



Sveriges lantbruksuniversitet  
Swedish University of Agricultural Sciences

Institutionen för ekonomi

# Bankers beslutsprocess vid kreditgivning avseende jordbruksmark

Banks' decision making process when granting loans to purchase farm  
land

*Martin Nordström*

## **Bankers beslutsprocess vid kreditgivning avseende jordbruksmark**

Banks' decision making process when granting loans to purchase farm land

*Martin Nordström*

**Handledare:** Karin Hakelius, SLU,  
Institution för ekonomi

**Examinator:** Richard Ferguson, SLU,  
Institution för ekonomi

**Omfattning:** 30 hp

**Nivå och fördjupning:** A1E

**Kurstitel:** Självständigt arbete i företagsekonomi

**Kurskod:** EX0806

**Program/utbildning:** Agronomprogrammet - ekonomi

**Fakultet:** Fakulteten för naturresurser och jordbruksvetenskap (NJ)

**Utgivningsort:** Uppsala

**Utgivningsår:** 2018

**Serienamn:** Examensarbete/SLU, Institutionen för ekonomi

**Nr:** 1134

**ISSN** 1401-4084

**Elektronisk publicering:** <http://stud.epsilon.slu.se>

**Nyckelord:** beslutsprocess, jordbruksmark, kreditgivning, kreditprocess

# Förord

Stort tack till Joel Häggquist på Landshypotek som bidragit med kunskap samt även hjälpt till med lämpliga intervjuobjekt. Samtliga personer som medverkat under insamlingen av information kring hur bankers arbete går till, ni nämns inte med namn men ni vet vilka ni är samt att uppsatsen inte skulle kunnat skrivas utan eran hjälp, stort tack.

Tack till Per Hansson som bidragit med kunskap och sin syn av verkligheten för att få ett bredare sett att se på det rådande ämnet vilket varit av stor vikt under uppsatsen.

Henrik Svensson har även bidragit med tankar vid opponering som bidragit till uppsatsens förbättrande.

Johan Eriksson och Martin Enström som bidragit med väldigt bra synpunkter och även varit mycket uppskattade då jag kunnat bolla olika tankar med er under processen, stort tack för er hjälp.

Under uppsatsen har även stor hjälp tillkommit när hjälp behövts för frågor och tankar kring hur en uppsats skrivs på bästa sätt, för detta vill jag rikta ett stort tack till Sabina Lundberg på Språkverkstaden vid SLU Ultuna.

Även ett oerhört stort tack till Elisabeth Nordström som hjälpt till med korrekturläsning och meningsuppbyggnad för att få denna uppsats att bli det den har blivit.

# Abstract

The need of being granted a loan has soared as farmland has become more expensive. The purpose of this study was therefore, to research the decision-making process of banks specialized for loans towards farmland and which factors that play in to the decision-making. This was done by the help of Harrison & Pelletier's decision-making model from 2000 and a specific focus on the four factors: risk, cash flow, security, and social aspects. The model was used as an analytical tool applied on the empirical material to research the decision-making process of banks when granting a loan and its explanatory value was evaluated. The empirical material of this thesis was collected through semi-structured life-skills interviews with employees of the bank. A new decision-making model was created based on the analysis of the empirical material to enhance the understanding of bank's decision-making process when granting a loan. The study has shown that the most important part of granting a loan depends on the economic values of the debtors. The debtors' ability to repay the loan is the most important factor for a bank when granting a loan. Furthermore, the four factors: risk, cash flow, security, and social aspects turned out to be of specific importance during the decision-making process.

# Sammanfattning

För att kunna göra investeringar krävs kapital. Hur kapital tillgängliggjorts för den som varit i behov av att låna pengar för att kunna köpa något har skiljt sig åt genom åren. I och med att behovet av kapital ökade föddes det moderna bankväsendet. Genom att bevilja lån mot en summa har banker gjort det möjligt för människor att göra investeringar.

Priset på jordbruksmark är något som stigit kraftigt under en längre period. Detta har bidragit till att banker fått en allt viktigare roll när någon varit intresserad av att investera i jordbruksmark. Av denna anledning är det av intresse att veta hur bankers beslutsprocess går till vid en kreditgivning mot jordbruksmark. Det är även av intresse att undersöka vilka faktorer det är som spelar in och vad som krävs av en kredittagare för att ett lån skall bli beviljat.

Studien som gjorts i denna uppsats har haft som syfte att klargöra hur den beslutsprocess ser ut som kreditinstitutioner inom bankväsendet använder sig av samt vilka faktorer som spelar in vid ett beviljande av en kredit. Detta gjordes med hjälp av Harrison & Pelletier beslutsmodell från 2000 och de fyra faktorerna: risk, kassaflöde, säkerhet och sociala faktorer. Detta applicerades som ett analysverktyg på beslutsprocessen vid kreditgivning mot jordbruksmark.

En utökad kreditmodell skapades utifrån en analys av empirin för att öka förklaringsgraden vid bankers beslutsprocess vid kreditgivning mot jordbruk. Vidare utkristalliserade sig fyra faktorer som visade sig vara viktiga aspekter vid beslutsprocessen vid kreditgivning.

Uppsatsens empiriska material bygger på halvstrukturerade livsvärdsintervjuer med tre personer som arbetar inom bank med kunskap kring just ämnet kreditgivning mot jordbruksmark. Respondenterna har varit stationerade i Stockholm och innehaft kunskap kring kreditgivning mot jordbruksmark i Svealands slättbygd som studien berört. En litteraturstudie har gjorts för att ge den grundläggande empirin kring ämnet.

Studien har visat att de viktigaste faktorerna för att en kreditgivning skall beviljas ligger vid de ekonomiska värdena. Kredittagarens möjligheter att uppfylla återbetalningen är den absolut viktigaste faktorn. En annan mycket viktig faktor är säkerheten som kredittagaren erbjuder, denna är nödvändigt för att banken skall kunna utforma en kredit.

Sammanfattningsvis har den utökade kreditmodellen visat sig ha en hög förklaringsgrad. Även om alla de steg som existerade i modellen även visar sig ske i verkligheten så var modellens utformning något övergripande. För en mer nyanserad och ökad förståelse av beslutsprocessen skulle den utökade kreditmodellen kunna kompletteras med flera detaljer under varje steg. Dock skulle modellens nuvarande utformning troligtvis kunna användas som analysverktyg för att förstå beslutsprocessen vid kreditgivning inom andra sektorer än just jordbruksmark. Detta då modellens utformning är så generaliserbar att den går att applicera inom bankers beslutsprocesser i stort.



# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Introduktion</b>	<b>1</b>
1.1	Problembakgrund	1
1.2	Syfte & forskningsfrågor	2
1.3	Avgränsningar	2
<b>2</b>	<b>Litteraturgenomgång</b>	<b>5</b>
2.1	Beslutsprocesser och viktiga faktorer vid kreditgivning	5
2.1.1	Beslutsprocesser	5
2.1.2	Risker	5
2.1.3	Säkerhet	7
2.1.4	Sociala faktorer	8
2.1.5	Kassaflöde	8
<b>3</b>	<b>Teori</b>	<b>10</b>
3.1	Teoretiskt ramverk	10
3.2	Beslutsprocessen	10
3.3	Fyra faktorer vid kreditgivning	12
3.3.1	Faktor risk	12
3.3.2	Faktor kassaflöde	12
3.3.3	Faktor säkerhet	13
3.3.4	Faktor sociala faktorer	13
<b>4</b>	<b>Metod</b>	<b>14</b>
4.1	Kvalitativ metod	14
4.2	Valet av företag att intervjua	15
4.3	Primärkällor - Intervjuer	15
4.4	Intervjuobjekt	16
4.5	Utformning av frågeformuläret	17
4.6	Kvalitetskriterier	17
4.6.1	Trovärdighet	17
4.6.2	Äkthet	18
4.6.3	Källor till litteraturstudien	19
4.7	Etiska aspekter	19
4.8	Metodkritik	19
<b>5</b>	<b>Empiri</b>	<b>21</b>
5.1	Valet av investeringar	21
5.2	Beslutsprocessen vid kreditgivning	21
5.3	Risker under kreditprocessen	24
5.4	Bidragsaspekter	25
5.5	Markpridfaktorer	26
<b>6</b>	<b>Analys</b>	<b>27</b>
6.1	Introduktion	27
6.1.1	Måldefinition	27
6.1.2	Insamlandet av data	27
6.1.3	Bearbetandet av data	28
6.1.4	Beslutstagandet	29
6.1.5	Implementeringen av beslutet	30
6.1.6	Uppföljning	30
6.2	De fyra utkristalliserade faktorerna	31

6.2.1 Risk .....	31
6.2.2 Kassaflöde .....	31
6.2.3 Säkerhet .....	32
6.2.4 Sociala aspekter .....	32
<b>7 Diskussion.....</b>	<b>34</b>
<b>7.1 Analys av beslutsprocessen vid kreditgivning .....</b>	<b>34</b>
7.1.1 Diskussion kring Harrison & Pelletiers beslutsmodells från 2000 olika steg .....	34
<b>7.2 De fyra faktorerna .....</b>	<b>37</b>
7.2.1 Risk .....	37
7.2.2 Kassaflöde .....	37
7.2.3 Säkerhet .....	38
7.2.4 Sociala aspekter .....	38
<b>7.3 En utökad beslutsprocessmodell .....</b>	<b>39</b>
<b>8 Slutsatser .....</b>	<b>42</b>
<b>8.1 Förslag till vidare forskning .....</b>	<b>43</b>
<b>Referenser .....</b>	<b>44</b>
Böcker och tidskrifter .....	44
Internet källor .....	46
Personliga möten .....	46
<b>Bilaga 1: Intervjuguide .....</b>	<b>47</b>



# 1 Introduktion

I detta kapitel kommer bakgrunden till problemet att presenteras samt vad uppsatsen kommer att handla om. Detta kommer sedan att följas av uppsatsens syfte, målet med uppsatsen samt frågeställningen som kommer att användas för att uppnå sagda syfte. Även avgränsningar kommer att presenteras samt en förklaring kring varför just dessa avgränsningar har valts. Allt detta görs för att öka kunskap för läsaren om vad komma skall samt göra det lättare att följa med i uppsatsens upplägg.

## 1.1 Problembakgrund

Sedan urminnes tider har människan försökt förbättra sin livssituation. Från tidiga jordbruks-samhällen med primitiva redskap under den yngre stenåldern för 10 000 år sedan till 1800-talets agrara revolution (Eliasson, 2002). Framväxten av ett svenskt bankväsende under 1800-talets mitt skapade nya möjligheter för bönder att låna pengar och på så sätt investera i sina redskap och djur (Larsson & Lindgren, 1989). Detta tar oss till dagens samhälle där en bonde kan vända sig till överstatliga organisationer såsom EU och banker speciellt inriktade på jordbruk för att söka kapitalstöd i form av bidrag eller lån och därigenom förbättra sin livssituation. I och med denna utveckling har den ständiga frågan för bonden dock bestått: vem skall bevilja mina lån? Må det så vara den lokala köpmannen i 1700-talets Sverige eller en banktjänsteman på det lokala bankkontoret. Denna uppsats följer detta eviga tema av att behöva pengar för att kunna tjäna pengar, och den frågan som kreditkunden ställer sig: Kommer jag att få lånet och vad bestäms detta utifrån?

Att låna pengar för att kunna göra en investering är en gammal affärsidé, efterfrågan på att kunna göra investeringar har på så sätt varit pådrivande i utvecklingen av bankväsendet. Banker fungerar på det sättet att de lånar ut pengar till kunder, en idé som bygger på att ta ut en avgift för det utlånade beloppet, en så kallad ränta (Svensson & Ulvenblad, 1994). En bank som väljer att låna ut pengar till en privatperson eller ett företag vill se en plan för hur kredittagaren har tänkt finansiera amorteringen och räntan på lånet. Ser banken inte någon rimlighet i återbetalningsplanen bör inte låntagarna få låna pengar, då detta är en allt för stor risk för banken (Svensson & Ulvenblad, 1994). Kreditbeviljningen kontrolleras till en viss del av regler från Finansinspektionen, men det är upp till varje bank om de vill bevilja en kreditgivning eller inte (Finansinspektionen, 2017).

Priset på jordbruksmark är något som stigit kraftigt under de senaste tio åren, priserna på jordbruksmark har i stora delar av landet nästan fördubblats (Jordbruksverket, 2017). Parallellt med att priset på jordbruksmark har ökat har även efterfrågan på att låna pengar hos bankerna stigit (Pers. med., Hansson, 2017). Läget som råder visar på historiskt låga räntor, där reporäntan är nere på nivåer under noll (Mattsson, 2017). Den låga räntan bidrar till att kostnaden för att köpa mark blir lägre vid belåning. Det hela leder till att det blir lättare att få återbetalningsplanen att gå ihop för att kunna investera i jordbruksmark, då själva räntekostnaden bara blir en liten del i beräkningen (Larsson et al. 2015). Vidare skriver Jordbruksverket i sin rapport från 2012 att på grund av att gårdsstödet är ett inkomststöd som är kopplat till marken och inte till produktionen förväntas detta ha en positiv effekt där jordbruksmarken ökar i pris (Jordbruksverket 2012). Utöver EU:s inblandning med bidrag finns fler aspekter som påverkar priset på jordbruksmark. Markpriserna styrs av en mängd olika faktorer. Faktorer som påverkar markpriset är: det geografiska läget, det vill säga var fastigheten är belägen i landet, hur arronderingen av fastigheten ser ut, eller faktorer såsom den existerande

växtbördigheten på den geografiska platsen, med andra ord vilken avkastning som kan förväntas (Stewart och Libby, 1998).

I och med de stigande markpriserna behövs ett allt större kapital vid investeringar i jordbruksmark. Som Per Hansson säger så har efterfrågan på att låna pengar ökat i och med att priset på jordbruksmark har ökat. För att kunna investera i jordbruksmark i dagens samhälle behövs helt enkelt lånade pengar. Som en följd av detta blir det allt viktigare för låntagare att förstå den bakom liggande logiken hos banktjänstemäns beslutsprocess för att öka sina chanser att bli beviljad en kredit och för att förstå vilka faktorer det är som ökar deras chanser till en kredit (Bruns & Fletcher 2008). Kommer den tänkta investeringen kunna bli en verklighet med hjälp av ett beviljat lån eller ej? Vilket tar oss till uppsatsens aktuella ämne, på vilka grunder beviljas ett lån och hur ser den beslutsprocessen ut?

## 1.2 Syfte & forskningsfrågor

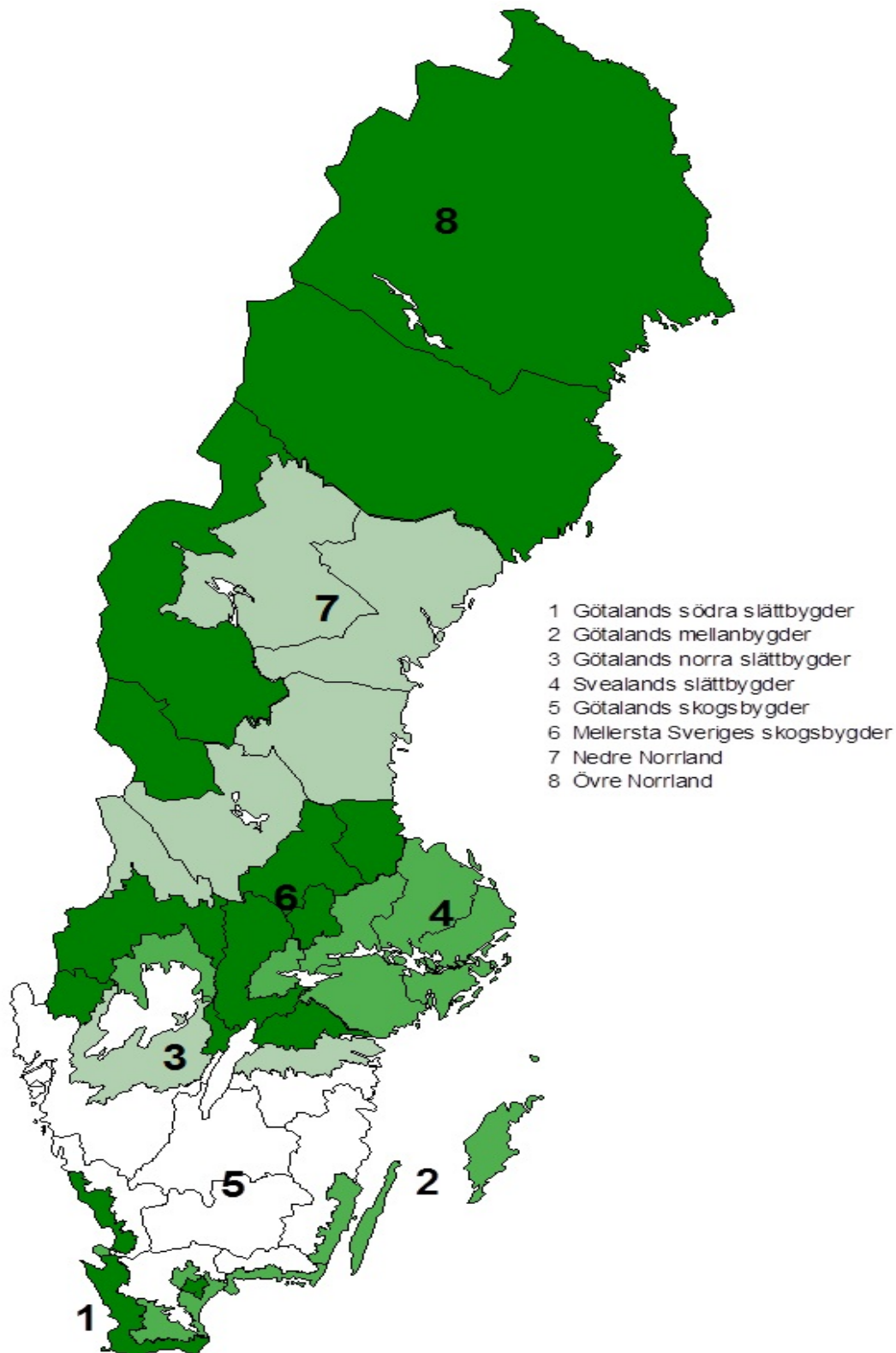
Syftet med denna uppsats är att klargöra hur den beslutsprocess ser ut som kreditinstitutioner inom bankväsendet använder sig av samt identifiera vilka faktorer som spelar in vid ett beviljande av en kreditgivning. Målet är att öka förståelsen för vilka faktorer banktjänstemän tar i beaktan i beslutsprocessen och hur själva processen ser ut vid kreditgivning mot jordbruksmark.

Följande forskningsfrågor har utformats för att besvara uppsatsens syfte:

- Vilka aspekter tar ni som banktjänstemän hänsyn till under själva beslutsprocessen vid en kreditgivning?
- Hur ser beslutsprocessens olika steg ut?

## 1.3 Avgränsningar

Avgränsningarna i denna uppsats kommer att vara att undersöka beslutsprocessen vid kreditgivning mot investeringar i jordbruksmark i Svealands slättbygd, det vill säga område fyra i figur 1. Beslutet att fokusera på Svealands slättbygd bygger på det faktum att priserna på jordbruksmark varierar kraftigt över landet. Detta försvårar en jämförelse mellan flera olika platser då förutsättningarna kan skilja sig kraftigt mellan olika delar i landet.



Figur 1. Jordbruksverkets indelning av produktionsområden (Ländell & Funcke, 2016).

Avgränsningarna syftar också till att se över beslutsprocessen kring just investeringar i jordbruksmark och inte lantbruksfastigheter överlag. Då lantbruksfastigheter kan vara väldigt produktionsinriktade kan priset för fastigheten skifta mycket över tid, beroende på hur känslig den nischade verksamheten är.

Ytterligare en avgränsning som görs är att intervjuobjekten i denna uppsats kommer från en specifik kreditgivande bank, Landshypotek bank AB. Detta val är baserat på att banken ifråga är nischad mot just kreditgivning till lantbruksfastigheter. Ytterligare skäl till denna avgränsning är denna uppsats kvalitativa inriktning. Genom att minska antalet intervjuobjekt hoppas författaren kunna gå på djupet med sina frågor, för att finna svaret på hur beslutsprocessen går till.

## 2 Litteraturgenomgång

Nedan följer en litteraturgenomgång som går igenom tidigare forskning inriktad på kreditgivning mot jordbrukssektorn.

### 2.1 Beslutsprocesser och viktiga faktorer vid kreditgivning

Beslutsprocessen vid kreditgivningen skiljer sig åt mellan olika banker beroende på var i landet banken befinner sig och vilken slags bank det rör sig om. Gemensamt för bankerna är dock att varje beslut som tas om en kredit skall beviljas eller ej bedöms i enlighet med den egna bankens kriterier. Vidare kan det skilja sig åt vart någonstans i banken som beslutet tas angående den aktuella krediten, detta beroende på kreditens storlek. En litteraturgenomgång rörande bankers beslutsprocesser och vilka faktorer som spelar in vid ett kreditbeviljande visar på en mängd olika tillvägagångssätt då det kommer till kreditbeslut (Landström, 2003; Bruns & Fletcher, 2008; West, 2000; Berger & Scott Frame, 2007).

#### 2.1.1 Beslutsprocesser

Bruns & Fletcher (2008) ger i sin artikel *Banks' risk assessment of Swedish SMEs* en ökad förståelse kring hur banktjänstemäns beslutsprocess vid kreditgivning går till mot små och medelstora företag. Enligt deras forskning är de viktigaste faktorerna vid kreditgivning mot små och medelstora företag i uppräknad ordning: tidigare prestationer, ekonomisk status, kompetens inom det sökta projektet som kredit skall användas till, säkerhet, låntagarens del i investeringen, VD:s tid på posten, och benägenhet till att ta risktagande beslut. Bruns & Fletchers forskning visar därmed på en tendens hos banker att lägga den största vikten i beslutsprocessen vid konkreta bokföringsuppgifter, och faktorer som skiftar risken vid lån från banken till själva låntagaren. Vidare interagerar låntagarens benägenhet till att ta risktagande beslut med den ekonomiska situationen och säkerheten som ges. Dock pekar forskarna på en generellt dålig bevakning då det kommer till banker och deras uppföljning gällande om det är just dessa faktorer som faktiskt påverkar återbetalningen av krediten (Bruns & Fletcher, 2008). Landström understryker att just vad kapitalet skall investeras i är av yttersta vikt vid ett kreditgivnings beslut, detta då banken utifrån denna information kan bilda sig en uppfattning om vilka risker den tänkta investeringen kan medföra (Landström, 2003).

#### 2.1.2 Risker

Risker är en av de faktorer som genomgående nämns i litteraturen som en viktig faktor vid kreditgivning. Enligt Bäckström (1998) kan banker dela upp sitt risktagande vid kreditgivningen i tre olika kategorier: operationell risk, kreditrisk, samt marknadsrisk.

Den operationella risken går att finna i samband med det administrativa arbetet vid kreditgivningen. Den operationella risken kan komma att ske i samband med att krediten skall betalas ut till kredittagaren, eller under själva beslutsprocessens olika steg. Problematiken vid operationell risk går ofta att se vid bristande rutiner, otydliga instruktioner och skeva riskmättningsmodeller. Med andra ord rör sig den operationella risken om den mänskliga faktorn (Lindahl, 2000).

Bäckström lyfter marknadsriskerna vilket är en riskfaktor som innefattar faktorer som banken själv inte kan hantera utan som är samhällsekonomiskt styrda. Med det menas att värdet på krediterna förändras utan att banken kan påverka det. Den största faktorn till att priser skiftar är på grund av ränteläget samt förändringar kring valutakurser (Bäckström, 1998). En sådan risk nämner Lindahl då han påpekar att stora risker kan uppstå ifall värdet på en fastighet som används som kreditsäkerhet sjunker. Detta kan bero på stigande räntor vilket är en faktor utanför banken eller kredittagarens kontroll (Lindahl, 2000).

Använder sig banker av en tydlig diversifiering inom olika branscher kan detta minimera kreditriskerna och marknadsriskerna. En samlad portfölj med olika branschkrediter minimerar riskerna för bankernas säkerhet. Genom denna metod minskar kreditrisken för bankerna men marknadsrisken kvarstår dock till viss del (Lindahl, 2000).

Om Danmark skrivs det i tidningen Jordbruksaktuellt från 2009 om det kraftiga prisfallet på jordbruksmark som skedde under 2008–2009. Priserna i till exempel Västra Jylland var uppe i 370–450 tusen svenska kronor per hektar innan prisfallet och sjönk sedan till 220–260 tusen svenska kronor per hektar (Jordbruksaktuellt, 2009; Svenska Dagbladet, 2010). Dessa prisfall berodde på att mark var högt belånad och inte kunde generera den avkastning som krävdes. Detta gjorde marken högst oattraktiv vilket minskade efterfrågan på mark samtidigt som jordbrukarna inte kunde betala tillbaka lånen på investeringarna då den avkastning som behövdes uteblev (Jordbruksaktuellt, 2009).

Även USA gick igenom en jordbrukskris under 1980-talet. Denna kris grundade sig bland annat på att informationsinsamlingen kring kredittagares finansiella situation och uppföljningsarbete efter krediten utfärdats inte sköttes ordentligt (Gustafson et al., 1991). Detta bidrog till att tydliga kreditriskerna som borde ha kunnat undvikas uppstod. Av denna kris skapades sedan nya rutiner och åtgärder för hur beslutsprocessen vid kreditgivning bör gå till för att minimera riskerna. Detta har lett till att man i dagsläget tar hänsyn till fler aspekter vid bedömningen av en kreditgivning (Gustafson et al., 1991).

Riskhanteringen vid kreditgivning styrs även från rättsliga instanser, detta i form av olika lagar. I 6 kap 2§ (2004:297) angående bank och finansieringsrörelse (LBF) kan det urskiljas hur kreditgivares riskhantering skall hanteras. I LBF angående risk är de områden som skall tas i beaktande vid kreditgivning: kreditriskerna, marknadsriskerna men även operativa riskerna. Andra risker som skall undvikas är sådana som kan riskera kreditinstitutionen från att verkställa de skyldigheter de åtagit sig.

Inom beslutsteorin finns ett antagande att personer är riskaverta. För att förstå innebörden av detta antagande kommer här en förklaring: En person skall göra ett val mellan två olika fall, det första fallet innebär en risk medan det andra fallet inte innebär någon risk. Om scenariot är att de båda fallens slutvärde är detsamma kommer en riskavert person att välja det alternativ som inte innebär någon risk. För att en person skall välja fallet där det existerar en risk måste det valet ge ett högre utfall jämfört med det alternativet som erbjöds utan någon risk. En riskavert person kan teoretiskt sett även godta ett lägre utfall, så länge det även innebär en lägre risk (Lindahl, 2000). Sammanfattningsvis betyder detta att den riskaverte föredrar ett beslut med så liten risk som möjligt så länge utfallet är detsamma.

Motsatsen till att vara riskavert är att vara risktagande. Med detta menas att personen ifråga hellre väljer ett alternativ med högre risk före det säkra beslutet, alternativet med låg risk. En individ som föredrar risk kan acceptera ett lägre utfall om det bidrar till att personen ifråga får

vara med om mer variation, samt en större variation bland de potentiella utfallen. En risktagande person kan på så sätt få ta del av ett större utfall än den riskaverte, men samtidigt utsätta sig själv för ett högre risktagande då det gäller att inte få ta del av något utfall överhuvudtaget. En person som föredrar risktaganden kan på så sätt få ta del av utfall som en riskavert person aldrig skulle komma i närheten av, just på grund av sin försiktighet när det kommer till risker. Viktigt här är att inse att den risktagande personen kan få ta del av större utfall men samtidigt utsätter sig för en betydligt högre risk av att inte få något utfall alls (Lindahl, 2000). Den risktagande utsätts alltså lättare för risk jämfört med den riskaverte. Det finns även ett tredje alternativ, en individ med en riskneutral syn. För denne person är valet mellan de olika alternativen, där utfallet är desamma även om risken skiljer sig åt mellan de olika alternativen, likgiltigt (Lindahl, 2000).

En annan aspekt då det kommer till risker är hållbarhet som har blivit en allt mer uppmärksam faktor. Hu och Li (2015) skriver i sin avhandling att många banker idag tillämpar aspekter såsom miljöaspekter och hållbarhet vid kreditprocessen. Även om alla inte redan gör detta i dagsläget är det ett mål som många banker har för framtiden, då dessa aspekter anses bli allt vanligare i samhället inom en snar framtid (Hu & Li, 2015).

### 2.1.3 Säkerhet

Säkerhet är en av de faktorer som genomgående nämns i litteraturen som en viktig faktor vid kreditgivning. Då det kommer till kreditgivning mot jordbruksmark består denna säkerhet oftast i jordbruksmark. En mängd olika aspekter påverkar jordbruksmarkens värde, med andra ord säkerhetens värde, dessa aspekter benämns som markprissfaktorer.

Enligt Perry och Robinson (2001) har de faktorer som påverkar värdet på jordbruksmark varit något som intresserat forskare och ekonomer under flera århundraden. En majoritet av de studier som utförts har baserats på det genomsnittliga priset på mark. Detta fokus har skapat problem för forskare som vill göra en djupare analys och undersöka vilka lokala faktorer som spelar in i prissättningen för specifik mark (Perry & Robinson, 2001).

Stewart och Libby (1998) har i sin forskning gjort försök till att nyansera förståelsen kring vilka faktorer som påverkar värdet på jordbruksmark. Forskarna har placerat in olika faktorer, tillsammans med snarlika egenskaper, för att undersöka vad som avgör markens värde (Stewart och Libby, 1998). Faktorerna som har identifierats som förklaring till det varierande priset på jordbruksmark är produktionsfaktorer som beskriver vilken produktionsförmåga marken besitter. Även Huang *et al* (2006) har påvisat att det finns en korrelation, om än svag, mellan markens avkastning och priset på mark. Vidare har Stewart och Libby kommit fram till att andra viktiga faktorer som spelar in är lägesfaktorer, med andra ord faktorer som beskriver närheten till bebyggelse, hur infrastrukturen är uppbyggd, närheten till skola, samt vård och omsorg (Stewart och Libby, 1998). Vikten av dessa faktorer styrks av Sklenicka *et al.* (2013) som skriver att lägesfaktorer är avgörande för priset samt vad marken kan generera. Det finns även andra faktorer, utöver produktionen, som är med och påverkar, ett sådant exempel är bostadsbebyggelse på fastigheten. En annan avgörande faktor som upptäckts i tidigare forskning är utmärkande egenskaper hos köpare och säljare på den berörda marknaden (Stewart och Libby, 1998). Även faktorer som går att koppla samman med politisk styrning på så väl kommunal- som statlig nivå kan vara avgörande för priset då detta kan påverka ägarens möjligheter att utveckla marken (Stewart och Libby, 1998).

Bidragaspekter är just ett sådant politiskt styrmedel som kan bidra till den ekonomiska utvecklingen av priset på jordbruksmark. I Jordbruksverkets rapport från 2012 beskrivs det hur gårdsstödet som tilldelas från EU kapitaliseras ut i priset på jordbruksmark (Jordbruksverket, 2012). Detta eftersom att bidragen är en extra intäkt, inte något som påverkas av vad som framställs på marknaden. Detta bidrar till att marknaden stiger i värde, eftersom en ekonomisk intäkt kan räknas in i kalkylen för vad marknaden kommer kunna avkasta ekonomiskt (Jordbruksverket, 2012). Även i Jordbruksverkets rapport från 2014 beskrivs det hur bidrag tilldelas om olika åtaganden utförs, till exempel i form av betesmarksstöd (Jordbruksverket, 2014).

Vidare har tidigare forskning även fokuserat på vilka faktorer som påverkar åkermarkspriserna. I en uppsats från 2010 *"Priset på åkermark-påverkande faktorer"* (Lundell & Östlund, 2010) används en hedonisk prismodell för att klargöra vilka faktorer som påverkar prissättning av jordbruksfastigheter belägna i Mälardalen. Underlaget för uppsatsen bygger på lagfarna köp i Mälardalen mellan 2005–2009. Prisstatistiken som utformats har baserats på en mängd kategorier, dessa kategorier har skapats utifrån i vilket syfte som köpen har skett. De tre kategorierna är: om syftet legat på produktion, om syftet varit lantbruksrelaterat eller om syftet helt enkelt har varit att flytta ut på landet. Beroende på vilken kategori som köpet hamnat i, så har olika faktorer varit avgöranden för priset (Lundell & Östlund, 2010).

#### 2.1.4 Sociala faktorer

Sociala faktorer är ytterligare en av de faktorer som nämns i litteraturen som en viktig faktor vid kreditgivning. På mindre orter har det visat sig att sociala faktorer har en stor inverkan vid beviljandet av en kredit. Det har visat sig att denna aspekt till och med kan komma att överskugga annan insamlad information som vanligtvis ligger till grund för ett beslut. Information såsom årsredovisningar eller nyckeltal kan då få stå tillbaka för den sociala aspekten vid beslutet (Landström, 2003).

Det ser annorlunda i de större orterna, där har den sociala faktorn inte har samma inverkan på beslutet vid en kreditgivning. Istället har årsredovisning, finansiell information och information om kredittagaren en tyngre vikt då beslutet skall tas. Enligt det traditionella underlaget som används vid ett beslut, vilket sker i högre utsträckning på större orter, så ligger årsredovisningar till grund för kreditgivningsprocesser. Denna typ av informationsunderlag innehåller viktig information om en mängd faktorer som kan användas för att se hur kredittagaren skapar nya värden med lånat kapital. Exempel på sådana faktorer är kredittagarens ekonomiska förhållande där det finns indikationer kring vilka risker som existerar hos just den här kredittagaren och hur tidigare lån har skötts (Landström, 2003).

En mängd aspekter spelar in vid beslutsprocessen kring om en kredit skall beviljas eller ej. En kreditgivares intryck av kredittagaren är en faktor som spelar in, denna faktor har med den sociala aspekten att göra. Som tidigare diskuterats har den sociala aspekten en större inverkan på små orter än stora (Svensson & Ulvenblad, 1994).

#### 2.1.5 Kassaflöde

Enligt Lindahl (2000) kan kreditriskerna uppstå när kredittagaren skall nå upp till det mål som satts vid kreditgivningen såsom amorteringar. Detta styrks av Smith (2006) som lyfter att



kreditrisk uppstår när kredittagaren inte når upp till målen gällande räntebetalningar och amortering. Ur ett kortsiktigt perspektiv går kreditrisker att utvärdera ur existerande företags-siffror, detta genom att analysera likviditeten och soliditeten. I ett mer långsiktigt perspektiv spelar snarare lönsamhetsutvecklingen och faktorer på makronivå in. Enligt Smith har banken två sätt att se på kreditrisken: antingen betalar kunden för den ökade risken eller så avstår man i brist på tillgängligt kapital. Om kunden inte har möjlighet att betala så uppstår en så kallad kreditrisk (Smith, 2006).

Ekonomiska aspekter är något som även det spelar in vid en kreditgivning. Innan en kredit beviljas är kredittagaren tvungen att visa upp sina ekonomiska förutsättningar. Denna information utgör sedan en del av det informationsunderlag som banken använder sig av vid en bedömning (Svensson & Ulvenblad, 1994). Det kan uppkomma vissa svårigheter för kreditgivaren i hur all information skall analyseras. Till exempel kan kreditgivaren finna svårigheter med att analysera olika företag då denna inte kan branschen. Vid sådana tillfällen kan siffror från ekonomiska rapporter jämföras med andra företag inom branschen, för att på så sätt skapa sig en bild av hur företagen i fråga ligger till (Svensson & Ulvenblad, 1994).

Kreditpoäng är ett allt vanligare sätt för banker, framförallt i US, att använda som hjälpmedel då en låntagares möjlighet till återbetalning skall göras. Enligt David West (2000) *Natural network credit scoring models* har banker under de senaste årtiondena börjat använda sig av kvantitativa metoder så kallade kreditpoängsmodeller för att ge företag kreditpoäng. Detta har seglat upp som en allt vanligare metod för banker då kreditpoängen används som ett sätt att bedöma ett företags återbetalningsförmåga där företagen delas in i två grupper bestående av en grupp med bedömningen bra kredit och en med bedömningen dålig kredit (West, 2000). Berger & Scott Frame 2007 fokuserar i sin artikel *Small business credit scoring and credit availability* på den allt vanligare metoden av att ge kreditpoäng till små företag, för att på så sätt försöka garantera kreditåterbetalningen, och vad detta har för konsekvenser för företagen. Att ge kreditpoäng till små företag som ansöker om så kallade mikrolån, lån under 250,000 dollar, har blivit allt vanligare bland stora bankorganisationer sedan slutet av 1990-talet, först i USA och har sedan spridits till resten av världen. Deras forskning visar på att kreditlån genom småföretagskreditpoäng har gjort lån allt mer lätt tillgängliga för småföretagare, och att det även har ökat volymen på de beviljade lånen. Samtidigt visar forskningen också att banker i stor utsträckning använder sig av småföretagskreditpoäng på en mängd olika sätt för att nå en mängd olika mål. Detta kan röra sig om att banker sätter upp egna regler för att bevilja eller neka ett lån, eller att ge kredit baserad på kreditpoäng som köps av låntagaren. Forskarna visar att bankerna till stor del använder de nya metoderna för att minska försäkringskostnader. En annan intressant skillnad är att det faktiska geografiska avståndet mellan bankerna och kredittagarna har ökat, detta eftersom den information som behövs för att bevilja ett lån inte kräver ett fysiskt möte (Berger & Scott Frame, 2007).

## 3 Teori

I detta kapitel presenteras teori rörande beslutsprocesser, samt de fyra faktorerna risk, kassaflöde, säkerhet och sociala aspekter vilka har utkristalliserat sig som relevanta faktorer i litteraturgenomgången. Dessa kommer att presenteras var för sig för att sedan användas som analysverktyg av empirin. Först presenteras teori rörande beslutsprocesser, där en övergripande bild av hur en beslutsprocess går till samt genomförandet av denna presenteras, efter detta kommer de fyra faktorerna redovisas.

### 3.1 Teoretiskt ramverk

Den epistemologiska utgångspunkten för denna uppsats är sprungen ur en positivistisk världssyn, där människors agerande kan teoretiseras i enlighet med rational choice teorier och modeller. I och med denna epistemologiska utgångspunkt så finns det ett värde i att applicera en modell vilken förhoppningsvis kommer kunna fånga hur aktörerna, i detta fall banktjänstemän inom kreditgivning mot jordbruksmark, agerar i sin beslutsprocess (Dickson, 2006; Simon, 1955).

### 3.2 Beslutsprocessen

I litteraturen beskrivs den allmänna beslutsprocessen som en aktiv process. En majoritet av forskare, så som Öhlmér *et al* (1998) samt Harrison och Pelletier (2000) ser beslutsprocessen som ett förlopp där skilda aspekter och faktorer möts och samspelar med varandra, vilket resulterar i olika utfall. Under processens gång sker en ständig utvärdering där de valda tillvägagångssätten analyseras, till exempel kan delar av processen upprepas för att på så sätt finna gynnsammare lösningar än den ursprungliga lösningen. Om ett nytt, mer lämpligt tillvägagångssätt eller beslutsutfall uppkommer under processen kan detta leda till att banken backar i beslutsprocessen, eller t o m börjar om. Detta görs för att optimera utfallet av beslutsprocessen (Öhlmér *et al.*, 1998; Harrison & Pelletier, 2000).

Den allmänna beslutsprocessen startar med att en problemupptäckt görs, därefter fastställs målet för beslutsprocessen, samt vilka fördelar och nackdelar som de olika utfallen leder till. Analysens syfte är att utvärdera om den rådande situationen behöver ändras på något sätt för att få ett mer optimalt utfall (Harrison & Pelletier, 2000). Det förväntade utfallet påverkas av beslutsfattarens egna åsikter samt tidigare beslut som tagits, tillsammans med den nuvarande situationen. När den här utvärderingen har gjorts upptäcks förhoppningsvis eventuella problem men även nya möjligheter av beslutsfattarna. Denna problemupptäckt är ett viktigt steg som beslutsfattarna måste göra, för att sedan kunna ta nästa steg vilket är ett erkännande av problemet. Om det viktiga steget problemupptäckt förbises omintetgjörs möjligheten för förändring, detta då beslutsfattaren inte finner någon motivation till förändring. Om beslutsfattaren däremot identifierar ett problem kommer det att leda till att denne försöker hitta en lösning på problemet (Harrison & Pelletier, 2000). Vid denna utvärdering använder sig beslutsfattaren av sina preferenser och tidigare erfarenheter, möjligheten finns även att använda sig av externa parter för att på så sätt få ett bredare perspektiv.

Den tillgängliga information som finns analyseras för att hitta faktorer som är problempåverkande, tänkbara handlingsalternativ, alternativa utfall, och konsekvenser. Under ett av stegen samlas information in vilket gör att faktorer som tidigare varit okända kan upptäckas.

Skulle en ny aspekt upptäckas måste problemlösningsprocessen göras om efter att en ny analys har gjorts (Öhlmér *et al*, 1998). De handlingsalternativ som anses möjliga genomgår en analysfas där beslutsfattaren bedömer dem utifrån den beslutade målbilden med inslag av de egna preferenserna. Det handlingsalternativ som bedöms leda till att målet nås blir det alternativ som beslutsfattaren sedan väljer att genomföra, det är detta som ofta benämns som själva beslutet. När beslutsfattaren har valt det tillvägagångssätt som denne tror kommer att leda till att målet nås blir nästa steg att implementera beslutet. I tillämpningsfasen används de resurser som behövs för att själva genomförandet skall kunna ske. När resurserna har samlats in genomförs de handlingar som det fattade beslutet kräver. När beslutet är genomfört skall även detta analyseras, och då sker utvärderingen om beslutsfattarens mål har uppnåtts (Öhlmér *et al*, 1998). Resultatet läggs till beslutsfattarens erfarenheter och påverkar framtida målbilder, samt påverkar även kommande beslutssituationer. Det sista steget när beslutsprocessen är över är att beslutet som tagits accepteras samt att beslutsfattaren i fråga får ett erkännande för sitt tagna beslut (Öhlmér *et al*, 1998).

Även om de flesta forskare är överens om den allmänna beslutsprocessens grundbeståndsdelar ser ut, skiljer sig deras åsikter åt då det kommer till hur många steg processen är uppbyggd av. Enligt Öhlmér *et al* (1998) består beslutsprocessen av fler steg än till exempel Harrison och Pelletiers beskrivning av samma process (2000). De båda beslutsprocesserna består i stort sett av samma tillvägagångssätt. Det som skiljer dem åt är att Öhlmér *et al* (1998) har utvecklat en mer detaljerad process, bestående av åtta steg, att jämföra med Harrison och Pelletiers (2000) beslutsprocess som är uppbyggd av sex olika steg.

Harrison och Pelletiers beslutsmodell har i denna uppsats valts som utgångspunkt då denna är mer övergripande för hur en beslutsprocess ser ut. Detta kontra modellen av Öhlmér *et al* (1998) vars modell är mycket mer detaljerad och specifikt fokuserar på lantbrukares beslutsprocesser istället för bankers beslutsprocesser. De sex stegen enligt Harrison och Pelletiers (2000) beskrivs nedan och illustreras i Figur 2:

### **Steg 1**

Beslutsfattaren fastställer utfallet av processen, med andra ord är det här målet definieras.

### **Steg 2**

Data söks, vilken sedan användas som beslutsunderlag.

### **Steg 3**

All insamlad information/data utvärderas, för att på så sätt kunna jämföra vad resultatet blir av de olika handlingsalternativen.

### **Steg 4**

Beslutsfattaren väljer vilket av de olika handlingsalternativen som troligen leder till att målet som definierades i steg 1 nås.

### **Steg 5**

Här implementeras det valda handlingsalternativet från steget ovan.

## Steg 6

En uppföljning görs av den nu genomförda beslutsprocessen för att på så sätt utvärdera om målet har uppnåtts (Harrison & Pelletier, 2000).



Figur 2. Beslutsprocessens tillvägagångsätt, (egen bearbetning).

## 3.3 Fyra faktorer vid kreditgivning

Nedan presenteras de fyra faktorerna vid kreditgivningsprocesser som framkommit som väsentliga vid en banks beslutsprocess. Faktorerna som redovisas nedan utkristalliserade sig i kapitlet litteraturgenomgång.

### 3.3.1 Faktor risk

Hamilton definierar risk som: ”Med en risk menar vi faran för att en slumpmässig händelse negativt skall påverka möjligheten att nå ett uppställt mål” (Hamilton, 1996, s. 12). Hamilton beskriver alltså risk som en faktor som inte går att kontrollera och som påverkar möjligheten att uppnå det utsatta målet negativt.

Den specifika risken som existerar vid kreditgivning utgörs av att kreditgivaren inte kan vara säker på att kredittagaren kommer att kunna betala tillbaka de lånade pengarna. Risk uppkommer då olika företags- och samhällsekonomiska aspekter kan komma att samverka vilket skapar nya förutsättningar, något som inte går att förutse innan en kreditgivning har ägt rum (Funered, 1994). Detta går att likna med Danmark där markpriserna föll drastiskt under 2008–2009 vilket förändrade förutsättningarna negativt (Jordbruksaktuellt, 2009).

Det finns ett antal sätt att minimera den oförutsägbara risken (Fleisher, 1990). Med en hög diversifiering vid kreditgivning kan risken minskas för en kreditgivare. Rent praktiskt går denna diversifiering ut på att låna ut pengar till olika branscher, vilket gör att det ekonomiska bortfallet minskar om marknaden drabbas av oförutsägbara händelser (Fleisher, 1990).

Som avslutning kan risk sammanfattas med att det handlar om vilket beslut som fattas vid en specifik situation och vilka konsekvenser dessa beslut sedan ger. Konsekvenser som är svåra att förutse, men som beror på beslutsvalet samt de oförutsägbara händelser som inträffar i framtiden (Fleisher, 1990).

### 3.3.2 Faktor kassaflöde

Kassaflöde är en av faktorerna som litteraturgenomgången pekar på som en viktig faktor för att en kredit skall beviljas. Steget före en kredit beviljas är att information insamlas angående

ekonomin. Med andra ord hur kredittagaren tänker skapa ett kassaflöde för att kunna återbetala sitt lån. Detta betyder bland annat information som rör kostnader i form av räntor och återbetalning (Svensson & Ulvenblad, 1994). Utan en etablerad återbetalningsförmåga uppstår så kallade kreditrisker (Smith, 2006).

Under beslutsprocessen vid kreditgivning har litteraturgenomgången lagt ett stort fokus på vikten av konkreta bokföringsuppgifterna från kredittagaren. Dessa redovisar hur kredittagaren har lyckats tidigare med framställandet av ekonomiska värden (Bruns & Fletcher, 2008).

Kreditpoängsystemet skapande har sin grund i hur just återbetalningsförmågan ser ut hos kredittagaren. Utan att skapa kassaflöde och på de sättet visa på en återbetalningsförmåga, så kommer kredittagaren ges en lägre kreditpoäng vilket minskar chansen för att få en kredit beviljad (Berger & Scott Frame, 2007).

Sammanfattningsvis visar detta att ekonomiska flöden har en stor roll vid beviljandet av en kreditgivning. Utan redovisade positiva ekonomiska siffror minskar chansen att få en kredit beviljad eftersom att kreditgivaren inte har en reell återbetalningsplan vilken visar hur banken skall få tillbaka sina utlånade pengar samt omkostnaderna som uppstår.

### 3.3.3 Faktor säkerhet

I litteraturgenomgången går det att läsa att säkerhet är en annan viktig faktor som finns med vid kreditbeviljningar. Kreditgivaren kräver att det skall finnas en säkerhet som en slags försäkran om kredittagaren inte skulle komma att leva upp till sina åtaganden och betala tillbaka krediten.

Bruns & Fletcher (2008) lyfter säkerhet som en viktig faktor i kreditprocessen. Utan en säkerhet har inte kreditgivaren någon försäkring om kredittagaren inte skulle klara av de åtaganden som uppstår när en kredit inleds, alltså om kredittagaren inte klarar av att betala behöver ändå kreditgivaren få tillbaka sin del av affären.

Säkerheten vid kreditgivning mot jordbruksmark ges ofta i just jordbruksmarken. Av denna anledning är det relevant vad som påverkar säkerhetens med andra ord markens värde. Jordbruksmarkens värde påverkas av en mängd olika faktorer så som produktionsförmågan marken besitter och vart marken är beläggen (Perry & Robinson, 2001).

### 3.3.4 Faktor sociala faktorer

Den sociala faktorn är ytterligare en faktor som har lyfts som en aspekt som påverkar beslutet av en kreditgivning. Krediter på mindre orter kan komma att påverkas positivt av den sociala relationen mellan kreditgivaren och kredittagaren. Detta då kredittagare och kreditgivare på mindre orter ofta har en närmare kontakt med varandra än vad som är vanligt på större orter (Landström, 2003, Svensson & Ulvenblad, 1994). Detta gör den sociala faktorn till en potentiell viktig faktor under beslutsprocessen vid kreditgivning.

## 4. Metod

I detta kapitel presenteras studiens metodval och dess upplägg. Den valda metoden samt hur den genomförs kommer även att motiveras och gås igenom nedan. Syftet med denna studie är att klargöra vilka faktorer som banker tittar på när en kredit skall beviljas vid investeringar i jordbruksmark.

### 4.1 Kvalitativ metod

Denna studie kommer att genomföras med en kvalitativ metod där halvstrukturerade livsvärldsintervjuer kommer att användas för att samla in data som sedan används som empiriskt underlag (Kvale & Brinkmann, 2014). En litteratursökning kommer även att genomföras vilken syftar till att bredda förståelse av hur bankbranschen fungerar i sin helhet, med ett extra fokus på kreditbranschen. De halvstrukturerade livsvärldsintervjuerna som har valts att användas i denna studie är motiverade då de ger en djupare och mer ingående förståelse kring hur beslutsprocessen går till vid kreditgivning. Till detta tillkommer även en litteraturstudie, litteraturstudien är motiverad då den ger en mer allomfattande kunskap kring bankbranschen. Intervjuerna som görs skapar det empiriska underlaget i uppsatsen, och som sedan ligger till grund då frågeställningarna skall besvaras.

Valet att använda sig av en kvalitativ metod är motiverat då denna uppsats syftar till att skapa en djupare förståelse kring den process då låntagare beviljas kredit. Den kvalitativa ansatsen i denna studie motiverar även intervjumetoden som ett sätt att samla in det empiriska underlaget. Vidare motiveras valet av en kvalitativ ansats i denna studie av att syftet är att förstå ett specifikt skeende, beslutsprocessen, snarare än att säga något om kreditbranschen i stort (Robson, 2011). Då syftet är att skapa en kontextuell samt mer komplex förståelse för ett specifikt fenomen som i detta fall är hur beslutsprocessen går till, är en kvalitativ metod att föredra (Bryman & Bell, 2013; Trost, 1997). Studien skulle även kunna genomföras genom att använda sig av en mer kvantitativ metod. Vid en kvantitativ studie skulle en metod såsom en enkätundersökning kunnat ha använts (Christensen *et al.*, 2001), men då denna studie syftar till att gå på djupet av ett visst fenomen är en kvalitativ metod motiverad.

Kvale och Brinkmann understryker värdet av halvstrukturerade livsvärldsintervjuer vid en kvalitativ ansats ytterligare i sin bok från 2014 om kvalitativa forskningsintervjuer (Kvale & Brinkmann, 2014, s. 45).

*”En halvstrukturerad livsvärldsintervju söker förstå teman i den levda vardagsvärlden ur undersökningens personens eget perspektiv. En sådan intervju söker erhålla beskrivningar av intervjupersonens levda värld utifrån en tolkning av innebörden hos de beskrivna fenomenen”*

Halvstrukturerade livsvärldsintervjuer går till på det sättet att forskaren har en intervjuguide som frågorna utgår ifrån, men dessa frågor måste inte strikt följas. Med detta menas att frågorna har sin grund i intervjuguiden men att frågorna i fråga kan ändras utifrån hur respondenten väljer att svara på intervjufrågorna. Intervjun påminner på detta sätt mycket om ett vardagssamtal med ett specifikt tema. Informationen från intervjun används senare och blir det empiriska material som ligger till grund för analysen (Kvale & Brinkmann, 2014).

## 4.2 Valet av företag att intervjua

Vid valet av lämpligt företag att göra intervjuerna på så har de olika storbankerna som existerar i Sverige undersökts. Detta har visat att många banker som existerar i Sverige ägnar sig åt kapitalutlåning mot investeringar i jordbruksfastigheter. Av dessa banker är några mer nischade än andra åt kapitalutlåning mot lantbrukssektorn och har separata kreditavdelningar för detta. Landshypotek bank AB är en sådan bank som är nischad mot lantbrukssektorn och kreditbeviljningar inriktade på skog och jord vilket har motiverat valet av att undersöka just denna bank (Landshypotek, 2017).

Landshypotek bank AB är en bank som ägs av sina jord- och skogskunder. Landshypotek har 19 olika regionala kontor belägna runt om i landet och ett huvudkontor i Stockholm (Landshypotek, 2017). Då denna studie är avgränsad till området Svealands slättbygd har ett av Landshypoteks kontor inom detta område valts ut. Landshypoteks huvudkontor är beläget i Stockholm vilket överensstämmer med den geografiska avgränsningen. Intervjuerna kommer att ske på huvudkontoret i Stockholm, att ta alla intervjuobjekt från en bank baseras på Hedelin och Sjöberg (1993) vilka hävdar att banktillhörighet inte spelar in vid kreditgivning. Vidare motiveras detta val av att denna studie har en kvalitativ ansats samt den tidsram och storlek som en magisteruppsats skrivs inom.

## 4.3 Primärkällor - Intervjuer

Att använda sig av en fallstudie där ett antal halvstrukturerade livsvärdsintervjuer används är motiverat då syftet är att utifrån ett fåtal intervjuer försöka skapa en förståelse kring ett skeende och på så sätt beskriva en del av verkligheten (Ejvegård, 2003). Fallstudiers innehåll i form av detaljer och ambition kan variera men detta tillsammans med ytterligare metoder kan vara underlag till vetenskapliga undersökningar (Ejvegård, 2003). Intervjuer används som underlag för att komplettera litteraturen och på så sett öka förståelsen. Denna studie syftar således till att skapa en förståelse kring bankers beslutsprocess.

Empirin som samlats in med hjälp av intervjuerna utgör studiens primärkällor. Intervjuerna har valts att hållas i enrum med intervjuobjekten på deras kontor. Detta för att intervjuobjekten skall känna sig trygga i sin vardaglig miljö, samt för att inte missa viktig information som skulle kunna utebli om intervjuobjekten inte kunde svara lika fritt, till exempel om intervjuerna hade genomförts via en enkät. Att som forskare själv medverka under intervjuerna kan även ge ytterligare information i form av de outtalade svar som ges, detta i form av reaktioner såsom känslor och kroppsspråk, något som endast kan ses då intervjuerna faktiskt genomförs öga mot öga (Ejvegård, 2003). Vidare är valet av halvstrukturerade livsvärdsintervjuer för att skapa det empiriska underlaget en metod som kräver en viss närhet till intervjuobjekten om dessa skall kunna göras ansikte mot ansikte, vilket även det bidragit till att huvudkontoret i Stockholm har valts.

Intervjufrågorna som har använts i denna uppsats för att samla in empirin grundas på Harrison & Pelletier beslutsprocess från 2000. Vidare har även de fyra faktorerna risk, kassaflöde, säkerhet, samt sociala faktorer som litteraturgenomgången har pekat ut som viktiga faktorer också använts vid frågornas utformning.

Frågorna ställs i samma ordning till samtliga intervjuobjekt, detta för att förhindra att olika tolkningar görs vid tolkning av svaren som ges. Målet är inte att standardisera intervjuerna,

utan snarare att försöka få djupgående svar för att på så sätt få en så korrekt bild som möjligt av hur en beslutsprocess går till (Ejvegård, 2003). Frågeformuläret som använts vid intervjuerna finner ni under bilaga 1. Frågorna som ställs vid intervjuerna har inte visats för intervjuobjektet innan, detta för att svaren skall vara så spontana som möjligt och för att intervjuobjekten inte skall kunna förbereda sina svar (Ejvegård, 2003).

Första steget med intervjuerna var att kontakta banken i fråga för att ta reda på om de hade tid att ställa upp på intervjuer. Utifrån dessa kriterier frigjordes ett antal intervjuobjekt som informerades om uppsatsämnet samt vad målet med uppsatsen var. Detta för att de berörda skall kunna förbereda sig för intervjuerna. Dock informerades inte intervjuobjekten om själva frågorna som skulle komma att ställas då det var viktigt att deras svar inte var förbereda. Intervjuobjekten kommer inte att benämnas med namn då det är viktigt att intervjuobjekten förblir anonyma. Intervjuerna spelas in för att få en heltäckande bild och för att inte missa någon väsentlig information. Efter intervjuerna har informationen transkriberats för att bli mer sammanhängande och för att se till så att alla frågorna besvarats. Frågor och svar har sedan sänts ut till intervjuobjekten för att de själva skall godkänna de som skrivits samt att en sammanfattning av intervjuerna får användas i uppsatsen.

## 4.4 Intervjuobjekt

Under november månad 2017 intervjuades intervjuobjekten som alla var anställda vid Landshypoteks huvudkontor i Stockholm. Enligt Kvale och Brinkman (2014) skall antalet intervjuade baseras på vad undersökningens syfte är. Då denna undersökningens syfte är att se hur beslutsprocessen kring kreditgivning ser ut genom att intervjua anställda på en specifik bank, Landshypotek, ansågs tre personer fylla detta syfte. Enligt Kvale och Brinkman kan intervjuer genomföras tills en så kallad mättnadspunkt uppnås, måttet på detta är att ytterligare intervjuer inte kommer generera någon ny kunskap.

Att just intervjuantalet hamnat på tre grundar sig även på att metoden triangulering användes. Triangulering används för att motverka den vinkling som kan uppstått om bara en person hade intervjuats. Då endast en person intervjuas får dennes svar stå oemotsagda och utgör hela verkligheten. Om däremot två personer intervjuas skulle andra problem kunna uppstå, till exempel om de två intervjuobjekten svarar olika, hur bedömer man som forskare vilket svar som är det rätta. Intervjuas där emot tre personer kan utfallet bli att två personer säger en sak och den tredje svarar en annan sak. Detta kan då beskrivas med att majoriteten svarat en sak (Bryman, 2011). Svarar alla däremot olika kan detta bidra till att osäkerhet uppstår kring vad som är rätt. Men detta skulle också kunna leda till att banken som medverkar i denna undersökning borde se över sina rutiner kring detta om målet är att företaget skall ha en enad front i frågan.

Banken har hjälpt till med att välja ut tre intervjupersoner för medverkande i studien. Enligt Trost (2011) är det då urvalet av intervjupersoner görs viktigt att vara medveten om vad själva urvalet står för. Då detta är en kvalitativ studie ligger fokus snarare på att få en så stor variation som möjligt än att ha ett ur statistisk mening representativt urval. För att uppnå en variation har ett strategiskt urval gjorts. Med detta menas att de tre personer som har valts att intervjuas har valts ut då de i viss mån skiljer sig åt. De tre intervjuobjekten jobbar alla inom olika avdelningar av banken. Detta ansågs viktig för att få en så heltäckande bild som möjligt över bankens beslutsprocess. De tre intervjuobjekten har även olika bakgrund och utbildning, även detta val har gjorts med tanke på att få så varierande svar som möjligt om variation existerar. Med tanke på de varierande utbildningarna skulle det kunna vara så att intervjuobjekten



lägger tyngden på olika saker i sina svar. Vidare har alla tre en längre erfarenhet inom sin yrken och innehar höga positioner inom banken. Mer detaljerat än så här kommer dessa intervjuobjekt inte att beskrivas då deras anonymitet måste säkerställas. Banken har även försökt välja ut intervjupersoner som skall kunna medverka i intervjuerna baserad på den tidsram som existerar. Vid banken har sedan intervjuunderlaget diskuterats med högre chefer på kreditavdelningen. Detta för att informera sig om att frågorna som ställs skall kunna besvaras utan att känslig information avslöjas.

Den geografiska spridning av intervjuobjekten har valts till Svealands slättbygd eftersom att uppsatsen är avgränsad till detta geografiska område samt att personer som arbetar inom regionen bör inneha en större förståelse för kreditgivning angående den givna positionen.

Innan intervjuerna hade genomförts så fanns det tankar om att utöka antalet intervjuobjekt, för att öka validiteten av studien. Då intervjuerna hade genomförts visade det sig att intervjuobjektens svar stämde väl överens samt att samma faktorer underströks som viktiga inom beslutsprocessen i de oberoende intervjuerna. I och med detta ansågs den så kallade mättnadspunkten ha uppnåtts vilket gjorde ytterligare intervjuer överflödiga (Kvale & Brinkman 2014).

## 4.5 Utformning av frågeformuläret

Frågeformuläret är utformat i enlighet med uppsatsen syfte att förstå beslutsprocessen vid kreditgivning mot jordbruksmark. Frågorna har utformats i enlighet med Harrison & Pelletier beslutsprocess från 2000, samt de fyra faktorerna risk, kassaflöde, säkerhet och sociala faktorer. Frågeformuläret har sedan verifierats med Joel Häggquist på Landshypotek som innehar yrkestiteln chef vid kreditkontrollenheten, detta för att ytterligare säkerhetsställa så att inga viktiga faktorer har förbisetts. Allt för att säkerhetsställa att frågeformuläret är så heltäckande som möjligt gällande beslutsprocessen vid kreditgivning. Vidare finns frågeformuläret som använts till intervjuerna bifogad under bilagor i uppsatsen.

## 4.6 Kvalitetskriterier

För att upprätthålla forskningskvaliteten vid en kvalitativ studie kommer de två begreppen trovärdighet och äkthet att tillämpas (Bryman & Bell, 2013). Syftet med att använda dessa begrepp är att förtydliga hur syftet och slutsatsen hör ihop. På så sätt klargörs det hur denna studie är uppbyggd samt ökar chansen för att få ett liknande resultat om studien skulle komma att upprepas (Bryman & Bell, 2013). Vid en kvalitativ studie är det inte en självklarhet att exakt samma resultat kommer att nås vid en upprepad studie, då verkligheten inte ses som absolut, något som ofta är fallet då en kvantitativ studie genomförs. Istället är det viktigt att vid en kvalitativ studie använda sig av transparens, vilket ledorden trovärdighet samt äkthet syftar till. Dessa två begrepp kan jämföras med de två uttrycken reliabilitet och validitet, uttryck som ofta används vid kvantitativa studier där den sociala verkligheten ofta anses vara absolut (Bryman & Bell, 2013). Trovärdighet och äkthet kommer gås igenom ytterligare nedan.

### 4.6.1 Trovärdighet

Trovärdighet bygger på kriterierna tillförlitlighet, överförbarhet, pålitlighet samt konfirmering. För att tillförlitligheten i en studie skall kunna kontrolleras så säkerställs det att forskarens bild av verkligheten har uppfattats korrekt. En sådan kontroll sker till exempel genom att intervjuobjektet får möjlighet att bekräfta att forskarens bild är korrekt uppfattad (Bryman & Bell, 2013). I denna studie har tillförlitligheten kontrollerats genom att intervjuobjekten har fått möjlighet, efter att intervjuerna har spelats in och transkriberats på papper, att få intervjuerna skickade till sig via e-post. De intervjuade har sedan haft möjlighet att återkoppla ifall intervjuaren har missuppfattat deras verklighet. Allt för att en så korrekt bild som möjligt skall återges av intervjuobjektens syn på verkligheten.

Överförbarhet syftar till att ett resultat från en viss studie kan flyttas till ett annat sammanhang än just det sociala sammanhang som har studerats (Bryman & Bell, 2013). Detta är mycket viktigt inom kvalitativ forskning då det går ut på att få en djupare förståelse kring ett visst fenomen och resultat. Men även för att se om det går att generalisera utifrån de upptäckter som gjorts. Därför blir det viktigt att analysera om resultatet vilar på en sådan gedigen grund att det kan användas vid en annan kontext. Genom att ge en så tydlig bild som möjligt av det empiriska materialet ges läsaren en möjlighet att på egen hand avgöra om resultatet från studien kan tillämpas på en annan social verklighet än just den som har undersökts i denna uppsats (Bryman & Bell, 2013).

Kravet om pålitlighet uppfylls genom att forskaren skapar en tydlig beskrivning kring forskningens olika delar samt att ett granskande synsätt tillämpas (Bryman & Bell, 2013). I denna studie har dessa olika delar gått igenom i metodkapitlet där det även förklarats varför olika ställningstaganden genomförts. För att ytterligare säkerställa studiens pålitlighet har analysen och tolkningen av data gått igenom med kollegor, vilket möjliggjort en diskussion kring slutsatsernas korrekthet.

Konfirmering är en nödvändighet vid en kvalitativ studie, detta då en sådan studie är problematisk att utföra med en hundraprocentig objektivitet (Bryman & Bell, 2013). Konfirmeringsmomentet är av yttersta vikt, här säkerhetsställs det att forskarens egna värderingar inte är med och påverkar analysen samt resultatet av studien. Något som annars kan vara ett problem vid kvalitativ forskning (Bryman & Bell, 2013). Konfirmering av uppsatsens resultat har skett genom att en granskning har skett för att på så sätt ge uppsatsen en ökad trovärdighet. Detta för att kunna garantera resultatets rimlighet och undanhålla intervjuarens egna åsikter, allt för att på minsta sätt påverka forskningsprocessen.

#### 4.6.2 Äkthet

Begreppet äkthet bygger till stor del på att en rättvis bild samt autenticitet präglar studien. En rättvis bild kan förklaras genom att intervjuobjektets åsikter och dennes förutsättningar uttrycks av intervjuaren på ett korrekt sätt. Detta förklarades under kriteriet överförbarhet, då det klargjordes att intervjuobjekten har haft möjligheten att kontrollera att dennes bild har återgetts korrekt. Genom att denna möjlighet har getts har eventuella missförstånd som kan uppstått kunnat rättas till, vilket i sin tur har lett till att en så korrekt bild som möjligt av beslutsprocessen har kunnat återges i uppsatsen (Bryman & Bell, 2013).

Autenticitet innebär att de intervjuade uttrycker en så korrekt bild som möjligt av sig själva samt sina åsikter (Bryman & Bell, 2013). Autenticiteten är svår att kontrollera med tanke på att intervjuobjekten kan välja att svara det som personen i fråga tror att intervjuaren vill höra. Autenticiteten kan även påverkas av att intervjuobjektet helt enkelt medvetet väljer att ge en

falsk bild av hur något går till. Då intervjuobjektet inte fått höra frågorna tidigare minimeras dock denna risk. Under intervjuerna har upplevelsen varit sådan att intervjuobjekten varit ärliga, men detta är dock svårt att vara säker på.

#### 4.6.3 Källor till litteraturstudien

Under litteraturgenomgången som gjorts har sekundärkällorna som använts främst hämtats via Google Scholar. Detta sökverktyg kastar ett brett nät och har på så sätt möjliggjort att en mängd artiklar och studier har hittats. För att hitta mer nischade studier inom området agrikultur har sökverktyg så som Agecon och Proquest-econlit använts, då dessa ökat relevansen för sökresultaten.

### 4.7 Etiska aspekter

När kvalitativ forskning skall tillämpas finns det alltid etiska aspekter att ta hänsyn till (Bryman & Bell, 2013). Datainsamlingen vid en kvantitativ studie bygger på andra människors liv i form av åsikter samt erfarenheter. Viktiga delar av detta är etiska aspekter som frivillighet, integritet, konfidentialitet samt anonymitet är väldigt viktiga aspekter att ha i åtanke. Dessa aspekter lyfter Bryman och Bell (2013) genom att lista fyra olika krav: informationskrav, samtyckeskrav, konfidentialitetskrav, och nyttjandekrav. Det sista kravet bygger på att inte ge falska förespeglningar. De förklarar vidare vad som krävs för att tillgodose dessa olika krav. Det är intervjuarens skyldighet att informera intervjuobjektet med studiens syfte, intervjuobjektets frivillighet att medverka samt att denne har rätt att avbryta när den helst vill detta. Intervjuobjektet skall kunna vara anonym om denna har önsknings kring detta, samt att de skall vara medvetna om vad som innebär om denna inte väljer att vara anonyma. Detta har som tidigare nämnts säkerhetsställts genom att intervjuobjekten inte har beskrivits i detalj och att viss information har utelämnats. Även att tydliggöra i vilken utsträckning data som har samlats in kommer att användas (Bryman & Bell, 2013).

En annan viktig etisk aspekt är hur de halvstrukturerade intervjufrågorna är ställda. Här är det viktigt att som intervjuare inte vinkla intervjufrågorna för att uppnå ett visst önskvärt resultat. Istället skall intervjufrågorna ställas på ett sådant sätt att respondenterna inte känner att ett visst svar är önskvärt, allt för att ge en så korrekt bild som möjligt av beslutsprocessen (Bryman & Bell, 2013).

### 4.8 Metodkritik

När en kvalitativ studie görs finns det risk för att studien och den insamlade datan formas av författarens egna åsikter (Bryman & Bell, 2013). Det kan vara så att författaren väljer att lyfta vissa fakta medan annan fakta förbises (Bryman & Bell, 2013). Framför allt hörs denna kritik från forskare som tillämpar kvantitativ forskning, kvantitativ forskning som av vissa anses vara mer objektiv än den kvalitativa forskningen som ibland beskylls för att spegla en mer subjektiv bild. Bilden av detta förstärks i och med att kvalitativ forskning i mycket består i att forskaren tolkar resultaten i forskningen och sedan presentera det hela. Detta kan medföra att resultatet av kvalitativ forskning blir svårare att upprepa. Dock existerar det inom kvalitativ forskning en ständig diskussion kring detta, och en medvetenhet kring den egna eventuella inblandningen i forskningsresultatet (Bryman & Bell, 2013).

De halvstrukturerade livsvärldsintervjuerna har genomförts med en väldigt öppen ingångsvinkel för att minska risken för att forskaren inte skall påverka intervjuobjektens svar. Det finns andra saker som kan ha påverkat svaret även om frågorna inleds så öppet som möjligt. Vid denna typ av tolkning av data ur ett kvalitativt perspektiv finns alltid risk för att intervjuarens egen tolkning har påverkan på svaret (Bryman & Bell, 2013). Just av denna anledning har intervjuobjekten haft möjlighet att komma med synpunkter på de transkriberade data från intervjuerna om det inte anser att de stämmer.

Resultatet från den kvalitativa studien går att generalisera över den grupp som studerats. Det går inte att applicera detta på en annan typ av grupp vid ett annat typ av fenomen då resultatet påverkas av intervjuobjekten och självaste miljön de befinner sig i (Bryman & Bell, 2013).

Att endast tre intervjuobjekt har använts, kan kritiseras som ett väldigt lågt antal respondenter. Möjligtvis kan denna kritik mildras något av den samstämmighet som rådde i svaren från intervjuobjekten samt att de tre intervjuobjekten bestod av en väldigt diversifierad grupp inom banken. Även om det i empirin lyfts att visa saker endast har sagts av ett intervjuobjekt så sker detta inom ramen av att alla tre intervjuobjekten gemensamt har pekat ut de viktigaste faktorerna. Intervjuobjekten är med andra ord överens om de olika stegen samt vad som är viktigt inom dem i beslutsprocessen. Då halvstrukturerade intervjufrågor används som metod bäddar det för breda och varierande svar. Att dessa svar ord för ord inte stämmer överens med varandra underbygger dock inte den samstämmighet som tillslut bidrog till att antalet intervjuobjekt inte utökades. Detta är fortfarande motiverat då dessa med tydlighet har visat vilka de viktigaste faktorerna är samt vilka steg som existerar inom beslutsprocessen. Detta sammantaget med den tidsram som existerade bidrog till att antalet intervjuade inte utökades.

## 5 Empiri

I empirikapitlet kommer det som framkommit under intervjuerna att presenteras. Detta kommer att sammanfattas under fem underrubriker där de olika ämnena går igenom.

### 5.1 Valet av investeringar

Två av respondenterna beskriver några av de allra vanligaste affärerna som sker i handel inom jordbruksmark. I dagsläget är det när en person sitter på en jordbruksfastighet och väljer att köpa till en ytterligare fastighet. Den ytterligare fastigheten utgörs i de allra flesta fall av en grannfastighet enligt respondenterna. Denna typ av investering är något man anser vara positiv, då den ofta innebär att verksamheten kan dra stordriftsfördelar, i termer av att verksamheten kan använda sig av befintliga maskiner som redan existerar inom kredittagarens jordbruk. Detta bidrar i sin tur ofta till en större marginalnytta jämfört med om någon som inte varit aktiv på marknaden eller bedriver verksamhet skulle ha kliva in och starta upp en verksamhet enligt respondenterna.

En annan respondent påpekar att vid en sådan typ av affär, då ytterligare mark köps upp, så är det viktigt att väga in de ekonomiska aspekterna. Aspekter såsom vilken lönsamhet som redan existerar i den befintliga verksamheten, hur skulle detta komma att förändras om ytterligare mark införskaffas? Vare sig det gäller ett köp av jordbruksmark eller en fastighet som väljs för en investering, så måste ekonomiska aspekter såsom hur återbetalningen av krediten, tas med i beräkningen. På så sätt kan allt sägas ”koka ner till” hur återbetalningsförmågan ser ut.

### 5.2 Beslutsprocessen vid kreditgivning

Samtliga respondenter förklarar kreditprocessen och dess tillvägagångsätt på ett liknande sätt, det som skiljer de olika berättelserna åt är hur noggrant de går in på detaljerna under själva processens olika delar. Processen börjar med att någon typ av kundkontakt tas, mellan den kundansvariga och låntagaren. Nästa steg i processen blir att låntagaren får beskriva sitt ärende, med andra ord vad låntagaren vill göra för typ av investering med de lånade pengarna. Därefter skapas ett underlag med ekonomisk fakta som grundar sig på en rad olika faktorer, såsom: risk, återbetalningsförmåga, och vilken säkerhet kredittagaren kan erbjuda. Beroende på kreditens belopp och vilken typ av risk som finns, så skiljer det sig åt var kreditbeviljningen avgörs inom själva banken. Var kreditbeviljningen skall göras avgörs med hjälp av en matris som registrerar kreditbeloppet, belåningsgraden, vilken risk som existerar samt vilken säkerhet som erbjuds. Banken är uppbyggd så att det finns olika instanser för att avgöra små och stora krediter samt vilken risk dessa innebär. Små krediter kan fattas med färre inblandade på en lägre nivå inom banken kontra vad krediter som berör större belopp får göras. Kreditbeslut sker alltid i dualitet på lägsta nivå men kan även gå upp till kommitténivå när affären berör högre instanser inom banken.

Enligt respondenterna så krävs det information från kredittagarna då en kreditprocess skall genomföras. Kredittagaren skall till att börja med förklara strukturen av själva bolagsformen som marken skall drivas i, om det gäller egen firma eller driftbolag. Enligt respondenterna kretsar den mest väsentliga information kring ekonomiska siffror såsom balansrapport och resultatrapport. Detta för att banken skall få en uppfattning om hur kredittagaren har drivit företaget samt hur det drivs i dagsläget. Det förklaras av en respondent att denna information

är mycket viktig för att banken skall kunna få en klar bild över hur kredittagaren hanterar sin ekonomi.

Rörande detta ämne svarar samtliga respondenter att det är av vikt att kredittagaren har en långsiktigt plan kring sin kredit. Enligt en respondent är det bra om en kredittagare kan säga vart den befinner sig idag samt vart den kommer befinna sig om 5 år i fall att krediten skulle komma att beviljas. Kraften av att ha ett långsiktigt perspektiv som visar på en målmedvetenhet och ett driv är viktigt då beslutet skall avgöras.

Uppföljning sker efter att en kredit har utfärdats, då ekonomin går igenom. Frågor såsom om ekonomin har blivit bättre eller sämre efter investeringen utreds. Utifrån resultaten av denna genomgång sker en utvärdering gällande kredittagarens återbetalningsförmåga. Enligt en annan respondent sker även en uppföljning i form av om säkerheten har påverkats under den gångna perioden. Om säkerheten har påverkats och vad det beror på följs då upp samt om några åtgärder skall göras. En respondent förklarar på följande sätt:

*”Det viktigaste i en kreditgivares perspektiv är ju att man förstår dynamiken och att kunden förstår dynamiken i hans resultat och balansräkning och hur det genereras pengar till både hans och vår säkerhet.”*

Respondenten belyser vikten av att kreditgivaren och kredittagaren är införstådda med att investeringen skall generera den avkastningen som krävs för att investeringen skall följa den plan som krediten är uttänkt i enlighet med.

Samtliga respondenter belyser att kundrelationen mellan kredittagare och kreditgivare är något som är mycket viktigt. En av respondenterna nämner att det är viktigt att en kredittagare beklagar när det går dåligt samt skryter när det går bra. Detta förtydligas genom citatet nedan:

*”Banker hatar överraskningar.”*

En annan respondent talar om den sociala kontakten med kunder när det gäller krediter över lång tid. Åldersperspektivet är väldigt högt inom hela lantbrukssektorn när det gäller vilka som är aktiva inom verksamheterna, där generationsskiftet ofta sker ovanligt sent. Det kan handla om 80-åringar som är ute och jobbar istället för att släppa in efterträdande barn som då ofta befinner sig i 55–60 årsåldern. Denna typ av sena generationsskiftet bidrar i vissa fall till att stora skulder har byggts upp inom verksamheten, vilket ytterligare försvårar generationsskiftet. Vid dessa fall finns det en poäng i att fastställa att nästa generation besitter en god kunskap inom verksamhetsområdet, eftersom ägaren utgör en viktig del inom verksamheten. För en kreditgivare är det självklart av intresse att veta mer om personen ifråga då ägandet och krediter skiftar händer. En respondent belyser att den som köper jordbruksmark ofta är en nyckelperson i den verksamhet som bedrivs, och även direkt påverkar det ekonomiska flödet som krävs för att kunna bära krediten. Ytterligare skall sägas att det kan komma att bli en risk om det förhåller sig så att den nya ägaren inte klarar av att driva verksamheten med samma kunskap som den tidigare ägaren.

Enligt samtliga respondenter är de viktigaste faktorerna kring beslutsprocessen vid kreditgivning mot jordbruksmark kopplade till ekonomin av en verksamhet. En respondent förklarar att det är bra om kredittagaren inte är belånad på hela säkerhetens värde, med andra ord att säkerheten inte är finansierad helt av banken. En så kallad känslighetsanalys görs på kredit-

tagaren för att se hur denne klarar ekonomin om yttre faktorer ändras. Variabler såsom räntehöjning eller intäktsminskningar är sådana faktorer som det laboreras med för att undersöka hur kredittagaren klarar sin ekonomi. En respondent lyfter att det finns en tydlig korrelation kring pris och risk. Med detta menas att vid en större risk krävs samtidigt ett högre pris, i form av ränta. Det förtydligas samtidigt med att det inte går att försvara en extrem risk med en jättehög ränta. Men på normala nivåer går pris och risk att sammankoppla. En respondent förklarar läget med följande ord:

*”Vår bank håller inte på med riskkapital utan vi vill inte vara med på banan vid risktagandet utan de får du finansiera själv med de kreditbehoven som behövs.”*

Samma respondent klargör att risktagandet inte är något banken vill vara med och investera i. Om det är det kunden vill ägna sig åt får de själva stå för den finansieringen.

En respondent nämner exitmöjligheterna som viktiga, exitmöjligheterna är de möjligheter som kredittagarna har att sälja hela eller delar av säkerheten om detta skulle komma att behövas. Att kanske sälja av något skifte som ligger långt bort och inte tillför något till ekonomin, är en annan viktig så kallad exitmöjlighet. Dock är verkligheten att många kredittagare inte ser detta som en reell möjlighet vilket respondenterna har nämnt. Då det är lätt att gå i gamla banor och fastna i ett tänk att det alltid har sett ut på ett visst sätt och att det är så det skall förbli.

Samtliga respondenter berättar att vid kreditgivning så görs en hållbarhetsanalys med kunderna, och då framförallt med de större produktionslantbruken. Vid denna analys undersöks miljörisker, såsom närheten till vatten och vilken sorts verksamhet som har bedrivits på marken tidigare. En respondent påpekar att detta rör bankens egen säkerhet, vilket gör det till en prioriterad åtgärd. Skulle en eventuellt forcerad försäljning ske och det uppkommer problem är det ägaren som står som ansvarig, vilket citatet nedan visar:

*”Så att man som kreditgivare har sådant klart mot sin pant.”*

Intervjuobjekten lyfter olika rättsliga aspekter som är viktiga under en kreditgivningsprocess. En respondent lyfte frågan kring ägandet av fastigheten som skall tas i pant, vilket är en viktig rättslig del. Vidare lyfte en av respondenterna att eftersom banken är en finansiell institution så måste de följa de lagar och förordningar som gäller. Penningtvätt är ett exempel på en rättslig aspekt som intervjuobjektet lyfter. Om någon vill köpa en fastighet för 10 miljoner kronor men bara vill låna 3 miljoner måste banken ta reda på hur de resterande 7 miljoner skall finansieras. Av samtliga kunder görs en kreditupplysning, vilket skapar en överblick över hur kredittagaren tidigare har skött sin ekonomi och visar hur kredittagaren deklarerar. Det är bra om oklarheter upptäcks redan i det här skedet förklarar en respondent vilket visas i citatet nedan:

*”för att bevilja en kredit så måste du ju också veta vem din motpart är.”*

En annan respondent lyfter också vikten av att verkligen ha kontroll på situationen genom följande citat.

*”Ordning och reda är ju väldigt viktigt om vi tar det så brett, allt skall vara på plats innan vi betalar ut pengarna att vi verkligen förstår upplägget.”*

## 5.3 Risker under kreditprocessen

I detta avsnitt sammanfattas respondenternas olika syn på risker med att vara kreditgivare mot investeringar i jordbruksmark. En respondent lyfter att lantbrukssektorn är en bransch som är väldigt kapitalkrävande, samtidigt som den har väldigt små marginaler. Detta belyses genom följande citat från en av respondenterna:

*”Så det är mer att de är en bransch med relativt låg lönsamhet som är utmaningen.”*

Detta lyfts även från en annan respondent som beskriver hur alla sektorer inom jord och skog varierar eftersom det är volatila marknader. Respondenten belyser att vetepreiser, mjölkpriser, skogpriser samt köttpriser är något som svänger från år till år och att det är viktigt att en låntagare klarar av sådana svängningar. En annan respondent belyser att sårbarheten hos företagaren är relativt stor:

*”Det är mer företagaren än marknaden i sig.”*

Respondenterna förklarar hur en riskbedömning går till när någon vill investera i jordbruksmark. En respondent lyfter frågan kring om det är en ny eller gammal kund. Är det en ny kund så finns det ”new customer regulations”. Där undersöks det vem kunden är, vad dennes plan är, och hur denne tänkt klara av ett köp. Samma respondent belyser att av denna anledning är det lättare att få igenom en affär med en redan befintlig kund i banken. Detta bygger på att en historik redan existerar. Skall ytterligare jordbruksmark köpas är det lätt att veta ungefär vilka kostnader som kommer att uppstå och vilka intäkter som kommer att skapas. Respondenterna lyfter affärsidé, ägarrisk, marknadsrisk, operativ risk, miljömässig risk, finansiell risk, känslighetsanalys och kreditrisk som de områden som undersöks vid risker vid kreditbeviljning. En av respondenterna berättar att man gör en framåtriktad kassaflödesanalys där man kan se hur investeringarna påverkar ekonomin och hur känslig ekonomin kommer vara vid den nya investeringen.

Samtliga respondenter är överens om att det finns betydande svårigheter kring de långsiktiga tankarna då det kommer till kreditgivning mot jordbruksmark och dess risker. En av respondenterna lyfter att det inte är nog att bara titta på jordbruksmarken i sig. Detta utgör bara en liten del i det stora makroekonomiska perspektivet. Respondenten tydliggör vidare att det vore osannolikt att bara en faktor ändras, såsom priset på jordbruksmarken, utan att det ofta rör sig om en mängd faktorer som ändras under tidens gång. Respondenten förklarar detta närmare genom att exemplifiera: om räntan stiger så sjunker priset på jordbruksmark vilket får till följd att priserna på arrenden sjunker, med andra ord en rad faktorer förändras. Respondenten belyser även att det är viktigt att titta på det hela ur ett makroperspektiv samtidigt som man är uppmärksam på vad som händer på omvärldsmarknaderna.

Några faktorer som kan påverka marknaden stort är EU-bidrag eller liknande nationella politiska bidrag, som kan öka eller minska i omfattning. En respondent resonerade kring att klimatet är en risk som måste tas i beaktande. Klimatförändringar såsom torkproblem på grund av vattenbrist på olika geografiska platser i landet är en faktor som man inte tidigare har tagit med i beräkningarna.

Respondenterna beskriver riskerna med att investera i jordbruksmark och att man försöker minimera dessa med hjälp av att klargöra potentiella ekonomiska utfall innan själva investeringen sker. Att undersöka saker såsom hur känslig ekonomin är hos kredittagaren, och hur



spända ekonomiska förhållanden denna kredittagare klarar av är viktiga saker att undersöka innan en kredit utfärdas. En respondent beskriver bankens roll och vilket ansvar de har som kreditgivare med citatet nedan:

*”En kreditförlust för banken är tråkigt samt att en tvångsförsäljning för en kund kan vara en tragedi och därför är det vårt ansvar som bank att försöka få detta att utebli.”*

Samtliga respondenterna förklarar att bankens arbete är att låna ut pengar, men samtidigt existerar ett ansvar kring att undersöka en kredittagares möjligheter till återbetalning innan en kredit ges. Två respondenter lyfter att en kreditgivning aldrig får äga rum om det inte visar sig att kredittagaren kan följa kraven kring återbetalning. Detta betyder att banken inte kan utforma en kredit om en återbetalningsplan inte existerar, även om det finns en stor säkerhet. Denna analys försöker fastställa om kredittagaren har möjlighet att återbetala även om visa av förutsättningarna i kredittagarens ekonomi förändras under tidens gång. Under alla intervjuer nämner samtliga respondenter ett flertal gånger att detta är något av bankens huvuduppgift, något som sammanfattas i citatet nedan:

*”Allt kokar ihop till återbetalning och riskerna med återbetalning.”*

## 5.4 Bidragsaspekter

Bidrag på EU- och regional nivå är något som existerar i dagsläget och är något som man skall ta tillvara på förklarar två av respondenterna. Bidragen är utformade för att underlätta den ekonomiska situationen för lantbrukare som bedriver jordbruk, enligt en respondent. Vidare förklarar en respondent att under känslighetsanalysen så laboreras det med dessa bidrag. Då undersöks det hur kredittagarens ekonomi och återbetalningsförmåga skulle påverkas om bidragen halveras eller exempelvis skulle försvinna helt:

*”De är ju en politisk risk i den här näringen som är större än många andra.”*

Angående EU-bidrag så är det en indikation för att se om en kund är likvid nog eller ej för att klara av sin verksamhet, enligt en respondent. Vissa kunder behöver låna upp EU-bidragen innan dessa har kommit under året, detta för att klara sådd och liknande under våren. Vid sådana åtgärder, upplåning av EU-bidrag innan de kommit, visar det på en förhöjd risk enligt respondenten. Samma respondent nämner även att de kunder som inte är i behov av att låna på sina EU-bidrag i början av året visar på en bättre likviditet. Enligt en respondent existerar det verksamheter som får upp till 70–80 % av sin årsomsättning i form av rent stöd. Dessa verksamheter skulle komma att påverkas extremt negativt om EU-stöd samt olika regionala stöd minskar. Vidare lyfter samtliga respondenter att det inte är sunt om en kredittagares ekonomi står och faller med tillgången på EU-bidrag. Om återbetalningsförmågan av krediten bygger på olika finansiella stöd kan detta generera stora problem om en utfasning skulle bli aktuell förklarar respondenterna.

Angående EU-bidrag så står respondenterna enade kring att en fungerande marknadsekonomi utan bidrag skulle vara det bästa. En respondent nämner att den som får sin kalkyl att gå ihop utan bidragen har det väldigt bra ställt i dagsläget. En annan respondent belyser att det är många olika stöd som är utformade ur olika politiska perspektiv. Detta tydliggörs till exempel då det finns stöd inriktade på generationsskiftet och nystartande av lantbruk, eftersom detta anses viktigt enligt vissa perspektiv. Samma respondent understryker dock att det i slutändan inte läggs någon större vikt vid EU-bidragen, detta då det inte anses vara bankens ensak att

avgöra om det är rätt eller fel med sådana bidrag. Samma respondent utvecklar det hela och förklarar att banken inte är där för att säga till någon att klara sig utan de existerande bidragen som man kan söka, men att klara sig utan dessa bidrag är bra ur ett känslighetsperspektiv på lång sikt.

## 5.5 Markprisfaktorer

Alla respondenter belyser att den avgörande faktorn för markpriser grundar sig i utbud och efterfrågan. Är det ett lågt utbud av mark till salu samt ett högt köptryck får detta till följd att priserna stiger. Två av respondenterna nämner att mark ofta köps av personer med grannliggande fastigheter. Detta sker på grund av att sådana investeringar kan ge en större marginalnytta av jordbruksmarken, och på så sätt försvara ett högre pris. Den geografiska placeringen av marken är en variabel som påverkar priset förklarar en respondent. En annan respondent lyfter att markens avkastningsförmåga intäktmässigt sett är en annan viktig variabel som påverkar priset. Vidare förklarar samma respondent att kostnaden av främmande kapital har en avgörande betydelse för möjlighet att betala för jordbruksmark. En annan respondent belyser att bankernas är med och påverkar priset på mark genom hur stor kredit det är villiga att låna ut.

I Danmark under åren strax före 2010 skedde ett prisfall på jordbruksmark. Enligt en respondent var detta ett resultat av att markkostnaden var högre än avkastningen på jorden, vilket borde ha fått investerare att tänka en gång extra. En respondent påpekar att ett prisfall på mark inte är så farligt i sig. Detta eftersom krediten bygger på återbetalning och inte värdet av marken. I vanliga fall då detta sker, att mark skiftar i värde, sker det på en ganska låg nivå vilket inte nämnvärt påverkar den kreditgivna delen. Kostar en hektar 100 000 kr och sedan sjunker till 90 000 kr hektaret, har banken oftast lånat ut 50 000 kr på hela beloppet, vilket betyder att det i slutändan oftast inte påverkar bankens del enligt en respondent.

Problem uppstår istället när mark realiserar vid en försäljning. Här förklarar en respondent att problemet är sekundärt så länge inte värdet går under kreditmängden, eftersom kredittagaren då fortfarande har möjlighet att upprätthålla de åtaganden som denne gått med på då krediten beviljades. Respondenterna belyser även att prisfallet i Danmark till stor del berodde på att jordbruksmarken blev till salu vid en tidpunkt då de som tidigare hade varit intresserad och bidragit till de höga markpriserna inte längre var intresserade av investeringar för det priset. Detta berodde på att många som köpt mark var kopplade till grisproduktion och behovet av spridningsareal. Grisproduktion i sig led vid denna tidpunkt av en sättning vilket gjorde det omöjligt för många att ha råd med de höga markpriserna. Två av respondenterna understryker att prisfallet i Danmark byggde på en väldigt hög belåningsgrad som inte går att likna vid den svenska kreditmarknaden mot jordbruksmark. Detta beror på att man inte lånar ut krediter till en så pass hög grad av säkerhetens marknadsvärde i Sverige.

# 6 Analys

I detta kapitel kommer empirin från kapitlet ovan att analyseras.

## 6.1 Introduktion

Analysen utgår från Harrison & Pelletiers beslutsmodell från 2000 och de fyra faktorerna risk, kassaflöde, säkerhet och sociala aspekter. Detta för att öka förståelsen kring hur bankers beslutsprocess vid kreditgivning mot jordbruksmark går till i enlighet med uppsatsens syfte. Det olika stegen i beslutsprocessmodellen samt de fyra viktigaste faktorerna som nämns i empirikapitlet kommer nedan att placeras in under Harrison & Pelletiers beslutsmodells sex steg.

### 6.1.1 Måldefinition

Första steg i Harrison & Pelletiers (2000) modell är att definiera målet med själva processen som skall äga rum. Just detta är det som respondenterna även förklarar sker vid beslutsprocessen för kreditgivning. Respondenterna förklarar att första steget grundar sig i att en kontakt initieras mellan kredittagare och kreditgivare. Utifrån detta utformas själva målet med processen angående hur mycket och till vad kredittagaren behöver krediten till. En viktig del i processen då en kredit skall beviljas är vad krediten skall användas till, detta för att minimera risken att krediten skall falla illa ut (Landström, 2003). Detta skiljer sig på så sätt ifrån teorin kring beslutsprocesser som Harrison & Pelletiers (2000) samt Öholmér *et al.* (1998) skriver om. Detta eftersom dessa författare även hävdar att beslutsprocessen börjar med en problemupptäckt. Empirin i den här undersökningen visar att så inte är fallet, utan att det första steget istället består i att fastslå själva målet med processen, med andra ord att fastställa måldefinitionen.

### 6.1.2 Insamlandet av data

Det andra steget i Harrison & Pelletiers (2000) modell utgörs av att information som skall ligga till grund för beslutsunderlaget samlas in. Respondenterna förklarar att det som kommer efter att målet med krediten har definierats just är att samla in information. All den information samlas in som kan komma att behövas för att undersöka om den potentiella kredittagaren är lämplig för en kredit. Denna information är till stor del ekonomiskdata, såsom resultaträkningen och balansräkningen från den redan befintliga verksamheten, om detta existerar. Ekonomisk information från kredittagaren är något som är avgörande vid kreditgivning skriver Svensson & Ulvenblad (1994).

Med hjälp av den insamlade informationen undersöks även hur kredittagaren framställer ett kassaflöde utifrån det lånade pengarna, och en bild skapas av hur kredittagaren kan förväntas lösa situationer som kan uppstå om förutsättningarna förändras. Detta bekräftas av att en respondent lägger stor vikt vid att man gör en så kallad framåtriktad kassaflödesanalys. Denna går ut på att man ser hur investering i fråga påverkar kredittagarens ekonomi och hur känslig ekonomin blir för den nya investeringen. Enligt Landström (2003) är det avgörande att se hur kredittagaren skapar nya värden med det lånade kapitalet. Samtliga respondenter har belyst att det är viktigt att kredittagaren har en långsiktig plan kring sin kredit. Detta genom exemplet där en respondent förklarade att de är bra om en kredittagare kan ge en femårsplan om krediten beviljas och investeringen sker.

Detta steg i processen, bankernas informationsinsamling, som krävs då en kredittagare skall bli beviljad kredit, bekräftas av citatet: *”Det är mer företagaren än marknaden i sig”* som avgör beskriver en respondent. Citatet visar att det är av vikt hur investeringen i marknaden skall kunna vara med och generera de pengar som krävs för att driva runt investeringen, inte att marknaden i sig genererar pengar.

Under det andra steget vill bankerna få det bekräftat vad kredittagaren kan erbjuda som säkerhet. Respondenterna belyser att panten är något som tas upp under informationsinsamlingen för att bankerna skall ha kontroll på vad de får som säkerhet mot sin kredit, vilket detta citat visar: *”Så att man som kreditgivare har sådant klart mot sin pant”*.

Återbetalningsförmågan är en del av det andra steget och det är även något som bankerna belyser som viktig. Respondenterna belyser att återbetalningsförmågan på krediten är något som man tittar på hos kredittagaren innan en kredit utformas. Klarar inte en kredittagare kraven kring återbetalning som har utformats uppstår en kreditrisk (Lindahl, 2000).

Ekonomiska data så som balansrapport och resultatrapport från kredittagaren är något som är avgörande för att en kreditgivning skall beviljas (Svensson & Ulvenblad, 1994). Andra faktorer som respondenterna tar upp som ligger till grund för kreditbeslutet är: affärsidén, ägarrisk, marknadsrisk, operativ risk, miljömässig risk, finansiell risk, känslighetsanalys och kreditrisk. Här ser vi hur det andra steget blir bekräftat av respondenterna i det att det består av ett brett informationsinsamlade som utgör beslutsunderlaget i själva beslutsprocessen.

### 6.1.3 Bearbetandet av data

Det tredje steget i Harrison & Pelletiers (2000) beslutsmodell är att information utvärderas, för att på så sätt kunna jämföra vad resultatet blir av de olika handlingsalternativen. Med hjälp av den information som har samlats in från den potentiella kredittagaren skall denna information genomarbetas. På så sätt kommer bankerna fram till vem det är som vill låna pengarna och vilka förutsättningar som existerar. Med andra ord här analyserar kreditgivaren informationen för att komma fram till vad de olika handlingsalternativen resulterar i. Detta illustreras i citatet *”för att bevilja en kredit så måste du ju också veta vem din motpart är”* vilket en respondent yttrar. Detta tolkas som att det är viktigt att sitta på så mycket information som möjligt och att förstå vad denna information betyder. Detta för att veta exakt vem kredittagaren är innan krediten beviljas, för att på så sätt minimera riskerna som kan uppstå vid en beviljad kredit. Detta steg behandlar de kreditriskerna som enligt Lindahl (2000) och Smith (2006) anser kan uppstå vid kreditbeviljning.

Informationen som samlas ihop skall förhoppningsvis stärka kredittagarens ställning, så att bankerna blir villiga att låna ut pengar till den potentiella kredittagaren. Bankerna försöker med detta steg informera sig om i fall att kredittagaren kan finansiera sin investering och på så sätt minimera sina egna risker. En respondent illustrerar detta med följande citat *”Allt kokar ihop till återbetalning och riskerna med återbetalning”*.

I den information som granskas för att kunna bevilja en kredit så lyfter respondenterna faktorer kopplade till miljömässiga riskerna som en del i processen vid kreditgivningen. Detta är alltså något som är viktigt vilket tidigare litteratur också visar på. Många banker tillämpar idag just miljömässiga aspekter vid sin kreditgivning skriver Hu och Li (2015).

Respondenterna har lyft marknadsrisk som en faktor som är relevant. Danmarks prisfall nämns av respondenterna som ett exempel. Dock anser de att prisfallet i Danmark ägde rum på grund av en väldigt hög belåningsgrad på säkerhetens värde. Något som inte går att likna med det svenska läget med belåning mot jordbruksmark. Detta då krediter inte står för så stor del av säkerhetens värde i Sverige.

Respondenterna har förklarat att när resurser läggs på att undersöka kredittagarens ekonomi och dess känslighet så tittar de på hur känsligheten ser ut. Med detta menas att banken undersöker hur kredittagaren skulle klara andra givna förutsättningar än de som existerar i dagsläget, såsom högre räntor och lägre intäkter. Det kan även vara så att bidrag som existerar idag minskas eller försvinner. Om en kredittagare till exempel har allt för stram ekonomi, vilket skulle kunna resultera i att kredittagaren dåligt klarar av om förutsättningarna förändrades i framtiden.

En respondent har lyft att det finns en korrelation mellan högre räntor om risken är större. Vidare belyser respondenten att kreditgivare är riskavert och därför kräver en större ersättning för att vilja ta en högre risk, vilket även Lindahl lyfter (2000) angående beslutsfattarens risk. Samma respondent har även belyst att en enorm risk inte kan försvaras av en extrem ränta. Detta illustreras av citatet *"Vår bank håller inte på med riskkapital utan vi vill inte vara med på banan vid risktagandet, utan det får du finansiera själv med de kreditbehovet som behövs"* som en respondent uttrycker det. Detta belyser också att banken inte är ute efter att försöka ta stora risker genom höga räntor utan att de arbetar på ett mer säkert och långsiktigt sätt när det gäller kreditgivning mot jordbruksmark.

Vid fastställandet av kreditens säkerhet är det väsentligt att belysa de faktorer som avgör säkerhetens värde, i detta fall vad som avgör jordbruksmarkens värde. Respondenterna belyser att faktorerna kring vad som avgör markens värde främst beror på utbudet och efterfrågan, men även att faktorer såsom var marken är placerad geografiskt och vad marken kan tänkas avkasta ekonomiskt spelar in. Mark köps oftast av någon som redan är aktiv inom lantbruksbranschen. Detta bidrar till stigande priser då personerna ifråga ofta är villiga att betala ett högre pris eftersom stordriftsfördelar kan dras.

Respondenterna har lyft att säkerheten är en viktig del i kreditbeviljningen. Respondenterna har ofta försökt vara tydliga med att stor vikt läggs vid att det är återbetalningsförmågan som är det intressanta för banken. Detta illustreras i citatet *"Allt kokar ihop till återbetalning och riskerna med återbetalning"* som en respondent uttrycker sig. Vidare har en respondent tydliggjort detta uttalande genom att förklara att banken inte får låna ut pengar mot endast en bra säkerhet, utan att kredittagaren måste visa att krediten kan bäras av återbetalningsförmågan. Om kredittagaren inte visar att denna kommer generera den avkastning som krävs för att bära lånet, utan att säkerheten kommer behöva användas som återbetalning, så får helt enkelt lånet inte beviljas.

#### 6.1.4 Beslutstagandet

Det fjärde steget utgörs av själva ställningstagandet som skall tas i beslutsprocessen. I detta fall frågan om en kredit skall beviljas eller ej. I detta steg existerar det en mängd olika aspekter att ta hänsyn till visar det sig under intervjuerna. Respondenterna berättar till exempel att det spelar roll om det är en ny eller gammal kund som vill låna pengar. Det spelar roll på så sätt att gamla kunder finns det en historik och en kunskap om inom banken. Denna kunskap kan bestå i hur kunden har handskats med krediter tidigare, i form av återbetalningar

och liknande. Detta är information som inte finns tillgänglig om det rör sig om en ny kund för banken. Denna aspekt är något som Landström (2003) lyfter då han skriver att den sociala aspekten är en viktig del vid kreditgivning. Även Svensson & Ulvenblad (1994) lyfter vikten av den sociala aspekt, något de anser är avgörande vid beviljandet av en kredit.

Respondenterna förklarar tillvägagångssättet kring beslutet som sådant att det skiljer sig åt beroende på vilken nivå, i form av pengar och risk, som det rör sig om. Inom banken tas olika beslut på olika nivåer. Det lägsta beslutet i form av kapital och risk kan tas på låg nivå med bara två tjänstemän inblandade. Ett beslut som rör större belopp måste däremot enda upp på kommitténivå som är den högsta instansen inom banken.

Respondenterna lyfter flera gånger att återbetalningsförmågan är en av de viktigaste aspekterna för om en kredit skall beviljas, *"Allt kokar ihop till återbetalning och riskerna med återbetalning"*. Något som lyfts även i steg tre och som respondenterna lägger mycket stor vikt vid under samtliga intervjuer.

Enligt Lindahl är operationella risker det som kan uppstå vid avgörandet av en kredit. Denna risk bygger på den mänskliga faktorn vilken spelar in vid beviljandet av en kredit, detta då det slutliga beslutet faktiskt tas av en människa (Lindahl, 2000). Denna risk är dock något bankerna försöker minimera genom att ha ett så gediget informationsunderlag som möjligt inför beslutsfattandet vilket samtliga respondenterna nämner. Teorin belyser även att en lägre säkerhet kan generera en högre ränta vilket redan avhandlats av en respondent under det tredje steget i teorin.

### 6.1.5 Implementeringen av beslutet

Det femte steget nämns i teorin som själva implementeringssteget av beslutet. I kredit sammanhang är detta knappt något som nämns av respondenterna. Respondenterna lyfte inte implementeringen som ett eget steg utan något som snarare är sammankopplat med beslutstagandet som är steget innan. Uppfattningen från respondenterna är att steget när en kredit avgörs är samma steg som när en kredit skrider i kraft.

### 6.1.6 Uppföljning

Det sista steget är att göra en uppföljning för att se hur utfallet blivit. Respondenterna beskriver att uppföljning är något som sker efter att en kredit har beviljats. Det som undersöks vid uppföljningen är hur ekonomin har påverkats av den investering som gjorts när krediten beviljats. Det undersöks om ekonomi blivit bättre eller sämre med tanke på den nya investeringen. Beroende på utfallet kanske åtgärder måste tas annars följs bara den utformade planen som utarbetades när kredittagaren beviljades krediten.

Harrison & Pelletiers (2000) modell lyfter att uppföljning görs, detta kan tolkas även om en kredit inte skulle beviljats för att undersöka om detta varit rätt beslut. Detta är inget som respondenterna lyfter under någon av intervjuerna. Respondenterna belyser att uppföljning görs på krediter som beviljats men nämner inget kring krediter som inte beviljats. Detta illustreras av citatet *"Det viktigaste i en kreditgivares perspektiv är ju att man förstår dynamiken och att kunden förstår dynamiken i hans resultat och balansräkning och hur det genereras pengar till båda hans och vår säkerhet"*. Detta leder in på det som en respondent sagt angående att en uppföljning sker av säkerheten även en tid efter att krediten utformats. Eftersom att banken och kredittagaren investerat i säkerheten finns det i bådars intresse att

investeringarna bär sig och att säkerheten behåller sitt värde för att båda parterna skall kunna känna sig trygga.

## 6.2 De fyra utkristalliserade faktorerna

Nedan kommer fyra faktorer som lyftes i teorin att analyseras för att se om dessa även lyfts av respondenterna i empirin som viktiga delar under kredit givningsprocessen mot jordbruksmark. Dessa lyfts då tidigare litteratur belyst att dessa har stor vikt vid kreditgivning.

### 6.2.1 Risk

Samtliga respondenter är överens om att det finns betydande svårigheter kring de långsiktiga planerna då det kommer till kreditgivning mot jordbruksmark och dess risker, detta då framtiden är svår att förutse. De beskriver riskerna med att investera i jordbruksmark och att man försöker minimera dessa med hjälp av att klargöra potentiella ekonomiska utfall innan själva investeringen sker. Att undersöka saker såsom hur känslig ekonomin är hos kredittagaren, och hur spända ekonomiska förhållanden denna kredittagare klarar av är viktiga saker att undersöka innan en kredit beviljas.

En respondent belyser att sårbarheten hos företagaren är relativt stor, detta genom att risken oftast handlar om kredittagaren och inte om vad kredittagaren lånar krediten till. Detta genom citatet:

*”Det är mer företagaren än marken i sig.”*

De förutsägbara händelser som kan ske och betraktas som potentiella risker kan vara att EU-bidrag som existerar idag försvinner eller minskar i framtiden. Det kan även vara klimatförändringar som inte är aktuella idag men som kan komma och på sådant sätt förändra förhållanden som gör att krediten inte går att finansieras.

Även det faktum att lantbrukssektorn är en bransch som är väldigt kapitalkrävande, samtidigt som den har väldigt små marginaler anses vara en risk. Detta belyser citat nedan från en av respondenterna:

*”Så det är mer att de är en bransch med relativt låg lönsamhet som är utmaningen.”*

Det finns en tydlig korrelation kring pris och risk. Med detta menas att vid en större risk krävs samtidigt ett högre pris, i form av ränta. Det förtydligas samtidigt med att det inte går att försvara en extrem risk med en jättehög ränta. Men på normala nivåer går pris och risk att sammankoppla. Nedan har en respondent belyst att risktagande är något som man försöker undvika i så hög grad som möjligt.

*”Vår bank håller inte på med riskkapital utan vi vill inte vara med på banan vid risktagandet utan de får du finansiera själv med de kreditbehoven som behövs.”*

### 6.2.2 Kassaflöde

Kassaflödet har i empirin visat sig vara en mycket viktig faktor vid kreditgivning. Detta då respondenterna lägger stor vikt vid att en ekonomi måste finnas som kan bära de lån som skapas. Att en återbetalning kan äga rum av krediten är det som respondenterna belyser som det viktigaste för att en kredit skall beviljas. Kan en kredittagare inte visa att denna kan framställa ett kassaflöde som resulterar i en reell återbetalningsplan så kan inte en kredit beviljas. Vikten av kassaflödet och en reell återbetalningsplan belyses av citatet nedan.

*”Allt kokar ihop till återbetalning och riskerna med återbetalning.”*

Innan en kredit utformas undersöker banken hur kredittagaren kommer klara av olika givna förutsättningar gällande ekonomin. Detta görs genom att ekonomins känslighet hos kredittagaren testas om kostnaderna för krediten skulle komma att förändras.

En annan viktig del är att en uppföljning sker efter att en kredit har utfärdats, då ekonomin går igenom. Frågor såsom om ekonomin har blivit bättre eller sämre efter investeringen utreds. Utifrån resultaten av denna genomgång sker en utvärdering gällande kredittagarens återbetalningsförmåga.

### 6.2.3 Säkerhet

För att en kredit skall kunna utformas krävs det att kreditgivaren får en säkerhet. Detta eftersom om en kredittagare inte klarar av att betala sina kreditkostnader så skall kreditgivare inte stå tomhänt.

Var kreditbeviljningen skall göras avgörs med hjälp av en matris som registrerar kreditbeloppet, belåningsgraden, vilken risk som existerar samt vilken säkerhet som erbjuds. Dock kan en stor säkerhet aldrig väga upp för en bristande återbetalningsplan.

Enligt en respondent sker en uppföljning i form av om säkerheten har påverkats under den gångna perioden. Detta för att se så inte kreditgivaren skulle kunna stå tomhänt om krediten inte kan fullföljas av kredittagaren. Om säkerheten har påverkats och vad det beror på följs då upp samt om några åtgärder skall göras. Detta belyser citatet nedan.

*”Det viktigaste i en kreditgivares perspektiv är ju att man förstår dynamiken och att kunden förstår dynamiken i hans resultat och balansräkning och hur det genereras pengar till både hans och vår säkerhet.”*

Det framhävs även att det är bra om kredittagaren inte är belånad på hela säkerhetens värde, med andra ord att säkerheten inte är finansierad helt av banken.

Även exitmöjligheten av en säkerhet har nämnts som viktiga. Exitmöjligheterna är de möjligheter som kredittagarna har att sälja hela eller delar av säkerheten om detta skulle komma att behövas, detta då en kredittagare inte kan betala kostnaderna för krediten som existerar.

### 6.2.4 Sociala aspekter



Samtliga respondenter har belyst att kundrelationen mellan kredittagare och kreditgivare är något som är mycket viktigt. En tydlig kommunikation är viktigt för att inte oförutsägbara händelser skall ske som inte kreditgivaren är medveten om. En av respondenterna beskriver hur det är viktigt att kredittagaren beklagar när det går dåligt samt skryter när det går bra.

Under intervjuerna har en respondent belyser att det är lättare att bevilja en kredit med en redan befintlig kund i banken. Detta bygger på att en historik redan existerar och att den sociala kontakten har bidragit till att en uppfattning existerar kring hur kredittagaren hanterar tidigare lån.

Den sociala relation är också relevant då kredittagaren ofta är en mycket viktig nyckelperson för att framställa de ekonomiska värdena som krävs för att klara av att återbetala en kredit. Respondenterna belyser att jordbrukssektorn är en sektor med hög ålder och att det då är relevant att etablera en social kontakt för att veta hur kredittagaren klarar av förutsättningarna. Eller om en kredit kan komma att överföras till någon närstående. Vid ett generationsskifte av en gård så är det viktigt att den nya kredittagaren klarar förutsättningarna. Detta eventuella förlopp vet banken ofta om i fall att det existerar en social relation mellan kreditgivaren och kredittagaren.

## 7 Diskussion

I detta kapitel diskuteras resultaten ifrån intervjuerna och tidigare litteratur. De sex stegen i Harrison and Pelletiers beslutsmodell kommer att gås igenom en efter en. Därefter kommer de fyra faktorerna: risk, kassaflödes, säkerhet och sociala aspekter att gås igenom och deras betydelse för beslutsprocessen kommer diskuteras.

Vidare kommer en ny modell som är baserad på resultatet i empirikapitlet och diskussionen som förs kring de sex stegen i 7.1.1 presenteras. Denna modell tar sin grund i Harrison & Pelletiers beslutsmodell från 2000 men har därefter uppdateras i ett försöka att öka förklaringsgraden då det kommer till bankers beslutsprocess vid kreditgivning mot jordbruksmark.

### 7.1 Analys av beslutsprocessen vid kreditgivning

#### 7.1.1 Diskussion kring Harrison & Pelletiers beslutsmodell från 2000 olika steg

##### **Steg 1**

Det första steget, att definiera målbilden, är något som respondenterna bekräftar sker i beslutsprocessens början. Fastställandet av målbilden med krediten tolkas som viktigt för att starta kreditprocessen, och för att kreditgivaren i fråga skall få en bild av kredittagarens framtida strävan. Det första steget i modellen bör ge ett så pass stort underlag till kreditgivaren att denna kan skapa sig en uppfattning kring kredittagaren själv och dennes synsätt samt framtida planer för sitt företagande. Detta steg skiljer sig något åt från Harrison & Pelletiers (2000) samt Öhlmér *et al.* modeller vilket konstaterades i analyskapitlet. Detta eftersom de klassiska modellerna då det kommer till beslutsprocesser ställer problemupptäckter som den utgångspunkt som måldefinitionen tar sitt avstamp i. Där råder logiken om det existerar ett problem så finns det en anledning till förändring, medan empirin har visat att respondenternas första steg i själva verket består i en måldefinition som avsaknad av en problemupptäckt. Detta kan kanske anses vara en logisk upptäckt då bankers uppgift inte är att upptäcka ett problem utan snarare att fokusera på om kunden kan beviljas en kredit. Detta kan även ses i litteraturen angående kreditpoäng och kassaflöde då banker fokuserar på hur de kan låna ut pengar och med största sannolikhet få tillbaka dessa pengar. Snarare än att analysera kundernas brist på kapital, om inte detta kan tänkas påverka återbetalningsförmågan vill säga (Smith, 2006; West, 2000; Berger & Scott Frame, 2007).

##### **Steg 2**

Det andra steget, insamlandet av data, bekräftas även det som ett steg som sker i beslutsprocessen. Den information som samlas in är ett viktigt steg för att få det underlag som krävs för att kunna fatta ett så välinformerat beslut som möjligt. Enligt respondenterna grundar sig ett beslut om att bevilja en kredit till stor del på den ekonomisk data som samlas in. Detta då denna typ av information är viktig eftersom den minskar risken för att olika kreditrisker kan uppstå. Kreditrisker vilka kan innebära att kredittagaren inte klarar av att betala amorteringar och räntor (Lindahl, 2000; Smith, 2006). Att dessa aspekter har en stor inverkan på olika kreditrisker visar Gustafsons studie om USA på 1980-talet. Där uppstod risker vid kreditgivning vilket påverkade kredittagarna negativt, och förlängningen även bankerna. Risker som hade kunnat undvikas i högre grad om fler ekonomiska aspekter hade vägts in i

beslutsprocessens andra steg (Gustafson *et al.*, 1991). Även ekonomiska datan så som balansrapport och resultatrapport är något som är avgörande för om en kreditgivning skall beviljas enligt respondenterna. Detta styrks av bland annat Bruns & Fletcher som i sin forskning fokuserar på kredit till små och mellanstora företag. Deras forskning visar att en mängd aspekter som återfinns i den ekonomiska datan är viktig vid ett beviljande av en kredit. Tidigare prestationer är en aspekt som deras forskning anger som en av de allra viktigaste aspekterna, ett exempel på en aspekt som återfinns i den ekonomiska datan (Bruns & Fletcher 2008, Svensson & Ulvenblad, 1994).

Återbetalningsförmågan är den viktigaste aspekten för att en kredit skall utformas enligt samtliga respondenter. Om banken inte tror att kredittagaren kan skapa ett kassaflöde som genererar det som behövs för en återbetalning av en kredit, så beviljas helt enkelt inte krediten. Enligt samtliga respondenter kan avsaknaden av en fungerande återbetalningsplan aldrig vägas upp av en bra säkerhet.

Under detta steg i modellen vill banken även få det bekräftat vad kredittagaren kan erbjuda som säkerhet. Detta kommer att diskuteras vidare under 7.2.

### ***Steg 3***

Det tredje steget i beslutsprocessen, bearbetandet av data, bekräftas även det som ett viktigt steg av respondenterna. Det är under detta steg i modellen som banken bland annat analysera hur kredittagarens säkerhet ser ut. Respondenterna har dock inte lagt allt för stor vikt vid säkerheten och dess värde, förutom att markera att en säkerhet måste existera för att en kredit skall beviljas. Dock får en säkerhet inte belånas om kredittagaren inte genererar återbetalningsförmåga, även om säkerheten innehar ett stort värde som är finansierat av kredittagaren. Vidare har respondenterna lagt stor vikt på att återbetalningsförmåga skall nås och att investeringen i sig inte är det som främst avgör en kreditgivning. Tolkningen blir att vad själva investeringen består av inte utgör det viktigaste, utan att det viktigaste är att generera det kassaflöde som krävs för att finansiera återbetalningen. Detta styrks i David Wests artikel angående det allt mer populära kreditpoängssystemet. I detta system ges kredittagare poäng utifrån sin återbetalningsförmåga, med andra ord avgörs beviljandet av en kredit på återbetalningsförmågan hos kredittagaren (West, 2000). Även Berger & Scott Frame visar i sin artikel att ett stort fokus läggs på återbetalningsförmågan då lån beviljas till små företag (Berger & Scott Frame, 2007).

Det tredje steget är även det steg där bankerna går igenom all insamlad information för att veta exakt vem kredittagaren är innan krediten beviljas, för att på så sätt minimera riskerna. Risk uppkommer till exempel då olika företags- och samhällsekonomiska aspekter samverkar och skapar nya förutsättningar. Dock visar bland annat Funered på svårigheterna kring att minimera risk eftersom de aspekter som samverkar inte helt går att förutse innan en kreditgivning har ägt rum (Funered, 1994). Att företags- och samhällsekonomiska aspekter kan skapa nya förutsättningar är något som vi kan se ett exempel på i Danmarksfallet. Respondenterna nämner även att den miljömässiga risken blir en allt viktigare risk att ta hänsyn till. Att miljömässig risk utgör en viktig aspekt bygger till stor del på att försöka minimera kommande risker som kan uppstå för banken och kredittagaren. En miljörisk som skulle kunna uppstå i en fastighet som belånats är om fastigheten visar sig innehålla stora mängder miljögifter och måste saneras. Detta är en åtgärd vilket det då inte finns utrymme till i budgeten. En kredit kanske inte hade utformats till ett lika högt belopp om miljörisken och

dess kostnader hade varit kända från början. Detta styrks i litteraturen av Hu och Li som lyfte vikten av att reflektera kring den miljömässiga risken (Hu och Li, 2015). Respondenterna lyfter även att en högre risk kompenseras av en högre ränta. Detta stöds i sin tur av Lindahl som också poängterar att en större risk kräver en högre ersättning (Lindahl, 2000).

Respondenterna lägger även stor vikt vid att man gör en så kallad framåtriktad kassaflödesanalys samt en känslighetsanalys av ekonomin vid den nya investeringen. Enligt Landström är det avgörande att se hur kredittagaren skapar nya värden med det lånade kapitalet (Landström, 2003). Studien har dock visat att fokus snarare läggs på kredittagaren och dennes syn och tolkning av framtiden samt hur denna skall kunna klara av framtida oförutsägbara händelser. Alltså läggs inte lika stort fokus på vad exakt investeringen kommer utgöras av. Med detta menas inte att banken inte verkar ha en allvarlig syn på kreditgivning. Utan snarare att mycket bygger på kredittagarens förmåga att kunna möta framtida utmaningar.

Vidare framkommer det i empirin att steg tre och steg två är två steg som respondenterna ofta behöver gå fram och tillbaka mellan. Detta då det kan framkomma saker i steg tre, under själva analysen, vilka kräver en tillbakagång till steg två för insamlandet av mer information. Med andra ord existerar dessa två steg som i en cirkel där banktjänstemännen måste arbeta växelvis med steg två och tre.

#### ***Steg 4***

Det fjärde steget, besluttagandet om en kredit, är det steg där det bestäms om en kredit skall beviljas eller ej. Empirin visar att det i detta steg existerar en mängd olika aspekter som respondenterna tar hänsyn till. Dessa aspekter bygger på den information som samlas in under steg två och som sedan analyserats i steg tre. Aspekter så som vilken säkerhet som ges, hur den ekonomiska datan ser ut, vilken återbetalningsplan som existerar, samt hur det framtida kassaflödet ser ut.

En av dessa aspekter är den sociala aspekten vilken har lyfts som en bidragande faktor som underlättar vid kreditgivning enligt respondenterna. Detta styrks även av litteraturen som hävdar att det har en betydelse vid kreditgivningen, detta eftersom det underlättar vid ett beslut om sociala aspekter i form av historik existerar (Landström, 2003; Svensson & Ulvenblad, 1994). Detta betyder inte att en tidigare kund skulle behöva uppnå lägre krav än en ny kund skulle behöva, men den sociala aspekten underlättar beslutsprocessen.

Vart någonstans inom själva banken det fjärde steget tas beror på storleken av krediten. Det beror även på vilken risk som analysen visar att kreditgivningen innebär. En hög risk vid en mer komplex kreditgivning kräver en högre kompetens, fler tjänstemän blir då inblandade i beslutet och avgörandet flyttas upp inom banken.

#### ***Steg 5***

Implementering av beslutet, med andra ord utbetalningen av krediten, är ett steg som inte lyfts nämnvärt av respondenterna som en del av beslutsprocessen. Dock säger det sig själv att detta steg sker, då en kredit aldrig skulle ske om pengar inte betalas ut.

Att steget inte nämns av respondenterna som ett separat steg kan ha och göra med att det är ett så pass självklart steg med tanke på att hela processens fokus är att pengar skall lånas ut från banken till kredittagare. Troligtvis handlar detta antagligen om att detta steg implementeras

under steg fyra och inte utgör ett separat steg i respondenternas ögon. Detta steg i processen är också något som kan antas ha blivit allt mer effektiv under senare tid. Detta eftersom att hanteringen av pengar är mer digitaliserad och en ekonomisk överföring sker på några sekunder i dagsläget.

Hade intervjufrågorna inte varit utformade i enlighet med den halvstrukturerade metoden kan det tänkas att mer direkta svar hade getts angående utbetalningen av krediten. Samtidigt är det svårt att förutse att en sådan händelse skulle ske innan intervjuerna genomförts och empirin analyserats.

### ***Steg 6***

Det sjätte och sista steget, uppföljning av den beviljade krediten, bekräftas även det som ett steg av respondenterna.

Uppföljning av krediten är det som sker i det sista steget och bygger på samma typ av information som legat till grund för beviljningen av krediten. Den informationen utgörs till exempel av olika ekonomiska värden vilket även stöds av tidigare forskning (Svensson & Ulvenblad, 1994). Uppföljningen går ut på att se att de mål som satts upp efterföljs, detta för att minimera kommande risker som skulle kunna uppstå. Vikten av att göra en uppföljning för att minimera riskerna stöds även av litteraturen (Lindahl, 2000; Smith, 2006). Uppfattningen, enligt respondenterna, är att alla risker som går att minimera genom att upptäcka dem i tid, är av vikt för banken. Informationen från uppföljningen är även viktigt då den kan ge erfarenheter inför kommande krediter och dess utformning.

## **7.2 De fyra faktorerna**

Nedan kommer de fyra faktorerna risk, kassaflöde, säkerhet och sociala aspekter att diskuteras.

### **7.2.1 Risk**

Risk är en av de fyra faktorerna som har lyfts i empirin och litteraturgenomgången som en viktig faktor i beslutsprocessen vid kreditgivning. Samtliga respondenter är överens om att det finns en mängd olika risker som man som kreditgivare måste ta hänsyn till innan en kredit beviljas. Steg två och steg tre i beslutsprocessen är till stor del fokuserad på att minska och kartlägga de risker som kan uppstå i och med en kreditgivning. Kreditgivningsbranschen har under de senaste årtiondena utvecklat olika system för att få en överblick på de risker som existerar hos en kund. Ett av dessa system är den så kallade kreditpoängen som visar om det är lämpligt att bevilja en kredit eller ej baserad på risken kring återbetalningsmöjligheten. Detta är något som både Berger & Scott Frame samt West fokuserar på i sina artiklar (Berger & Scott Frame, 2007; West, 2000). Risk är en faktor som alltid kommer finnas till en viss grad vid en kreditgivning, dock arbetar bankerna aktivt med att försöka kartlägga de risker som existerar för att på så sätt minimera deras negativa påverkan på det beviljade lånet.

### **7.2.2 Kassaflöde**

Kassaflöde har i empirin visat sig vara en mycket viktig faktor vid kreditgivning. Detta då respondenterna lägger stor vikt vid att en ekonomi måste finnas som kan bära de lån som

skapas. Att en återbetalning kan äga rum av krediten är det som respondenterna belyser som det viktigaste för att en kredit skall beviljas. Kan en kredittagare inte visa att denna kan framställa ett kassaflöde som resulterar i en reell återbetalningsplan så kan inte en kredit beviljas. Vikten av att framställa ett kassaflöde vid en kreditgivning för att kunna sköta återbetalning av krediten är något som lyfts av ett antal författare i litteraturgenomgången (Bruns & Fletcher, 2008; Svensson & Ulvenblad, 1994)

Att kassaflöde som mynnar ut i återbetalning lyfts som den viktigaste faktorn vid en kreditgivning grundar sig i att kreditgivaren vill vara säker på att kredittagaren har möjlighet att betala tillbaka den kredit som utformats. Kan inte återbetalning ske uppstår kreditrisker, vilket litteraturgenomgången har visat är en viktig aspekt vid beslutsprocessen (Lindahl, 2000; Bäckström, 1998).

Finns inte en fungerande återbetalningsförmåga hos kredittagaren faller hela bankväsendets affärsidé med att låna ut kapital, som sedan skall återbetalas till kreditgivaren.

### 7.2.3 Säkerhet

I empirin nämner respondenterna att för att en kredit skall kunna utformas krävs det att kreditgivaren får en säkerhet i utbyte. Detta eftersom om en kredittagare inte klarar av att betala sina kreditkostnader så skall kreditgivare inte stå tomhänt. Säkerheten vid kreditgivning mot jordbruksmark består oftast av just jordbruksmark. Empirin har även belyst vikten av att kredittagaren inte är belånad på hela säkerhetens värden utan även är med som medfinansier på säkerheten då detta minimerar risker vid prisfall på marken.

Säkerheten analyseras genom att värdet på jordbruksmarken analyseras. Priset på jordbruksmark avgörs av en rad olika faktorer (Stewart och Libby, 1998). En bidragande faktor som påverkar marknadsvärdet på jordbruksmarken är vad marken ger för avkastning i ekonomiska värden (Huang *et al.* 2006; Stewart och Libby, 1998). En annan bidragande faktor är det geografiska läget av marken (Sklenicka *et al.* 2013). Dessa faktorer försvaras av respondenterna som lyfter ovannämnda aspekter som avgörande för priset på jordbruksmark. Vikten av vilka aspekter som spelar in vid värdet på jordbruksmark motiveras av att marken utgör säkerheten vid kreditgivning och därmed är ett måste för att en kredit skall bli beviljad. Respondenterna nämner även utbud, efterfrågan och tillgängligheten till främmande kapital som aspekter som spelar in vid jordbruksmarkens värde. På frågan om något liknande som skedde i Danmark under 2009 kunde ske på jordbruksmarkpriset i Sverige svarade respondenterna nekande. Detta beror på att svensk mark inte belånas i lika hög grad av säkerhetens värde som i Danmark (Jordbruksaktuellt, 2009; Svenska dagbladet, 2010). Här verkar det med andra ord som att banktjänstemännen är väl medvetna om vilka misstag som gjordes då och samtidigt aktivt aktar sig för att upprepa dessa misstag.

Säkerheten är en avgörande faktor för att en kredit skall kunna äga rum, men det lyfts även att en bra säkerhet aldrig kan väga upp för en bristande återbetalningsförmåga. Att en säkerhet erbjuds vid kreditgivning är något som tidigare belysts under litteraturstudien som avgörande (Bruns & Fletcher, 2008)

### 7.2.4 Sociala aspekter

Empirin har belyst att kundrelationen mellan kredittagare och kreditgivare är något som är mycket viktigt. Det är lättare att bevilja en kredit med en redan befintlig kund i banken. Detta bygger på att en historik redan existerar och att den sociala kontakten har bidragit till att en uppfattning existerar kring hur kredittagaren hanterar tidigare lån.

Även Landström har lyft att sociala aspekter mellan kreditgivare och kredittagare kan ha högre värde i mindre orter än större, detta är dock inget som uppmärksammats under intervjuerna (Landström, 2000). Dock är det viktigt att komma ihåg att denna studie är gjord med respondenter som arbetar i Sveriges största stad. Vilket betyder att även om den sociala aspekten skulle väga tyngre på små orter så är det inget som borde komma fram i denna undersökning som är gjord på en stor ort. Vidare har litteraturen pekat mot en trend av att den sociala aspekten generellt sätt har börjat minska i betydelse. Bland annat då Berger & Scott Frame i sin artikel om kreditpoäng till små företag visar att det geografiska avståndet mellan kreditgivarna och kredittagarna blir allt större. Detta som ett resultat av att kreditgivningen allt mer förlitar sig på kreditpoäng vilka sammanställts på den ekonomiska datan från kredittagaren (Berger & Scott Frame, 2007). Med andra ord krävs den personliga kontakten i allt mindre utsträckning då den mesta informationen går att få genom en elektronisk kontakt samt att den ekonomiska datan väger betydligt tyngre än den sociala aspekten.

Att den sociala faktorn lyfts som en viktig faktor då den underlättar kreditgivningen, dock är det inget som måste existera. Detta eftersom att i sådant fall skulle en bank aldrig kunna växa genom nya kunder då det oftast inte existerar någon social aspekt till dessa. Den sociala aspekten tolkas som en viktig aspekt för att underlätta arbetet vid kreditgivningen men inte som en avgörande faktor för att en kreditgivning skall kunna äga rum.

### 7.3 En utökad beslutsprocessmodell

Nedan följer en redogörelse för en utökad beslutsprocessmodell för kreditgivning avseende jordbruksmark, vilket är ett förslag på en beslutsprocessmodell som kan förklara tillvägagångssättet vid denna typ av kreditgivning. Denna modell är baserad på Harrison & Pelletiers (2000) beslutsprocess och de fyra faktorerna: risk, kassaflöde, säkerhet och sociala aspekter. Det nya förslaget på modell har skapats då Harrison & Pelletiers modell från (2000) innehåller steg och delar av steg som inte belysts under intervjuerna för denna studie. Den nya kreditmodell består av fem steg och syftar till att användas för att förstå beslutsprocessen som sker då en bank beslutar om en kreditgivning mot jordbruksmark. Modellen belyser de viktiga delar som framkommit under intervjuerna och saknar delar som finns med i utgångsteorin men som sedan inte har visat sig stämma överens med den verklighet som respondenterna har beskrivit.

#### **Steg 1**

Det första steget blir att definiera målet med processen, vilket innebär att definiera hur mycket kredittagaren vill låna samt exakt vad pengarna är tänkta att investeras i. Uppgiften blir att undersöka vad kredittagaren vill uppnå med sitt ärende hos banken. Här inleds även den sociala kontakten som existerar mellan kredittagare och kreditgivare om denna inte existerat sedan tidigare.

#### **Steg 2**

Det andra steget innebär att finna underlag för att kunna bevilja kredittagarens kredit. Detta görs genom insamlandet av information fokuserad på vad kunden har att erbjuda som säkerhet till den önskade krediten. Därefter undersöks hur kredittagaren har tänkt kring själva finansieringen av krediten, där aspekter såsom räntor och amortering tas med i beräkningen vid behov. Vidare undersöks även hur kredittagaren framställer ett kassaflöde utifrån de lånade pengarna samt att skapa en bild av hur kredittagaren kan förväntas lösa situationer som kan komma att uppstå om förutsättningarna förändras. Ett exempel på förändrade förutsättningar är om räntan oväntat stiger, vilket resulterar i att kostnaden för lånet stiger, samtidigt som intäkterna av investeringen är desamma. Hur kredittagaren ser på en sådan situation, samt hur denne planerar att agera om den uppkommer är viktig information som behövs som underlag för att kunna försvara kredittagarens belåning. Det andra steget innebär med andra ord att samla in så mycket information som möjligt för att skapa ett så fullvärdigt beslutsunderlag som möjligt och på så sätt kunna fatta ett välgrundat beslut kring kreditgivningen. Detta för att försöka minimera risker som kan uppstå vid kreditgivning.

### **Steg 3**

Det tredje steget tar avstamp i den information som samlades in i steg två, med andra ord har beslutsprocessen kommit fram till den analytiska delen. Här analyserar kreditgivaren informationen för att komma fram till vad de olika handlingsalternativen resulterar i. Informationen och de olika handlingsalternativen ger en bättre bild av vilka handlingsalternativ som existerar för att efter bästa förmåga undvika olika risker i och med kreditgivningen.

Kreditgivaren analyserar även hur stor kredit som är rimlig att ge utifrån kredittagarens förutsättningar. Detta görs genom att säkerhetens nuvarande värde fastställs. Det vill säga att banken kommer fram till hur mycket pengar som kan lånas ut med utgångspunkt i den säkerhet som kredittagaren kan erbjuda. Säkerheten består ofta inom denna bransch av mark, markens värde påverkas av olika markpridfaktorer.

Det andra och tredje steget är två separata steg, dock kan de sägas existera i en nära samverkan med varandra då det kan bli nödvändigt att gå fram och tillbaka mellan de två stegen. Detta beror på att steg tre i beslutsprocessen, bearbetningen av den insamlade informationen, kan visa på att ytterligare information måste inhämtas. Med andra ord blir det då nödvändigt att backa ett steg till steg två för att utöka informationsunderlaget, för att sedan återigen fortsätta till steg tre för bearbetning av den nya informationen. Dessa två steg kan därför sägas fungera i en slags växelverkan, en cirkel, även om de i sig själva är två olika steg.

### **Steg 4**

Under detta steg i processen blir det kreditgivarens uppgift att avgöra vilket ställningstagande som skall göras, utifrån det mål som sattes under steg ett i beslutsprocessen. Med hjälp av information som samlats in under steg två och sedan bearbetats under steg tre byggs ett underlag upp vilket möjliggör för ett välinformerat beslut. Beslutet gäller om kredit skall beviljas eller ej, samt hur mycket krediten i sådana fall skall uppgå till. Steg fyra fokuserar i hög grad på hanteringen av risktagandet vid kreditgivningen, då kreditgivaren inte kan förutspå framtiden men redan under steg fyra måste avgöra om krediten skall bli verklighet. Ett stort fokus läggs på kredittagarens återbetalningsförmåga av krediten, en bra säkerhet får aldrig väga upp för bristande återbetalningsförmåga. Med en riskavert syn på kreditgivning bidrar detta till att minimera risken, då en lägre kredit sett till säkerhetens värde eller genom en högre ränta utformas.



Den sista delen i steget innebär att det beslut som fattats skall implementeras. Som exempel kan ges att om kreditgivaren under det fjärde steget tagit beslutet att en kredit skall beviljas så är det nu beslutet i fråga verkställt, vilket även resulterar i att det är nu krediten som sådan, rent juridiskt, träder i kraft. En förutsättning för att detta skall ske är dock att de krav som banken ställer på kredittagaren accepteras och uppfylls. Krediten blir verklighet och kredittagaren blir ny kund hos banken, om denna inte varit det tidigare. I med att krediten utbetalats finns nu förpliktelser från kredittagaren att leva upp till mot banken.

## **Steg 5**

Det femte och sista steget blir att kreditgivaren gör en uppföljning och analys av själva beslutsprocessen. Om en kredit har beviljats görs en utvärdering angående om rätt beslut togs. Frågor som ställs vid dessa analyser är bland annat: Var kredittagaren lämplig att beviljas kredit? Har kunden följt sina åtaganden gällande det som avtalades innan krediten beviljades? Hur skulle processen kunnat göras annorlunda för att vara smidigare? Samt vilka lärdomar kan dras vid kommande creditsituationer?

För att ge ett exempel på varför en sådan beslutsanalys behövs kan vi tänka oss följande scenario: Säg att räntan stiger kraftigt vilket resulterar i att kredittagaren inte har möjlighet att betala kreditkostnaderna. Denna situation måste då analyseras av banken för att komma fram till var felberäkningen gjordes. Var det banken som inte lagt tillräckligt stor vikt vid en potentiellt stigande ränta? Eller var det kanske så att kredittagaren inte levde upp till sina åtaganden? Informationen som samlas in under detta steg kan sedan användas som underlag för senare beslutsprocesser vid kreditgivning.

## 8 Slutsatser

Studien som gjorts i denna uppsats har haft som syfte att klargöra hur den beslutsprocess ser ut som kreditinstitutioner inom bankväsendet använder sig av samt vilka faktorer som spelar in vid ett beviljande av en kreditgivning. Detta gjordes genom att Harrison & Pelletiers modell från 2000 med ett extra fokus på faktorerna risk, kassaflöde, säkerhet och sociala aspekter applicerades på beslutsprocessen vid kreditgivning mot jordbruksmark. Utifrån uppsatsens syfte utformades forskningsfrågorna:

- Vilka aspekter tar ni som banktjänstemän hänsyn till under själva beslutsprocessen vid en kreditgivning?
- Hur ser beslutsprocessens olika steg ut?

Harrison & Pelletiers modell från 2000 och de fyra faktorerna som har använts som analysverktyg för att förstå beslutsprocessen vid kreditgivning mot jordbruk har visat sig ha en hög förklaringsgrad. Utifrån detta har en utökad beslutsmodell skapats för att bättre beskriva beslutsprocessen vid kreditgivning mot jordbruksmark. Den nya modellen har hjälpt till att besvara båda forskningsfrågorna och redogöra för vilka faktorer det är som spelar in och är av vikt i beslutsprocessen vid kreditgivning mot jordbruksmark.

Sammanfattningsvis går den utökade beslutsprocessen vid kreditgivning till på följande sätt:

1. En kontakt skapas mellan kreditgivare och kredittagare och själva målet med krediten fastställs, måldefinition.
2. Information om kredittagaren samlas in för att se om kredittagaren är lämplig att beviljas en kredit.
3. Bearbetandet av data, här utvärderas den insamlade informationen för att skapa en förståelse kring kredittagarens möjligheter att uppfylla de villkor som ställs kring återbetalning, kassaflöde och säkerhet.
4. Här avgörs om krediten beviljas utifrån analysen från den insamlade informationen och krediten betalas ut till kredittagaren.
5. Sista steget är att en uppföljning görs för att undersöka hur kredittagaren klarat av de åtaganden som följde av att krediten beviljades.

Denna uppsats har visat, med hjälp av de medverkande respondenterna, att vikten vid att en kreditgivning skall beviljas ligger vid de ekonomiska värdena. Kredittagarens möjligheter att uppfylla återbetalningen är den absolut viktigaste faktorn. Detta beror på att banken, för att bevilja en kredit, måste vara säker på att få tillbaka sitt utlånade kapital.

En annan mycket viktig faktor är säkerheten som kredittagaren erbjuder, denna är nödvändigt för att banken skall kunna utforma en kredit. Utan en säkerhet skulle banken stå inför en enorm risk om kredittagaren inte skulle kunna uppfylla de återbetalningsmål som utformats. Säkerhet till banken minimerar risken om krediten skulle falla illa ut och kredittagaren inte skulle kunna uppfylla sina villkor.

Den sociala aspekten är något som är viktigt då det underlättar arbetet vid kreditgivning, denna faktor är dock inte en avgörande faktor men belyses som viktig. Risker är också en faktor som undersökt, men detta är en faktor som alltid kommer finnas till en viss grad vid en kreditgivning. Dock arbetar bankerna aktivt med att försöka kartlägga de risker som existerar för att på så sätt minimera deras negativa påverkan på kreditgivning.

Avslutningsvis kan sägas att det som har utkristalliserats under uppsatsens gång är att den utökade kreditmodell innehåller alla de steg som nämns av respondenterna. Vidare har det

även framkommit att modellen är något övergripande. Detta kan vara bra då teorins användningsområden ökar. Med andra ord skulle teorin även kanske kunna användas vid kreditgivningsbeslutsprocesser som är inriktad på en annan verksamhet än just jordbruk. Å andra sidan är teorin så övergripande att det kan vara svårt att fånga upp om något skulle ändra sig inom beslutsprocessen. Om man tar steg fyra, då beslutsprocessen sker, så görs detta med hjälp av en rad variabler som kreditgivaren analyserar. Dessa variabler skulle kunna inkorporeras i teorin, vilket skulle ge en mer nyanserad bild av själva beslutsprocessen. Nackdelen med denna förändring blir dock att teorin inte lika enkelt kan användas för att analysera kreditgivningsbeslutsprocessen inom andra områden än just kreditgivning mot lantbruk.

## 8.1 Förslag till vidare forskning

Inom framtida forskning finns det två vägar att ta angående den utökade kreditmodellens applicerbarhet. Framtida forskning skulle behöva göras där en mer detaljerad version, med fler specificerade faktorer, av modellen används för att se om modellens förklaringsgrad håller. Detta skulle behöva göras både med en större mängd respondenter, för att fastställa validiteten av modellen, men även inom andra banker och i andra delar av landet för att se hur applicerbar modellen faktiskt är.

En annan väg som framtida forskning skulle kunna gå är att se om den utökade kreditmodellen kan användas även vid andra beslutsprocesser vid kreditgivning än mot just jordbruksmark. Även om denna studie har visat att modellen verkar vara relativt generaliserbar är det för tidigt att säga att så faktiskt är fallet. Framtida forskning bör därför inriktas på att testa modellens förklaringsgrad på beslutsprocessen vid kreditgivning inom andra sektorer samt att utvidga antalet respondenter för att öka validiteten av upptäckterna.

# Referenser

## Böcker och tidskrifter

Berger, A. N., & Frame, W. S. (2007). *Small business credit scoring and credit availability*. Journal of small business management, 45(1), 5-22.

Bruns, V., & Fletcher, M. (2008). *Banks' risk assessment of Swedish SMEs*. Venture Capital, 10(2), 171-194.

Bryman, A. & Bell, B. (2013). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. 2. uppl. Stockholm: Liber.

Bryman, A. & Nilsson, B. (2011). *Samhällsvetenskapliga metoder*. 2., [rev.] uppl. Malmö: Liber.

Bäckström, A. (1998). *Värdeskapande kreditgivning. Kreditriskhantering ur ett agentteoretiskt perspektiv*, Lic. -avh. Linköping: Linköpings universitet.

Christensen, L., Engdahl, N., Gräas, C. & Haglund, L. (2001). *Marknadsundersökning - en handbok*. 2. Uppl. Lund: Studentlitteratur.

Dickson, E. S. (2006). *Rational choice epistemology and belief formation in mass politics*. Journal of Theoretical Politics, 18(4), 454-497

Ejvegård, R. (2003). *Vetenskaplig metod*. Lund: Studentlitteratur

Eliasson, P. (2002). *Skog, makt och människor: En miljöhistoria om svensk skog 1800-1875*. Stockholm: Kungliga Skogs och Lantbruks Akademien (Skogs-och lantbrukshistoriska meddelanden, 25).

Fleisher, B. (1990). *Agriculture Risk Management*. Boulder, Colo. ; London: Rienner.

Funered, U. (1994). *Bankernas risktagande*. Lund: Nerenius & Santérus.

Gustafson C, Beyer R & Saxowsky D. (1991). Investigating the Decision Process of Agricultural Loan Officers. *Proceedings of Regional Research Committee NC-161*. St. Louis, USA 23-24 September.

Hamilton G. (1996). *Risk management 2000*. 2., [rev.] uppl. Lund: Studentlitteratur.

Harrison, F.E. & Pelletier, M.A. (2000). The essence of management decision. *Management Decision*. vol. 38 (7), ss. 462 – 470.

Hedelin, L., & Sjöberg, L. (1993). *Riskbedömning: Bankmäns bedömning av nyföretagares personliga egenskaper. En rapport från riskbedömningsprojektet*. Stockholm: Närings- och teknikutvecklingsverket (NUTEK).

- Huang, H., Miller, G., Sherrick, B. & Gomez, M. (2006). Factors influencing Illinois farmland values. *American journal of agricultural economics*, vol. 88 (2), ss. 458-470.
- Hu, M. & Li, W. (2015). A Comparative Study on Environment Credit Risk Management of Commercial Banks in the Asia-Pacific Region. *Business Strategy and the Environment*, 24 (4), 159-174.
- Jordbruksverket (2012). *Vilka faktorer bestämmer priset på jordbruksmark?* Jönköping: Jordbruksverket. (Rapport 2012:17)
- Jordbruksverket (2014). *Vilka sysselsättnings-, miljö- och samhällsekonomiska effekter har jordbruksstöden?* Jönköping: Jordbruksverket. (Rapport 2014:20)
- Kvale, S. & Brinkmann, S. (2014). *Den kvalitativa forskningsintervjun*. 3. Uppl. Lund: Studentlitteratur.
- Landström, H. (2003). *Småföretaget och kapitalet*. Stockholm: SNS Förlag.
- Larsson, J., Dyrendahl, C., Iacono, H., Skargren, P. & Johansson, S. (2015). *Lantbruksbarometern 2015*. Stockholm: Swedbank och Sparbankerna & LRF Konsult.
- Larsson, M., & Lindgren, H. (1989). *Rishtagandets gränser: utvecklingen av det svenska bankväsendet 1850-1980*. Uppsala: Ekonomisk-historiska institutionen.
- Lagen om bank- och finansieringsrörelse (2004). Stockholm. (LBF 2004:297)
- Lindahl, M. (2000). *Bankens villkor i låneavtal vid kreditgivning till högt belånade företagsförvärv. En studie ur ett agentteoretiskt perspektiv*, Lic. -avh. Linköping: Linköpings universitet.
- Lundell, A. & Östlund, J. (2010). *Priset på åkermark-påverkande faktorer*. Sveriges Lantbruksuniversitet. Ekonomiprogrammet med naturresursinriktning (Examensarbete 2010: 622)
- Ländell, G & Funcke, O. (2016). *Skörd av spannmål, trindsäd, oljeväxter, potatis och slåttervall 2015*. Jönköping: Jordbruksverket.
- Perry, G. M. & Robison, L. J. (2001). Evaluating the Influence of Personal Relationships on Land Sale Prices: A Case Study in Oregon. *Land Economics*, vol. 77 (3), ss. 385-398.
- Robson, C. (2011). *Real world research: A resource for users of social research methods in applied settings*. 2. Uppl. Chichester: Wiley.
- Simon, H. (1955). *A Behavioral Model of Rational Choice*. The Quarterly Journal of Economics, 69(1), 99-118.
- Sklenicka, P., Molnarova, K., Pixova, K. & Salek, M. (2013). Factors affecting farmland prices in the Czech Republic. *Land Use Policy*, vol. 30, ss. 130-136.
- Smith, D. (2006). *Redovisningens språk*. Helsingborg: Studentlitteratur.

Stewart, P. A. & Libby, L.W, (1998). Determinants of Farmland Value: The Case of Dekalb County, Illinois. *Review of Agricultural Economics*, vol. 20 (1), ss. 80-95.

Svensson, K. & Ulvenblad, P-O. (1994). *Bankmäns kredithantering av krediter till små företag - en studie ur ett informationshanteringsperspektiv*. Lund: Lunds Universitet.

Trost, J. (1997). *Kvalitativa intervjuer*. Lund: Studentlitteratur.

Trost, J. (2011). *Kvalitativa intervjuer*. Lund: Studentlitteratur.

West, D. (2000). *Neural network credit scoring models*. *Computers & Operations Research*, 27(11-12), 1131-1152.

Öhlmér, B., Olson, K. & Brehmer, B., (1998). Understanding farmers' decision making processes and improving managerial assistance. *Agricultural Economics*, vol. 18 (3), ss. 273-290.

## Internet källor

Landshypotek (2017). *Om Landshypotek*. Tillgänglig:  
<http://www.landshypotek.se/om-landshypotek/> [2017-09-25]

Finansinspektionen (2017). *Svenska lagar och förordningar*. Tillgänglig:  
<http://www.fi.se/sv/bank/regler/bank-och-kredit/svenska-lagar-och-forordningar/> [2017-09-20]

Jordbruksaktuellt (2009). *Kraftigt prisfall på dansk jordbruksmark*. Tillgänglig:  
<http://www.ja.se/artikel/30517/delad.html> [2017-11-16]

Jordbruksverket (2017) *Priset på jordbruksmark har stigit*. Tillgänglig:  
<http://www.jordbruksverket.se/pressochmedia/nyheter/nyheter2017/prisetpajordbruksmarkharstigit.5.664a4f4815e282ceb764bca4.html> [2017-09-06]

Mattsson, A. (2017). Reporäntan. *Ekonomifakta*, 1 december. Tillgänglig:  
<http://www.ekonomifakta.se/Fakta/Ekonomi/Finansiell-utveckling/Styrrantan/> [2017-12-02]

Svenska dagbladet (2010). *Prisrally på svensk jord*. Tillgänglig:  
<https://www.svd.se/prisrally-pa-svensk-jord> [2017-12-06]

## Personliga möten

Hägqquist, Joel Chef kreditkontrollenheten Landshypotek 2017-09-13

Hansson, Per Omvärldsanalytiker Landshypotek 2017-09-27

# Bilaga 1: Intervjuguide

Frågor.

1. Hur ser ni generellt på situationen då de gäller investering i jordbruksmark idag?
2. Vilka risker ser ni som bank med att investera i jordbruksmark?
3. Hur gör ni er riskbedömning vid eventuell kreditgivning till investeringar i jordbruksmark?
4. Hur går beslutsprocessen tillväga?
5. Vilka uppgifter krävs från kredittagaren?
6. Vilka politiska EU aspekter påverkar beslutet om kreditgivning?
7. Hur ser ni på EU-stöd vid beslutet om kreditgivning?
8. Hur ser ni på om en utfasning av EU-stöd skulle bli aktuellt?
9. Vilka sociala aspekter påverkar beslutet om kreditgivning?
10. Vilka ekonomiska aspekter påverkar beslutet om kreditgivning?
11. Vilka miljömässiga aspekter påverkar beslutet om kreditgivning?
12. Vilka rättsliga aspekter påverkar beslutet om kreditgivning?
13. Vilka risker kan analyseras vid beslut om kreditgivning inför investeringar i jordbruksmark?
14. Vilka risker ser ni på lång sikt med en kreditgivning mot jordbruksmark?
15. Vilka faktorer avgör priset på jordbruksmark?
16. A, Priset på jordbruksmark som var i Danmark åren före 2010, Hur tänker ni kring en sådan händelse om det skulle ske på svensk marknad?  
B, Hur försöker en sådan situation förebyggas?