån til DLR Kredit. Ligeledes blev i aktionæroverenskomsten fastlagt regler for de to pengeinstitutgrupperingers repræsentation i DLR Kredits bestyrelse.

Den første bestyrelse blev på 14 medlemmer. Ud over de generalforsamlingsvalgte på 9, valgte medar-

bejderne 4 medlemmer, hvortil kom den offentlige repræsentant. I dette tilfælde fortsatte folketingsmedlem Mimi Jakobsen, der var udpeget til bestyrelsen i forbindelse med Fondens overførsel til realkreditloven året før.

Som led i selskabsomdannelsen blev repræsentantskabet nedlagt. Generalforsamlingen var nu øverste myndighed.

Der blev kort efter omdannelsen etableret et styrelsesråd på 30 medlemmer med en ligelig repræsentation fra pengeinstitutter og jordbrugserhverv. Tanken med styrelsesrådet, der kun skulle være rådgivende, var at fortsætte den dialog, der havde været i repræsentantskabet mellem de to parter. På jordbrugssiden skulle også være repræsentanter for erhvervets forskellige produktionsgrene (brancher). Der blev afholdt to årlige møder i styrelsesrådet, indtil dette blev nedlagt i efteråret 2004.



SPAREKASSEDIREKTØR SVEND JØRGENSEN, SPAREKASSEN HIMMERLAND. MEDLEM AF BESTYRELSEN 1990-2010 OG FORMAND 1999-2010.

LEDELSESFORHOLD

Som følge af, at Fondens status var ændret fundamentalt med virkning fra 1. januar 1999, var det ikke naturligt, at Fondens formand gennem de seneste 6 år, bankdirektør Jørn Kr. Jensen, fratrådte som formand, da han kom fra en bank - Unibank - med eget realkreditselskab.

Han blev på Fondens årsmøde i april 1999 afløst af sparekassedirektør Svend Jørgensen, Sparekassen Himmerland. Svend Jørgensen havde på daværende tidspunkt været medlem af både repræsentantskab og bestyrelse siden årsmødet i 1990.

Da Fondens næstformand, bankdirektør Jørgen Holt, Nordvestbank,



NATIONALBANKDIREKTØR OLE THOMSEN. MEDLEM AF BESTYRELSEN 1981-2000.

på samme tidspunkt udtrådte af Fondens øverste ledelsesorganer, skulle der også vælges en ny næstformand. Det blev bankdirektør Bent Andersen, Sydbank, der havde været medlem af bestyrelse og repræsentantskab siden januar 1994.

Det blev dette nye makkerpar, der sammen med Fondens direktør J. Fløystруп Jensen skulle føre Fonden ind i en ny epoke.

I perioden op til selskabsomdannelsen var en væsentlig opgave for Svend Jørgensen og Bent Andersen at være bindeled mellem Fonden og de respektive baglande - lokale og regionale pengeinstitutter.

Det var visionært at videreføre Fonden som et kreditinstitut med egen kreditorganisation, men før visionen kunne føres ud i livet, var der selvfølgelig inden for den enkelte gruppering og mellem de to grupperinger af pengeinstitutter en lang række både tekniske og politiske problemstillinger, der skulle løses.

Der var i denne sammenhæng tale om større, mellemstore og mindre pengeinstitutter med forskellige porteføljesammensætninger, der skulle formulere og vedtage et sæt fælles spilleregler.

Det var i høj grad formandskabets fortjeneste, at alle ender nåede sammen. Dette gjaldt også i relation til de interessenter - Danske Bank, Unibank, BG Bank, Nationalbanken og jordbrugserhvervenes organisationer - der efterfølgende skulle afhænde deres ejerandele i DLR Kredit.

Efter at Fondens status som et specialinstitut for finansiering af land-

brug og gartneri ophævedes ved overflytning til realkreditloven pr. 1. juli 2000, fandt Nationalbanken det ikke længere naturligt at være repræsenteret i Fondens ledende organer. Udtrædelsen skete i forbindelse med Fondens repræsentantskabsmøde den 15. november 2000. Nationalbankens sidste repræsentant i både bestyrelse og repræsentantskab var nationalbankdirektør Ole Thomsen. Han havde på det tidspunkt repræsenteret Nationalbanken i knap 20 år.



KAPITEL [8]

TIDEN FREM TIL 12. OKTOBER 2010

Efter omdannelse til aktieselskab åbnedes en ny verden for DLR Kredit.

Det væsentligste var, at DLR havde fået rigtige ejere. Det skulle vise sig, at der måtte trækkes ganske meget på ejerne - lokale og regionale pengeinstitutter - i årene efter omdannelsen.

Dette gjaldt både med hensyn til formidling af realkreditlån og tilførsel af kapital.

Især tilførsel af kapital var periodens helt store udfordring. For det første krævede den kraftige ekspansion i udlånet en løbende styrkelse af kapitalgrundlaget. For det andet var én af følgerne af 'finanskrisen', at kravet til minimumskapitalen de facto blev hævet. Endelig medførte faldende ejendomspriser fra 2007 et selvstændigt krav om kapitaltil-

førsel for at opfylde lovgivningen om særligt dækkede obligationer (SDO'er).

NY DIREKTION

En af de første opgaver for DLRs bestyrelse var at finde en ny administrerende direktør, idet DLRs administrerende direktør siden 1983, J. Fløstrup Jensen, ønskede at lade sig pensionere nu, hvor der var skabt et solidt fundament for DLRs virksomhed.

Fløstrup Jensen kom til DLR i 1966. I DLRs historie vil Fløstrup Jensens navn altid være tæt forbundet med DLR. Det var ham, der bragte DLR gennem de vanskelige år i 1980'erne og i begyndelsen af 1990'erne. Arbejdet blev gjort færdigt med selskabsomdannelsen. Direktør Fløstrup Jensen fik kun et relativt kort otium. Han gik bort

ved en tragisk ulykke i sit hjem i Fredensborg i 2007.

Den 1. maj 2002 overtog direktør Bent Andersen posten som administrerende direktør. Han var allerede blevet medlem af DLRs direktion den 1. oktober året før, men havde som bestyrelsesmedlem siden januar 1994 et indgående kendskab til DLR. Som næstformand siden april 1999 havde Bent Andersen også været en af hovedaktørerne i forbindelse med DLRs omdannelse til aktieselskab.

Bent Andersen havde en baggrund, der 'matchede' DLRs nye situation. Med næsten 25 års ansættelse i Københavns Handelsbank, hvor han havde fået en klassisk bankuddannelse, 3 år i BRFkredit, administrerende direktør i den afviklende Varde Bank og siden 1994 direk-

tionsmedlem i Sydbank var Bent Andersen den rigtige person til at overtage posten som administrerende direktør. Hans kendskab til pengeinstitutverdenen og hans netværk var, hvad DLR havde behov for efter, at DLR som underleverandør af realkreditlån var blevet en integreret del af pengeinstitutsektoren.

Hans meddirektør blev Bjarne Dyreborg-Carlsen. Han indtrådte i DLRs direktion den 1. april 2002. Som leder af DLRs direktionsekretariat siden sin ansættelse i DLR i 1977 havde han et godt kendskab til de mange discipliner, som et realkreditinstitut beskæftiger sig med.

De to havde et forbilleligt samarbejde frem til april 2010, hvor Bjarne Dyreborg-Carlsen gik på pension.

Bent Andersen var den udadvendte og strategiske, mens Bjarne Dyreborg-Carlsen som meddirektør naturligt arbejdede på de 'indre linjer'.



BENT ANDERSEN, DIREKTØR 2001-
ADM. DIREKTØR FRA 2002-

UDLÅN

De første synlige tegn på, at der skete noget, var på udlånssiden.

Der skulle således ikke gå lang tid fra selskabsomdannelsen, til DLR gik i gang med at udvide sit udlånsområde.

Umiddelbart bestod den mulighed, at DLR fortsatte som et rent landbrugsfinansieringsinstitut og lod Totalkredit, som lokale og regionale pengeinstitutter på det tidspunkt ejede, udvide sit udlånsområde til også at omfatte andre ejendoms kategorier end ejerboliger. Det var i denne sammenhæng ikke unaturligt, at Totalkredit også tog sig af realkreditbelåning af andre beboelsesejendomme end ejerboliger - eksempelvis boligudlejningsejendomme.



BJARNE DYREBORG-CARLSEN.
DIREKTØR 2002-2010.

Det blev imidlertid fundet mest hensigtsmæssigt, at Totalkredit holdt sig til belåning af privatboliger og overlod andre ejendoms kategorier til DLR. Der blev blandt andet lagt vægt på, at DLR havde en central kreditorganisation samt, at DLR havde et større behov for en volumenforøgelse end Totalkredit.

Herefter gik det 'slag i slag'.

Pr. 1. december 2001 udvidede DLR sit udlånsområde med private beboelsesejendomme til udlejning og private andelsboliger.

Fra pengeinstitutside blev imidlertid peget på, at dette ikke var nok, da den typiske byejeendom uden for de store byer både bestod af beboelse, kontorer og forretninger. Videre blev anført

en interesse for, at DLR også tilbød realkreditfinansiering af alment boligbyggeri, herunder ældreboliger.

Næste skridt var derfor en udvidelse medio april 2002, der omfattede kontor- og forretningsejendomme. Alment boligbyggeri kom til medio september samme år. Med hensyn til belåning af alment boligbyggeri havde DLR i forvejen den nødvendige ekspertise opnået gennem administration af LR Realkredit, hvis udlånsområde blandt andet var alment boligbyggeri.

Men det stoppede ikke her. På jævnlige gennemførte møderækker med medarbejdere i lokale og regionale pengeinstitutter var der et udbredt ønske om, at DLRs udlånsområde også kom til at omfatte industri- og håndværksejendomme, kollektive energiforsyningsanlæg og 'andre ejendomme'.

Ønskerne blev naturligvis indfriet. Udvidelsen af udlånsområdet med de pågældende ejendoms kategorier blev iværksat den 1. juli 2004.

De sidste ejendoms kategorier, der bortset fra ejerboliger kunne komme på tale, var sociale, kulturelle og undervisningsmæssige ejendomme. Da det blev fundet mindre hensigtsmæssigt, at DLR udvidede sit udlånsområde til disse ejendoms typer, blev i stedet taget kontakt til LR Realkredit, med henblik på, at LR Realkredit tilbød lokale og regionale pengeinstitutter et samarbejde om belåning af ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål.

Alment boligbyggeri blev også en del af samarbejdsmodellen med LR Realkredit. DLRs udlån til dette område havde siden igangsættelsen i efteråret 2002 været meget begrænset, primært fordi DLR ikke som de øvrige realkreditinstitutter tilbød de såkaldte 'pakkeløsninger', hvor långivende realkreditinstitut overførte midler til finansierende pengeinstitut til nedsættelse af byggelånsrenten.

En samarbejdsmodel mellem LR Realkredit og lokale og regionale penge-

institutter trådte i kraft den 1. januar 2005.

Rent teknisk var det også muligt for DLR at belåne ejerboliger, da reglerne var de samme som ved belåning af boliglandbrug under 10 ha. Men her havde lokale og regionale pengeinstitutter som sagt Totalkredit. Frem til 2003 som ejere og efterfølgende gennem aftaler med Nykredit.

Ud over udlån i Danmark har DLR siden april 2002 i begrænset omfang belånt ejendomme på Grønland.

Der skulle gå en årrække, før den sidste del af kongeriget - Færøerne - blev en del af DLRs aktionsradius. I august 2009 indledtes et samarbejde med Føroya Banki (BankNordik) om belåning af ejerboliger på Færøerne.

- LÅNEPORTEFØLJEN

I årene, der fulgte efter selskabsomdannelsen, oplevede DLR helt andre udlånstal end før omdannelsen. For perioden 2002 til 2009 lå årsgen-

nemsnittet for bruttoudlånet på godt 25 mia. kr. De mange låneomlægninger i perioden - både mellem realkreditinstitutter og inden for det enkelte institut - bidrog til at hæve udlånet. Det årlige nettoudlån, det vil sige bruttoudlånet med fradrag af indfrielse, kom derfor til at ligge lavere.

Sammenlagt steg udlånsporteføljen fra selskabsomdannelsen i 2001 til efteråret 2010 med godt 90 mia. kr., hvoraf knap halvdelen skyldtes den successive udvidelse af DLRs udlånsområde.

I efteråret 2010 var udlånsporteføljen nået op på næsten 135 mia. kr. DLR havde hermed placeret sig i Top 5 over danske kreditinstitutter målt på udlånsbalancen. Ved selskabsomdannelsen i 2001 lå porteføljen på godt 40 mia. kr.

Den gradvise udvidelse af DLRs udlånsområde til også at omfatte byerhvervsejendomme medførte videre

en spredning af udlånet. I efteråret 2010 udgjorde udlånet til byerhvervsejendomme cirka en tredjedel og landbrugsudlånet cirka to tredjedel af porteføljen. Blandt andet af hensyn til afsætningen af og kursdannelsen på DLRs obligationer var en spredning nyttig, fordi obligationskøbere generelt lægger vægt på den risikospredning, der ligger i, at obligationsudstedelsen hviler på belåning af flest mulige ejendomssegmenter.

Som forventet var det lokale og regionale pengeinstitutter, der gennem deres fintmaskede filialnet kom til at stå for næsten hele formidlingen af realkreditlån til DLR. Sammenlagt rådede de to pengeinstitutgrupperinger over ca. 1.200 kontorsteder.

- OM UDLÅNET

Blandt de nye udlånsområder er kontor- og forretningsejendomme blevet det største. Derimod har udlånet til industri- og håndværksejendomme været begrænset, hvilket ikke er unaturligt, da området vel

nærmest ligger mellem realkredit og personelkredit.

En betydelig del af udlånet til byerhvervsejendomme er ydet til såkaldte blandede ejendomme, hvor den enkelte ejendom består af kontor- og forretningslokaler i kombination med private boliglejemål. Typisk er der tale om enten større byejendomme med forretninger og kontorer i gadeplan og beboelseslejemål på de overliggende etager eller ejerboliger i kombination med service- eller håndværksvirksomhed.

Med et udlån på over 90 mia. kr. er landbruget fortsat DLRs største udlånsområde.

Stærkt stigende priser på jordbrugs-ejendomme frem til midten af 2008 skabte det sikkerhedsmæssige grundlag for den betragtelige stigning i landbrugets gæld til både realkreditinstitutter og pengeinstitutter, der fandt sted i de første 10 år efter årtusindeskiftet.



Ejendomsprisstigningen var understøttet af et generelt og betydeligt rentefald i perioden. Gennem konverteringer samt ikke mindst det forhold, at hovedparten af realkreditgælden er variabelt forrentet med relativt korte intervaller mellem rentefastsættelserne, drog landmændene stor fordel af renteutviklingen.

Lettelsen af kapitalomkostningerne kunne i nogen udstrækning opveje, at produktionsøkonomien bestemt ikke altid var tilfredsstillende. Det lettede også, at afdragsfrihed på lån fik en øget udbredelse fra 2003.

Faldende ejendomspriser fra medio 2008 samt en klart ugunstig landbrugsøkonomi i perioden 2007-2009 medførte begyndende betalingsproblemer for en række landmænd.

Heldigvis manglede den tredje ingrediens - et højt renteniveau - i den 'cocktail', som DLR alt for godt kendte fra tidligere. Denne gang fortsatte renten nedad. Renten har hermed ydet sit meget væsentlige bidrag til, at de seneste års generelt dårlige produktionsøkonomi i landbruget kun - frem til efteråret 2010 - har medført relativt begrænsede tab

for landbrugets långivere, herunder DLR.

Ændringer i EU's landbrugspolitik havde tidligere givet anledning til panteretlige problemstillinger. Der var den gamle sag om panthavernes stilling ved afhændelse af mælkekvoter - en disposition der kunne sænke værdien af en mælkeproduktionsejendom betydeligt. Set fra panthaverside blev fundet en tilfredsstillende løsning. Hektarstøtteordningen gav ikke anledning til større problemer, da støtten var knyttet til ejendommen og derfor tilfaldt den, der var producent på ejendommen.

Som led i en fortsat markedsorientering af EU's landbrugspolitik afskaffedes hektarstøtteordningen i 2005. EU-støtten skulle afkobles fra produktionen og i stedet udbetales på grundlag af personlige betalingsrettigheder, som den enkelte landmand frit kunne omsætte. For hver betalingsrettighed skulle disponeres over 1 ha jord.

Opfattelsen blandt realkreditinstitutterne var, at en sådan omlægning ville medføre et fald i jordprisen svarende til værdien af en betalingsrettighed.

Dette førte til, at Finanstilsynet i en vejledning i november 2004 bestemte, at vurdering af landbrugsjord skulle reduceres med 7.000 kr. pr. ha. Handelsprisen for jord var på det tidspunkt ca. 100.000 kr. pr. ha. Efterfølgende afskaffedes vejledningen, da det viste sig, at markedsprisen på en betalingsrettighed var mindre end det i vejledningen fastsatte beløb.

Det glædelige for realkreditinstitutterne var imidlertid, at afkoblingen af landbrugsstøtten kun i begrænset omfang havde påvirket ejendoms- og jordpriserne og dermed pantsikkerheden.

- FLERE ANSATTE

Udvidelsen af udlånsområdet krævede flere medarbejdere. Da reglerne for realkreditbelåning af byerhvervs-ejendomme afveg en del fra de regler,

der anvendes ved belåning af jordbrugsejendomme, besluttedes det at etablere en ny afdeling.

I takt med udvidelsen af udlånsområdet rekrutteredes sideløbende nye medarbejdere og nye vurderingssagkyndige med ekspertise i at vurdere byerhvervs-ejendomme. Rekruttering af vurderingssagkyndige forløb lettere end forventet, da en række af de store realkreditinstitutters vurderingsfolk var motiveret til at skifte job.

Med nye ansættelser voksede DLRs medarbejderstab stille og roligt. I efteråret 2010 udgjorde antal ansatte 150.

RENTETILPASNINGSLÅN

Siden DLR i april 1997 begyndte at tilbyde rentetilpasningslån, har denne låntype gradvist udviklet sig til at blive den dominerende. Her i efteråret 2010 androg rentetilpasningslån omkring 60 pct. af DLRs låneportefølje. I et år som 2009 blev 95 pct. af udlånet ydet som rentetilpasningslån.

Interessen for rentetilpasningslån har først og fremmest været motiveret af, at renten på obligationer med en kort løbetid erfaringsmæssigt ligger lavere end renten på obligationer med løbetider på 20 og 30 år. I perioder med en indsnævring af renteforskellen har der da også kunnet iagttages en reduceret interesse for rentetilpasningslån. Omvendt i perioder med en udvidelse af forskellen.

Uanset absolutte og relative forskelle mellem obligationsrenter kan det generelle renteniveau imidlertid komme så langt ned, at der efterhånden vil være en forventning om, at renten kun kan stige. Interessen vil da begynde at vende sig mod de fastforrentede traditionelle lån, der både giver tryghed og et godt udgangspunkt for udnyttelse af eventuelle konverteringsmuligheder.

Det 1-årige rentetilpasningslån, hvor renten fastlægges for ét år ad gangen, har hidtil været DLR-kundernes favorit. Dette gælder både som krone- og eurolån.

Modstykket hertil har været, at DLR hvert år har skullet sælge en stadig stigende mængde obligationer for at tilvejebringe midler til at tilbagebetale indehavere af rentetilpasningsobligationer udstedt året før. Obligationssalget har fundet sted på årlige auktioner i december måned, hvorefter refinansieringen af lånene skete ved det kommende årsskifte.

I de første år efter rentetilpasningslånenes introduktion blev den årlige auktion imødeset med sindsro, men i takt med, at en større og større andel af DLRs udlån skulle refinansieres - kulminerende med 50 pct. i 2009 - blev det en helt anden sag.

Forberedelser med henblik på at få afsat obligationerne til en konkurrencedygtig rente lagde beslag på stadig flere ressourcer. Men alligevel var der altid en usikkerhed om udfaldet. Var en auktion eksempelvis lagt på en dårlig dag? Det er måske ikke for meget sagt, at det koncentrerede salg af rentetilpasningsobligationer i

december måned efterhånden udviklede sig til årets 'gyser'.

Nu var DLRs obligationer kun en mindre del af de mange rentetilpasningsobligationer, der skulle afsættes i slutningen af de enkelte kalenderår. Hos andre realkreditinstitutter var rentetilpasningslånet efterhånden også blevet den foretrukne låntype.

Selv for myndighederne blev det lidt for spændende, idet et betydeligt obligationssalg inden for et begrænset tidsrum kunne få en uønsket påvirkning af den finansielle stabilitet i Danmark.

Dette førte til, at Nationalbanken og realkreditinstitutterne, herunder DLR, medio 2009 indgik en aftale om, at der ikke længere ydes nye rentetilpasningslån, der skulle refinansieres ved et årsskifte.

For DLRs vedkommende vil rentetilpasningslån ydet siden 1. januar

2010 blive refinansieret på andre tidspunkter end ved et årsskifte.

- NYE LÅNTYPER

Kreativiteten omkring udvikling af nye låntyper i årene efter år 2000 var generelt stor.

Lån med 'renteloft' (garantilån) kombinerede fordelene ved rentetilpasningslån, respektive fastforrentede lån. Grundlæggende er garantilånet variabelt forrentet, men renten kan ikke stige ud over et aftalt maksimum.

Denne låntype fik kun et beskedent omfang for DLRs vedkommende.

En noget større udbredelse fik de CIBOR- og EURIBOR-baserede lån, som DLR begyndte at tilbyde i 2007. Der var tale om variabelt forrentede obligationslån med en løbetid på 30 år. Obligationerne bag lånene havde dog kun en løbetid på 10 år. Restgælden måtte derfor refinansieres hvert 10. år. Lånene - især det

EURIBOR-baserede - var ganske populære og navnlig blandt landmænd.

Allerede året efter måtte DLR ophøre med at tilbyde lån i euro. Det gjaldt primært de EURIBOR-baserede lån. Specielt for et 'euro-udeland' som Danmark gjorde finanskrisen det vanskeligt at afsætte euro-obligationer.

Ydelse af rentetilpasningslån i euro blev dog genoptaget efterfølgende. Det hjalp på obligationsafsætningen, at den danske værdipapircentral - VP SECURITIES - i 2008 etablerede et datterselskab i Luxembourg (VP LUX).

Danske realkreditinstitutter fik her ved mulighed for at udstede euro-obligationer på børsen i Luxembourg. Væsentligt var samtidig, at de opnåede samme fordel som 'euro-indelande'. Obligationerne kunne belånes i Den Europæiske Centralbank (ECB), hvilket investorerne lagde stor vægt på.

I lighed med konkurrenterne kunne

DLR have valgt at udbyde en endnu bredere vifte af låneprodukter. Der måtte imidlertid tages hensyn til obligationssiden. Der skulle et vist volumen til. I modsat fald ville obligationerne blive prissat for dårligt. DLR henviste i stedet til pengeinstitutterne, der gennem benyttelse af finansielle instrumenter kunne etablere en finansieringsløsning tilpasset lånsøgers behov.

Da private boligejere i oktober 2003 fik mulighed for at optage realkreditlån med en afdragsfri periode på op til 10 år, åbnede DLR også op for denne mulighed. Interessen for afdragsfrihed har siden været ganske betydelig. Omkring halvdelen af udlånsporteføljen i efteråret 2010 er med afdragsfrihed i op til 10 år.

Det kan være ganske tankevækkende at dvæle et øjeblik ved situationen for 50 år siden, da DLR blev etableret, og nu.

Dengang var det absolut længstløben-

de lån, som DLR kunne tilbyde, et 20-årigt serielån. I dag - efteråret 2010 - er det mest almindelige et 30-årigt annuitetslån med en indledende afdragsfri periode på op til 10 år.

Det er svært at afgøre, hvad der er bedst, men sammenligningen siger noget om den almindelige holdning til gæld.

MOTIVATIONEN

Der skal naturligvis motivation til at dirigere lånesager i en bestemt retning. I dette tilfælde til DLR. Ejer-skab af en virksomhed, der udbyder de relevante finansielle produkter, er væsentlig, men ikke nødvendigvis tilstrækkelig. Virksomheden skal også være konkurrencedygtig.

Den strategiske værdi af at være ejer af en virksomhed som DLR bør heller ikke undervurderes. Med DLRs organisation og markedsposition vil lokale og regionale pengeinstitutter hurtigt kunne henlægge yderligere forretning til DLR.



Væsentlig for motivationen til at formidle lån er imidlertid også, at medarbejdere i lokale og regionale pengeinstitutter mere direkte kan følge resultatet af deres anstrengelser. Kort efter selskabsomdannelsen blev derfor indgået aftaler om DLRs betalinger til lokale og regionale pengeinstitutter for de ydelser, som pengeinstitutterne leverer som led i låneformidlingen.

De indgåede aftaler har i vid udstrækning karakter af tabsgarantier knyttet til formidlede DLR-lån, men DLR må naturligvis også betale for



det arbejde, der udføres for DLR i ejernes vidtforgreneede filialnet.

For lån til byerhvervsejendomme (private boligudlejningsejendomme, private andelsboliger, kontor- og forretningsejendomme samt industri- og håndværksejendomme) stiller det låneformidlende pengeinstitut en individuel tabsgaranti, der omfatter den yderst placerede del af belåningen. Dette indebærer, at DLRs tabsrisici ved belåning af byerhvervsejendomme er meget begrænset.

For lån til jordbrugsejendomme er etableret en kollektiv garantiordning, der kun træder i kraft, såfremt DLRs samlede tab på landbrugs- og gartnerilån inden for det enkelte kalenderår overstiger et forud fastsat beløb. Den kollektive garantiordning sikrer, at DLRs tabsrisiko ved udlån til jordbrugsejendomme er overskuelig.

KAPITALFORHOLD

Kendetegnende for årene efter selskabsomdannelsen i 2001 har væ-

ret de mange gange, DLRs kapitalgrundlag måtte styrkes. Dette er både sket gennem en række forhøjelser af DLRs aktiekapital og tilførsel af supplerende kapital. Årsagen til, at kapitalgrundlaget måtte styrkes, har primært været den kraftige vækst i låneporteføljen. Selv om DLR løbende har præsteret pæne økonomiske resultater, har dette ikke været nok til at dække øgede kapitalkrav.

- SUPPLERENDE KAPITAL

Allerede i 2002 måtte DLR have tilført mere kapital. Dette skete ved, at DLR i slutningen af 2002 optog et ansvarligt lån på 800 mio. kr. Lånet blev optaget på det indenlandske kapitalmarked med den københavnske afdeling af ABN AMRO Bank som arrangør. Det ansvarlige lån havde en løbetid på 5 år og kunne af DLR førtidsindfries efter 2 år.

DLR benyttede sig af denne mulighed, men da DLRs behov for kapital fortsat var voksende, måtte DLR finansiere tilbagebetalingen af de 800

mio. kr. gennem optagelse af et nyt lån. Ved fastlæggelse af lånestørrelsen blev videre taget højde for et ønske om at frigive DLRs garantikapital, der bestod af de garantier, som pengeinstitutterne indtil medio november 2000 tegnede som led i formidlingen af lån til DLR. Selv om garantikapital - om end med et faldende beløb - kunne medregnes til kapitalgrundlaget frem til udgangen af 2009, havde det vist sig at være vanskeligt at kalkulere med størrelsen af dette kapitalelement, fordi garantikapitalen gennem indfrielse af lån blev reduceret hurtigere end forventet.

Det nye lån var også et ansvarligt lån (Tier2-kapital), men denne gang valgte DLR at foretage låneoptagelsen på det europæiske kapitalmarked. Lånebehovet blev i første omgang opgjort til 300 mio. euro. Da det viste sig at være relativt let at rejse kapital, hævedes beløbet til 400 mio. euro. Lånet, der blev optaget medio 2004, havde en samlet løbetid på 8 år, men kunne førtidsindfries efter 5 år.

Ved den lejlighed fik ABN AMRO Bank også en central rolle ved låneoptagelsen - denne gang afdelingen i Bishopsgate i London. Nordea fik tildelt en rolle som 'co-leader' på det skandinaviske marked.

De udstedte kapitalbeviser blev noteret på Luxembourg Stock Exchange.

Som led i låneoptagelsen blev gennemført et 'roadshow', hvor DLRs direktion besøgte en række potentielle investorer. Direktionen havde forberedt sig grundigt til 'roadshow'et'. Engelsklærere var hidkaldt fra CBS (Copenhagen Business School). Det var DLRs første rigtige entré på den europæiske scene. Præsentationen af DLR skulle fremføres på et formfuldendt skoleengelsk og ikke mindst direktionen skulle virke tillidsvækkende.

For to midaldrende herrer, der havde været i 'gamet' i mange år, var det sidste ikke vanskeligt. En større hindring kunne være, at direktør Bent Andersen havde et nedsat syn, og di-

rektør Dyreborg-Carlsen en svækket hørelse. Heldigvis betød det ikke noget. De to direktører forenede kræfterne og hjembragte den kapital, som de var kommet efter.

Året efter gjaldt det en ny variant - hybrid kernekapital (Tier1-kapital). Denne gang var DLR ude med en transaktion på 100 mio. euro - ligeledes på det europæiske kapitalmarked. Det gik ikke så smertefrit som året før, men lånetransaktionen blev gennemført - og kapitalbeviserne noteret på børsen i Luxembourg. Der var tale om et lån med en i princippet uendelig løbetid - dog med mulighed for førtidsindfrielse efter 10 år. ABN AMRO Bank og Nordea deltes om opgaven.

- FORHØJELSER AF AKTIEKAPITALEN

Men det stoppede ikke her. Den fortsat kraftige vækst i DLRs låneportefølje gjorde det nødvendigt i september 2005 at bede aktionærerne om en kapitalforhøjelse. Denne var på

nominelt 35,5 mio. kr. og gav et provenu på 300 mio. kr.

Ved udgangen af 2005 kunne DLRs samlede kapitalgrundlag opgøres til 7,6 mia. kr.

I 2006 og 2007 kunne der holdes en tiltrængt pause. Det var ikke fordi låneporteføljen ikke fortsat voksede, men efter de foregående års betydelige kapitaltilførsel suppleret med en ganske tilfredsstillende indtjening var der noget at tære på. Følgen var dog et gradvist fald i solvensprocenten.

DLR måtte hen imod slutningen af september 2008 atter henvende sig til aktionærerne og anmode om en kapitalforhøjelse. Denne gang blev forhøjelsen på nominelt 50,0 mio. kr. og gav et provenu på 500 mio. kr.

- FASTFROSNE KAPITAL-MARKEDER
DLR begyndte allerede i sommeren 2008 opvarmningen til en refinansiering af det i 2004 optagne ansvarlige

lån på 400 mio. euro. Lånet havde en løbetid på 8 år, men kunne førtidsindfries første gang efter 5 år, hvilket ville sige ultimo juni 2009. Det var investorernes forventning, at lånet blev førtidsindfriet - selv om de juridisk ikke havde krav herpå.

Når DLR var i så god tid, skyldtes det den volatilitet, der herskede på de internationale penge- og kapitalmarkeder som følge af den begyndende finanskrisen. Nødvendige dokumenter for en international lånetransaktion måtte derfor være udfærdiget i god tid, således at en 'gunstig markedssituation' kunne udnyttes med kort varsel.

I september 2008 bemyndigedes direktionen til at gennemføre en refinansiering af det ansvarlige lån på 400 mio. euro i løbet af 1. halvår 2009. Det besluttedes samtidig, at et konsortium bestående af Danske Bank, Nordea og Royal Bank of Scotland (der havde overtaget ABN AMRO) skulle varetage opgaven.

Det skulle vise sig at blive en umulig opgave. Ugentlige markedsopdateringer fra konsortiebankerne kunne kun bekræfte, at markederne for ansvarlig kapital tilnærmelsesvis var 'stendøde'. Der blev gjort mange overvejelser. Én var at formå de eksisterende investorer til i et vist omfang og til en markant højere rentemarginal at ombytte deres kapitalbeviser med nye beviser. Det var imidlertid vanskeligt at finde alle investorer.

Der blev også leget med tanken om ikke at førtidsindfri det ansvarlige lån på de 400 mio. euro. Herved ville DLR overtræde en markedsnorm med risiko for, at 'regningen' for en sådan disposition kom på et senere tidspunkt. DLR benyttede sig ikke af den mulighed, selv om det var fristende. Ved at lade det ansvarlige lån løbe videre ville rentemarginalen på lånet kun stige fra 0,60 pct. til 2,10 pct. p.a. efter den 30. juni 2009. Alternativt skulle DLR regne med 7-8 pct. p.a.

Refinansiering af det ansvarlige lån

på 400 mio. euro i markedet måtte opgives.

- BANKPAKKE II
På bestyrelsesmødet i februar 2009 besluttede bestyrelsen, at DLR i stedet skulle søge om tilførsel af statslig hybrid kernekapital i henhold til bankpakke II.

Lovgivningen om tilførsel af statslig kapital til finanssektoren var vedtaget af Folketinget den 3. februar 2009. Af de 100 mia. kr. var de 25 mia. kr. øremærket realkreditsektoren. Baggrunden for lovgivningen var at mindske risikoen for, at sunde virksomheder og husholdninger ikke kunne få finansieret deres aktiviteter på grund af kapitalmangel hos finansielle virksomheder.

Selv om DLR ønskede et mindre beløb, måtte DLR acceptere, at det statslige kapitalindskud blev på godt 4,8 mia. kr.

Forholdet var nemlig det, at kerne-

kapitalprocenten (sum af egenkapital og hybrid kernekapital i forhold til vægtede aktiver) efter indskuddet skulle være på mindst 12 eller højst mulig. I DLRs tilfælde blev bestemmelsen 'højst mulig' afgørende. Den finansielle lovgivnings regler om bestemte maksimale relationer mellem forskellige kapitalelementer gjorde, at det statslige kapitalindskud ikke kunne blive højere end de godt 4,8 mia. kr.

Med kapitalindskuddet blev DLRs solvensprocent bragt op på 11,6, det vil sige en betryggende afstand fra lovgivningens minimumskrav på 8 pct.

Hovedparten af statskapitalen blev anvendt til førtidig indfrielse af det ansvarlige lån på 400 mio. euro.

Det værste var renten på det statslige kapitalindskud, der for DLRs vedkommende blev fastsat til 9,26 pct. p.a. For ikke at løbe nogen risiko blev provenuet af kapitalindskuddet placeret i helt korte DLR-obligationer.

Belastningen af DLRs 'bundlinje' blev herved ganske markant.

Der blev således endnu mere behov for de bidragsforhøjelser, som DLR var i gang med at gennemføre. Forhøjelserne var en reaktion på de lave bidrag, som DLR af konkurrencemæssige grunde måtte tilbyde kunderne i perioden 2005 til ind i 2008.

Siden overgangen til realkreditloven i 2000 var hovedparten af DLRs bidragssatser fastsat individuelt.

- MIDLERTIDIG ORDNING FOR TILFØRSEL AF KAPITAL
Såfremt det på et senere tidspunkt skulle blive muligt at nedbringe statskapitalen, måtte fremtidig kapitaltilførsel være i form af egenkapital.

Der blev som en midlertidig foranstaltning gældende for 2009 og 2010 etableret en ordning, hvorefter det primært var de aktionærpengeinstitutter, der forøgede deres porteføljer

af formidlede lån, der skulle tegne nødvendige kapitalforhøjelser.

I kraft af ordningen fik DLR i slutningen af 2009 tilført knap 600 mio. kr. (nominel forhøjelse af aktiekapitalen på 45,7 mio. kr.).

Ved udgangen af 2009 udgjorde DLRs kapitalgrundlag godt 12,1 mia. kr., hvoraf de godt 6,5 mia. kr. var egenkapital.

- TILSTRÆKKELIG
BASISKAPITAL

Efter lovgivningen skal kapitalgrundlaget (basiskapitalen) til enhver tid udgøre mindst 8 pct. af aktiverne (vægtet). Da denne kapital kan vise sig ikke at være tilstrækkelig, kræves videre, at der med faste intervaller gennemføres beregninger over den tilstrækkelige basiskapital eller solvensbehovet, der er den tilstrækkelige basiskapital udtrykt i procent af aktiverne (vægtet).

DLR har siden 2005 gennemført

beregninger over den tilstrækkelige basiskapital. I DLRs tilfælde har der i realiteten været tale om beregning af den kapital, som DLR kan nøjes med.

Ved beregningerne er DLRs økonomi blandt andet underkastet en 'stresstest', hvor en række forholdsvis indgribende negative begivenheder antages at indtræde samtidig. Beregningerne har hidtil vist, at DLRs tilstrækkelige basiskapital har ligget en del lavere end lovgivningens minimumskapitalkrav, hvilket også hænger sammen med de tabsgarantier, som DLRs aktionærpengeinstitutter stiller for formidlede lån.

Med en solvensprocent i niveauet 11-12 her i 2010 kan dette kun tages som et udtryk for, at DLR er en velkonsolideret virksomhed,

I de seneste år, hvor DLR har baseret sit udlån på udstedelse af særligt dækkede obligationer, har krav om supplerende sikkerhedsstillelse ved

faldende ejendomspriser været et forhold, der indgår med en betydelig vægt i DLRs kapitalplanlægning.

RATING

DLR kunne naturligvis ikke gøre sig håb om at rejse kapital uden for Danmarks grænser uden en international 'rating'. Forud for optagelsen af det ansvarlige lån på 400 mio. euro i 2004 måtte DLR derfor gennem en ratingproces. En rating skulle samtidig gerne medføre en vis indsnævring af kursspændet mellem DLRs obligationer og andre realkreditinstitutters tilsvarende obligationer.

Til gennemførelsen af ratingprocessen valgte DLR som 'rating advisor' ABN AMRO Bank, da banken også havde rådgivet andre danske realkreditinstitutter. Som ratingbureau anbefalede Moody's Investors Service på grund af dette bureaux kendskab til dansk realkredit. Moody's havde således allerede gennemført en rating af BRFKredit, Nordea, Nykredit og Totalkredit.



Grundlaget for ratingen var en såkaldt 'rating book'.

Konsultationerne med Moody's blev indledt i sommeren 2003. I september samme år var processen tilendebragt. DLR havde opnået en særdeles tilfredsstillende rating af sine obligationer med karakteren Aa1 - den næsthøjeste opnåelige efter Moody's karakterskala.

Moody's begrundelse for ratingen var

- *DLRs bredt funderede ejerkreds, der sikrede DLR et finmasket distributionsnet*
- *de garantiordninger, der var etableret for udlån til jordbrugs-*

ejendomme, respektive byerhvervsejendomme

- *DLRs sunde udlånsportefølje*
- *et lavt omkostningsniveau målt i forhold til DLRs indtægter.*

Der blev videre lagt vægt på den restriktive danske lovgivning, hvor balanceprincippet er et centralt og bærende element.

DLR som institut blev også ratet ('issuer rating'). Karakteren blev her A1. Forskellen mellem obligations- og institutratingen udgjorde 3 trin ('notches'). Institutratingen var herved den højst opnåelige efter Moody's praksis.

Ratingen bliver fulgt op af årlige mø-

der med repræsentanter for Moody's. Da ratingen har indflydelse på obligationskurserne, har det altid været med en vis spænding, at DLRs ledelse har set frem til disse møder. På møderne er DLR blevet eksamineret med udgangspunkt i en af DLR udarbejdet 'rating book'. Forventninger til fremtiden har også været et fast punkt på dagsordenen.

Obligationsratingen har været uændret siden den første rating i 2003. DLRs særligt dækkede obligationer (SDO'er) fik som de traditionelle realkreditobligationer ligeledes ratingen Aa1 i slutningen af 2007.

Ratingen af DLR som institut blev nedjusteret fra A1 til A3 i slutningen af 2009. Det var en følge af finanskrisen, men nedjusteringer var en skæbne, der ramte flertallet af finansielle virksomheder.

OBLIGATIONSUDSTEDELSE

Indførelse og overholdelse af regelsættet for særligt dækkede obliga-

tioner (SDO'er) har været en af de større udfordringer i DLRs historie. Dette gælder såvel de tekniske som de økonomiske.

Reglerne om særligt dækkede obligationer (og varianten særligt dækkede realkreditobligationer - SDRO'er) blev indarbejdet i dansk finansiel lovgivning den 1. juli 2007. Der var tale om EU-regler, hvor de nærmere bestemmelser fremgik af EU's kapitaldækningsdirektiv (vedtaget i juni 2005).

Direktivet opstiller en række specifikke krav, der skal være opfyldt for, at værdipapirer kan opnå betegnelsen 'særligt dækkede obligationer'.

Den afgørende forskel mellem de særligt dækkede obligationer og de traditionelle realkreditobligationer er, at de lån, der ydes på basis af de førstnævnte obligationer, skal overholde lovgivningens øvre lånegrænser - eksempelvis 80 pct. for boligudlejnings-ejendomme - i hele lånets løbetid.

Faldende ejendomspriser kan medføre, at en større eller mindre andel af et lån 'skubbes' ud over lånegrænsen. Denne del af lånet skal herefter afdækkes med særligt sikre aktiver, for at de udstedte obligationer kan fastholde deres status som særligt dækkede obligationer. Dette gælder, uanset om den pågældende andel af lånet stadig måtte have fuld sikkerhed inden for værdien af den faste ejendom.

Kvalificeret til betegnelsen 'særligt sikre aktiver' er statspapirer, realkreditinstituttets egne udstedelser af særligt dækkede obligationer og fordringer på kreditinstitutter - herunder tabsgarantier - inden for visse grænser.

For traditionelle realkreditobligationer skal lånegrænsen blot være overholdt på tidspunktet for lånetilbudets udarbejdelse.

- ÆNDRING AF LÅNEREGLER
Långivning baseret på særligt dækkede obligationer ville medføre en mindre ændring af reglerne for udmåling

af lån til landbrugsejendomme, fordi markmaskiner ikke kunne indgå i grundlaget.

Et andet forhold er, at EU-lovgivningen kun opererer med en 60 pct. lånegrænse ved erhvervsbelåning, herunder landbrug. Denne kan dog hæves til 70 pct., såfremt der ud over sikkerheden i den fast ejendom bliver stillet en yderligere sikkerhed på 10 pct. for den del af realkreditlånet, der placeres mellem 60 og 70 pct. af vurderingen. Denne sikkerhed skal bestå af særligt sikre aktiver.

Hvad værre er, ved ejendomsprisfald skal stilles supplerende sikkerhed for hele den del af lånet, der måtte blive placeret ud over 60 pct. baseret på en ny vurdering.

Dette stiller naturligvis betydelige krav til kapitalberedskabet.

- DLRs VALG
DLR forlod de traditionelle realkreditobligationer den 1. januar 2008.

Forinden havde DLR opnået Finanstilsynets tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer.

DLR kunne have valgt at fortsætte med de traditionelle realkreditobligationer, men da de øvrige realkreditinstitutter næsten uden undtagelse valgte at overgå til udstedelse af særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, havde DLR ikke rigtigt noget valg. Kursen på DLRs obligationer lå i forvejen lidt lavere end kurserne på konkurrenternes tilsvarende obligationer. Kursforskellen elimineres gennem DLRs kurssubsidieringsordning.

Navnlig for de langtløbende obligationer kunne kursforskellen meget vel tænkes at blive udvidet, fordi finansielle virksomheder ved køb af traditionelle realkreditobligationer skal reservere dobbelt så meget kapital til risikoafdækning sammenholdt med køb af særligt dækkede obligationer.

Det var ikke kun en ekspeditionssag at opnå Finanstilsynets tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer. Blandt andet skulle foreligge en forretningsgang, der nærmere beskrev den fremgangsmåde, som DLR agtede at anvende ved overvågningen af lånegrænsernes overholdelse.

Mængden af forretningsgange, retningslinjer og instrukser af forskellig art har gennem de senere år vist en voldsom vækst. Baggrunden er en stadig mere kompliceret og detailreguleret finansiel lovgivning, der skal omsættes til operative forskrifter. En forretningsgang for, hvorledes der forfattes forretningsgange, er en del af dokumentsamlingen.

DLRs forretningsgang G15 - Forretningsgang vedrørende overvågning af de pantsatte ejendommers markedsværdier, respektive LTV-værdier - hæver sig ved sin kompleksitet og iderigdom over de øvrige dokumenter. Teknisk er der nærmest tale om et lille mesterværk, der til mindste

detalje anviser, hvilke procedurer, der skal følges ved forskellige varianter af ejendomsprisfald.

Faldende ejendomspriser siden 2007 har betydet, at G15 hyppigt har været i brug. Beregninger over lånenes placering i ejendommene (LTV-værdier) munder ud i en månedlig rapport, der sammenfatter kravet til supplerende sikkerhedsstillelse. Samtidig føres løbende regnskab med størrelsen af de særligt sikre aktiver, som DLR råder over til supplerende sikkerhedsstillelse.

Der føres i øvrigt et særligt regnskab med den del af DLRs aktivitet, der er baseret på særligt dækkede obligationer. Aktiviteten er placeret i sit eget kapitalcenter. Særligt sikre aktiver til brug for supplerende sikkerhedsstillelse er også placeret i dette center.

Ejendomsprisfald, der har fundet sted, er ét forhold. Et andet er, at yderligere prisfald aldrig kan udelukkes. Det er derfor nødvendigt at være

i besiddelse af et passende 'lager' af særligt sikre aktiver til afdækning af de forpligtelser, der måtte opstå ved yderligere ejendomsprisfald.

Da ingen kender fremtiden, har DLR ansøgt og i juni 2010 opnået en individuel statsgaranti i henhold til bankpakke II for en samlet optagelse af seniorgæld på 7,5 mia. kr.

Tanken er, at provenuet af værdipapirudstedelsen skal anvendes til erhvervelse af særligt sikre aktiver.

Der er frem til efteråret 2010 disponeret over de 2,5 mia. kr. ved, at DLR medio juli 2010 optog et US-dollar lån på knap 425 mio. US-dollar. De resterende 5,0 mia. kr. er der endnu ikke disponeret over, men dette vil i givet fald kunne ske med kort varsel, såfremt behovet for erhvervelse af flere særligt sikre aktiver måtte opstå.

- DRAMATIK

Der var også lidt dramatik knyttet til indførelsen af særligt dækkede

obligationer. Realkreditinstitutternes brancheorganisation - Realkreditrådet - blev sprængt.

Årsagen hertil var en mere fundamental uenighed mellem Finansrådet og Realkreditrådet omkring specialbankprincippet og ændringer i balanceprincippet. Med den nye lovgivning om særligt dækkede obligationer fik pengeinstitutterne også mulighed for at udstede obligationer med pant i fast ejendom - en ret som kun realkreditinstitutter (specialbanker) tidligere havde.

Resultatet var, at Realkredit Danmark og Nordea Kredit meldte sig ud af Realkreditrådet i 2007 (fik først virkning fra udgangen af 2008).

I stedet oprettedes Realkreditforeningen, der ud over de to realkreditinstitutter også tæller LR Realkredit.

Realkreditrådet består af Nykredit, BRFKredit og DLR Kredit.

DLRs AKTIONÆRER

Efter selskabsomdannelsen i maj 2001 fik DLR 137 aktionærer, hvoraf de 133 var pengeinstitutter. De resterende var Danmarks Nationalbank og 3 organisationer inden for jordbrugserhvervene.

Langt hovedparten af pengeinstitutterne var medlemmer af Lokale Pengeinstitutter eller Regionale Bankers Forening. Størrelsesmæssigt var der stor forskel på aktionærerne. En række var landsdækkende - andre opererede inden for et begrænset geografisk område.

I den aktionæroverenskomst, der blev indgået som led i selskabsomdannelsen, blev aktionærerne inddelt i tre grupper.

Den største gruppe (I-aktionærer) omfattede de 'permanente' ejere af DLR - lokale og regionale pengeinstitutter, hvortil kom enkelte pengeinstitutter, der ikke organisatorisk var knyttet til én af de to pengeinstitutgrupperinger.



De to øvrige aktionærgrupper (II- og III-aktionærer) bestod af de tre største banker (Nordea, Danske Bank og BG Bank) samt Nationalbanken, respektive De danske Landboforeninger, Dansk Familielandbrug og Dansk Erhvervsgartnerforening.

Fælles for de to sidstnævnte grupper var, at de efter en aftalt periode skulle afhænde deres aktier til I-aktionærerne. For de tre jordbrugsorganisationer skete dette pr. 1. juli 2004. For den anden gruppering tidligere.

Et interessant spørgsmål i forbindelse med I-aktionærers køb af II-, respektive III-aktionærers aktier i DLR var værdiansættelsen af den 'bundne fondsreserve', som udgjorde hovedparten af DLRs egenkapital i de første år efter selskabsomdannelsen.

Da der ikke fandtes et marked for denne kapitaltype, måtte parterne i forbindelse med indgåelse af aktionæroverenskomsten efter bedste evne fastlægge en værdi.

Ved værdiansættelsen indgik, at den 'bundne fondsreserve' kunne anvendes til dækning af eventuelle underskud i DLR. Endvidere kunne reserven fuldt ud medregnes til kapitalgrundlaget ved opgørelse af solvensprocenten. På den anden side trak det nedad, at den 'bundne fondsreserve' ikke kunne udloddes til aktionærerne.

Efter en del 'tovtrækkeri' enedes parterne om en passende skønsmæssig værdiansættelse, der med mindre korrektioner også efterfølgende er blevet lagt til grund ved aktieomfordelinger mellem DLRs 'permanente' aktionærer.

Antallet af aktionærer har ikke overraskende været faldende siden 2001.

En stadig mere kompliceret finansiel lovgivning er uden tvivl hovedårsagen til, at en række helt små pengeinstitutter har valgt at blive en del af et større lokalt pengeinstitut gennem en stilfærdig og helt naturlig fusion.



ADM. DIREKTØR CLAUD E. PETERSEN, DEN JYSKE SPAREKASSE. MEDLEM AF BESTYRELSEN 2009- OG FORMAND 2010- .

Andre har af økonomiske årsager været mere eller mindre tvungne til at vælge fusionsvejen. Endelig er enkelte af DLRs aktionærer havnet i det statslige afviklingsselskab Finansiell Stabilitet A/S. Herved er den danske stat indirekte blevet aktionær i DLR i hvert fald for en periode. Det havde næppe mange forestillet sig.

Paradoksalt er DLR blevet styrket gennem finanskrisen ved, at økonomisk svage aktionærer er blevet overtaget af økonomisk stærkere aktionærer.

I oktober 2010 var antallet af aktionærer reduceret til 95, det vil sige en reduktion på en tredjedel i løbet af knap 10 år. Nedgangen dækker over,



BANKDIREKTØR PREBEN L. HANSEN, SYDBANK. MEDLEM AF BESTYRELSEN 2002- OG NÆSTFORMAND 2003- .

at der trods alt også er kommet nye aktionærer i perioden siden selskabsomdannelsen i 2001.

FORMANDSSKIFTE
Efter DLRs generalforsamling den 20. april 2010 ønskede DLRs formand siden 1999, sparekassedirektør Svend Jørgensen at træde tilbage. Han blev medlem af bestyrelsen i 1990 og havde således været med i en meget omskiftelig og afgørende periode for DLR.

På hans driftssikre og samtidig rolige facon har han haft en betydelig del af æren for DLRs nuværende placering og styrke.

Ny formand blev adm. direktør



JENS KR. A. MØLLER, DIREKTØR 2010- .

Claus E. Petersen, Den Jyske Sparekasse. Han blev indvalgt i bestyrelsen på DLRs generalforsamling i april 2009. DLRs næstformand siden 2003 er bankdirektør Preben L. Hansen fra Sydbank.

En anden fremtrædende pengeinstitutmand - administrerende direktør Bent Naur, Ringkjøbing Landbo-bank og formand for Lokale Pengeinstitutter, forlod bestyrelsen i 2008. Ved sin udtræden gav Bent Naur udtryk for, at DLR hørte til et af hans 'hjerterbørn', blandt andet fordi DLR havde formået at praktisere en række af de forretningsmæssige værdier, som han selv lagde betydelig vægt på.

Også på direktionsniveau var der

udskiftning som følge af direktør Bjarne Dyreborg-Carlsens fratræden i foråret 2010.

Den 1. januar 2010 blev Jens Kr. A. Møller udnævnt til direktør og indtrådte ved samme lejlighed i DLRs direktion. Jens Kr. A. Møller kom til DLR i 1995. Da DLR i 2001-2002 påbegyndte en udvidelse af sit udlånsområde til også at omfatte byerhvervsjendomme, var det ham, der opbyggede den nye afdeling. I november 2004 blev han chef for hele DLRs udlånsaktivitet.



KAPITEL [9]

FINANSIERING AF GARTNERIER 1960-2010

Ved siden af traditionel landbrugsvirksomhed har DLR også finansieret en række specialproduktioner inden for jordbruget. Det drejer sig primært om gartneri, pelsdyravl og fjerkræproduktion.

Den produktionsgren, der ligger længst fra egentlig landbrugsvirksomhed, er gartneri. En afgørende forskel er, at der på gartnerier primært foregår produktion af færdigvarer, mens råvareproduktion er mest fremtrædende på landbrugsbedrifter.

Realkreditbelåning af gartneriejendomme rejser en række pantsikkerhedsmæssige problemstillinger, som ikke i samme grad gør sig gældende ved belåning af landbrugsejendomme.

Væsentligt er, at det jordareal, der hører til en gartneriejendom, som

langt den overvejende hovedregel er begrænset til ganske få hektar. Gartneriejendomme har derfor ikke de samme 'bundværdier' (jordværdier), som egentlige landbrugsbedrifter.

Den alternative anvendelse af en gartneriejendom er samtidig stærkt begrænset. Indstilles produktionen på ejendommen, vil værdien erfaringsmæssigt falde betragteligt.

Kreditrisikoen ved at yde lån til gartnerier har derfor vist sig større end ved landbrugsejendomme. Gode driftslederegenskaber og faglig dygtighed er derfor et absolut krav, når der som her er tale om kreditgivning, der ligger i grænseområdet mellem realkredit og personkredit. At risikoen ved belåning af gartnerier kan være ganske stor blev til fulde bekræftet i de første 50 år af DLRs levetid.

- LIVLIG START

DLR har siden sin etablering i 1960 finansieret gartnerivirksomhed. Fra starten var Fonden naturligvis bevidst om de særlige risici ved dette udlånsområde, men var nok lidt betaget af det dengang ekspanderende gartnerierhverv. Efterspørgselen efter erhvervets produkter var båret frem af et stigende forbrug på både hjemmemarkedet og eksportmarkederne af blomster og finere grøntsager.

Det var måske også lidt mere interessant at yde lån til gartnerier. Der kunne afgives større lånetilbud - både fordi vurderingerne lå højere og de foranstående lån, der skulle respekteres, var mindre.

Men det afgørende var naturligvis, at Fonden troede på erhvervet, der fremviste gode økonomiske resultater.

Dette kommer klart til udtryk i Fondens årsberetning for 1962, hvor det hedder:

*Realkreditfonden har på gartneri-
riomsrådet indrettet sig på en be-
låning, der for moderne, effektive
varmedruehusgartnerier med en
fagligt velfunderet og kreditværdi
ejer om fornødent kan gå til den
yderste lånegrænse, 70 pct. af
handelsværdien. Det vil dog nor-
malt være en forudsætning for en
så yderlig belåning til et gartneri -
der jo bærer specialvirksomhedens
præg - at fondens lån kan placeres
umiddelbart efter langt kreditfor-
eningslån. Er dette tilfældet, som
det i hovedsagen hidtil har været
det, kan realkreditfonden i sit
samlede lånetilbud her give vil-
kår, som i enhver henseende dæk-
ker dette ekspanderende erhvervs
behov.'*

De lange kreditforeningslån blev der med årene færre og færre af. Realkreditbelåning af gartnerier fik

Fonden efterhånden næsten for sig selv.

Der var også nok at tage fat på. Dengang i 1960 var den geografiske koncentration af gartneriproduktionen ikke udtalt. Fondens lån gik til finansiering af kapacitetsudvidelser på bestående gartnerier, men også til generationsskiftefinansiering. Ved udgangen af 1960'erne var Fondens udlån til gartnerisektoren nået op på 125 mio. kr. svarende til 8 pct. af det samlede udlån.

Den daglige varetagelse af gartneri-
belåningen blev i de første mange år
varetaget af Fondens direktionssekre-
tariat. Udlånsområdet havde direk-
tionens store bevågenhed. Samtidig
blev tilknyttet 6 inspektører til at vur-
dere gartnerier - alle indstillet af Er-
hvervsrådet for gartneri og frugtavl.

I 1977 etableredes en særlig afdeling for gartneriudlånet. Først i 1990 blev afdelingen en del af den generelle udlånsafdeling, der varetog

udlånet til de øvrige jordbrugserhverv.

- PRODUKTIONSTILPASNING

Som andre erhverv har danske gartnere løbende måttet tilpasse deres produktsortiment til afsætningsmulighederne. I 1960'erne var afskårne blomster og snitgrønt sammen med en række væksthushvorter de store kulturer. Hertil kom frilandprodukterne.

Da det økonomiske grundlag for først og fremmest produktion af snitgrønt, men også i nogen grad for de afskårne blomster gradvis forringedes, var allerede i slutningen af 1960'erne påbegyndt en omlægning til produktion af potteplanter. Samtidig herskede der ved begyndelsen af 1970'erne nogen usikkerhed omkring fremtiden for vigtige grøntsagsproduktioner som følge af, at tilslutning til EF forventedes at ville påføre danske gartnere en betydelig konkurrence.

Omlægning til produktion af pottplanter dominerede investeringerne



gennem 1970'erne og 1980'erne. Oveni kom betydelige energiinvesteringer som følge af de kraftige prisstigninger på brændselsolie i slutningen af 1973 og i 1980. Udvidelse af væksthusharealet fandt fortrinsvis sted på de mellemstore gartnerier, der samtidig specialiserede sig inden for forskellige potteplantekulturer.

Fonden finansierede en væsentlig andel af de nye væksthuse, respektive moderniseringen af eksisterende væksthuse. Som landbruget nød gartneriet også godt af forskellige statsstøtteordninger.

Af de kurssikrede udlandslån (K-

lån), som Fonden administrerede i slutningen af 1970'erne og først i 1980'erne, medgik en forholdsvis stor andel til finansiering af væksthuse. Som en del af K-låneordningen lå endda en tilskyndelse til at etablere nye gartneribedrifter på 'bar mark'. Motivationen lå i, at der kunne opnås en 'dobbel portion' K-lån. Ingen benyttede sig af denne mulighed. I 1975 kunne unge gartnere også opnå statslige kurstabslån ved etablering.

Fonden opnåede gradvis en position som gartnerierhvervets største enkeltkreditgiver. Set i 'bakspejlet' må långivningen betegnes som lidt dristig - selv om grundlaget for ud-

lånet også var faglig dygtighed og dokumentation af gode driftsresultater. Frem til midten af 1980'erne skete al belåning med serielån, som passede godt til gartneriets aktiver med en relativ kort levetid. Da Fonden i 1986 begyndte at yde konverterbare annuitetslån og i 1989 konverterbare serielån, bevægede Fondens gartneriudlån sig gradvis bort fra inkonverterbare serielån til konverterbare lån. Der blev senere rig mulighed for låneomlægninger. Siden 1999, hvor Fonden ophørte med at tilbyde serielån, har al långivning til gartneriet været ydet som annuitetslån. Den mest almindelige løbetid har været 20 år.

I 1990 toppedede Fondens udlån til gartneriet med næsten 1,5 mia. kr. svarende til godt 5 pct. af Fondens samlede udlånsportefølje.

- VENDEPUNKT

Overgangen til 1990'erne må betegnes som et klart vendepunkt i Fondens långivning til gartneriet.

Det var gået lovlig stærkt gennem 1980'erne og navnlig i sidste halvdel af årtiet, hvor Fondens udlån til sektoren udgjorde 7-8 pct. af det løbende udlån til jordbrugserhvervene.

Da den fremgang i gartneriets økonomi, der havde kendetegnet store perioder af 1980'erne, ikke fortsatte ind i 1990'erne, begyndte tabene at vise sig. Desværre var forholdet samtidig det, at Fonden havde stået for hovedparten af realkreditfinansieringen. Den største regning landede derfor i en årrække på Fondens bord.

Tabene var navnlig belastende i den første halvdel af 1990'erne. Den kraftige strukturudvikling inden for gartnerierhvervet gjorde det bestemt heller ikke lettere.

I takt med, at produktionen koncentreredes på ganske få geografiske

områder blev det vanskeligere at omsætte gartnerier, der lå uden for disse områder. Endte en ejendom på tvangsauktion, måtte påregnes, at en ikke-ubetydelig andel af realkreditbelåningen var tabt, fordi tvangsrealisationsværdien som hovedregel lå lavere end den vurdering (som 'going-concern'), der i sin tid lå til grund for ejendommens belåning.

Strukturudviklingen har i øvrigt været så voldsom, at gartnerierne omkring Odense efterhånden står for hovedparten af den danske væksthusproduktion af gartneriprodukter.

I de sidste knap 20 år har DLRs udlån til gartnerierhvervet været præget af långivning til omlægning af eksisterende DLR-lån. Generelt har investeringsaktiviteten været moderat. DLRs långivning til investeringsformål har primært dels taget sigte på at

effektivisere produktionen, dels gennemføre mindre udvidelser af bestående gartnerier.

Selv om DLRs udlån til gartnerierhvervet gennem de senere år har udgjort en vigende andel af DLRs samlede udlån, er DLR i 2010 stadig medvirkende ved investeringer og generationsskifter inden for erhvervet, lige som DLR fortsat er en betydelig kreditgiver til denne specialproduktion.



De oprindelige stiftere af DLR kan næppe have forestillet sig, at DLR ville udvikle sig til den virksomhed, som den er i dag.

Et finansieringsproblem knyttet til en enkelt erhvervsgren skulle dengang for 50 år siden løses.

Men mon ikke de personer, der var involveret i stiftelsen - hvis de kunne udtale sig - ville udtrykke tilfredshed med DLRs udvikling.

DLR har i de forgangne 50 år løbende måttet tilpasse sig en verden i stadig forandring.

Fremsynethed, rigtige beslutninger på de afgørende tidspunkter, fleksibilitet, held, andres fejltagelser, fagligt kompetente personer i ledelsesorganer og blandt ansatte har været faktorer, der har sikret DLRs overlevelse og udvikling.

Solidt forankret i det danske finansielle landskab fremstår DLR som en virksomhed med gode fremtidsmuligheder, der er parat til at påtage sig nye opgaver, såfremt ejerkredsen - lokale og regionale pengeinstitutter - måtte træffe beslutning herom.

En beslutning er aldrig blevet ændret - end ikke overvejet ændret:

Middagen efter årsmødet i den gamle Fond, henholdsvis den årlige generalforsamling i DLR Kredit er altid blevet afholdt i Divan 2 i Tivoli. Menuen har altid været den samme - fjordrejer, lam og jordbær.

144	- Direktionsmedlemmer
	- Bestyrelsesmedlemmer
145	- Dansk Landbrugs Realkreditfond 1960-21. maj 2001
148	- DLR Kredit A/S 9. april 2001-
150	- Dansk Landbrugs Realkreditfond / DLR Kredit i hovedtal
152	- Chefer og direktører i centrale funktioner
154	- Aktionærer pr. 30. september 2010

DIREKTIONSMEDLEMMER

Navn	Periode	Kommentar
Direktør Erik Krogstrup	1960-1982	Adm. direktør 1960-1982
Direktør Peder Elkjær	1973-1975	
Direktør J. Fløystrup Jensen	1978-2002	Adm. direktør 1983-2002
Direktør P. Wegge-Olsen	1978-1988	
Direktør Bent Andersen	2001-	Adm. direktør 2002-
Direktør Bjarne Dyreborg-Carlsen	2002-2010	
Direktør Jens Kr. A. Møller	2010-	

BESTYRELSESMEDLEMMER

DANSK LANDBRUGS REALKREDITFOND 1960-21. MAJ 2001

Navn	Periode	Kommentar
Udpeget af Finansrådet (før 1990 af Den Danske Bankforening og af Danmarks Sparekasseforening):		
Bankdirektør J.J. Paulsen, Tønder Landmandsbank	1960-1972	Formand 1960-1972
Sparekassedirektør N. Kyed, Hammerum Herreds Spare- og Laanekasse	1960-1963	Næstformand 1960-1963
Sparekassedirektør Arne Andersen, Skive Sparekasse	1960-1976	Næstformand 1963-1976
Bankdirektør C.J. Christensen, Banken for Ringsted og Omegn	1960-1963	
Bankdirektør H. Hoffmann, Københavns Handelsbank	1960-1965	
Sparekassedirektør H. Krog-Meyer, Den sjællandske Bondestands Sparekasse	1960-1966	
Bankdirektør P. Krogh, Andelsbanken	1960-1969	
Kammerherre, godsejer S.A. Timm, Aggersvold, Jyderup	1960-1971	
Bankdirektør G. Ulrik, Varde Bank	1963-1976	Formand 1972-1976
Sparekassedirektør C.A. Sørensen, Sparekassen Fyn	1963-1976	
Bankdirektør S.O. Sørensen, Den Danske Bank af 1871	1965-1980	
Sparekassedirektør P.E. Larsen, Sparekassen Falster-Østlolland, SDS	1966-1976	
Bankdirektør Kr. Møller, Andelsbanken	1969-1972	
Sparekassedirektør Steen Madsen, Sparekassen SDS	1971-1986	Formand 1976-1986
Bankdirektør Sv.Aa. Andersen, Andelsbanken	1972-1983	
Bankdirektør H. Egsgaard-Pedersen, Midtbank	1972-1982	Næstformand 1976-1982
Bankdirektør Bent Hansen, Himmerlandsbanken	1976-1993	Næstformand 1982-1986 og formand 1986-1993
Sparekassedirektør Peder Elkjær, Sparekassen Bikuben	1976-1990	Næstformand 1986-1990
Sparekassedirektør S. Bugge Vegger, Sparekassen Farsø	1976-1985	
Sparekassedirektør Kjeld Kristensen, Sparekassen Nordjylland	1976-1978	
Sparekassedirektør M. Kjølholt, Sparekassen Nordjylland	1978-1985	
Bankdirektør L. Chalmer Rasmussen, Den Danske Bank af 1871	1980-1986	
Bankdirektør W.B. Hansen, Kronebanken	1982-1985	

BESTYRELSESMEDLEMMER
DANSK LANDBRUGS REALKREDITFOND 1960-21. MAJ 2001

146

Navn	Periode	Kommentar
Udpeget af Finansrådet (før 1990 af Den Danske Bankforening og af Danmarks Sparekasseforening):		
Bankdirektør A.C. Jacobsen, Andelsbanken	1983-1990	
Bankdirektør A. Holm Jensen, Varde Bank	1985-1989	
Sparekassedirektør Abel Nielsen, Han Herreders Sparekasse	1985-1988	
Sparekassedirektør Arne Nielsen, Sparekassen Nordjylland	1985-1989	
Sparekassedirektør H. Kruse Petersen, Unibank	1986-1991	Næstformand 1990-1991
Bankdirektør Lars Johansen, Privatbanken/Unibank	1986-1990	
Sparekassedirektør H.P. Andersen, Sparekassen Hobro	1988-1990	
Koncerndirektør Torsten Olsson, Sparekassen Nordjylland	1989-1995	
Bankdirektør Jørn Astrup Hansen, Midtbank	1989-1991	
Bankdirektør Jørn Kr. Jensen, Unibank/Nordea	1990-2001	Næstformand 1991-1993 og formand 1993-1999
Sparekassedirektør Svend Jørgensen, Sparekassen Himmerland	1990-2001	Formand 1999-2001
Sparekassedirektør Tommy Pedersen, BG Bank	1990-1996	Næstformand 1993-1996
Bankdirektør Egon Jensen, Den Danske Bank	1990-1991	
Bankdirektør Jens Otto Veile, Den Danske Bank	1991-1998	Næstformand 1996-1998
Bankdirektør Jens Ole Okholm, Varde Bank	1991-1994	
Bankdirektør Asger Kastberg, Unibank	1991-1999	
Bankdirektør Jørgen Holt, Nordvestbank	1993-1999	Næstformand 1998-1999
Bankdirektør Bent Andersen, Sydbank	1994-2001	Næstformand 1999-2001
Adm. direktør Ole Jørgensen, Spar Nord	1995-2000	
Bankdirektør Hans-Ole Jochumsen, BG Bank	1996-1998	
Bankdirektør Henry Nielsen, BG Bank	1998-2000	
Bankdirektør Jakob Brogaard, Den Danske Bank	1998-2001	
Bankdirektør Visti Nielsen, Jyske Bank	1999-2000	
Bankdirektør Jens Ole Jensen, Nordjyske Bank	1999-2001	
Ordførende direktør Anders Dam, Jyske Bank	2000-2001	

BESTYRELSESMEDLEMMER
DANSK LANDBRUGS REALKREDITFOND 1960-21. MAJ 2001

147

Navn	Periode	Kommentar
Udpeget af Finansrådet (før 1990 af Den Danske Bankforening og af Danmarks Sparekasseforening):		
Bankdirektør Hans Møller-Christensen, Danske Bank	2000-2001	
Bankdirektør Lars Møller, Spar Nord Bank	2000-2001	
Udpeget af De danske Landboforeninger:		
Gårdejer, folketingsmand Anders Andersen, Benzonslyst, Voldby	1960-1974	
Gårdejer Andreas Heick, Marielyst, Hejnsvig	1974-1975	
Gårdejer Holger Erichsen, Skibstedgård, Hurup, Thy	1975-1976	
Proprietær H.O.A. Kjeldsen, Lerkenfeldt, Østrup, Aars	1977-1995	
Gårdejer Peter Gæmelke, Røjgård, Vejen	1995-2001	
Udpeget af Dansk Familielandbrug (Husmandsforeningerne):		
Boelsmand Peter Jørgensen, Slagelse	1960-1973	
Husmand Chr. Sørensen, Tirslund, Holsted	1973-1983	
Parcellist Ib Rasmussen, Krogen, Skævinge	1983-1990	
Husmand Jørgen Isaksen, Glamsbjerg	1990-1992	
Husmand Chr. Sørensen, Tirslund, Holsted	1992-1993	
Husmand Peder Thomsen, Sir, Holstebro	1993-2001	
Udpeget af Danmarks Nationalbank:		
Nationalbankdirektør Frede Sunesen	1960-1981	
Nationalbankdirektør Ole Thomsen	1981-2000	
Udpeget af økonomiministeren (offentlig repræsentant):		
Generalsekretær Mimi Jakobsen	2000-2001	

BESTYRELSESMEDLEMMER
DLR KREDIT 9. APRIL 2001 -

148

Navn	Periode	Kommentar
Generalforsamlingsvalgte:		
Sparekassedirektør Svend Jørgensen, Sparekassen Himmerland	2001-2010	Formand 2001-2010
Bankdirektør Bent Andersen, Sydbank	2001	Næstformand 2001. Indtræder i DLR Kredits direk- tion den 1. oktober 2001
Ordførende direktør Anders Dam, Jyske Bank	2001-	Næstformand 2001-2002
Bankdirektør Lars Møller, Spar Nord Bank	2001-	Næstformand 2002-2003
Gårdejer Peter Gæmelke, Røjgård, Vejen	2001-	
Adm. direktør Jens Ole Jensen, Nordjyske Bank	2001-	Medlem af revisionsudvalget 2009-
Adm. direktør Vagn T. Raun, Sammenslutningen Danske Andelskasser og Danske Andelskassers Bank	2001-	
Adm. direktør Bent Naur, Ringkjøbing Landbobank	2001-2008	
Adm. direktør Poul Balle, Amtssparekassen Fyn	2001-2002	
Bankdirektør Preben Lund Hansen, Sydbank	2002-	Næstformand 2003-
Adm. direktør Finn B. Sørensen, Fionia Bank	2002-2008	
Adm. direktør Kjeld Mosebo Christensen, Forstædernes Bank	2008	
Adm. direktør Claus E. Petersen, Den Jyske Sparekasse	2009-	Formand 2010-
Statsaut. revisor Flemming Petersen, Odense	2009-	Formand for revisionsudvalget 2009-
Adm. direktør Vagn Hansen, Sparekassen Vendsyssel	2010-	

BESTYRELSESMEDLEMMER
DLR KREDIT 9. APRIL 2001 -

149

Navn	Periode	Kommentar
Medarbejdervalgte repræsentanter:		
Juridisk konsulent Søren Jensen	2001-	Medlem af revisionsudvalget 2009-
Landbrugschef Steen Pedersen	2001-2009	
Gårdejer og vurderingssagkyndig Aage Thomsen	2001-2008	
Gårdejer og vurderingssagkyndig Niels Jørgen Vestergaard	2001-2005	
Assistent Tanja Bregninge Itenov	2005-	
Vurderingssagkyndig Torben Thorup	2005-2009	
Fuldmægtig Agnete Kjærsgaard	2009-	
Gårdejer og vurderingssagkyndig Benny Pedersen	2009-	
Udpeget af økonomi- og erhvervsministeren (offentlig repræsentant):		
Generalsekretær Mimi Jakobsen	2001-2003	

DANSK LANDBRUGS REALKREDITFOND/DLR KREDIT I HOVEDTAL

150

År	Udlån nom. pantebrevs- restgæld mio. kr.	Balance mio. kr.	Resultat før skat mio. kr.	Tab og ned- skrivninger /hensæt- telser mio. kr.	Egenkapital mio. kr.	Efterstillet kapital mio. kr.	Garantier mio. kr.	Solvens- procent	Antal med- arbejdere omregnet til hel- tidsansatte	Antal vurderings- sagkyndige landbrug /gartneri
1961	116	199	2	-	2	-	66	57,9	10	75
1962	186	282	2	-	4	-	69	39,1	12	75
1963	250	361	3	-	7	-	73	31,5	13	75
1964	372	509	5	-	11	-	79	23,9	13	75
1965	544	716	6	-	15	-	88	18,9	15	75
1966	688	885	5	-	21	-	95	16,7	16	75
1967	933	1.149	9	-	29	-	107	14,6	18	75
1968	1.058	1.283	8	-	41	-	114	14,6	22	75
1969	1.162	1.392	9	-	45	-	119	14,0	30	75
1970	1.336	1.585	9	-	52	-	128	13,5	33	75
1971	1.690	1.983	13	-	67	-	146	12,5	39	75
1972	2.147	2.514	16	-	89	-	168	12,0	43	76
1973	2.935	3.422	24	-	104	-	208	10,7	45	76
1974	4.030	4.593	34	-	134	-	263	9,8	46	76
1975	5.276	6.012	41	-	192	-	355	10,4	50	77
1976	6.553	7.373	63	-	242	-	419	10,1	52	77
1977	8.131	9.088	78	-	308	-	498	9,9	56	77
1978	10.739	11.984	104	-	402	-	648	9,8	58	77
1979	13.456	15.242	109	-	524	-	874	10,3	62	77
1980	15.210	17.252	104	30	621	-	962	10,2	65	77
1981	15.649	18.252	-143	265	496	-	1.484	12,6	68	77
1982	15.892	18.366	-133	239	371	-	1.496	11,3	70	77
1983	16.517	18.981	-51	141	412	-	1.527	11,5	72	77
1984	17.513	19.970	-9	103	379	-	1.577	11,0	72	77
1985	18.976	21.929	63	39	548	-	1.647	11,3	72	77
1986	20.890	24.178	92	36	566	-	1.735	10,8	77	75

DANSK LANDBRUGS REALKREDITFOND/DLR KREDIT I HOVEDTAL

151

År	Udlån nom. pantebrevs- restgæld mio. kr.	Balance mio. kr.	Resultat før skat mio. kr.	Tab og ned- skrivninger /hensæt- telser mio. kr.	Egenkapital mio. kr.	Efterstillet kapital mio. kr.	Garantier mio. kr.	Solvens- procent	Antal med- arbejdere omregnet til hel- tidsansatte	Antal vurderings- sagkyndige landbrug /gartneri
1987	21.644	24.927	55	45	621	-	1.765	10,9	73	75
1988	22.680	26.149	96	65	717	-	1.813	11,1	73	74
1989	23.878	28.219	-28	118	688	-	1.869	10,6	75	74
1990	27.941	31.531	26	94	637	-	1.949	10,1	73	74
1991	28.727	32.678	60	127	697	-	2.038	10,2	73	74
1992	29.645	33.150	7	174	704	-	2.109	10,2	71	71
1993	31.835	37.043	14	289	716	-	2.447	10,2	72	71
1994	36.479	40.834	74	183	771	-	2.546	10,7	77	69
1995	38.427	43.481	260	136	939	-	2.704	11,1	80	68
1996	38.989	44.439	318	79	1.152	-	2.826	11,8	82	67
1997	39.364	45.972	397	+17	1.413	-	2.980	12,4	84	71
1998	40.572	47.883	305	87	1.615	-	3.227	12,8	89	70
1999	39.024	45.874	289	+30	1.812	-	2.311	12,3	90	63
2000	39.529	45.251	306	5	2.019	-	2.373	9,3	91	53
2001	41.502	52.145	298	51	2.541	-	2.010	9,7	95	53
2002	48.376	66.806	348	23	2.781	775	1.480	10,8	109	50
2003	57.756	80.999	297	21	2.986	788	895	9,5	126	50
2004	69.190	111.007	335	+20	3.247	3.773	-	11,6	127	43
2005	82.496	94.148	398	3	3.862	3.733	-	11,7	133	43
2006	91.643	104.567	578	+174	4.279	3.693	-	11,3	130	41
2007	107.421	134.900	491	+37	4.652	3.677	-	9,5	135	41
2008	123.157	137.581	611	+14	5.609	3.734	-	9,7	145	41
2009	130.414	149.330	450	159	6.534	5.587	-	11,7	149	39
1. halvår 2010	132.290	137.824	254	61	6.725	5.621	-	11,7	149	38

CHEFER OG DIREKTØRER I CENTRALE FUNKTIONER

152

Navn	Periode	Kommentar
Udlån:		
Peder Elkjær	1960-1973	direktør, direktionsmedlem 1973-1975
J. Fløstrup Jensen	1973-1982	adm. direktør, direktionsmedlem 1978-2002
Kr. Lauridsen	1982-2004	vice­direktør. Ekskl. byerhverv fra dec. 2001
Jens Kr. A. Møller	2004-2010	direktør, direktionsmedlem 2010-
Bent Bjerrum	2010-	udlånsdirektør
- Landbrug (til 2004 identisk med udlånschef)		
Bent Bjerrum	2004-2010	landbrugschef
Steen Pedersen	2010-	landbrugschef
- Byerhverv (påbegyndes 2001)		
Jens Kr. A. Møller	2001-2004	underdirektør, jævnfør ovenfor
Steen Pedersen	2004-2010	erhvervschef
Bo Hansen	2010-	erhvervschef
- Udbetaling		
Linda Stensdal	2002-	kontorchef
Jura:		
Bent Rasmussen	1960-1962	kontorchef
P. Wegge-Olsen	1962-1982	direktør, direktionsmedlem 1978-1988
Anders Nielsen	1982-1989	underdirektør
Per Englyst	1989-	juridisk direktør
Regnskab/økonomi:		
Preben Hansen	1960-1985	regnskabschef
Leif Knudsen	1985-2009	underdirektør
Henrik Halvas Sørensen	2009-	økonomidirektør

CHEFER OG DIREKTØRER I CENTRALE FUNKTIONER

153

Navn	Periode	Kommentar
Direktionssekretariat:		
Bjarne Dyreborg-Carlson	1977-2010	direktør, direktionsmedlem 2002-2010
Lars Blume-Jensen	2010-	direktionssekretær
Personale:		
P. Wegge-Olsen	1962-1988	direktør, direktionsmedlem 1978-1988
Bjarne Dyreborg-Carlson	1989-2010	direktør, direktionsmedlem 2002-2010
Lars Blume-Jensen	2010-	direktionssekretær
IT:		
Bent Rasmussen	1974-1991	kontorchef
Chr. Willemoes Sørensen	1991-	it-direktør
- Projekt		
Vibeke Stig Pedersen	2004-	projektchef
- IT-udvikling		
Henrik Nielsen	2010-	systemchef
Intern revision:		
Gitte Buchholtz	2000-2006	revisionschef
Martin Steen Petersen	2006-	revisionschef
Finans:		
Henrik Højby	2009-	finanschef
Risikostyring:		
Claus Gotfred Rasmussen	2008-	chefanalytiker

A/S Møns Bank	Fanø Sparekasse
A/S Nørresundby Bank	Faster Andelskasse
A/S Vinderup Bank	Flemløse Sparekasse
Aktieselskabet Lollands Bank	Folkesparkassen
Aktieselskabet Morsø Bank	Fruering-Vitved Sparekasse
Aktieselskabet Nordfyns Bank	Frørup Andelskasse
Aktieselskabet Skjern Bank	Frøs Herreds Sparekasse
Alm. Brand Bank A/S	Frøslev-Møllerup Sparekasse
Amagerbanken, Aktieselskab	Hals Sparekasse
Andelskassen Fælleskassen	Hunstrup-Østerild Sparekasse
Andelskassen J.A.K., Slagelse	Hvidbjerg Bank, Aktieselskab
BankNordik	Jyske Bank A/S
Boddum-Ydby Sparekasse	Klim Sparekasse
Borbjerg Sparekasse	Kongsted Sparekasse
Broager Sparekasse	Kreditbanken A/S
Brørup Sparekasse	Langå Sparekasse
Danske Andelskassers Bank A/S	Handelsbanken
Den Jyske Sparekasse	Lunde-Kvong Andelskasse
DiBa Bank A/S	Løkken Sparebank
Djurslands Bank A/S	Lån & Spar Bank A/S
Dragsholm Sparekasse	Max Bank A/S
Dronninglund Sparekasse	Merkur, Den Almennyttige Andelskasse
ebh bank a/s	Middelfart Sparekasse
Fanefjord Sparekasse	Morsø Sparekasse A/S

Nordjyske Bank A/S	Sparekassen i Skals
Nova Bank Fyn A/S	Sparekassen Kronjylland
Nykredit Realkredit A/S	Sparekassen Limfjorden
Ringkjøbing Landbobank, Aktieselskab	Sparekassen Lolland A/S
Rise Spare- og Laanekasse	Sparekassen Midtdjurs
Roskilde Bank A/S	Sparekassen Midtfjord
Ryslinge Andelskasse	Sparekassen Sjælland
Rønde og Omegns Sparekasse	Sparekassen Thy
Salling Bank A/S	Sparekassen Vendsyssel
Skælskør Bank Aktieselskab	Sparekassen Østjylland
Spar Nord Bank A/S	Svendborg Sparekasse A/S
Spar Salling Sparekasse	Sydbank A/S
Sparbank A/S	Søby-Skader-Halling Spare- og Laanekasse
Sparekassen Balling	Sønderhå-Hørsted Sparekasse
Sparekassen Bredebro	Totalbanken A/S
Sparekassen Den lille Bikube	Tønder Bank A/S
Sparekassen Djursland	Vestfyns Bank A/S
Sparekassen Farsø	Vestjysk Bank A/S
Sparekassen for Arts Herred	Vistoft Sparekasse
Sparekassen for Nr. Nebel og Omegn	Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse
Sparekassen Faaborg A/S	Vordingborg Bank A/S
Sparekassen Himmerland A/S	Østjyds Bank A/S
Sparekassen Hobro	Aarhus Lokalbanc Aktieselskab
Sparekassen Hvetbo A/S	

*Udgivet i forbindelse med DLRs
50 års jubilæum den 12. oktober 2010*

Forfatter: Bjarne Dyreborg-Carlsen

*Grafisk design:
Promotus Reklamebureau A/S*

Trykning: Frederiksberg Bogtrykkeri

*Fotos: Udlånt primært af bygnings- og
landskabsarkitekt Kræn Ole Birckjær*



***Udgivet af
DLR Kredit A/S
Nyropsgade 21
1780 København V.***

***Telefon 70 10 00 90
www.dlr.dk***

