



09.3323

Hg
Ex. 1

HYPOTEK-FORENINGEN
FOR
KØBENHAVN OG OMEGN
1895—1920

HYPOTEK-FORENINGEN

7

FOR

KØBENHAVN OG OMEGN

1895 - 1920

KØBENHAVN 1920

L 2 240

69

615

J. JØRGENSEN & CO. (IVAR JANTZEN) KØBENHAVN

INDHOLD

	Side
I. Foreningens Stiftelse og første Aar	1
II. Direktør A. Hein	13
III. Kasseobligationer afløser Partialobligationer	14
IV. Laanevilkaar, Ydelser og Indskud	16
V. Varierende Reservefondsbidrag	21
VI. Laanenes Udmaaling	24
VII. Aktiekapitalen og dens Afløsning	28
VIII. Afdelinger og Serier	34
IX. Medlemmernes Andel i Reservefondet	39
X. Udbetaling af udtraadte Medlemmers Reservefonds- andele	44
XI. Extraordinært paalignede Bidrag til Reservefondet..	49
XII. Aarsregnskabet	51
XIII. Generalforsamlingen og Medlemmernes Selvstyre.	56
XIV. Stemmeret og Afstemning paa Generalforsamlingen..	66
XV. Kontrolkomiteen	69
XVI. Direktionen	76
XVII. Kreditorforsamlingen	78
XVIII. Revision, Kontorpersonale og Lokaler	82
XIX. Angreb paa Direktionen	86
XX. Konflikt mellem Kontrolkomiteen og Direktionen . . .	89
XXI. Byggeperioden indtil 1907	93
XXII. Konkurrence indenfor Foreningens Omraade	96
XXIII. 2den Series Oprettelse	99
XXIV. Masseforvaltning og særskilt Administration	104
XXV. Kriseaarene og deres Virkning paa Foreningen, Over- tagelse af Panter	106
XXVI. Foreningens Udvikling i Aarene efter Krisen	109
XXVII. Krigsaarene	112
XXVIII. Tilbageblik	115

I.

PAA et den 20. Marts 1895 af Direktør A. Hein sam-
menkaldt Møde vedtoges Oprettelsen af en Forening Foreningens
Stiftelse og
første Aar.
for Laan mod sekundær Prioritet i faste Ejendomme i
København og Omegn, som paa et den 23. s. M. afholdt
Møde konstituerede sig under Navnet: »Hypotek-Laane-
foreningen for København og Omegn« med en Direktion
bestaaende af Direktør A. Hein, Overretssagfører K. Con-
radsen, Arkitekt Chr. Seemann og Fabrikant E. Tuxen
samt en Kontrolkomité, sammensat af Overretsprokurator J.
L. Lassen, Formand, Overretsprokurator J. H. Mundt, Næst-
formand, Etatsraad, Direktør i Statsanstalten for Livsforsik-
ring H. A. Andresen, Sparekasseinspektør W. S. W. Faber,
Murermester, Direktør i Københavns Kreditforening H.
P. Hansen, Arkitekt Leffland, Arkitekt, senere Direktør
i Østifternes Kreditforening, Etatsraad Rogert Møller,
Murermester Lythans-Petersen, Tømrermester, Borger-
repræsentant L. Thomsen og Etatsraad, Direktør i Land-
bygningernes alm. Brandforsikring G. Ulrich.

De samtidigt vedtagne Statuter angiver Foreningens
Formaal at være, dels direkte, dels ved Indkøb af Pante-
obligationer at yde Laan i faste Ejendomme i Køben-
havn og Omegn mod sekundært Pant næstefters Laan af
Kreditforeninger eller offentlige Midler, herunder Laan
af Sparekasser, Stiftelser, Legater, Forsikringselskaber og
lignende Instituter. Iøvrigt organiseredes Foreningen ud-

adtil og indadtil ganske efter Kreditforeningernes Mønster, og Statutterne var af Direktør Hein affattet med saa megen Omsigt og Sagkundskab, at de senere indvundne praktiske Erfaringer kun har nødvendiggjort faa Ændringer og den i 1913 foranstaltede almindelige Revision væsentlig var af redaktionel Natur.



DIREKTØR
A. C. F. HEIN

Den Tillid, Direktør Hein og hans Medstiftere nærrede til Foreningens Gennemførelighed, var baseret paa deres nøje Kendskab til de sekundære Prioriteringsforhold indenfor dens lokale Omraade. Der blev i København til Stadighed udbudt betydelige Kapitalmasser til Anbringelse i faste Ejendomme med Prioritet efter Kreditforenings- og andre offentlige Midler, et Udbud, der tilsigtede at tilvejebringe et større Renteudbytte end det, Kapitalens Anbringelse i Kreditforenings-Obligatio-

ner eller direkte Anbringelse i første Prioriteter kunde yde. Saadanne Laan var stærkt efterspurgt af Grundejerne, skønt de maalt med de nuværende Forhold var temmelig utilfredsstillende. Vel var det kun naturligt, at Renten var højere end af første Prioriteter, men Udlaaneren benyttede ofte Laanerens Forlegenhed til straks ved Laanets Stiftelse eller ved senere Lejlighed at skrue Renten uforholdsmæssigt op; Laanene kunde ikke kontraheres uopsigelige fra Kreditors Side, kun sjældent indrømmedes et

længere Aaremaals Uopsigelighed, der som Regel bortfaldt, naar Ejendommen gik over til anden Ejer, og man maatte altid være belavet paa, at Kreditor ved haardhændet at hævde sin Ret overfor Debtors Mora, selv om denne skyldtes ganske forbigaaende og tilfældige Forhold, kunde drive Ejeren ud af Ejendommens Besiddelse og selv overtage denne. De af alle disse Forhold flydende Ulemper gav Laanene mere Karakter af en øjeblikkelig Lettelse end af en virkelig og varig Hjælp til Konsolidering af Ejendomsforholdet og til Ejendommens Omsættelighed.

Paa den anden Side havde indgaaende Undersøgelser af disse sekundære Prioriteringsforhold godtgjort, at Laanene gennemgaaende ydedes uden noget Hensyn til eller nærmere Undersøgelse af Debtors personlige Forhold, men alene i Tillid til den Pantesikkerhed, Ejendommen antoges at frembyde.

Disse Forhold havde naturligvis ogsaa i andre Kredse paadraget sig Opmærksomhed; deres Betydning for københavnske Ejendomsinteresser var saa iøjnefaldende, at det laa nær at overveje og undersøge, om og hvorledes de kunde organiseres og centraliseres. Fra forskellige Sider fremsattes Forslag om Forsikring af Risiko ved sekundære Prioriteter, om Dannelsen af Konsortier



JUSTITSRAAD
K. CONRADSEN

til Udlaan i Fællesskab paa sekundær Prioritet og lignende, som fulgtes med stor Interesse, og de i saa Henseende udarbejdede Planer blev først ved Hypotekforeningens Oprettelse opgivne.

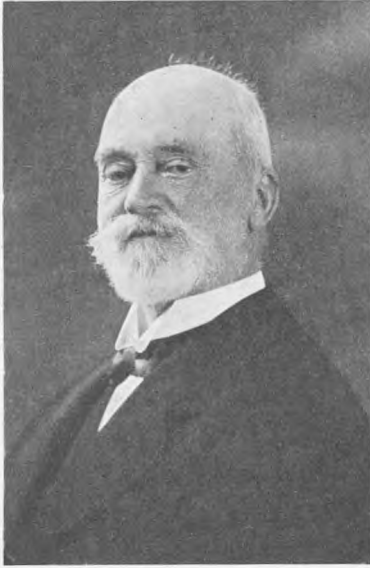
For Direktør Hein med sin lidenskabelige Forkærlighed for og indtrængende Forstaaelse af Kreditforeningsforhold maatte det staa klart, at naar der i københavnske Ejendomme forelaa et Realkreditbælte udover den Prioritetsplads, Kreditforeningerne normalt kunde besætte, saa var det derved givet, at en Organisation af denne Realkredit, efter Kreditforeningssystemet vilde have de fra disse Virksomheder kendte Fordele i Følge, saavel for Kapitalen, Kasseobligationsejerne, for hvem en saadan Organisation efter sit Væsen er en Kapitalforsikring, som for Laantagerne, alle de Fordele, der har deres Udspring fra det enkle, men afgørende Forhold, at det Baand, der under primitive private Prioritetsforhold uhjælpeligt sammenbinder den enkelte Debitor med den enkelte Kreditor, er sprængt, med et Slag er Debitor og Kreditor blevne ganske uafhængige af hinanden, det er bleven muligt for hver af dem at operere ganske efter Konjunkturernes Krav og personlige Forholds Tilskyndelser uden mindste Hinder fra den anden Parts Ønsker og Interesser.

Med denne Opfattelse kunde det synes det nærmestliggende og simpleste at søge de bestaaende Kreditforeningers Rammer udvidede til ogsaa at omfatte dette nye Felt. Har dette, som forskelligt tyder paa, ogsaa oprindelig været Direktør Heins Tanke, kan det imidlertid ikke undre, at denne Vej maatte opgives som ufarbar. Den overordentlige Prestige, Kreditforeningerne i Aarenes Løb havde erhvervet sig, den ubetingede Tillid de af dem udstedte Kasseobligationer nød, vilde sikkert i nogen

Grad blive svækket, hvis man gennemførte en væsentlig Forrykkelse opad af Laanegrænsen, af de 60 % af Ejendommens Værdi i Handel og Vandel, der nu engang for den offentlige Mening stod som en Garanti for Foreningernes absolute Soliditet. Og selv om man ikke paa Forhaand vilde opgive Muligheden af at faa Kreditforeningerne, Regeringen og Lovgivningsmagten til at samtykke i en saadan væsentlig Forhøjelse af det gennem snart halvhundrede Aar fastholdte Laanemaximum, var det givet, at en saadan Forandring vilde kræve betydelige Nydannelser indenfor Kreditforeningerne. Med den udvidede Laanegrænse maatte man sikkert ind paa en Slags Zone-System i Belaaningen af den enkelte Ejendom; for den sidst prioriterede Del af Laanet maatte kræves forhøjet Risikopræmie i Form af Forhøjelse af Indskud og Bidrag til Reservefonden, en forhøjet Rente af de forhøjede Laan betingede en ny Type Kasseobligationer, og det var med Hensyn til Udmaalingen af den Del af Laanene, der oversteg 60 % af Værdien, tvivlsomt, om man kunde slaa sig til Ro med de Metoder og den Praksis, som havde vist sig fyldestgørende og forsvarlig under den lavere Laanegrænse. Naar saaledes Organiseringen af den københavnske sekundære Realkredit under alle Omstændigheder vilde kræve nye og særlige Foranstaltninger iværksatte, ansaa man det, som Eftertiden har vist med Rette, for rigtigst, at disse blev foretagne indenfor en Forening, der alene arbejdede med disse Opgavers Løsning for Øje.

Den 25. April 1895 behandlede Direktionen den første Laanesag, og den 2. Maj 1895 udbetaltes det første Laan. I Foreningens tre første Regnskabsaar, altsaa indtil 31. Marts 1898, udbetaltes ialt 244 Laan til samlet Beløb 3,744,500 Kr., et Resultat, der, naar henses til den stærkt

begrænsede Tilslutning, Kreditforeningerne i deres første Aar havde vundet, maatte kaldes respektabelt, og som kunde inkasseres som Bevis for, at Foreningens Opretelse havde været betimelig og de af den tilbudte Laanetilkaar antagelige. Dette saa meget mere som der i



DIREKTØR
CHR. SEEMANN

offentliggjorte Aarsberetninger med fuld Føje klagedes over de store Vanskeligheder, som Stempelovgivningen lagde i Vejen for Ullaansvirksomheden og den overordentlig besværlige Forretningsgang, som derved blev Foreningen paa tvungen. Thi ikke alene nød Foreningen ikke godt af den ved Lov af 20. Juni 1850 Kreditforeningerne givne Ret til at udstede Kasseobligationer til Ihændehaveren uden Brug af Stempel hverken ved Udstedelsen eller ved senere Transporter paa

Navn, det var den efter Stempeloven forment overhovedet at udstede saadanne Ihændehaverobligationer*). At de af Foreningen udstedte Gældsbeviser, de saakaldte Partialobligationer, i hvilke Laanene udbetaltes, var stempelpligtige som alle andre rentebærende Gældsbreve, var kun en

*) Da Stempeloven paa den anden Side tillod, at Kasseobligationer, der var udstedte i Udlandet, indførtes og omsattes mod en Stempelafgift ved Indførelsen, kunde, saafremt en hensigtsmæssig Stempelbegunstigelse ikke kunde opnaas, den barokke Tanke, at Københavns Hypotekforening oprettede et Kontor i Malmø, hvorfra Kasseobligationerne emitteredes ikke paa Forhaand afvises.

ringe Ulempe, men næsten uoverkommelige Vanskeligheder forvoldte det, at de slet ikke kunde udstedes til eller tiltransporteres Ihændeoveren. Deres Optagelse til Notering paa Børsen var hermed umuliggjort og deres Omsættelighed paa det føleligste hæmmet og hindret. For at skaffe Laantagerne nogenlunde taalelige Vilkaar var Direktionen, da den enkelte Laantager straks skulde kunne disponere over Laanets Provenu og kun i sjældne Undtagelsestilfælde var i Stand til at afsætte Partialobligationerne selv, henvist til paa Laantagernes Vegne og Bekostning at tage Partialobligationernes Salg i sin Haand. Den opfordrede til og modtog Tegning af Partialobligationer. Direktionen maatte i disse første tre Aar bestandig navigere mellem Scylla og Charybdis, snart trængt



DIREKTØR
EMIL TUXEN

af Laantagerne, der skulde bruge de dem bevilgede Beløb, men ikke kunde faa dem, fordi Leveringsterminen for det modsvarende Parti Partialobligationer ikke endnu var kommen, snart under Pres af Partialobligationsaftagere, der ikke kunde faa de af dem tegnede Partier, fordi tilstrækkelige Udlaansbeløb ikke forelaa til Udbetaling.

Disse Forhold var ganske uholdbare, der udkrævedes hele Direktør Heins utrættelige Energi for at holde Foreningen i Gang uden helt at støde saavel Laansøgere som Obligationskøbere fra sig, og kunde de ikke væsent-

lig forbedres, var det klart, at Foreningen maatte sygne hen og aldrig vilde kunne naa nogen Betydning. Dette var saa meget mere føleligt, som disse Vanskeligheder ikke var de eneste, Foreningen i hin Periode maatte kæmpe med. Den fremherskende Stemning mod den nye Virksomhed var Uvilje og Mistillid. Forudseelig og forudset var Modviljen i de paa Foreningens vordende Omraade indflydelsesrige Kredse, der havde beskæftiget sig med den indbringende og ret farefri Forretning at anbringe private Kapitaler i københavnske 2den Prioriteter. Af større Betydning var den udbredte Tvivl om, at Foreningens Program lod sig gennemføre, om Soliditeten af de af den udstedte Obligationer. Man gik ud fra, at Foreningen umuligt kunde undgaa betydelige Tab og troede, at det solidariske Ansvar — der i Foreningen benævnedes det kollektive Ansvar, da Ansvar netop har til Særkende, at det indtales pro rata — vilde skræmme alle solide Debitorer og gode Panter bort. At den af saadanne Betænkeligheder og Ængstelser følgende Tilbageholdenhed kun var et Begyndelses- og Overgangsfænomen, der paa ganske tilsvarende Maade havde gjort sig gældende overfor de begyndende Kreditforeninger, og at det vilde blive virkningsløst, efterhaanden som Foreningen udfoldede sig, betragtedes vel som givet, men meget alvorligt var det, at en meget betydelig Utryghedsfølelse overfor Foreningen ogsaa havde gjort sig gældende indenfor Lovgivningsmagten, hvis Støtte Foreningen, som ovenfor antydet, umuligt i Længden kunde undvære.

Efter adskillige tidligere frugtesløse Henvendelser fra Direktør Heins Side indgav Direktionen den 3. August 1895 et Andragende om Ret for Foreningen til at udstede stempelfri Ihændehaverobligationer. Det syntes naturligt at indgive dette Andragende til Indenrigsministe-

riet efter dette Ministeriums Stilling som tilsynsførende med Kreditforeningerne, men netop dette Forhold har uden Tvivl afgivet et Motiv for Indenrigsministeriet til at henvise Sagen til Finansministeriet og fremtidig lade Foreningen sortere under dette, hvilket ogsaa forsaavidt var i sin gode formelle Orden, som Andragendet angik en Stempelbegunstigelse. Man vilde nemlig ikke alene ikke indrangere Foreningen mellem Kreditforeningerne, hvilket Andragerne heller ikke havde tilsigtet eller vilde finde ønskeligt, men vilde heller ikke skabe Mulighed for den Misforstaaelse, at Regeringen vilde paatage sig tilsvarende Tilsynsførelse og dermed forbundne moralske Ansvar for Hypotekforeningens Gøren og Laden som overfor Kreditforeningerne.

Omend man i Finansministeriet aldeles ikke vilde gaa ind paa nogen Stempelfrihed for Foreningens Obligationer ved deres Udstedelse, hvilket som foran anført ogsaa var det mindst væsentlige, stillede man sig velvilligere til Kravet om Udstedelse af Obligationer til Ihænderhaveren, og efter forskellige Forhandlinger fremsatte Finansministeren den 14. December 1895 i Folketinget følgende Lovforslag:

Laaneforeninger mellem danske Grundejere, der tilsigte at yde Laan til Ejere eller Brugere af faste Ejendomme, mod eller uden Pant, skal der kunne tilstaaes Tilladelse til at udstede Obligationer lydende paa Ihænderhaveren, samt Stempelfrihed for Transporter paa de af dem udstedte Obligationer, der lyde paa Navn.

Sagen henvistes ved første Behandling til et Udvalg, der ikke naaede at afgive Betænkning inden Samlingen

Slutning, og nøjagtig samme Skæbne fik det paany fremsatte Lovforslag i Samlingen 1896—97. Hverken politiske Grunde eller Nødvendigheden af indgaaende Undersøgelser og saglige Overvejelser kunde anføres som Aarsag til denne ringe Iver for Sagens Fremme, der sikkert kun havde sin Grund i en vis Misstemning mod Foreningen og dens Ledelse. Man havde i Rigsdagskredse følt sig foruroliget over, at Direktionen udbetalte Laantagerne det laante Beløb kontant og uden nogen Afkortning, og lod Reservefondet forskudsvis udrede de ved Obligationernes Salg medgaaede Beløb til Kurstab, Provision m. v., som skulde refunderes efterhaanden som Tillæg til de nærmest følgende halvårlige Ydelser. De Betæneligheder, der saavel paa Obligationkreditorernes som paa de alt indtraadte Medlemmers Vegne kunde rejses mod denne Fremgangsmaade, var ikke blot af formel Natur. Det kan ikke bestrides, at denne Forretningsgang var enstydig med, at der af Reservefondets Midler udlaaentes visse Beløb til indtrædende Medlemmer udover de dem bevilgede statutmæssige Laan. Heri at se nogen væsentlig Anke mod Foreningen var dog forsaavidt noget fjerntliggende, som nøjagtig de samme principielle Indvendinger lod sig gøre mod Kreditforeningernes uden Indsigelse praktiserede System, selv forlods at udrede en Del af nye Medlemmers Indskud mod senere terminsvis Refusion. Af større Vægt for Udvalget var da ogsaa utvivlsomt et opstaaet Forlydende om, at den nyoprettede Forening allerede var i saa store Vanskeligheder, at Direktionen for at holde Virksomheden i Gang havde maattet ty til den skæbnesvangre Udvej at rejse Penge i en Bank paa de af Medlemmerne udstedte Panteobligationer. Den Fjer, der var bleven til disse syv Høns, var følgende: Et større Laanebeløb kom den 15. i en Maaned

til Udbetaling, det modsvarende Partialobligationsbeløb var tegnet til Aftagelse den 19. i samme Maaned. Laantageren, der fra sin Side havde præsteret præstanda, idet han mødte med sin tinglæste Panteobligation i behørig Orden, skulde nødvendigvis disponere over Laanet straks, og det var paa den anden Side Partialobligationsaftageren umuligt at skaffe Beløbet disponibelt før den 19de. Foreningens daværende Bankforbindelse, Dansk Arbejderbank maatte da, som den i lignende Tilfælde oftere havde gjort, staa i Forskud med Beløbet, 74,000 Kr., men dette var større, end den efter sine Statuter kunde udrede uden Depot. Som saadant kunde de Partialobligationer, der laa færdige til Udbetaling af Laanet, ikke bruges, da de ikke kunde transporteres til



OVERRETSPROKURATOR
I. L. LASSEN

Ihændehaveren og altsaa ikke kunde kaldes Børseffekter. Der var da ikke andet for end at give nogle Panteobligationer som Depot for de fire Dage til den 19de. Denne Nødhjælp var naturligvis mindre heldig, baade i og for sig og fordi den med fortrinlig Virkning lod sig benytte til Mistæneliggørelse af Foreningens Ledelse. Men ligesom det forefaldne ikke afgav noget Indicium for, at Foreningen var uheldig stillet i økonomisk Henseende, udgjorde det paa den anden Side en fortrinlig Illustration til de Vanskeligheder, som det Hul i Stempellovgivningen, man

ønskede udfyldt, nødvendigvis maatte kaste Foreningen ind i.

Da Direktør Hein havde haft Lejlighed til for Rigsdagsudvalget at redegøre for denne Sags Sammenhæng og nogle andre Foreningens Ledelse vedrørende Forhold, blev Modstanden mod Lovforslagets Fremme da ogsaa opgivet, og efter det for tredje Gang af Regeringen fremsatte Forslag vedtoges Loven af 18. December 1897, hvorefter der kan tilstaaes Hypotekforeninger »Tilladelse til at udstede Obligationer lydende paa Ihændeleveren samt Stempelfrihed for Transporter paa de af dem udstedte Obligationer, der lyde paa Navn«.

Retten til at meddele denne Begunstigelse henlagdes til Finansministeriet, og der forhandlede i de følgende Maaneder med Generaldirektoratet for Skattevæsenet — nu Skattedepartementet — om de Betingelser, der stillede. De væsentligste af disse var, foruden det i selve Loven stillede Krav om, at saavel Foreningens Navn som Teksten i dens Kasseobligationer tydeligt skulde angive, at Foreningen gav Laan mod sekundær Prioritets Sikkerhed, at det i Statutterne ansatte Laanemaksimum, 80 % af Vurderingssummen, skulde nedsættes til 75 %, samt at enhver vedtagen Ændring i eller Tillæg til Statutterne skulde meddeles Departementet til Afgørelse af, hvorvidt de var af Betydning for den Forening meddelte Begunstigelse. En den 7. Marts 1898 sammentraadt Generalforsamling vedtog den krævede Statutændring, samt at Foreningens Navn ændredes til »Hypotekforeningen for Laan mod sekundær Prioritet i faste Ejendomme i København og Omegn« — et Navn, der paa Børsen og i daglig Tale altid forkortes til »Københavns Hypotekforening« — og Generaldirektoratet meddelte herefter den 18. Marts 1898 Foreningen den i Loven anførte Begunstigelse.

II.

Hermed var den afgørende Hindring for Foreningens rolige Udvikling fjernet. Forinden der gøres Rede for denne, skal her mindes om, at den kraftige og kyndige Haand, der havde dannet og formet Grundlaget og ført det uprøvede Værk imellem de første Aars farlige Skær, kort derefter maatte slippe Styret. Direktør A. Hein døde den 30. December 1899. Det er ikke for meget sagt, at saavel Københavns Hypotekforening, de to kort efter i Aalborg og Aarhus oprettede Foreninger, som de senere efterhaanden opstaaede seks Hypotekforeninger maa føre deres Tilblivelse tilbage til Hein som primus motor; hans Organisationsevne og Idérigdom, hans Trang og Evne til at skære igennem er umiddelbart eller middelbart kommen dem alle tilgode. Oprettelsen af Københavns Hypotekforening er præget af Heins Dristighed og af det Held, der undertiden følger den dristige. For Hein stod det ganske klart, at uden Ret til Udstedelse af Ihænderverobligationer kunde en saadan Forening aldrig trives. Sikkert vilde de allerfleste derfor have opsat Planens Virkeliggørelse, til en saadan Ret kunde opnaas eller dog stilles i Udsigt. Men saaledes ikke Hein; han mente, at et fait accompli vilde fremtvinge, hvad han uden et saadant end ikke kunde faa Løfte om, og han fik Ret.

For Mænd af Direktør Heins Støbning former Livet sig sjældent som en Dans paa Roser. I den Magt, deres Idéer har over dem, i deres ukuelige Trang til at se dem virkeliggjorte, er de paa en Gang stærke og svage; stærke, thi de undermineres ikke af Tvivl og Forsagthed, svage, fordi de undervurderer den Uvilje, den aktive og passive Modstand, deres egen stærke Vilje vækker. De har til fødte Modstandere den store Del af Menneskeheden, der

Direktør
A. Hein

foretrækker Ulemper, der har den Fordel at være tilvante, fremfor Forbedringer, der lider af den Skavank, at man først skal tilkæmpe sig dem; de er en Skræk for alle Kancellier, thi de køligste Afvisninger bider ikke paa dem; i alle deres Øjne, der betragter Forsigtighed og



OVERRETSPROKURATOR
J. H. MUNDT

Besindighed som de ypperste Dyder, staar de som besværlige Urostiftere. Hvor meget Hein end fik ført igennem, maatte han paa mange af de Omraader, hvor hans virksomme Liv har sat sit Spor, kæmpe i »splendid isolation« og forgæves, han maatte nu og da opleve at se selvskevne og erhvervede Medarbejdere falde fra, ja vende sig imod ham. Men Skuffelse og Bitterhed fik aldrig Bugt med Hein, at vige laa ikke for ham, give op kunde han ikke. For Deltagerne i Kreditforeningsud-

valgsmødet i Odense i September 1899 vil Indtrykket være uforglemmeligt af den Kraft og Ild, hvormed Hein, under de uheldigst mulige Forhold, dødssyg og dødsmerket som han var, slog sit sidste frugtesløse Slag for sin Yndlingstanke, Centralkreditforeningen.

III.

Kasseobli-
gationer
afløser
Partial-
obligationer.

Den 26. Juli 1898 blev Foreningens Kasseobligationer optagne til daglig Notering paa Københavns Børs. Naar det i Indledningen til det for 4de Regnskabsaar offent-

liggjorte Regnskab tilføjes: »Som Følge heraf bliver alle senere ordnede Laan udbetalte i Obligationer, hvis Salg overlades Laantagerne selv. Dermed ophørte Direktionens Virksomhed ved Salg af de for de udbetalte Laan udstedte Kasseobligationer«, er dette Program stedse paa det nøjagtigste bleven fulgt.

Direktionen har altid betragtet det, ikke alene som liggende udenfor Foreningens Opgave, men som principielt urigtigt at deltage i Kasseobligationernes Negotiering efter Laantagernes Ønske, endsiges at lægge noget Pres paa dem i saa Henseende. Den har ment det uheldigt blot at paadrage sig Skin af at ville paavirke Markedet for Kasseobligationerne ved andre Midler end ved fornuftig og aaben Forretningsførelse.

Fastholdelsen af dette Standpunkt, der ikke allevegne er fulgt, kan nu og da have kostet nogen Resignation, men har medført, at Kursen aldrig er kunstig, at Laantagere og Ejere af Obligationer altid kan stole paa Noteringen som Udtryk for Obligationernes Markedsværdi, og man behøver ikke at frygte den Reaktion, som en Virksomhed i den anførte Henseende, naar den af en eller anden Grund maa stoppe, vil føre efter sig.

De hidtil emitterede Partialobligationer blev i 1901, da deres Kuponsark var opbrugte, indkaldte til Ombytning med Kasseobligationer, en Ombytning, der indtil da fandt Sted naarsomhelst paa Ejerens Forlangende.



ETATSRAAD
H. A. ANDRESEN

Kasseobligationerne var $4\frac{1}{2}$ % rentebærende og noteredes ved deres første Fremkomst til en Kurs af ca. 99 %. Medens det fra Foreningens Oprettelse, paa en Tid altsaa, hvor Kreditforeningernes $3\frac{1}{2}$ % Obligationer stod omkring pari, havde været muligt at afhænde de $4\frac{1}{2}$ % Partialobligationer til pari \div 1 % Provision, havde Tiderne nu forandret sig, den 4 % Type af Kreditforeningsobligationer var igen bleven den dominerende, og Kursen paa Foreningens $4\frac{1}{2}$ % Kasseobligationer kunde ikke holde sig. Da Kursen i Efteraaret 1899 var dalet til ca. 89 %, vedtoges det at emitteere ogsaa Kasseobligationer med 5 % Rente, hvilket skete i December Termin s. A. Siden da har i alle Foreningens Afdelinger og Serier været emitteret saavel $4\frac{1}{2}$ som 5 % Rente bærende Kasseobligationer.

IV.

Laanevil-
kaar,
Ydelser og
Indskud.

Den i Statuternes § 1 med Ordene »dels ved Indkøb af Panteobligationer at yde Laan« angivne Del af Foreningens Formaal blev ikke opfyldt, der indkøbtes i første Regnskabsaar en Prioritetsobligation paa 3000 Kr., der straks derpaa blev opsagt og indfriet, og dermed udgik dette Numer af Programmet, uden at saavidt vides nogen formelig Vedtagelse fandt Sted, saa at Bestemmelsen først blev fjernet ved Revisionen af 1913.

Med Hensyn til Vilkaarene for de direkte Laan maatte det tages i Betragtning, dels at Medlemmernes Rentebyrde nødvendigvis maatte svare til den forhøjede Rente af Foreningens Kasseobligationer, dels at der i en Forening for sekundært prioriterede Laan maatte stilles større Krav til Oparbejdelse og Vedligeholdelse af Reservefond end i Kreditforeningerne. At de Fordringer, der i saa Henseende stilledes til Kreditforeningerne, i og

for sig var større, end de i deres mangeaarige Virksomhed indvundne Erfaringer berettigede, var ligegyldigt, disse traditionelle Forhold vilde næppe kunne forandres, og den almindelige Opinion vilde fordre, at Hypotekforeningens Medlemmer maatte paatage sig større Reservefondsydelser end Kreditforeningernes. Paa den anden Side maatte man vogte sig for at belaste Laanene med saa store Ydelser, at Sammenligningen med Renter af private Laan faldt alt for meget ud til disses Fordel. Det mentes derfor nødvendigt at give Afkald paa at belaste de halvaarlige Ydelser af Laanene med noget til Afskrivning paa Gælden bestemt Afdrag. Laanene blev forsaavidt ikke direkte amortisable, men man kunde ved at gøre saavel Indskud som halvaarlige Bidrag til Reservefondet væsentlig større end i Kreditforeningerne henvise til, at de saakaldte ekstraordinære Afskrivninger, Udlodningerne til Medlemmerne af Fondets Overskud udover 5 % af Obligationsgælden (§ 29) vilde spille saa meget større Rolle for Amortisationen. Den halvaarlige Ydelse indeholdt altsaa kun 2 Bestanddele, nemlig Renten, $2\frac{1}{4}$ eller $2\frac{1}{2}$ %, eftersom Laanet var udbetalt i $4\frac{1}{2}$ eller 5 % Obligationer, og Reservefondsbidraget, der udgjorde $\frac{1}{4}$ % af Hovedstolen.

I Indskud til Reservefondet beregnedes, efter nogen Vaklen i den allerførste Tids Praksis, $3\frac{1}{2}$ % af Hovedstolen, der straks ved Laanets Stiftelse førtes Fondet til Indtægt. Man mente imidlertid af de foranførte Grunde ikke at turde belaste de indtrædende Medlemmer med en saa betydelig Pengepræstation; der afkrævedes dem derfor kun 1 % af Hovedstolen. Med Hensyn til Resten, $2\frac{1}{2}$ %, fulgtes ikke alene Kreditforeningernes Praksis ved Givelsen af en vis Henstand, man gik ved Regelen i § 17, 2det Stykke et betydeligt Skridt videre. Det be-

stemtes der, at saalænge Indskudet ikke er fuldt indbetalt, anvendes Halvdelen af Reservefondsbidraget til Dækning af det skyldige Indskud, man nedsatte med andre Ord Reservefondsbidraget i de 20 første Terminer fra $\frac{1}{4}$ til $\frac{1}{8}$ % af Hovedstolen, indtil Restindskudet var betalt



SPAREKASSEINSPEKTØR
W. S. W. FABER

i 20 Rater à $\frac{1}{8}$ % af Hovedstolen. Paa en meget sindrig Maade syntes de to ganske uforenelige Krav at være sket Fyldest, at skabe ved Hjælp af $3\frac{1}{2}$ % af Hovedstolen et stort og modstandsdygtigt Reservefond og at fritage Medlemmerne for den tilsvarende Udgift, og der er ingen Tvivl om, at de lempelige Indtrædelsesvilkaar gjorde deres Nytte og friede Foreningen for visse Begyndelsesvanskeligheder. Men denne Løsning af den dobbelte Opgave maatte nødvendigvis være

tilsyneladende og ikke virkelig, og Systemets Vrangsider blev i Aarenes Løb meget iøjnefaldende. Vel var de $3\frac{1}{2}$ % virkelig Indskud, hvilket viste sig deri, at de før Forløbet af de første 20 Terminer udtrædende Medlemmer maatte erlægge, hvad der resterede af det. Men naar man foruden den kontant betalte 1 % af Hovedstolen tillagde Reservefondet yderligere $2\frac{1}{2}$ %, saa gav man med den ene Haand, hvad man ved at halvere de første 20 Bidrag tog med den anden. I Virkeligheden var Forholdet det, at Medlemmerne i hin Periode betalte til Reservefondet 1 %

af Hovedstolen + $\frac{1}{4}$ % i hver Halvaarstermin, og at Fondet, der ikke kunde klare sig med denne ene %, tog Halvdelen af de 20 første halvaarlige Bidrag paa Forskud. Følgen heraf var og maatte være, at Reservefondet blev forkrøblet i sin procentvise Stigning, $3\frac{1}{2}$ %

Niveauet kunde ikke holdes, Fondet gik efterhaanden ned til under 3 %, idet de halverede Bidrag i de første 20 Terminer ikke var tilstrækkelige til at dække Administrationsomkostningerne. Endnu uheldigere var det, at Fondet for en stor og stigende Del viste sig at bestaa af udestaaende Tilgodehavender hos Medlemmerne. I 5te, 6te og 7de Regnskabsaar udgjorde Reservefondet 211,000, 298,000 og 394,000 Kr., og heraf var henholdsvis 137,000, 188,000 og 237,000 Kr. tilgodehavende



DIREKTØR
H. P. HANSEN

Indskud. Det var egnet til at udæske Kritiken, at langt over Halvdelen af Foreningens Formue ikke gav Renter og ikke var disponibel, da den ikke var forfalden, og man kunde, ikke uden Føje, angribe denne Formuedel som ganske uegnet til at udgøre en Bestanddel af et Reservefond, thi dettes Bestemmelse er at dække Risikoen ved Medlemmernes Laan, og naar det for en overvejende Del bestaar af Fordringer anbragte med Prioritet efter de Laan, de skal sikre, er Sikkerhedsmomentet ganske illusorisk.

Skønt disse Forhold mærkeligt nok ingensinde frem-

kaldte kritiske Bemærkninger udefra, følte de i Direktionen som i høj Grad utilfredsstillende. Det var imidlertid ulige vanskeligere at komme bort fra dette Indskud-System end at etablere det. Det syntes nærmestliggende at holde Pinen ud, til Betingelserne for en ny Series Aabning med selvstændigt kollektivt Ansvar forelaa. Hvilken Skikkelse en Reform end vilde antage, maatte den medføre, at de fremtidige Medlemmer kom til at betale mere til Reservefondet end de tidligere indtraadte, og en saadan Ulighed i Medlemmernes Kaar indenfor samme Ansvarsgruppe syntes utilstedelig. Thi hvorledes skulde man kunne byde de nye Medlemmer nogen Kompensation for de forøgede Byrder? Havde man med Hensyn til Medlemmernes Andelsret til Fondet fulgt det almindeligt benyttede Mønster, at gøre dem delagtige i ligefremt Forhold til Hovedstolene af deres Laan, vilde en Merbelastning af de fra et vist Tidspunkt indtrædende Medlemmer være aabenbart uretfærdig, eftersom deres Andelsret slet ikke berørtes af, hvor meget de havde erlagt til Fondet, de vilde ikke faa nogetsomhelst Vederlag for, hvad de havde betalt mere til Fondet end de ældre Medlemmer. Da imidlertid en Statutændring af 1902 havde givet Medlemmerne Andelsret i Fondet i ligefremt Forhold til de af dem erlagte Medlemspræstationer, hvorom nærmere nedenfor, tabte de anførte Betæneligheder forsaavidt deres Vægt, som Medlemmernes Andel i Fondet nu vilde forøges i samme Grad som deres Byrder. Sagen blev derefter genoptaget, og efter Forhandlinger med Kontrolkomitéen gennemførtes fra 1ste Juli 1904 følgende Ordning: Der beregnes af nye Laan et Indskud paa $2\frac{1}{2}$ % af Hovedstolen, heraf betales 1 % ved Laanets Stiftelse, Resten i 3 Afdrag paa $\frac{1}{2}$ % af Hovedstolen sammen med, men udover de tre først forfaldende Ter-

minsydelser. Da dette Systemskifte medførte, at nye Medlemmer betalte $2\frac{1}{2}\%$ + terminsviis $\frac{1}{4}\%$ af Hovedstolen, medens ældre Medlemmer kun havde betalt 1% + terminsviis $\frac{1}{4}\%$, følte man sig noget ængstelig for, at denne Forøgelse af Laanernes Byrder skulde virke forstemmende paa det laansøgende Publikum og svække Tilgangen til Foreningen, en Ængstelse, der var saa meget naturligere, som en konkurrerende Forening vidstes at være under Forberedelse. Saadanne Følger udeblev dog ganske; Ords og Tals umiddelbare Magt er saa stor, at man gennemgaaende uden nærmere Undersøgelse gik ud fra som en Selvfølge, at Indskudets Nedsættelse fra $3\frac{1}{2}$ til $2\frac{1}{2}\%$ var en Lettelse af Medlemsforpligtelserne, og det manglede ikke paa ældre Medlemmer, som gav deres Fortørnelse Luft over, at man begunstigede de nye Medlemmer. Da Reformen gennemførtes, androg Reservefondet 502,427 Kr., hvoraf ikke mindre end 284,918 Kr. var tilgodehavende Indskud, og Virkningen viste sig hurtigt ved dette Misforholds Forskydning i den ønskelige Retning, indtil Fondets Beholdning ved 19de Regnskabsaars Afslutning pr. 31. Marts 1914 var fuldkomment rensset for tilgodehavende Indskud og siden bestandig har været det. Allerede fra 1908 ophørte man med at give de tre Terminers delvise Henstand med Indskudet; man havde i Foreningen haft altfor rig Anledning til at gøre sig klart, hvor urimelig og rationelt uforsvarlig enhver Henstandsgiven med Indskud er til ikke efter en passende Overgangstid at gøre sig helt fri for den.

V.

Om Beregningen af Medlemmernes halvaarlige Ydelser indeholder § 17 i sin oprindelige Affattelse følgende: Varierende
Reserve-
fondsbidrag.
»Af ethvert Laan betales : en forud bestemt

halvårlig Ydelse svarende til Laanets Rentefod med et i Forhold til Pantessikkerhedens Beskaffenhed bestemt Tillæg som vedkommende Laans ordinære Bidrag til Reservefondet«. Paa dette Punkt er Kreditforeningernes Forbillede, der for alle Laan indenfor samme Gruppe (Afdeling eller Serie) fastsætter en i en fælles % af Hovedstolen udtrykt ensartet Ydelse, forladt og aabnet Adgang til at variere Reservefondsbidragene efter forskellige Grader af Pantessikkerhed. Det samme gælder Indskudets Beregning, omend Udtrykkene i § 16 (»mindst 2 %«) er mindre bestemte.

Direktør Hein, den anførte Bestemmelses Ophavsmand, har i et i 1893 udgivet lille Skrift »Kollektive Laan«, gjort Rede for, at Udlaansinstituter af Kreditforeningernes Type ligeoverfor Obligationsejerne efter deres Væsen er Kapitalforsikringsanstalter, og at Risikopræmierne udredes af Medlemmerne, d. v. s. Laantagerne, i Form af Indskud og Bidrag til Reservefondene.

Disse Betragtninger er indlysende rigtige. Men naar Forfatteren l. c. pag. 39 synes at gaa ud fra som en Selvfølge, at Risikopræmien i Udlaansinstituttet burde variere efter Pantessikkerheden, som den f. Eks. i Brandforsikringskontrakter varierer efter de forsikrede Genstandes Brandfarlighed, saa er en saadan Slutning næppe tilstedelig. Rigtigt er det naturligvis, at Udlaaneren saavel som Forsikreren maa udjævne al Risikoforskel mellem henholdsvis Laanene og de forsikrede Genstande, men Hein synes at overse eller dog ikke lægge tilbørlig Vægt paa, at denne Udjævning i Udlaansinstituttet foretages gennem Laaneudmålingen, det vælger og begrænser selv sin Risiko i hvert Tilfælde, medens Forsikringsanstalten, der normalt maa overtage hele Risikoen, f. Eks. overfor et Stenhus og et Træhus af samme Værdi,

maa udjævne Risikoforskellen mellem disse to Objekter ved forskellig Præmiesats. Vilde Forsikringen arbejde efter samme System som Udlaansinstituttet, hvilket er logisk muligt men praktisk ugørligt, maatte den efter at have overtaget Forsikringen af Stenhuset til fuld Værdi overfor Træhuset beregne dettes Chancer for Brandskade i Forhold til Stenhusets. Kom den til det Resultat, at disse var 5 Gange saa mange som Stenhusets, kunde den kun forpligte sig til at udbetale $\frac{1}{5}$ af den eventuelt lidte Brandskade. At Risikopræmien, naar Risikoforskellene paa denne Maade paa Forhaand er bortnivellerede, maa være ensartet, ligger lige for Haanden. At give Udlaansinstituttet Adgang til at variere Risikopræmien, synes derfor uforment,



ARKITEKT
A. O. LEFFLAND

thi alle Laan er lige sikre, eller rettere sagt, den Fiktion maa opretholdes, at de er det, idet der ved Laaneudmaalingen sørges for, at Pantesikkerheden er tilstrækkelig. Det følger af dette Udgangspunkt, at den Omstændighed, at der kontraheres et Laan, der ligger betydeligt under den Sikkerhedsgrænse, der ved Laanetilbudet er beregnet, ikke — som Hein antager — berettiger noget Krav om en lavere Risikopræmie, thi et Plus af Sikkerhed udover den tilstrækkelige er i Virkeligheden ganske værdiløst for Laangiveren.

Man kan selvfølgelig ikke se Bestemmelsen i § 17 som et Udtryk for, at Laaneudmaalingens Betydning som det bedste og hovedsagelige Middel til Risikoudjævning skulde være overset; det har sikkert kun været Meningen at anvise Variering i Reservefondsbidrag som et Hjælpe-middel til Udjævning af mindre væsentlige Risikonuancer. Som saadant er den imidlertid baade lidet egnet og ikke ufarlig. Uegnet, thi medens f. Eks. en Brandforsikringspræmie normalt lader sig fastsætte med exakt Rigtighed efter Beregninger paa Grundlag af et fuldkomment statistisk Materiale, er Omsætningen af Laangiverens Skøn over Pantesikkerheden i Procentbrøker ganske vilkaarlig og utilgængelig for enhver Beregning; og Midlet er farligt, da dets Anvendelse i Tvivlstilfælde er egnet til at fremkalde en ganske falsk Følelse af Beroligelse og Tryghed.

Naar den i § 17 anviste Vej aldrig har været betraadt i Praksis, og selve Bestemmelsen er strøget ved Statuternes Revision i 1913, skyldes dette den Opfattelse, at Reservefondsindskud og Bidrag vel efter deres Væsen er Risikopræmier, men at disse hverken kan eller bør beregnes efter de enkelte Laans individuelle Risiko, men er en forlods Dækning for Obligationsejernes Risiko ved Udlaansvirksomheden i sin Almindelighed og derfor maa paalignes de enkelte Laan i ligefremt og fælles Forhold til deres Hovedstole.

VI.

Laanenes
Udmaaling.

Ved Laanenes Udmaaling maa Udgangspunktet være, hvilken Totalbehæftelse Pantet kan taale indenfor de statutmæssigt angivne 75 % af dets Værdi. Er denne Behæftelsesgrænse funden, maa den foreliggende 1ste Prio-

ritets Beskaffenhed undersøges. Om denne er opsigelig eller ikke, hvilken Rente den bærer, dens Amortisationsforhold, om den kan indfries med Kasseobligationer eller den skal betales kontant, saadanne og lignende Forhold maa tages i Betragtning ved Laaneudmaalingen. Betydningen af 1ste Prioritetens Størrelse er forsaavidt indlysende, som begge Prioriteterne skal rummes indenfor Totalbehæftelsesgrænsen; den indskrænker sig imidlertid ikke til, at man i alle Tilfælde drager 1ste Prioriteten fra Totalbehæftelsens Beløb og giver Differencen som Laan; i saa Fald vilde, ved en funden Totalbehæftelsesgrænse paa 250,000 Kr., et Laan paa 10,000 Kr. efter en 1ste Prioritet paa 240,000 Kr. falde lige saa naturligt som 50.000 Kr. efter 200,000 Kr. Saaledes forholder det sig imidlertid ikke. Grunden til, at man ikke simpelthen kan betragte og behandle Totalbehæftelsen som en Slags Prokrustesseng er at søge i det for den sekundære Prioritetsgiver vigtige Forhold, at Risikoen er afhængig af Totalbehæftelsen, medens Risikopræmien (Indskud og Bidrag til Reservefondet) staar i ligefremt Forhold til det ydede Laan. Risikoen ved de to ovenfor eksempelvis anførte Belaninger, 10,000 Kr. og 50,000 Kr. efter henholdsvis 240,000 Kr. og 200,000 Kr. er den samme*), medens Risikopræmien forholder sig som 1 til 5. At et Laan paa 10,000 Kr. efter en 1ste Prioritet paa 240,000 Kr. ikke bør kunne ydes, er indlysende, og det anførte Forhold fremkalder, selv naar Forskydningen af det i Statutterne forudsatte Normalforhold, Belaaning med 15 % af Værdien udover 60 % af denne, der forventes optaget af

*) I Virkeligheden er Risikoen ved det mindste Laan forsaavidt størst, som den mulige Ophobning af Restancer af 1ste Prioritetsydelse, der ikke kan kontrolleres af Hypotekforeningen, og som ved Pantets Overtagelse maa dækkes af denne, er større, jo større 1ste Prioriteten er.

1ste Prioriteten, er mindre væsentlig, det Spørgsmaal, hvorledes der kan skaffes Kompensation for den i Forhold til Totalbehæftelsen formindskede Risikopræmie. Denne Vanskelighed vilde være fjernet, Størrelsesforholdet mellem 1ste og 2den Prioriteten vilde være uden



MURERMESTER
E. LYTTHANS-PETERSEN

Betydning, dersom det var muligt at beregne Risiko-præmien ikke efter 2den Prioritetens numeriske Størrelse, men i et konstant Forhold til den ydede Totalbehæftelse. Men ligesom en saadan Metode vilde falde udenfor Statuternes Indhold og Forudsætninger — den i Statuternes § 17 anførte Variering af Reserverfundsbidragene haraabenbart slet ikke det her behandlede Forhold for Øje — vilde dens Gennemførelse til en Grad, der blot nogenlunde svarede til Øjemedet,

være upraktisk og føre til en for Laantagerne aldeles uantagelig Fordyrelse af de relativt smaa Laan. I alle de Tilfælde, hvor 1ste Prioriteten er saa stor, at den ikke giver Plads for en Belaaning med normal Risikopræmie, findes der næppe nogen anden Udvej til at bøde paa Risikopræmiens Formindskelse end at formindske ogsaa den individuelle Risiko ved at trykke Totalbehæftelsen nedad. I den Ejendom, i hvilken der kan placeres et Laan paa 50,000 Kr. efter en 1ste Prioritet paa 200,000 Kr., kan der altsaa, naar denne viser sig at være 210,000

Kr. stor, ikke ventes tilbudt et Laan paa 40,000 Kr., men noget derunder.

Denne Fremgangsmaade, som Direktionen har ment det rigtigt at anvende med størst mulig Lemfældighed og uden rigoristisk Fastholden af nøjagtige Talforhold, har det laansøgende Publikum ikke haft let ved at

gøre sig fortrolig med. Fra Kreditforeningernes første Tid, da Erhvervelsen af et uopsigeligt 1ste Prioritetslaan udgjorde den højst opnaelige Konsolidering i Belaaningsforholdene, maatte det være Laansøgernes Ønske og Interesse at faa dette Laan saa stort som muligt, og den langt senere fulgte Organisering af den sekundære Realkredit har naturligvis ikke med eet Slag kunnet forandre dette oprindeligt saa naturlige Synspunkt.

Meget ofte, især i Foreningens første Aaringer, har Direktionen været stedtoverfor Laansøgere, som, efterat have skaffet sig Laanetilbud fra de forskellige konkurrerende Instituter for første Prioritetslaan, havde taget det største Bud, og som nu gik ud fra, at Erhvervelsen af et stort 1ste Prioritetslaan maatte have Opnaaelsen af et ligeledes rundeligt 2den Prioritetslaan tilfølge, og det har kostet Tid og Møje at gøre saadanne Laansøgere indlysende, at nøjagtigt det modsatte Resultat kan ventes. Efterhaanden har dog den Opfattelse slaet Rod hos Laansøgerne, at



ETATSRAAD
ROBERT-MØLLER

det, naar der søges Laan af Hypotekforeningen, er den opnaaelige Totalbehæftelse, det kommer an paa, og at det er af forholdsvis underordnet Betydning, om 1ste Prioriteten i og for sig er stor eller lille. Det er naturligvis af økonomisk Interesse, at den Plads af Totalbehæftelsen, som optages af 1ste Prioriteten, ikke er indskrænket, da 1ste Prioriteten er billigere end den sekundære Prioritet, men det er nu almindelig forstaaet, at en unaturlig stor 1ste Prioritet er uheldig og uhensigtsmæssig, for saa vidt som den trykker eller helt udelukker Hypotekforeningens Suppleringslaan.

VII.

Aktiekapi-
talen og
dens
Afløsning.

Et vigtigt Led i Bestræbelserne for at give Foreningen en heldig Start og paa Forhaand skabe Tillid til de udstedte Obligationer, var Oprettelsen af det saakaldte Grundfond. Dette udgjorde efter Statuternes § 40 500,000 Kr. fordelt paa 100 Aktier à 5000 Kr. Heraf skulde 10 % indbetales straks, Resten naar Foreningens Tab skønnedes større, end Reservefondet og det kollektive Ansvar kunde bære. Efter § 41 henlagdes 4 % Rente af det indbetalte Beløb til Aktiekapitalens Udbyttefond tilligemed et Udbytte paa $\frac{1}{10}$ % af Laanenes Hovedstole aarligt, der steg til $\frac{1}{5}$ %, naar Reservefondets Beholdning oversteg 5 % af Obligationsgælden. I Bestemmelsens oprindelige Skikkelse var Udbyttet ubegrænset og kunde, naar Foreningen fik betydelig Tilgang, blive uforholdsmæssigt stort. Blandt de Fordringer, Finansministeriet stillede som Betingelse for Stempelbegunstigelsen, var ogsaa den, at Aktionærernes Udbytte skulde begrænses til 1 % af Aktiernes Paalydende om Aaret, det vil sige 10 % af det indbetalte Beløb + 4 % Rente af dette, ialt altsaa til 14 % p. a., samt at Bestem-

melsen om en under visse Omstændigheder Direktionen tilfaldende Tantième fra Udbyttefondet skulde bortfalde. Til Opfyldelsen af den første Del af dette Krav maatte Aktionærene meddele Samtykke, og dette gjorde det nødvendigt under en eller anden Form at byde dem et Vederlag for Udbyttets Begrænsning. Overvejelserne og Forhandlingerne herom afsluttedes med, at der foruden de af Ministeriet forlangte Ændringer, i § 41 indsattes Bestemmelse om, at Aktierne tilbagebetaltes til en Kurs af 110 % af deres Paalydende, altsaa med 200 % af det indbetalte Beløb, en Ændring, som Ministeriet godkendte, og som gennemførtes paa Generalforsamlingen den 7. Marts 1898. Efter de nye Bestemmelser skulde Udbyttefondets Overskud udover de til Renter og Udbytte medgaaende Beløb anvendes til successiv Inddragning af Aktierne efter Udtrækning, og de til Aktiernes Paalydende svarende Beløb skulde efter disses Indfrielse henlægges til Grundfondet, der efter hele Kapitalens Annullation skulde vedblive at bestaa.

En offentlig Udbydelse af Aktierne blev ikke forsøgt, men de tegnedes uden særlig Vanskelighed underhaanden. Aktionærene havde Stemmeret paa Generalforsamlingen, og Ændringer i §§ 40 og 41 kunde ikke vedtages mod et Flertal af de i Afstemningen deltagende Aktionærstemmer. Det var derhos i Statuternes § 48 foreskrevet, at mindst Halvdelen af Kontrolkomiteens Medlemmer skulde være Aktionærer. Efterhaanden som Medlemsantallet steg, blev denne Bestemmelse utidssvarende og medførte en urimelig og besværlig Indskrænkning i Medlemmernes Valgret. Paa en til Behandling af en Række Forslag til Statutændringer den 30. Juni 1902 sammentraadt Generalforsamling foreslog derfor Kontrolkomiteen og Direktionen denne Bestemmelser Bortfalden. Dette

vedtoges, men samtidig henstillede Forsamlingen, at der forelagdes den næste ordinære Generalforsamling Forslag til en saadan Tilføjelse til § 48, at Aktionærernes Ret til at være repræsenterede i Komiteen sikredes paa effektiv Maade. Dette førte til et paa Generalforsamlingen den 28. Oktober 1902 vedtaget



TØMRERMESTER
L. THOMSEN

Forslag: »Naar der ved Afgang af Kontrollkomiteens Medlemmer ikke mellem de tilbageblivende findes nogen Aktionær, skal dette anføres i Indvarslingen til næste ordinære Generalforsamling. Findes der ejheller mellem de af denne Forsamling genvalgte eller nyvalgte Medlemmer nogen Aktionær, foretages straks Omvalg, saaledes at det med mindst Stemmetail valgte Medlem — eventuelt efter Lodtrækning — træder tilbage, og ved det endelige Valg er kun Ak-

tionærernes Stemmer gyldige«. Iøvrigt er der aldrig fra Aktionærernes Side gjort særlige Krav gældende eller forsøgt at udøve nogen Indflydelse paa Foreningens Ledelse.

At Aktiekapitalens Tilstedeværelse i nogen Grad har virket som Afstiver af det nye og uprøvede Foretagendes Kredit i dets første Tid, kan næppe betvivles, og de samme Grunde, som gjorde en saadan Afstiver ønskelig, maatte nødvendigvis gøre den kostbar. Efterhaanden som Tiden gik, var det imidlertid i langt højere Grad Aktiekapitalens

Kostbarhed end dens Nytte, der faldt i Øjnene. Dens Virkning som Garanti for Forrentningen og Betalingen af Foreningens Kasseobligationsgæld var aftagende i samme Grad, som Gælden var tiltagende. Efterhaanden som Garantimomentet var blevet af forsvindende Betydning, maatte Forpligtelsen til at forrente et indbetalt Beløb paa 50,000 Kr., som Foreningen ikke mere havde fjerneste Brug for, med 14 % p. a. synes urimelig. Indenfor Foreningens Ledelse havde man længe, med al Anerkendelse af Aktionærernes Indsats, af de Tjenester, de havde ydet den begyndende Forening, ønsket at blive i Stand til at affinde sig med den. Disse Planer kom til Udførelse i 18de Regnskabsaar, 1912—13. Kasseobligationsgælden var da 35 Mill. Kr., og Aktiekapitalen



ETATSRAAD
G. ULRICH

var nedbragt til 330,000 Kr. Da Tilstedeværelsen af dette Beløb, under 1 % af den garanterede Gæld, maatte siges at være ganske irrelevant for Obligationernes Værdi og Kurs, syntes det forsaavidt uden Betænkelighed at inddrage hele Aktiekapitalens Rest paa den i § 41 anførte Maade, særlig hvis man samtidig lod Grundfondet paa 500,000 Kr. bestaa som udsøndret fra Foreningens øvrige Formue. Dog maatte det ikke overses, at Garantiers Betydning ikke alene er at søge i dens Pengeværdi, men deri, at den afgiver et Støttepunkt udenfor og udover de Garantier, som Foreningens

egen Formue, dens Organisation og Medlemmernes kollektive Ansvar frembyder, uafhængigt af de Skæbner, som kan ramme Foreningen. Det maatte derfor anses for forsigtigst ikke at indskrænke sig til simpelthen at indfri Aktiekapitalen, men at lade den i hvert Fald som en Overgangsform afløse af en Bankgaranti. Dertil var der saa megen større Opfordring, som Grundfondets Ophevelse syntes ønskelig. Om et saadant Fond holdes afsondret fra Foreningens øvrige Formue, Reservefondet, eller ikke, er ikke en saa ligegyldig Ting, som det ved første Øjekast kunde synes. For Obligationsejerne ligger Betydningen af saadan Udsondring kun deri, at naar Reservefondet gaar ned under det statutmæssige Minimum, 2% af Obligationsgælden, vil der være at indkræve ekstraordinære Bidrag hos Medlemmerne, uden at disse udsondrede 500,000 Kr. maa angribes. Dette Forhold er imidlertid langtfra fordelagtigt for Obligationsejerne. Paa dette Punkt som paa mange andre viser det sig, at Medlemmernes og Obligationsejernes Interesser i sidste Instans er sammenfaldende. Den fælles Interesse kræver, at denne Indkrævning af ekstraordinære Bidrag saavidt og saalænge gør ligt undgaas. Iværksættelsen af denne allarmende Forholdsregel vil, under alle Omstændigheder til Skade for Ejerne af Kasseobligationerne, hæmme og vanskeliggøre Foreningens Virksomhed og trykke Obligationernes Kurs. I andre Henseender vilde Opretholdelsen af Grundfondet volde alvorlige Ulemper. Skal bestemte af Medlemmerne betalte Beløb holdes udenfor Reservefondet, vil ingen Opgørelse med udtrædende eller forblivende Medlemmer, ingen Andelsberegning, blive rigtig eller retfærdig, og det er en aabenbar Uret, at Grundfondet, der er tilvejebragt af de første Medlemmer,

aldrig vil kunne komme dem tilgode, men tilfalde de sidste Medlemmer, der ikke har bidraget noget til det.

I Kraft af disse Betragtninger opnaaedes der i Kontrolkomiteen og Direktionen Enstemmighed om at forelægge Generalforsamlingen Forslag om at indkalde Aktierne til Indfrielse og at afløse Grundfondet med en til Aktiekapitalens oprindelige Beløb, 500,000 Kr., limiteret Bankgaranti for Foreningens Forpligtelser mod Obligationsjerne, indtil der af Reservefondene var opsparet et Beløb paa 500,000 Kr. udover de statutmæssige Minimalbeholdninger, 2% af Obligationsgælden, samt om at tilbageføre Grundfondets og Aktiekapitalens Udbyttefonds Beholdninger, forsaavidt de ikke medgik til Aktiernes Indfrielse, til de da bestaaende to Seriers Reservefonds under Hensyntagen til, hvormeget de havde bidraget til de ophævede Fonds. Efterat Privatbanken havde vist Foreningen den Tillid og Imødekommenhed at erklære sig villig til at overtage saadan Garanti, vedtoges Forslaget paa Generalforsamlingen den 28de Oktober 1912, ogsaa efter en særskilt Aktionærafstemning. Finansministeriet havde intet mod Statutændringen at erindre, og de fornødne Berigtigelser fandt derefter Sted og var afsluttede ved Udgangen af det følgende Aar.

I Glæden indenfor Foreningen over Operationens heldige Forløb var blandet en Beklagelse af, at Københavns Hypotekforening ved Etableringen af en Aktiekapital saa at sige havde dannet Skole, idet samtlige senere oprettede Foreninger havde truffet ganske tilsvarende Foranstaltninger. Har Aktiekapitalen været til Gavn for den første Forening af sin Art, der var Beviset for sin Levedygtighed skyldig, er det i hvert Fald ikke direkte paa viseligt; for de senere oprettede Hypotekforeninger har Foranstaltningen, efter at Markedets Fortrolighed

med og Tillid til Hypotekforeningsobligationer i nogen Grad var erhvervet, sikkert været temmelig overflødig. Efter Københavns Hypotekforenings Erfaring er Aktiekapitalen, ganske afset fra dens Kostbarhed, et irrationelt og besværligt Vedhæng, der forkvakler og udvisker de



BANKBOGHOLDER
S. DAHLBERG

rene Linier i Foreningens Struktur. Den paatrykker Foreningerne et Forretningspræg, som er deres Væsen fremmed. Den har været Skyld i den Urimelighed, at Hypotekforeningerne i skatteteknisk Henseende har faaet en ugunstigere Stilling end Kreditforeningerne, den har fremkaldt Tvivl om, hvorvidt Foreningerne ikke er underkastede Bestemmelserne i Lov om Aktieselskaber af 29. September 1917, og den har til Skade for Foreningernes Virksomhed og Omdømme frem-

kaldt ganske urimelige og overdrevne Forestillinger om Aktieudbytter, der brandskatter og udsuger Medlemmerne.

VIII.

Afdelinger
og Serier.

Indenfor alle kooperative Laaneforeninger indfinder sig før eller senere en Trang til at udsondre Medlemmerne i Grupper med særskilte Reservefonds. Saadan Grupperdannelse, der ganske vist i Reglen fremkaldes af nærmere liggende praktiske Grunde, har sikkert sin Rod

i den Opfattelse, at et Interessentskab uden tidsbestemt Grænse er en Uting; som alle andre økonomiske Retsforhold bør hverken Medlemmernes eller Obligationsejernes Forhold til Foreningen være uendeligt, der maa kunne henvises til en sidste Termin, inden hvilken Medlemmernes Forpligtelser, ikke alene som Debitorer men som medansvarlige for Interessentskabet, maa være afviklede, inden hvilken den sidste Kasseobligation maa være indfriet, og saadan Afslutning kan ikke øjnes, naar nye Medlemmer optages og nye Obligationer emitteres i det uendelige. Denne Trang blev for Kreditforeningernes Vedkommende imødekommet ved Lov af 19. Februar 1861, der tillod Optagelse af Medlemmer og Udstedelse af Obligationer i »Afdelinger eller Serier, saa-



FULDMÆGTIG
J. PFEIFFER

ledes at der ikke finder solidarisk Ansvarlighed Sted mellem de forskellige Afdelinger.« For ganske tilsvarende Gruppedeling afgav Foreningens Statuters §§ 3 og 5 Hjemmel, Indtrædelse af Medlemmer kan ske i »selvstændige Afdelinger«, og det kollektive Ansvar er indskrænket til hver Afdelings Medlemmer. Interessentskaber af denne Type udgør i Virkeligheden selvstændige Foreninger, indbyrdes ganske uafhængige, kun samlevende under et vist Administrationsfællesskab og benævnes nu i Almindelighed Serier, medens Medlemsgrupper med særskilt Re-

servefond, men uden selvstændigt Ansvar, kaldes Afdelinger. Desværre er denne tekniske Terminologi ikke endelig fastslaaet, Benævnelserne bruges ofte i Flæng, hvilket har voldt Forvirring og Uklarhed.

Serieinddelingen har sine alvorlige Ulemper. Til Udsondring af mindre Interessentskaber egner den sig ikke, da det til Serien alene indskrænkede Fællesansvar kræver en bred og solid Basis. Da Afslutningen af en løbende og Aabningen af en ny Serie af letforstaaelige og af Erfaringer stadfæstede Grunde virker opstemmende paa den ældre Series Obligationers Kurs og trykkende paa den nyes, er den uheldig saavel for den ældre Series Medlemmer, der er henviste til ved Indfrielse og Afdrag paa deres Laan at købe de fordyrede Kasseobligationer, der ikke længere emitteres, som for den nye Series Medlemmer, der maa sælge de nye Obligationer, medens Publikum helst vil købe de ældre. Dertil kommer, at Markedets Overfyldning med af samme Forening udstedte Kasseobligationer af forskellig Type og med forskelligt Ansvar ikke er heldig.

For Hypotekforeningens Medlemmer var Interessen i Udskilning i Grupper med særlige Reservefonds saa meget mere fremtrædende, som Amortisationen af Laanene alene kunde foregaa ved Hjælp af Afskrivning paa Gælden af Reservefondets Overskud. Tilgangen af nye Medlemmer vanskeliggjorde Fondets procentvise Stigning. Muligheden for, at dets Beholdning kunde naa op over 5 % af Obligationsgælden, var praktisk set først tilstede, naar Tilgang af nye Laan var afskaaret. Var derfor den i §§ 3 og 5 i Udsigt stillede Serieafslutning særlig ønskelig, var paa den anden Side de Betænkeligheder ved Afslutningen, som hidrører fra Kravet om et modstandsdygtigt Grundlag for det kollektive Ansvar, efter Sagens Natur



langt mere i Forgrunden end i Kreditforeningerne. Tabschancerne er mere nærliggende og dermed Muligheden for, at det kollektive Ansvar kan beslaglægge Reservefondet over Evne. Man var derfor i Foreningens Ledelse hurtig klar over, at den oprindelig paatænkte Inddeling i mindre Serier maatte opgives, og at Medlemmernes Interesser var tilstrækkeligt varetagne ved Udsondring i mindre Afdelinger indenfor store Serier. Det kollektive Ansvars Beskaffenhed modsætter sig ikke Udsondringen af særskilte Reservefonds indenfor Seriens fælles Ramme. Naar samtlige Fonds og samtlige Medlemmer har Forpligtigelse til at dække Seriens Obligationsejeres Krav, er alle Aftaler, som Medlemmerne træffer om, i hvilken Orden og Rækkefølge, under Iagttagelse af hvilke Formaliteter, de indbyrdes vil afvikle deres Fællesforpligtelser, ganske ligegyldige for Obligationsejerne, da de hverken medfører nogen Forringelse af disses Sikkerhed eller nogen Indskrænkning i deres Ret. Allerede paa Generalforsamlingen i Marts 1898 vedtoges den vigtige Ændring i §§ 3 og 5, at Medlemmerne nu kunde optages saavel i Serier med selvstændigt kollektivt Ansvar som i Afdelinger uden Afbrydelse af dette Ansvar. Da et Par Aar efter Forarbejderne til Afslutning af den løbende 1. Afdeling paabegyndtes, optoges disse ændrede Bestemmelser til Revision. De fandtes forsaavidt ikke fuldkomne, som de ikke gav detaillerede Bestemmelser om, hvorledes Seriens Tabsdækningsforpligtelser gjordes gældende mod og indenfor de enkelte Afdelinger. Herom gaves der udtømmende Regler i et Forslag til Ændringer i § 5, der vedtoges af den ekstraordinære Generalforsamling den 30. Juni 1902.

Pr. 31. Marts 1902 afsluttedes 1. Afdeling, der havde en Hovedstol paa 13,515,500 Kr. med Restgæld 13,463,855

Kr. fordelt paa 654 Laan. Afdelingens Reservefondsbeholdning var da 393,996 Kr. I 21. Regnskabsaar, 1915—16, var Restgælden ved Indfrielse og erlagte Afdrag gaaet ned til 9,805,560 Kr. og Reservefondet vokset til 530,285 Kr., hvorefter den ekstraordinære Afskrivning tog sin Begyndelse. Da den nye Afdelings Etablering ikke medførte nogen Forandring i det fremdeles løbende kollektive Ansvar, blev dens Medlemmers Laan udbetalte med den samme Type Kasseobligationer som hidtil, med fortløbende Numre og uden Afdelingsbetegnelse.

IX.

I Statuternes § 29 bestemtes: De enkelte Medlemmers <sup>Medlemmer-
nes Andel i
Reservefon-
det.</sup> Andel i Reserve- og Amortisationsfondet beregnes i Forhold til samtlige indbetalte ordinære halvaarlige Bidrag med Fradrag af de afskrevne ordinære Afdrag. Meningens med de syv sidste Ord er ikke klar, men saalænge der overhovedet ikke fandtes »afskrevne ordinære Afdrag«, var de i hvert Fald uden enhver praktisk Betydning. I andet Regnskabsaar indfriedes et Laan, der i halvaarlige Bidrag havde betalt 18 Kr. 75 Øre. For efter den i § 29 angivne Formel at finde Laanets Andel havde man, foruden dette Beløb, Brug for følgende givne Størrelser: Samtlige indbetalte Bidrag, der udgjorde 472 Kr. og Reservefondets Beholdning ved Udtrædelsen, der var 31,951 Kr. 99 Øre. Andelen udtryktes altsaa ved Ligningen

$$\frac{472}{31,951,99} = \frac{18,75}{x}, \text{ hvilket giver } x = 1269 \text{ Kr. } 28 \text{ Øre. Af}$$

Laanet var ialt i Indskud og Bidrag betalt til Reservefondet 318,75 Kr., og at dette kunde skabe en Andel paa 1269,28 Kr., var et saa absurd Resultat, at den bogstavelige Fortolkning af § 29 ikke kunde opretholdes. Direk-

tionen lod derfor Andelene beregne i Forhold til betalte Indskud og Bidrag, idet det efter foreliggende Udkast til Statutterne kunde formodes, at Ordet »Indskud« var bortfalden ved en Incurie. Denne Beregningsmaade gav for det ovenanførte Laan en Andel paa 291,31 Kr., et Resultat,



DIREKTØR
AAGE GJESSING

der i hvert Fald ikke vakte Formodning om aabenbare Fejl i Beregningsformlen. Ved Overveielserne om, hvorledes Andelene rettelig skulde beregnes, gik Direktionen ud fra, at Reservefondet er Medlemmernes Ejendom, og at deres Andel maa staa i ligefremt Forhold til deres statutmæssige Indbetalinger til Fondet, en Opfattelse, der ogsaa syntes at have været bestemmende for Reglerne i enkelte ældre Foreninger. Det laa nu nær at undersøge, om den i Flertallet af de store

kooperative Laanforeninger benyttede Formel, Andel i ligefremt Forhold til Laanets Hovedstol, tilfredsstillede det hermed angivne Krav. Dette vilde være ønskeligt, da Formlen udmærker sig ved Simpelhed og Lethed i Anvendelsen, den kræver ingen særlig Beregning for de enkelte Laan, og det saa paa Forhaand bestikkende ud, at ligesom Indskud og Bidrag beregnes i Forhold til Hovedstolen, gælder det samme Andelen. Det kunde imidlertid ikke overses, at Omfanget af et Laans Præstationer ikke alene er betinget af Hovedstolens Størrelse, men

ogsaa af Laanets Alder, af det Antal Terminer, i hvilke de halvaarlige Bidrag er betalt. Tiltrods derfor vilde dette Andelsforhold være uklanderligt, dersom disse Bidrag, der i mange Foreninger kaldes Administrationsbidrag, medgik til at dække Administrationsudgifterne; der vilde i saa Fald være etableret det Forhold, at hvert Medlem fra sin Indtrædelse i Foreningen og til sin Udtrædelse af den i Forhold til sit Laans Størrelse participerede i de aarlige Administrationsudgifter. Men erfaringmæssigt gaar disse halvaarlige Bidrag langt udover, hvad Administrationsudgifterne virkelig andrager. En Forenings Statistik oplyser, at der i Løbet af 50 Aar af dens Medlemmer er betalt i Administrationsbidrag omtrent $3\frac{1}{2}$ Millioner Kr. udover, hvad Admini-



OLDERMAND
W. JUUL

strationen virkelig har kostet. At disse $3\frac{1}{2}$ Millioner er fordelt mellem Laanene i Forhold til deres Hovedstole maa være urigtigt, de nys indtraadte Medlemmer, der ikke har betalt en Øre af dette opsparde Overskud, faar nøjagtig lige saa meget af det som de ældste, der i mange Aar har tilvejebragt det. Et Medlem, der indtræder paa et Tidspunkt, da Reservefondet andrager 3% af Medlemmernes Hovedstole, og som indskyder 2% af sin Hovedstol, ser sig i samme Øjeblik som Ejer af en Andel paa 3%. Dette Forhold, der slet og ret er en tolereret

Udplyndring af de ældre Medlemmer, ses vel forlængst hist og her at have paadraget sig Opmærksomhed ved sin iøjnefaldende Urimelighed, men bestaar i Kraft af Traditionens Magt i vidt Omfang endnu. For mange Aar siden androg en Forening Indenrigsministeriet om Ret til at affordre ny indtrædende Medlemmer et Indskud svarende til Reservefondets $\frac{1}{10}$ af samtlige Hovedstole, saaledes altsaa at Indskuddet blev = den samtidig erhvervede Andel. Det kan ikke undre, at Ministeriet svarede, at det ikke skønnede, at den tilstræbte Ligelighed i Medlemmernes Behandling derved vilde opnaas; man ser hurtigt, at den Omstændighed, at Medlemmerne, skønt de betaler forskelligt Indskud, dog har lige Andel i Reservefondet, kun forøger Virkningen af den i Andelsberegning efter Hovedstolen liggende Fejl. Andetsteds synes man at have frygtet for, at det under for en saadan Transaktion iøvrigt gunstige Konjunkturer kunde betale sig at træde ind i Foreningen, erholde en Andel, der er større end det betalte Indskud og straks efter træde ud og bringe det fra de andre Medlemmer erhvervede Bytte i Sikkerhed. Der findes nemlig bestemt, at den i vedkommende Forening givne Ret for udtrædende Medlemmer til at erholde deres Andele kontant udbetalt ikke gælder, med mindre de har betalt 5 Aars Administrationsbidrag. At Andelsberegningen efter Hovedstole for ikke at føre ud i haandgribelige Absurditeter kræver saadanne supplerende Bestemmelser, der i sig selv er uforstaaelige og vilkaarlige — der kan ikke angives nogen Grund til at behandle Udtrædelsen efter $4\frac{1}{2}$ Aars Forløb anderledes end efter 5 Aars Forløb — viser yderligere Beregningens Uholdbarhed. Dens Fejl er, at den kun tager Hensyn til den ene af de to Faktorer, der bestemmer Omfanget af Indbetalingerne til Fondet, Laanets Hoved-

stol, og lader den anden Faktor, Laanets Alder, ganske ude af Betragtning *).

Paa Generalforsamlingen den 30. Juni 1902 vedtoges følgende ændrede Affattelse af § 29 1. Stykke:

De enkelte Medlemmers Andele i Reserve- og Amortisationsfondet beregnes i Forhold til samtlige til Fondet indbetalte Medlemspræstationer (Indskud, halvaarlige Bidrag og ekstraordinært paalignede Bidrag efter § 19) med Fradrag af de Beløb, for hvilke paa den i nærværende §'s 2. Stykke angivne Maade (extraordinære Afskrivninger) er givet Fyldestgørelse. Den til Grund liggende Opfattelse er som ovenfor anført, at Medlemmerne bevarer Ejendomsretten til de af dem til Forvaltning afgivne Medlemspræstationer, der maa tilbagegives



JUSTITSRAAD
M. KOPPEL

dem, forsaavidt de ikke er medgaaet til Dækning af Administrationsudgifter og Tab. Andelene er de Beløb, der i Tilfælde af Fondets Likvidation skulde tilbagebetales hvert

*) I enkelte af de Foreninger, der beregner Andel efter Hovedstol, findes med Hensyn til udtrædende Medlemmer andre Bestemmelser, der ad en Omvej tillægger Laanets Alder en vis Betydning, nemlig om, at Andelen afkortes ved Udbetalingen med et Fradrag, der beregnes i $\frac{1}{100}$ af Laanets Restgæld; Andelen bliver følgelig mindre beskaaret jo længere henne i Amortisationen og : jo ældre Laanet er. Selv med denne Indrømmelse til Betydningen af Laanets Alder bliver Resultaterne dog kun tilnærmelsesvis rigtige.

Medlem; i Begrebet Tilbagebetaling er Andelsforholdet eo ipso angivet, Tilbagebetalingen staar i ligefremt Forhold til Indbetalingen.

Den vedtagne Andelsformel er ikke besværlig i sin Anvendelse omend ikke af samme Simpelhed som Hovedstolsformlen. Beregningen kræver følgende givne Størrelser:

Reservefondets Regnskabsbeholdning	R
Samtlige erlagte Medlemspræstationer	B
Tidligere godskrevne Andele	A
De Medlemspræstationer, der svarer til udbetalte og godskrevne Andele	S
Medlemspræstationer af det Laan, hvis Andel skal beregnes	b

Kaldes den søgte Andel x , har man følgende Ligning:

$$\frac{R - A}{B - S} = \frac{x}{b}, \text{ som giver } \dots x = \frac{(R - A) \cdot b}{B - S}$$

Denne Beregning er ikke nødvendig for hvert enkelt Laan; man finder ved Regnskabsafslutning Værdien af x , naar $b = 1$ Kr., den fundne Andelsenhed giver ved simpel Multiplikation med et Laans Medlemspræstationer dets Andel. Beregningen kan i sluttede Afdelinger yderligere simplificeres.

X.

Udbetaling
af udtraadte
Medlemmers
Reserve-
fondsandele.

Det er naturligt, at udtrædende Medlemmer gerne ser deres Forhold til Foreningen afsluttet og helst dermed, at deres Andel i Reservefondet bliver dem udbetalt. Det kollektive Ansvar kræver imidlertid, at samtlige Medlemmer, ogsaa de, der har indfriet deres Debitorforpligtelser, hæfter for samtlige Seriens Forpligtelser og altsaa ikke kan frigøres for deres Ansvar før Seriens endelige Likvidation. Ved overfor udtraadte Medlemmer

at fastholde dette Krav i alle dets Konsekvenser vilde man gøre Laanene uacceptable; Forlangedet om, at udtrædende Medlemmer vedblivende, maaske i Menneskealdre, skal hæfte med deres Pant og Person for det kollektive Ansvar, er uigennemførligt. Er man af praktiske Hensyn nødt til forsaavidt at give de udtraadte Medlemmer en bedre Stilling end de forblivende, synes man, ved ogsaa at udbetale de frigjorte udtraadte deres Reservefondsandele, ganske at tabe Udgangspunktet, alle Medlemmers Ansvar for alle Seriens Forpligtelser, af Syne. De Foreninger, der naar Reservefondet har naaet en vis Størrelse, udbetaler Andelen ved Udtrædelsen uden Afkortning, gaar utvivlsomt videre i Begunstigelse af de udtraadte, end den praktiske Trang til nogen Lempelse i Hævdelsen af deres Ansvar tilsiger. Det synes temmelig bagvendt at præmiere Udtrædelsen ikke alene med fuldstændig Fritagelse for Deltagelse i Seriens fremtidigt effektivt blivende Risiko, men tilmed med kontant Udbetaling af den Andel, som de Medlemmer, der forbliver deres Medlemsforpligtelser tro, er ganske afskaarne fra at mobilisere, som først i en ubestemt Fremtid kommer dem tilgode og det kun brudstykkevis i Form af ekstraordinære Afskrivninger paa deres Gæld. Den vidtdrevne Kulance overfor de udtrædende Medlemmer synes af den Grund utilstedelig, at den udvises paa de forblivende Medlemmers Bekostning, de Forpligtelser, de udtrædende befries for, læsses over paa de forblivende, de Penge, de udtrædende tager med sig, berøves Reservefondet. Hvorfor og hvorledes denne Forkælelse af de udtraadte efterhaanden er bleven almindelig, skal ikke her nærmere undersøges; muligvis har Bestemmelsen om, at der for Kvittering af den udtraadtes Obligation med Hensyn til det kollektive Ansvar, indtil Udtrædelsesaarets Regnskab

er godkendt, skal stilles et Depot, eller rettere sagt den glubske Maade, hvorpaa denne Bestemmelse haandhæves ved Forlangende om et Depot paa 10 % af Gælden, sin Del af Ansvar. Da Depotet frigives efter et Aars Forløb, er Bestemmelsen praktisk set en ren Formalitet, men en saa besværlig og irriterende, at den uvilkaarligt



BIRKEDOMMER
F. L. A. S. ØLLGAARD

fremkalder den Forestilling, at hermed maa man ogsaa have givet det kollektive Ansvar alt, hvad det har Krav paa.

I Foreningens Statuters § 24 bestemmes, at Andelen ved Udtrædelsen opgøres, men forbliver henliggende uden at bære Rente som Sikkerhed for den udtraadtes kollektive Ansvar, indtil Afdelingen er afviklet ved hele Obligationsgældens Indfrielse. I Overensstemmelse med det til Grund liggende Synspunkt afregnes indtrædende Tab forholdsmæssigt ogsaa i de godskrevne Andele,

medens man har fundet det rigtigst ikke at lade dem deltage i de efter Udtrædelsen paaløbende Administrationsudgifter. Naar § 24 fortsætter saaledes: Dog kan Direktionen tilstede Udbetaling af godskrevne Andele, naar det næstfølgende Aarsregnskab er opgjort og godkendt, men kun forsaavidt Udbetalingen kan ske, uden at Fondet nedbringes under 5 % af Obligationsgælden, har denne Affattelse givet Anledning til den Formening, at Andelene kunde ventes udbetalte, naar blot de angivne

formelle Betingelser forelaa, ganske uden Hensyn til hvor fjern Afdelingens Likvidation maatte være. Saaledes har Direktionen ikke ment at kunne fortolke den den givne Bemyndigelse. Det kan ikke antages, at den citerede Bemyndigelse vil give en ny og selvstændig Regel for Andelenes Udbetaling med fuldstændig Opgivelse af Hovedreglen. Der tilsigtes en Lempelse i denne, der til sin Anvendelse maa kræve, at der foreligger tilnærmelsesvis lignende Forhold, som Hovedreglen angiver, altsaa saadanne, hvor Tabsmuligheder vel ikke er udelukkede, men dog saa fjerntliggende, at det kan forsvares at se bort fra dem. Da Udbetalingen af den godskrevne Andel saaledes først vil kunne finde Sted paa et Tidspunkt, der ligger Afdelingens fuldkomne Likvidation nært, vilde det være i begge Parters Interesse at



DIREKTØR
FR. HOPPE

have en Affindelsesform, at kunne tilbyde de udtraadte Valget mellem at bevare deres Ret og Pligt efter § 24 eller at give og modtage fuld Kvittering for Mellemværendet med Reservefondet ved Udbetalingen af Andelen med en Afkortning, der for de udtraadte svarede til Fordelen ved at faa Udbetaling før, hvad man for Kortheds Skyld kan kalde Forfaldstiden, og for Foreningen ækvi- valerer Interessen i at bevare det statutmæssige Forhold. Fastsættelsen af en saadan Afkortning kan naturligvis

ikke foretages paa Grundlag af exakte Beregninger, men selv om den fremtidige Udvikling skulde godtgøre, at Affindelsen har medført et Offer fra en af Siderne, vil dette være overskueligt og lidet betydende mod de praktiske Ulemper ved et paa ubestemt Tid henstaaende uopgørligt Retsforhold. Da i 21. Regnskabsaar 1. Series Reservefond tillod ekstraordinære Afskrivninger paa Medlemmernes Gæld, mente Direktionen Tiden inde til at gøre de udtraadte Medlemmer et saadant Tilbud, og da Kontrolkomiteen bifaldt den planlagte Fremgangsmaade, blev det tilbudt de af 1. Serie udtraadte Medlemmer efter Forløbet af 5 Aar efter Udtrædelsesterminen mod Kvittering for deres Mellemværende med Fønden at erholde deres Andel udbetalt med $\frac{3}{5}$ af dens sidst opgjorte Beløb, saaledes at de $\frac{2}{5}$ endelig tilfaldt Fønden, et Tilbud, der hidtil er bleven modtaget af samtlige de paagældende.

Med Hensyn til den særlige Udtrædelsesmaade, der bestaar i Misligholdelse af Medlemsforpligtelserne, fastslaar § 24, at Andelsretten fortabes. Denne Bestemmelse, der forudsætningsvis allerede fandtes i § 38, anbragtes ved Statutrevisionen af 1913 her, væsentligst for at fastslaa det af Praksis antagne Forhold, at Andelsretten, som alle andre Medlemsrettigheder, naar Misligholdelsen bestaar i mora, generhverves ved Restancens Berigtigelse, forsaavidt der ikke er foretaget retslige Skridt mod Pantet eller Debitor personlig.

Naar det i § 24 i. f. fastslaas, at Foreningen er berettiget til at udbetale et indfriet Laans Andel til den, der har indfriet Laanet, er hermed naturligvis ikke Transporter og andre Dispositioner erklæret uforbindende overfor Foreningen; denne skal kun, naar Dokumentation af andres bedre Ret ikke foreligger, kunne frigøre sig ved Udbetaling til den indfrieende.

XI.

Omend det kollektive eller solidariske Ansvar ikke i sig selv og for sig kræver Tilstedeværelsen af et Reservefond, idet man vel kunde tænke sig, at man indskrænkede sig til aarligt eller med kortere Mellemrum at paaligne Medlemmerne de til Administration og Tabsdækning virkelig medgaaede Beløb, er det af nærliggende praktiske Grunde i alle paa dette Ansvar baserede Laaneforeninger forlangt, at Medlemmerne er pligtige til forlods at tilvejebringe visse Dækningsbeløb, Reservefondet. Af denne Ordning følger, at der baade maa gives Regler for, hvad der vil være at foretage, naar dette Dækningsbeløb er blevet større end fornødent gøres, og om det Mindstemaal, som maa være til Stede, samt om, hvorledes dette eventuelt maa retableres. I sidstnævnte Henseende bestemmer § 19 i Københavns Hypotekforenings Statuter, at naar Reservefondets Beholdning synker under 2% af Kasseobligationsgælden, skal Medlemmerne tilskyde det manglende. Den almindelige Regel for Beregningen af disse Tilskud er, at de paalignes i Forhold til Laanenes Hovedstole. Dette er utvivlsomt det eneste rigtige; det der foreligger, naar Tilskuddene bliver nødvendige, er simpelthen det, at Indskuddene har vist sig for lavt beregnede, de maa nu ved en efterfølgende Akt suppleres; Tilskuddene er da efter deres Væsen Supplementsindskud, og hermed er Maalestokken for dem, Hovedstolene, eo ipso angivet. I en enkelt Forening er Tilskuddene foreskrevet beregnede efter Restgælden, og det er, bl. a. under Rigsdagsforhandlinger, angrebet som uretfærdigt, at det Medlem, der har amortiseret sin Gæld fra 100 Kr. ned til 50, skal betale lige saa meget i den angivne Situation som det, der kun har nedbragt den til 99 Kr. Denne Betragtning

Extraordinært paalig-nede Bidrag til Reservefondet.

er ganske overfladisk og urigtig. Alle Medlemmers lige Hæftelse for alle Forpligtelser gør Tidspunktet for Dækningsforpligtelsens Effektivering ligegyldigt; naar Laanene paa ordinær Maade er udamortiserede, maa de have betalt lige mange % af Hovedstolene til Reservefondet,



MURERMESTER
L. O. LOUIS-HANSEN

ellers er de ikke ens behandlede, og det ses let, at den Forening, der paaligner Suppleringsindskuddet efter Restgælden, synder herimod. Efter § 19 i Hypotekforeningens Statuter skulde Tilskuddene paalignes »i Forhold til de for Laanene fastsatte halvårlige Bidrag.« Denne Bestemmelse maa sikkert ses i Sammenhæng med den oprindelige, ovenfor nærmere omtalte Hensigt, at variere disse Bidrag efter Pantesikkerhedens Beskaffenhed. Gennemførelsen af denne Hensigt vilde ogsaa

paa det her berørte Omraade have medført uholdbare Resultater. Da man imidlertid ikke har gennemført Varioering af Bidragene, men disse for alle Laan er beregnede i konstant Forhold til Hovedstolen, er det klart, at Anvendelsen af Reglen vil føre til nøjagtigt samme Resultat, som om der havde staaet »i Forhold til Hovedstolen«, dog var det naturligt, at man samtidig med Gennemførelsen af andre paakrævede Ændringer i Paragraffen direkte foreskrev Paaligning i Forhold til Hovedstolen.

XII.

Overgangen til Udstedelse af Kasseobligationer medførte nogle Forandringer i Regnskabsførelsen og de aarlige offentliggjorte Regnskaber, idet forskellige af Partialobligationernes Negociering foranledigede Konti udgik. Andre Forandringer er nødvendiggjorte af Afdelingers og Seriers Oprettelse, af Opgivelse af særlige Konti for Indskud, efter at Indskudene er forlangt betalt kontant og direkte føres Reservefondene til Indtægt, ved Aktiekapitalens Indfrielse o. s. fr. Formen for de aarlige Regnskaber er derimod uforandret. Der meddeles en fuldstændig Extrakt af Hovedbogen; for hver Konto er gjort særskilt Rede ved Anførelsen af alle dens Kredit- og Debet-Poster, for hver enkelt af disse Poster er henvist til den eller de Konti, hvorfra eller hvorhen Beløbet er ført, og endelig opstilles en Balance-Konto, hvor alle Konti med aktive Saldi er opført paa den ene Side mod alle passivt salderede Konti paa den anden, og hvor Foreningens Formue, Reservefondsbeholdningerne, fremtræder som Balanceposten. Kravet om en fuldstændig Extrakt af Aarets Regnskab synes efterhaanden i Flertallet af kooperative Laaneforeninger opgivet. Den moderne Regnskabsopgørelse bestaar i Virkeligheden

Aarsregns-
skabet.

GROSSERER
BERNHARD MOSSIN

af en Status, en Balanceopstilling med mere eller mindre ordrige Kommentarer i selve Teksten, hvor Bevægelserne paa de enkelte Konti ikke udtrykkes ved Kredit- og Debet-Posternes Opstilling ligeoverfor hinanden, men ved Additioner og Subtraktioner paa samme Side. Naturligvis er det med denne Opstillingsmaade muligt at give ligesaa fuldstændige Regnskabsoplysninger som under den tidligere almindelige Form, men denne er i saa Henseende langt mere tvingende. Grunden til, at den nyere Opstillingsform har vunden Udbredelse, er ikke let at faa Øje paa*). I Klarhed og Overskuelighed synes Regnskaberne intet at have vundet. Skal Fordelen søges i de indflettede Kommentarer, synes den meget tvivlsom. Selv det klareste Regnskab kræver af den læge Læser en ikke ringe Fordybelse, der snarere hæmmes end fremmes ved Forsøg paa at affatte Regnskabet i causerie Form. Den nye Form synes i Praksis at have begunstiget ret vilkaarlige Sammendragninger og Forbigaaelser, som den ældre Form efter sit Væsen er utilgængelig for. Et Par Eksempler vil vise dette. Om et Par Foreninger gælder det, at man, naar man søger Oplysning om deres aarlige Administrationsudgifter, ikke finder disse direkte anførte, men paa hver Reservefondskonto findes en Udgiftspost, der kaldes Fondets Andel i Administrationsudgifterne, og disse Beløb sammenlagte giver antagelig det søgte. I vedkommende Foreningers Bøger føres sikkert en Konto for Administrationsudgifter, der ved Aarets Slutning fordeles paa statutmæssig Maade, men da Kontoen ved denne Fordeling udsalderes, spiller den ikke

*) Naar det i en Forenings Festskrift til dennes Ros anføres, at den i sine Regnskaber har forladt »det forældede, lidet overskuelige Konti-System« (sic), synes denne af ingen Præmisser ledsagede Dom lovlig summarisk.

nogen Rolle for Balancen, og da Kravet om en fuldstændig Extrakt af alle Konti er ophævet, kommer den i disse Foreninger slet ikke paa Regnskabet. Endnu uheldigere er man stillet overfor en anden Forening, om hvis Administrationsudgifter der i Regnskabet kun findes følgende Oplysning: Administrationsudgifter med Fradrag af Eftersynsgebyrer udgør saa og saa meget. Differencen oplyses altsaa, den kan ikke undværes i Balancen, men om Størrelsen af de to bestemmende Faktorer, der dog i og for sig kunde tænkes at frembyde tilstrækkelig Interesse til at fortjene Plads i Regnskabet, faar man intet at vide. Saadanne Besynderligheder, der under den af Københavns Hypotekforening fastholdte Regnskabsform vanskeligt kan fremkomme — i dennes Regnskaber maa Administrationsudgifterne i deres



OVERRETSSAGFØRER
FR. ORTMANN

fulde Omfang findes som Udgiftspost paa den ene Side af en Konto, de indbetalte Gebyrer som Indtægt paa den anden Side — er naturligvis kun tilfældige og i og for sig uskyldige Udslag af den moderne Opstillingsmaades Uformbundethed, men ikke ganske ufarlige, da de hos en mistænksom Iagttagere kan fremkalde Formodninger om en eller anden Hensigt, der berettiger til Forstæmthed. Ogsaa med Hensyn til Opfattelsen af Reservefondets regnskabsmæssige Betydning synes den nye Opstil-

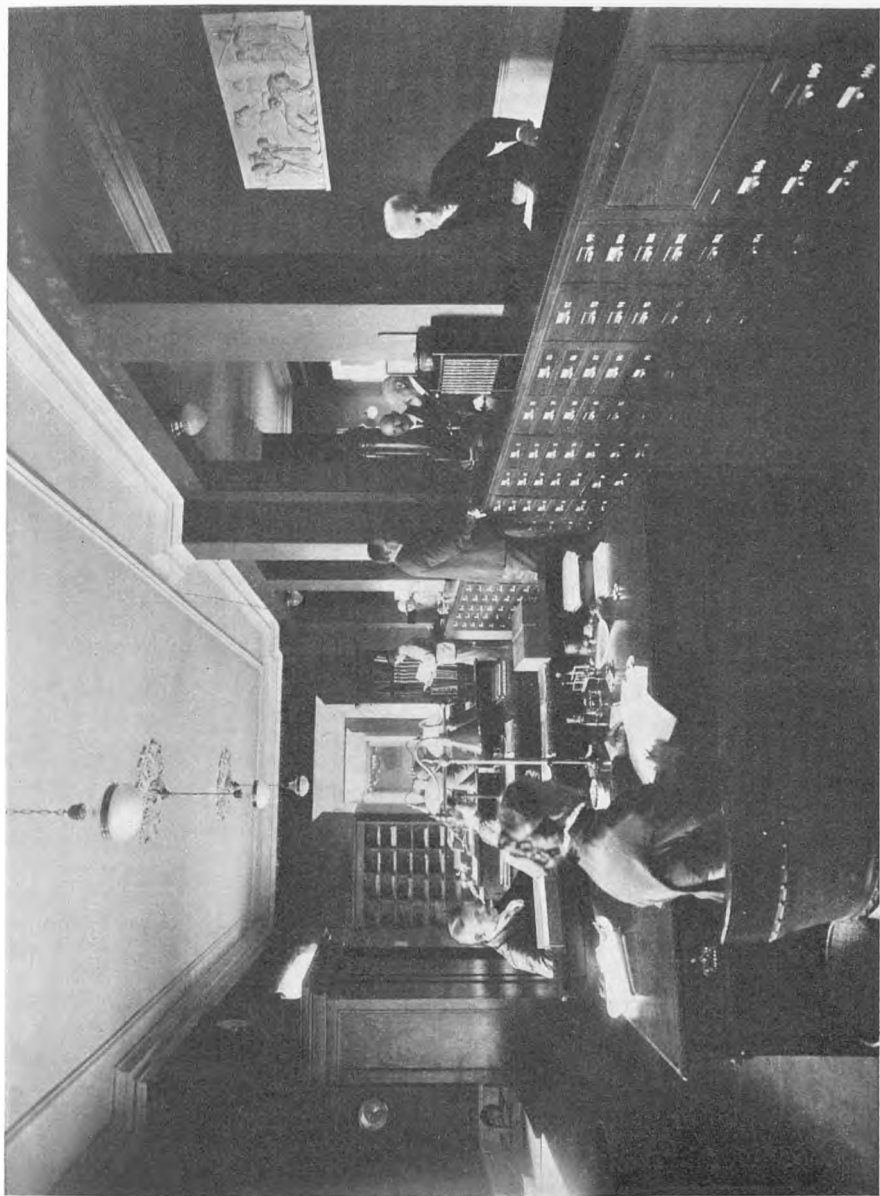
lingsform at have voldt nogen Uklarhed, den har i hvert Fald ikke været i Stand til at sprede den. Ethvert Regnskab viser, at Reservefondet eller Fondene er Foreningens Formue, det er det Overskud, der fremkommer, naar samtlige Foreningens Passiver drages fra dens Aktiver. Paa dette Punkt er ingen divergerende Opfattelse



PROKURATOR
R. ANDERSEN

mulig. Det vidner da om nogen Mangel paa Præcision, at visse indkøbte eller paa anden Maade erhvervede Effekter almindeligvis benævnes Reservefondets Aktiver, thi alle Aktiver er Reservefondets som alle Passiver er det; Medlemmernes Panteobligationer er ganske paa samme Maade og i samme Forstand Aktiver for Reservefondet som den indkøbte Kasseobligation er det. Ligesaa vildledende er det ofte benyttede Udtryk, Reservefondets Formue; man kan ikke

uden Brud med Logiken lade en Formue eje en Formue. Og naar Uklarheden drives saa vidt, at det Aar efter Aar i en Forenings Regnskab kan paastaas, at Reservefondene, Foreningens Formue, er anbragt i visse nærmere opgjorte Effekter og for Resten i kontant Beholdning, medens det ved Siden af trykte Regnskab viser, at en saadan kontant Beholdning aldeles ikke er til Stede, saa har den moderne Opstillingsform vist sig ude af Stand til paa dette Punkt at klare Begreberne. Dette er i det sidst anførte Tilfælde saa meget mere paafal-



dende, som de paagældende Regnskaber foruden naturligvis at være i den skønneste Orden, tilmed er affattede med mønsterværdig Klarhed og Fuldstændighed, Tallene og Positionerne er rigtige nok, men Kommentarerne ikke.*)

Fra og med 12. Regnskabsaar gives der i Københavns Hypotekforenings aarlige Beretninger en særlig Formueopgørelse væsentlig for at forekomme de tidligere hyp-pigt gjorte Spørgsmaal om, hvad Reservefondet egentlig var og bestod af. Som ovenfor anført gives der paa dette Spørgsmaal kun et Svar: Samtlige Aktiver med Fradrag af samtlige Passiver, og andet giver Opgørelsen da heller ikke, kun er de enkelte Poster ordnede, tillagte og fradragne efter deres naturlige Samhørighed i denne Forbindelse. De enkelte Bestanddele af Formuen er: Tilgodehavendet efter Medlemmernes Panteobligationer med Fradrag af modsvarende Kasseobligationsgæld, kontante og Bankbeholdninger med Fradrag af Beløb, der skal tilsvare forfaldne Renter og udtrukne Kasseobligationer, andre Tilgodehavender med Fradrag af anden Gæld, og saa fremdeles.

XIII.

Foreningens forfatningsmæssige Organisation er som i alle danske kooperative Laaneforeninger baseret paa Medlemmernes Selvstyre. I Overensstemmelse hermed var Statuternes § 42 i sin oprindelige Skikkelse affattet saaledes: Den øverste besluttende Myndighed i alle Foreningens Anliggender tilkommer Generalforsamlingen.

Der er ingensinde indenfor Foreningen ført nogen Forfatningsstrid eller gjort noget Forsøg paa at forøge

*) I Regnskaber, der er offentliggjorte, efter at ovenstaaende var skrevet, er den anførte uheldige Terminologi opgivet, ligesom ogsaa andetsteds en klarere Opfattelse af disse Forhold ses at gøre sig gældende.

Medlemmernes eller Generalforsamlingens Indflydelse, kun nu og da er der fra Medlemmers Side fremsat An-tydninger af, at Direktionen og Kontrolkomiteen afgjorde alt, og ikke levnedede noget til Generalforsamlingen, at det var rigtigt nok, at den øverste besluttende Myndighed tilkom Medlemmerne, men de havde den bare ikke. En saadan Opfattelse, der andetsteds til Tider har voldt nogen Uro, er Iagttagelsen af en Forenings-Generalforsamlings sædvanlige Forløb egnet til at styrke. De Medlemmer, der er mødte, hvor faatallige de end er, er i Besiddelse af den besluttende Myndighed, men dog er Forholdet det, at de er stillede overfor en Direktion, som de ikke selv har valgt, de har ingen Indflydelse paa dens Lønningsforhold, de kan ikke vedtage dens Afskedigelse. Der forelægges dem et Regnskab, men det er i Forvejen godkendt. De kan ikke fremtvinge nogen Statutændring, hvor enige de end er om det, og ligesaa afmægtige er de overfor enhver Administrationsforandring, ethvert Personskifte eller anden Forholdsregel, de mener bør tages i Foreningens Interesse. Det kan da forstaaes, at der kan opstaa en Følelse af, at denne Generalforsamlingens Afmagt ikke rimer sig sammen med den øverste besluttende Myndighed.

Vil man imidlertid af Generalforsamlingens selv til det yderste gennemførte Mangel paa Initiativ slutte, at Selvstyreprincippet er krænket eller dets Udøvelse paa kunstig Maade hæmmet, maa man følgerigtigt af Grundlovens § 2, der fordeler al den Myndighed, det politiske Samfund er i Besiddelse af, til tre særlige Organer, Kongen, Rigsdagen og Domstolene, og ikke levner en Smule til Folket selv, drage den Slutning, at det danske Folk er fuldstændig ufrit og umyndigt, og man maa erklære det danske kommunale Selvstyre for Mundsvejr fordi

det er Sogneraadet og ikke Kommunens Beboere selv, der træffer og udfører alle Beslutninger.

At disse Slutninger er fuldkommen falske beror paa, at to Ting er oversete. For det første, at det enkelte Individets Ret og Evne til at udøve sin Indflydelse i ethvert



TØMRERMESTER
OTTO ARBOE

selvstyrende Samfund, politisk, økonomisk eller af anden Art, gøres gældende gennem Stemmeretten. For det andet, at det første og ufravigelige Krav, der maa stilles til Organisationen af et selvstyrende Samfund, er det, at enhver Beslutning, der skal have bindende Kraft for Samfundet, maa være taget af et ansvarligt Organ. Det er derfor, Grundloven maa begynde med at fordele den statslige Myndighed mellem ansvarlige Organer, det er derfor, den uansvarlige Kon-

ges Afgørelser er ugyldige, naar de ikke er truffet i For-
ening med en ansvarlig Minister, og det er derfor, den uansvarlige Generalforsamling ikke har andet Middel til at gøre sin Indflydelse gældende end Udøvelsen af Stemmeretten overfor de den forelagte Genstande.

Dersom denne Stemmeret, saaledes som det i politiske Samfund er det almindelige, kun omfattede Valgret, Ret til at vælge Medlemmernes Repræsentanter, kunde man maaske sige, at selv om denne Ret er tilstrækkelig til at sikre Medlemmernes afgørende Indflydelse, var Ordet »besluttende Myndighed« ikke heldigt valgt. Men dette

Udtryk retfærdiggøres fuldstændigt derved, at et betydningsfuldt Omraade udover Valgene er lagt direkte under Stemmerettens Indflydelse derved, at enhver Forandring i Statutterne kræver Medlemmernes umiddelbare Bekræftelse ved Afstemning paa Generalforsamlingen. Et saadant fuldt gennemført Referendumsystem paa Lovgivningsomraadet kan vanskeligt tænkes virkeliggjort i politiske Samfund, men er under Medlemmernes snævre Interessesfællesskab og de i et økonomisk Samfund let overskuelige Forhold uden Betænkelighed, og dets Udøvelse har aldrig voldt Ulemper.

Udrustede med disse to Beføjelser har Medlemmerne Foreningens Styre ganske i deres Haand. Ved Udøvelse af Valgretten kan de hidføre enhver Forandring, de ønsker, og hindre enhver, de ikke billiger.

Foruden dette Magtmiddel, i alle politiske Samfund Folkets eneste, har Medlemmerne tillige Kongens absolute Veto ligeoverfor alle Love. Ikke alene er Selvstyret fuldstændig gennemført, men det er frit for talrige »konservative Garantier«, som findes paaklistrede selv de mest demokratiske politiske Forfatninger.

Paa den anden Side vil enhver yderligere Beføjelse for Generalforsamlingen, forsaavidt den ikke er direkte affødt af de med Valgret og Referendum angivne Funktioner, vise sig at være en Svækkelse af Selvstyret og en For-

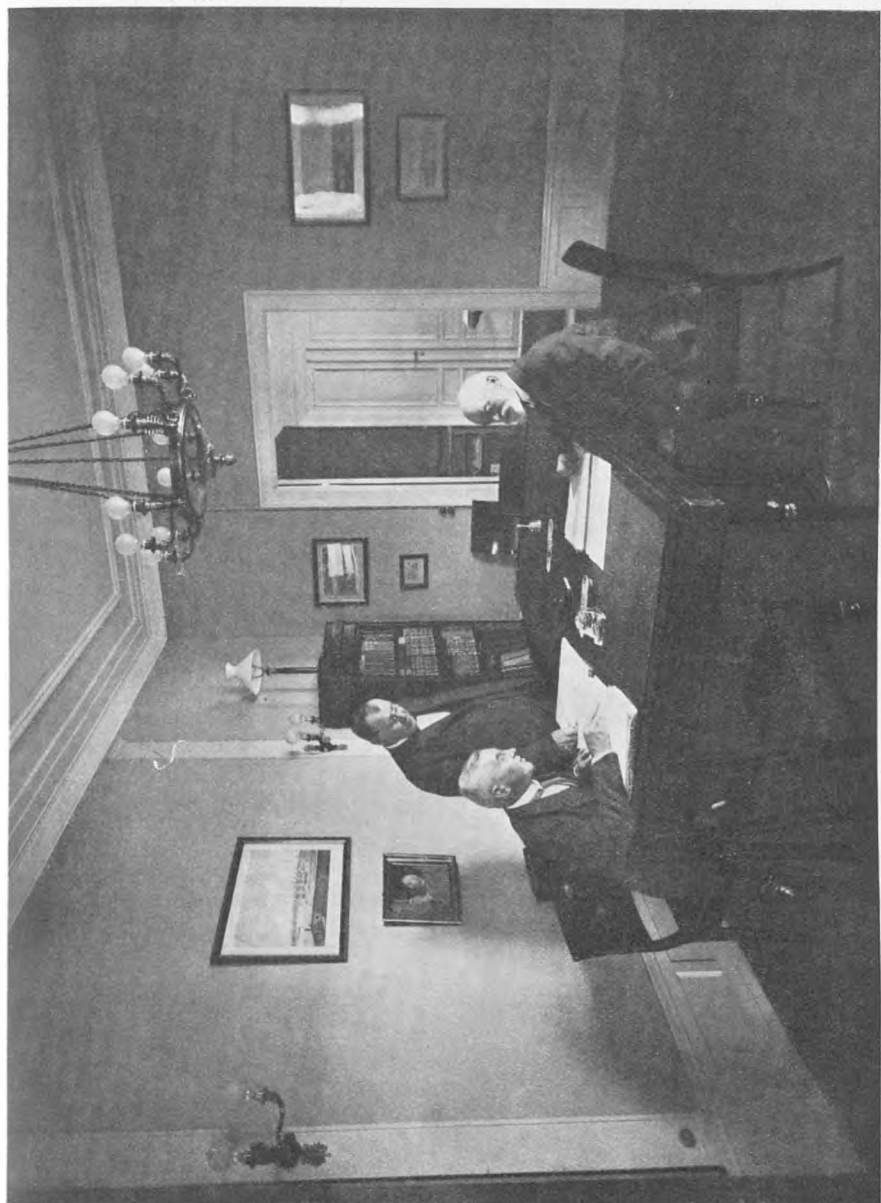


TØMRERMESTER
R. ARENTZEN

skydning i udemokratisk Retning. Thi som foran nævnt er det i Modstrid med Selvstyrets elementære Principper at henlægge Afgørelser til uansvarlige Organer, og mod en Generalforsamling kan intet Ansvar gøres gældende, og et Samfunds Organisation er demokratisk i samme Grad, som den hindrer tilfældige og vilkaarlige Mindretals Indflydelse, der netop fremmes ved Henvisning til Generalforsamlingens Afgørelser.

Er Selvstyret i Princippet antaget i alle Laaneforeninger med fælles Ansvar, synes Konsekvenserne ikke altid tagne, Grænserne for Generalforsamlingens Myndighed og Medlemmernes Beføjelser ikke klart optrukne, og adskillige Anomalier i Praksis vilde kunne paapeges. Man har saaledes set Generalforsamlinger, paa hvilke kun en forsvindende Procentdel af Medlemmerne var til Stede, behandle Direktionens Lønningsforhold, ikke i Form af Forespørgsler, Henstillinger eller kritiske Bemærkninger fra Medlemmerne, hvilket efter Omstændighederne kunde være meget naturligt, men som en til Forsamlingens Afgørelse paa normal Maade henvist Sag.*)

*) Dette Forhold er i et nærmere undersøgt Tilfælde saa meget mere paafaldende, som det ikke synes hjemlet i de paagældende Statuter. En Bestemmelse i disse tilsikrer Direktørerne en vis bestemt Aarsage og udgør for saa vidt en Undtagelse fra Repræsentantskabets Bevillingsmyndighed, der er udtalt i dets Decisionsret over Regnskabet. Ligesom det i sin Almindelighed er betænkeligt at gøre Undtagelsesbestemmelser til Genstand for udvidende Fortolkning, synes det ubeføjet af den anførte Bestemmelse at slutte, at Repræsentantskabet ikke i Kraft af sin Bevillingsmyndighed har Ret til at bevilge Direktørerne saavel som Foreningens andre Embedsmænd saadanne Gagetillæg som særlige eller almindelige Forhold gør paakrævede. En saadan Antagelse gaar udover, hvad Bestemmelsen umiddelbart tilsiger og kan ikke støttes paa nogen formodet Lovhensigt, der aabenbart er den, at sikre de ledende Embedsmænd en vis økonomisk Uafhængighed af Repræsentantskabet. Dette har imidlertid skuddt Ansvaret fra sig og henlagt Afgørelsen til den uansvarlige Generalforsamling, saaledes at Tildelingen af et Lønningstillæg behandles som en Statutændring!



I en anden Forening er for faa Aar siden gennemført en Statutændring, hvorefter Aarsregnskabet skal forelægges Generalforsamlingen til Godkendelse. Denne Forening tæller omtrent 50,000 Medlemmer. Ved Regnskabet's Decision af Repræsentantskabet foreligger enhver Garanti, som det i Forhold af denne Art er muligt at tilvejebringe, for at Afgørelsen, om Regnskabet skal godkendes eller ikke, bliver truffen rigtigt og redeligt. Repræsentantskabet er en Korporation af et begrænset Antal Medlemmer, hvem deres Vælgere har paalagt Pligter og Ansvar. De har Adgang til fra første Haand at skaffe sig enhver Oplysning; de har Ret som Pligt til at kontrollere og undersøge ethvert i Spørgsmaal kommende Forhold. Under Forhandlinger og Afstemninger kan de ikke unddrage sig deres Kollegers Kritik, enhver Illoyalitet eller Letsindighed, der kan lægges dem til Last, er egnet til at svække deres Anseelse og Autoritet indenfor Korporationen og skaffe dem Ubehageligheder hos deres Vælgere og paa Generalforsamlingen. At ethvert Fnug af de hermed antydede Garantier er blæst bort, naar det er Generalforsamlingen, der skal træffe Afgørelsen, behøver ingen nærmere Paavisning.

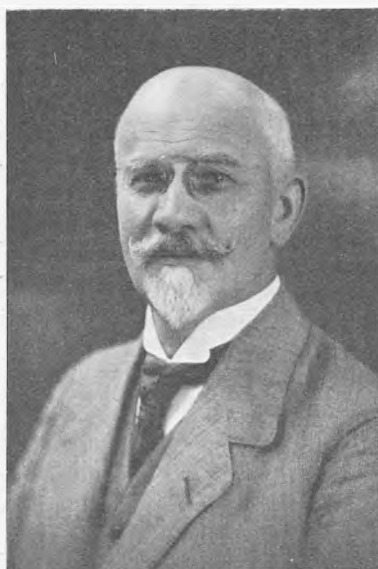
Da Menneskene ofte viser sig bedre og fornuftigere end de Institutioner, de lever under, har disse og lignende principielle Urimeligheder saavidt vides ikke fremkaldt alvorlige Ulemper. Dog har de sikkert deres Del i en ret almindelig Usikkerhed og Utryghed overfor Generalforsamlingen, en Frygt for, hvad et eller andet Mindretal, der tilfældigvis beherskede Forsamlingen, kunde hitte paa. Uheldigt er det ogsaa, at de herhenhørende Bestemmelser ofte, som i den citerede § 42 af Københavns Hypotekforenings Statuter, er affattede i altfor svævende Almindelighed eller i saadanne Vendinger, at de kan give

en overfladisk Læser Indtrykket af, at der ikke alene er givet Medlemmerne fuldstændigt Selvstyre i konstitutionel Forstand men ogsaa Ret til direkte Indblanding i Administrationen. Dette gør de nu og da opdukkende højst udemokratiske Krav om udvidet Myndighed og Initiativ for Generalforsamlingen, som mærkeligt nok fortrinsvis fremsættes fra Hold, der hylder demokratiske Synsmaader, mindre uforklarlige.

Det vilde være ganske urigtigt at tro, at den strænge Begrænsning af Generalforsamlingens Beføjelser til Valg og Lov-Referendum praktisk set vilde svække dens Indflydelse. Man kunde fristes til at sige tværtimod. Det er nemlig indlysende, at jo mere det maa befrygtes, at tilfældige Misforstaaelser eller øjeblikkelige Misstemninger hos et Mindretal af Medlemmerne kan give sig Udslag i uovervejede, men lovkraftige Beslutninger, jo mere Tilbageholdenhed vil der vises overfor Forsamlingen, jo mere vil Ledelsen være tilbøjelig til at undgaa og omgaa alt, der kan give Stødet til saadanne Beslutninger. Betingelserne for gensidig og uforbeholden Tillid mellem Ledelsen og Medlemmerne er først til Stede, naar Forfatningsforholdene er saaledes ordnede og fæstnede, at Medlemmerne forstaar, at de gennem Valgretten og Veto ligeoverfor enhver Forandring i det statutmæssige Grundlag er Herre over Ledelsen, og denne paa sin Side kan føle sig tryk mod Indgreb og Forstyrrelser i Forvaltningen af et tilfældigt Mindretals Løner.

Generalforsamlingens Betydning lader sig ikke maale med Antal og Omfang af dens positive Beføjelser, men ligger for en væsentlig Del deri, at Forsamlingen afgiver et forum, hvor Medlemmerne Ansigt til Ansigt med Ledelsen kan fremsætte Anker og Besværinger, æske Oplysninger og gøre Henstillinger, hvor opstaaede Spæn-

dinge kan udløse sig, og hvor Ledelsen kan faa umiddelbar Føling med Ønsker og Stemninger hos Medlemmer og Grupper af saadanne. At Generalforsamlinger tiltrods herfor i Almindelighed er meget sparsomt besøgte, er let forklarligt. Vel er det saa, at man i politiske Samfund med Rette betragter ringe Valgdeltagelse og



KONTORCHEF
A. BRENDSTRUP

svigtende Interesse for de konstitutionelle Midler som betænkelige Tegn paa Sløvhed, Modløshed, Selvopgivelse eller andre uheldige Forhold hos Befolkningen. Men det maa erindres, at medens der i politiske Samfund altid vil findes sociale, økonomiske og kulturelle Modsætningsforhold og deraf flydende Interessebrydninger, der af sig selv opfordrer ethvert bevidst og aarvaagent Samfundsindivid til Agtpaagivenhed, til Aktion og Modaktion, vil saadanne Tilskyndelser kun i

ringe Omfang foreligge indenfor de snævert begrænsede økonomiske Sammenslutninger, her er Tale om. Om Stemning og Sindelag hos det store Flertal af Medlemmer, der holder sig borte fra Generalforsamlingerne, er kun en Slutning berettiget, at de er tilfredse med de bestaaende Forhold og ikke stemte for nogen Forandring i dem. Af slet besøgte og ingen Interesse frembydende Forsamlinger kan man ikke slutte, at den aarlige Generalforsamling er en unyttig Formalitet, som man, naar

Valg ikke skal foregaa eller Statutændringer forelægges, kan spare sig for, en Opfattelse, der i en enkelt Forening har givet sig praktiske Udslag. Kan man paa en opslidt og kasseret Dampkedel konstatere, at Sikkerhedsventilen i de mange Aar, Kedelen har været brugt, aldrig har fungeret, vil man dog ikke deraf drage den Slutning, at saadanne Ventiler kan spares som unyttige og overflødige.

Enkeltvis og udenfor Generalforsamlingen har Medlemmerne ikke andre Rettigheder eller Beføjelser overfor Foreningen end de dem i Statuterne og deres Forskrivninger tilsikrede. Naar man nu og da kan høre Medlemmer pukke paa, at de som Medlemmer dog maa have Ret til dit eller dat herudover, foreligger der en Forveksling med den Imødekommenhed og Uforbeholdenhed overfor Medlemmers Interesse for Foreningens Anliggender, som det er naturligt at vise og at vente vist.*)



OVERRETSSAGFØRER
CHR. F. BRORSON

*) Der berettes i en Forenings Jubilæumsskrift en Anekdote om et Medlem, der paadrog sig en Tilrettevisning, da han sendte Skraa-
tobaksspytteklatter henad Gulvet i Foreningens Kontor. Han svarede dertil, at han vel havde Lov til at spytte paa sit eget Gulv. Man kan være enig med Forfatteren i, at Svaret vidner om Lune og Slagfærdighed, men Enigheden hører op, naar det tilføjes, at Manden jo aabenbart var i sin gode Ret. Man kan tvistes om, hvorvidt det at spytte paa et Kontorgulv overhovedet er en Forseelse, men er det en

Ved Statutrevisionen af 1913 gaves der Statuternes Paragraf 40 følgende Affattelse: »Den øverste besluttende Myndighed i Foreningens Anliggender er hos Medlemmerne og udøves af disse paa Generalforsamlinger, ordinære og ekstraordinære, dels ved Vedtagelse eller Forkastelse af de der forelagte Forslag, dels ved Valg af Kontrolkomiteens Medlemmer«. Man tilstræbte herved en klar Bestemmelse af Medlemmernes Ret og en udtømmende Angivelse af Generalforsamlingens Funktioner.

XIV.

Stemmeret
og Afstemning
paa
Generalforsamlingen.

Statuternes Paragraf 57 giver hvert Medlem for et Laan af indtil 20,000 Kr. en Stemme og en Stemme til for hvert fulde 10,000 Kr. Hovedstol udover de første 10,000 Kr., dog at intet Medlem kan have mere end ialt 5 Stemmer.

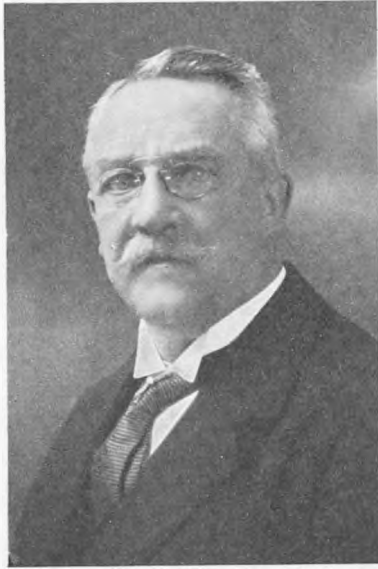
Princippet om Medlemmernes Selvstyre fører med sig Spørgsmaalet om, i hvilket Forhold de enkelte Medlemmers Medbestemmelsesret skal tilmaales dem. To Hovedsynsmaader er her mulige, enten lige Stemmeret for alle Medlemmer, eller Stemmeret i Forhold til Andelene i den fælles Interesse og Risiko, d. v. s. i Forhold til Laanenes Størrelse. Om hvert af disse Principper gælder det, at dets konsekvente og ensidige Gennemførelse vilde føre til praktisk uantagelige Resultater. Tildeling alene af Personstemmer vilde lægge hele Magten i Hænderne paa Medlemmer, der kun repræsenterer en lille Brøkdel af den fælles Andelsmasse, og Risikostemmer alene vilde gøre et ringe Antal Medlemmer med store Laan ganske

saadan, har den gode Mand ligesaalidt Lov til at spytte paa sit »eget« Gulv som til at slaa sine »egne« Ruder ud i Foreningens Kontor, hans Medlemsforhold kan end ikke tilregnes ham som en formildende Omstændighed.

eneraadige. Som let ses, er da ogsaa det i Paragraf 57 praktiserede System en Kombination af Person og Risikostemmer, der ligesom i alle andre økonomiske Sammenslutninger har vist sig brugbart. Maalestokken for Tildeling af Risikostemmer og disses talmæssige Begrænsning er naturligvis ganske vilkaarlig. Det utilfredsstillende ved denne uundgaaelige Vilkaarlighed førte i 1900 Direktionen ind paa Overvejelser om, hvorvidt en rationellere Ordning af dette Forhold var mulig uden store praktiske Vanskeligheder. Et Kontrollkomiteen forelagt Forslag gik ud paa at tildele hvert Medlem dels en Personstemme og dels saa mange Risikostemmer, som svarede til Laaneandele paa 1000 Kr. Hovedstol. Antallet af Risikostemmer var ikke begrænset, men der krævedes, udenfor Personvalg, hvor simpel Majoritet var afgørende, særskilt Afstemning af Personstemmer og af Risikostemmer og Majoritet ved begge Afstemningerne. Hermed vilde Ligevægten mellem Indflydelsen af de smaa Laan, der repræsenteres af Personstemmer, og de store Laan, der giver Flerhed af Risikostemmer, være tilvejebragt, den ene af disse Grupper vilde ikke kunne udrette noget mod den anden. Forslaget blev vedtaget af Kontrollkomiteen, men er aldrig blevet forelagt Generalforsamlingen. Sikkert med Rette har Betænelighederne ved Forslaget faaet Overhaand, den Tunghed i den lovgivende Myndigheds Maskineri, som Forslaget medførte, den lette Adgang til Obstruktion, der vilde foreligge, er mindst lige saa store Ulemper som de, der kan tænkes at flyde af de bestaaende Bestemmelser, særlig da Muligheden af en udpræget Interessekonflikt mellem de store og de smaa Laan er temmelig fjærntliggende.

I samme Paragraf gives der Medlemmer, der ikke personlig møder paa Generalforsamlingen, Ret til at afgive

Stemme gennem et dertil befuldmægtiget andet mødende Medlem, dog med den Indskrænkning, at intet Medlem paa egne og andres Vegne kan afgive mere end ialt 10 Stemmer. Iagttagelsen af forskellige Forhold i og udenfor Foreningen har givet Anledning til at overveje, om der ikke, i hvert Tilfælde ved Personvalg, burde



KANCELLIRAAD
H. A. BUSCH

kræves personligt Møde, et Krav, der i Betragtning af Foreningens stærkt begrænsede territoriale Omraade vilde være langt mindre byrdefuldt for Medlemmerne end i mange andre Foreninger. I Kontrolkomiteen og Direktionen fandtes det imidlertid urimeligt at udelukke Medlemmer, der af en eller anden Grund var forhindrede i at møde, fra Adgang til at gøre deres Indflydelse gældende. Den altid mulige Misbrug af en given Fuldmagt burde ikke udelukke dens retmæs-

sige Brug, og ved Begrænsningen til 10 Stemmer for hver Stemmegiver og den ved Statutrevisionen i 1913 tilføjede Bestemmelse om, at Fuldmagterne kontrolleres ved forudgaaende Notering paa Foreningens Kontor, mente man at have afskaaret Muligheden for væsentlige Misbrug.

XV.

Rækken af de Myndigheder, der er bestemmende for Foreningens Styrelse er følgende: 1) Medlemmerne, 2) den af disse valgte Delegation, Kontrolkomitee, Repræsentantskab eller hvilket andet Navn, der er givet den, og 3) Direktionen. Denne

Kontrolkomiteen.

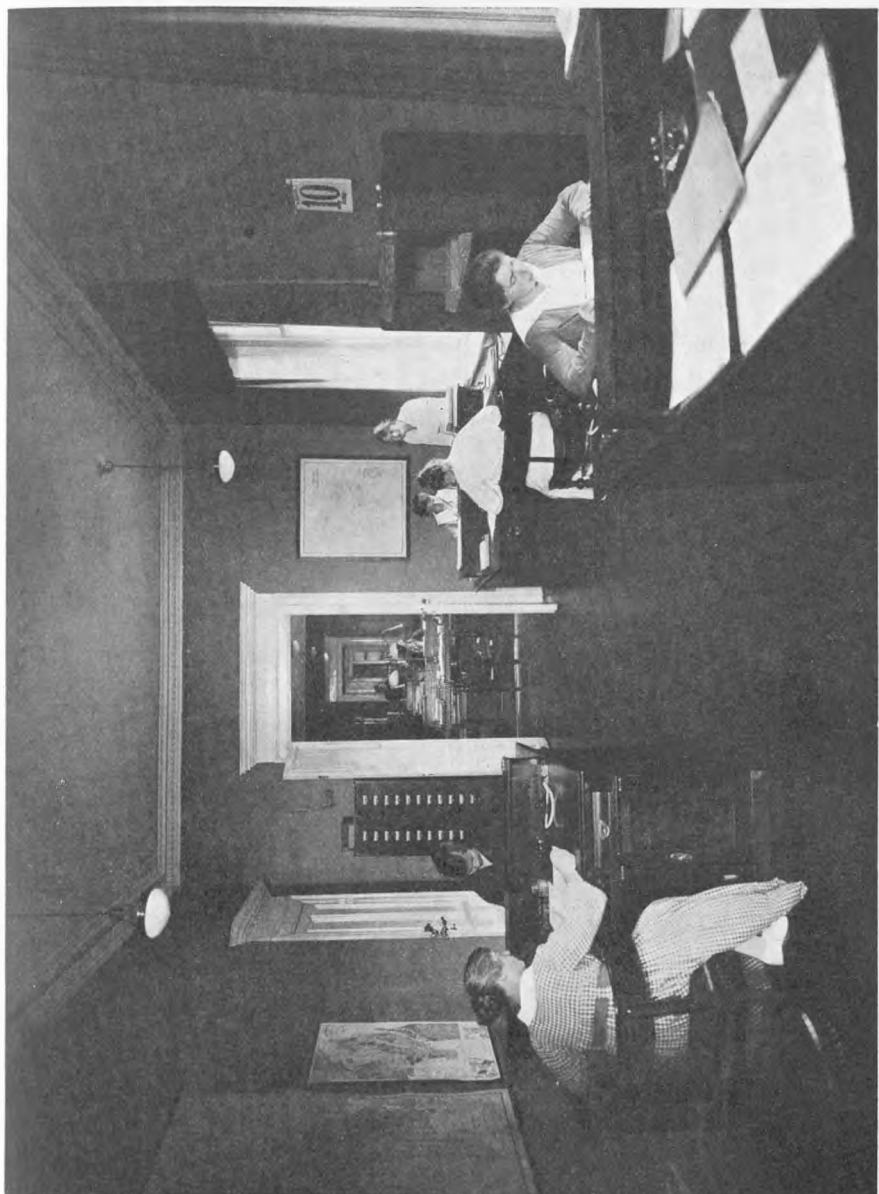
af Valgene angivne Rækkefølge medfører ikke noget indbyrdes Over- og Underordningsforhold, ligesaa lidt som i statsretlige Forhold mellem Organerne for den lovgivende, den dømmende og den udøvende Magt, hvert Organ har sine selvstændige Funktioner. Naar man i de senere Aar ofte ser Direktionen og Medlemmernes Delegerede sammenfattede under Betegnelsen: Foreningens Bestyrelse, er dette ikke stemmende med denne Delegationens



KONTORCHEF
F. GIEDE BØVING

forfatningsmæssige Stilling. Denne er angivet ved Kontrolkomiteens Bevillingsmyndighed og Anklagemyndighed. Den er valgt af Medlemmerne til i direkte Føling med Direktionen ved Decharge for Regnskabet at nægte eller bekræfte de Udgifter og andre pengelige Dispositioner, denne har foretaget, og til paa alle andre Omraader at kontrollere, kritisere og om fornødent for Generalforsamlingen paaklage Direktionens Anvendelse af Lovene og Udøvelse af Magten. Herfor har Direktionen

Ansvaret, og det er indlysende, at dette Ansvar forflygtiges i samme Grad og Omfang, som Komiteen deltager i Bestyrelsen. En vis Misagting af Ansvarets Betydning foreligger, naar det hist og her er bestemt, at Bevilling af Laan udover en vis Størrelse kræver direkte Medvirkning af Kontrolkomiteen. Rimeligvis er Bestemmelsen tænkt som sikrende en særlig grundig Overvejelse, men den anviser netop Vejen til skødesløs Behandling af saadanne Sager, for hvis Afgørelse Ansvaret i Virkeligheden er borte, Direktionen kan henholde sig til Kontrolkomiteens Billigelse og Komiteen skyde Skylden paa Direktionens Indstilling. Af saadanne enkelte Bestemmelser kan man ikke drage vidtgaaende Slutninger, ligesaa lidt som af uheldige men tilfældige Ordvalg, som den i Københavns Hypotekforenings oprindelige Statuters § 52 brugte Vending, at Kontrolkomiteen »bør varetage Foreningens Tarv paa bedste Maade« — en for en nu og da sammentrædende Korporation ganske uoverkommelig Opgave. Af større Betydning synes det, at der for faa Aar siden i en Forening er gennemført og stadfæstet en Statutændring, der ombytter det rigtige Udtryk: Foreningens Anliggender bestyres af »en Direktion, der kontrolleres af et Repræsentantskab« med den i bedste Fald uklare Vending »bestyres af en Direktion i Forening med et Repræsentantskab«, et Tegn paa, at de rene og simple Linier for Fordeling af Myndighed og Ansvar, der saa tiltalende fremtræder i Kreditforeningernes første halvthundrede Aar, præget som de er af de første politiske Frihedsaars friske Klarsyn, er i Færd med at udviskes, og paa, at Forstaaelsen af, at Repræsentantskabet ved at deltage i selve Bestyrelsen kun svækker Betydningen af sin egen Bevillings- og Anklagemyndighed og



skaber Betingelser for Slaphed og Løshed i Ledelsen, ikke længere er klar.

Ved Statutrevisionen af 1913 gaves der i Statuternes § 51 følgende Bestemmelse af Kontrolkomiteens almindelige Beføjelser:

»Kontrolkomiteen paaser, at Statutterne overholdes af Direktionen, og at denne røgter Foreningens Tarv paa bedste Maade. Den har Ret til at afæske Direktionen Oplysning og Erklæring om ethvert af Foreningens Forhold, som den ønsker at undersøge. Den har Ret og Pligt til for Generalforsamlingen at paaklage ethvert Forhold, som den skønner statutstridigt eller i anden Henseende uforsvarligt«. For Forholdet mellem Kontrolkomiteen og Direktionen er de klarest muligt angivne Myndighedsafgrænsninger naturligvis ikke uden Betydning, men de alene er ikke i Stand til at forebygge Konflikter eller under alle Omstændigheder at sikre den frugtbare Vekselvirkning mellem de to Faktorer. Afgørende i saa Henseende er den Forstaaelse og Takt, der gensidig udvises, den Tillid, der fra begge Sider er erhvervet. Det er i Københavns Hypotekforening faldet ganske naturligt, at Direktionen ikke alene holder Komiteen nøje underrettet om alle Foreningens administrative og regnskabsmæssige Forhold, men ogsaa i videst muligt Omfang gør den bekendt med sin Stilling til og Planer om enhver Foranstaltning eller Beslutning, der er Anledning til at tage. Naar Komiteen under saadanne Sagers Forhandling har fundet, at deres Afgørelse efter statutmæssig Hjemmel eller efter Sagens Natur hører under Direktionens Ressort, vil man altid finde Forhandlingerne, hvad enten det anbragte har fremkaldt enstemmig og fuldstændig Tilslutning eller ikke, afsluttede med en Bemærkning om, at Sagen er taget til Efterretning, paa

andet Dansk, at Ansvaret for Beslutningens Tagelse er og fremdeles skal forblive hos Direktionen.

Kontrolkomiteens indtil 15 Medlemmer vælges med en Femtedel hver Gang af den aarlige Generalforsamling. Hertil føjedes paa Generalforsamlingen den 30. Juni 1902 en Bestemmelse om, at saavel Navnene paa de efter Tur fratrædende Medlemmer som paa de opstillede nye Kandidater skal anføres i Indvarslingen til Generalforsamlingen, og at følgelig nye Kandidater forud skal anmeldes. En saadan Ordning fandtes nødvendig for at give alle Medlemmer Adgang til at tage Stilling til Valget og gøre saadanne Forberedelser til dette, de finder Anledning til; den er ligesaalidt nogen Indskrænkning i Valgret eller Valgfrihed, som det ved alle politiske Valg stillede Krav om, at Kandidater skal stille sig, er det.

I 1904 fastsloges efter forudgaaende Forhandlinger en Ordning, hvorefter Medlemmer af Komiteen, valgte af denne efter Direktionens Indstilling, i lokale Kredse af Foreningens Omraade gør Indstilling i fremkommende Laanesager efter personlig Undersøgelse af de paagældende Ejendomme. Denne Foranstaltning viste sig hurtigt meget heldig, og den gav Komiteen et langt mere omfattende Overblik over Udlaansvirksomheden, end de blotte Meddelelser og regnskabsmæssige og statistiske Oplysninger fra Direktionen var i Stand til. Denne Virksomhed udvidedes efterhaanden til Komiteens Overtagelse af Tilsynet med belaante Panter. Dette Tilsyn var af Statutterne (§ 43) henlagt til den bygningskyndige Direktør, men var efterhaanden bleven aldeles uoverkommeligt for Enkeltmand. Naar man nu stillede sig det Maal at holde samtlige Panter, i en Turnus af højst fem Aar, underkastede et systematisk og dokumenteret Eftersyn, kunde Kontrolkomiteens Medvirkning ikke undværes.

Den ydes af de i Laanesager indstillende Medlemmer og falder udmærket i Traad med Komiteens kontrollerende og kritiserende Myndighed. Panteeftersynet blev et fuldstændigt organiseret ganske uundværligt Led i Foreningens Virksomhed, og er fra en administrativ Foranstaltning bleven statutmæssig fastslaaet ved en i 1913 gjort Tilføjelse til § 51.

Fra Foreningens Stiftelse til sin Død i Januar 1910 fungerede Overretsprokurator J. L. Lassen som Kontrolkomiteens Formand. J. L. Lassen var en af Heins mest ivrige og virksomme Hjælpere ved Foreningens Start, det skyldtes i første Række ham, at Tegningen af Aktiekapitalen og Afsætningen af Partialobligationerne gik glat fra Haanden, han var da som altid rede til at omsætte sin Interesse for Foreningens Ve og Vel i Virksomhed og Handling. Hans klare Hoved og retlinede Karakter, hans usnobbede Væsen og Ringeagt for upaa krævet Højtidelighed og for tom Formalisme gjorde ham til en udmærket Formand, og gjorde det let at bære over med, at han i sine senere Aar under Alderens Tryk ikke altid havde Øje for, at Foreningens Karakter efterhaanden havde forandret sig, saa at dens Anliggender ikke mere var egnede til at forhandles »en petit comité« og uden Formers Iagttagelse, men at disse, eftersom Foreningens Forhold var blevne større og mangfoldigere, mere og mere krævede deres Ret. Der var nogen Symbolik i, at Komiteen efter sin Seniors Død valgte sit yngste Medlem til hans Eftermand. Medens J. L. Lassens Valg ved Foreningens Stiftelse var nærliggende paa Grund af hans nære Forbindelser med vide Kredse af Ejendomsbesiddere, støttedes Direktør cand. juris. Fr. Hoppe's Kandidatur særligt paa hans med økonomisk Indsigt forbundne nøje Fortrolighed med det moderne Forret-

ningslivs reelle og formelle Krav. Siden 1910 har Direktør Hoppe uafbrudt været Komiteens Formand. Som Næstformand for Komiteen valgtes ved Foreningens Stiftelse Overretsprokurator J. H. Mundt, der ligeledes uden Afbrydelse siden har fungeret i denne Egenkab.

Kontrollkomiteen bestaar for Tiden af følgende Medlemmer:

Direktør Fr. Hoppe, Formand.

Overretsprokurator J. H. Mundt, R. af Db., Dbmd.,
Næstformand.

Prokurator R. Andersen.

Tømremester O. Arboe.

Tømremester R. Arentzen.

Overretssagfører Chr. F. Brorson.

Kancelliraad H. A. Busch.

Sagfører Henning Hansen.

Raadmand, Overretssagfører L. Jessen, M. F.

Arkitekt Emil Jørgensen, R. af Db.

Murermester E. Lythans-Petersen, R. af Db., Dbmd.

Bankdirektør P. Reyn.

Overretssagfører Poul Torp.

Foruden disse og de foran ved Omtalen af Foreningens Stiftelse anførte, har følgende haft Sæde i Komiteen:

Oldermand W. Juul, fra 1904 til sin Død i 1910.

Justitsraad, Prokurator M. Koppel, fra 1899 til sin Død i 1904.

Murermester L. O. Louis-Hansen, fra 1904 til sin Død i 1917.

Grosserer B. Mossin, fra 1910 til sin Død i 1915.

Overretssagfører F. Ortman, fra 1900 til 1910.

Murermester V. Zeltner, fra 1911 til sin Død i 1916.

Birkedommer F. L. A. S. Øllgaard, fra 1901 til sin Død i 1919.

XVI.

Direktionen. Direktionen bestod efter Foreningens oprindelige Statuter af fire Medlemmer, hvoraf en administrerende og en bygningskyndig Direktør med de særlige Pligter henholdsvis at bestyre Kontorerne og at undersøge Panterne.



SAGFØRER
HENNING HANSEN

Direktørerne skal i Forening afgøre de fremkomne Laanebegæring og iøvrigt fordele Forretningerne indbyrdes efter Forgødtbefindende. Deres Lønningsforhold bestemmes af Kontrolkomiteen. De vælges af denne og afskediges af Generalforsamlingen efter Kontrolkomiteens Indstilling. Forbilledet fra ældre Kreditforeninger, i hvilke Direktørerne vælges paa et vist kortere Aaremaal, er altsaa ikke fulgt, ligesom alle nyere Dannelser af kooperative Laaneforeninger har

forladt denne Ordning. Denne synes ogsaa kun forklarlig som en Levning fra Kreditforeningernes graa Urtid, da man var tilbøjelig til at betragte Direktørstillingerne ikke som Embeder men som en Slags Ombud, der burde gaa paa Omgang blandt Medlemmerne. Hensynet til Genvalget er egnet til at svække Selvstændighed og Handlekraft hos Foreningens øverste Embedsmænd; kan det maaske anføres som en Fordel ved denne Ordning, at man i al Stilhed kan skille sig af med en uduelig

Direktør, opvejes den langt af det utiltalende i, at den duelige og pligtopfyldende, men maaske mindre føjelige Direktør, er ligesaa værgeløs mod uden Omstændigheder at blive borteskamoteret ved et Ikke-Genvalg. Det er utvivlsomt rigtigt set, at ingen Direktør kan afskediges endeligt uden at faa Lejlighed til for Generalforsamlingen at gøre Rede for sig og svare paa de mod hans Embedsførelse eller øvrige Forhold rejste Beskyldninger.

Den første Direktion bestod af Direktør A. Hein, administrerende, Arkitekt Chr. Seemann, bygningskyndig Direktør, Justitsraad, Overretssagfører Conradsen og Fabrikant E. Tuxen. Efter Heins Død i 1899 valgtes Direktør, Overretssagfører Aage Gjessing til hans Efterfølger. I April 1904 døde Justitsraad Conradsen. Af Anlæg udpræget konservativ



BOGHOLDER
RICH. HANSEN

og forsigtig dannede Conradsen i mange Henseender en Modsætning til Hein, og supplerede derfor fortræffeligt denne under og efter Foreningens Stiftelse. Sit Arbejde i Foreningen udførte Conradsen med yderste Omhu og Interesse, han forsømte aldrig at gøre hver enkelt Laanesag til Genstand for indgaaende Studier og Beregninger, om hvilke hans Voteringer endnu bærer Vidne. Der kunde over hans Arbejde være et ejendommeligt Præg af Stuelærdom, saa omhyggelige, grundige og skarpsin-

dige hans Iagttagelser og Beregninger var, kunde man nu og da savne Intuitionen. Ogsaa alle Spørgsmaal om Foreningens tekniske og organiske Udvikling optog Conradsen levende. Hans Grundighed og Forsigtighed sørgede for, at i hans Tid ingen Forandringer foretoges, ingen Nydannelser fandt Sted, før det var nøje undersøgt og bragt paa det rene, at det nye var farefrit og i alle væsentlige Henseender at foretrække for det bestaaende. Først efter mange og lange Drøftelser var det lykkedes at vinde ham for Planerne om de nye Laanevilkaar i 2den Serie, hvis Virkeliggørelse han ikke skulde opleve.

Efter Conradsens Død vedtog Kontrolkomiteen ikke at vælge nogen fjerde Direktør, men at lade disses Antal være tre, hvilket stadfæstedes af den følgende Generalforsamling.

XVII.

Kreditorforsamlingen.

Foruden de tre normale Myndighedsorganer oprettedes ved Statutrevisionen i 1913 et fjerde, Kreditorforsamlingen. Det bestemtes i Statuternes § 63, at vedtagne Forandringer i en nærmere angivet Række Statutbestemmelser, der alle angaar Forhold af særlig Interesse for Obligationkreditorernes Krav og Sikkerhed, først faar Lovkraft, naar de bekræftes af en dertil indkaldt Kreditorforsamling, og der gives i § 64 nærmere Regler for saadanne Forsamlings Sammentræden og Stemmeafgivning.

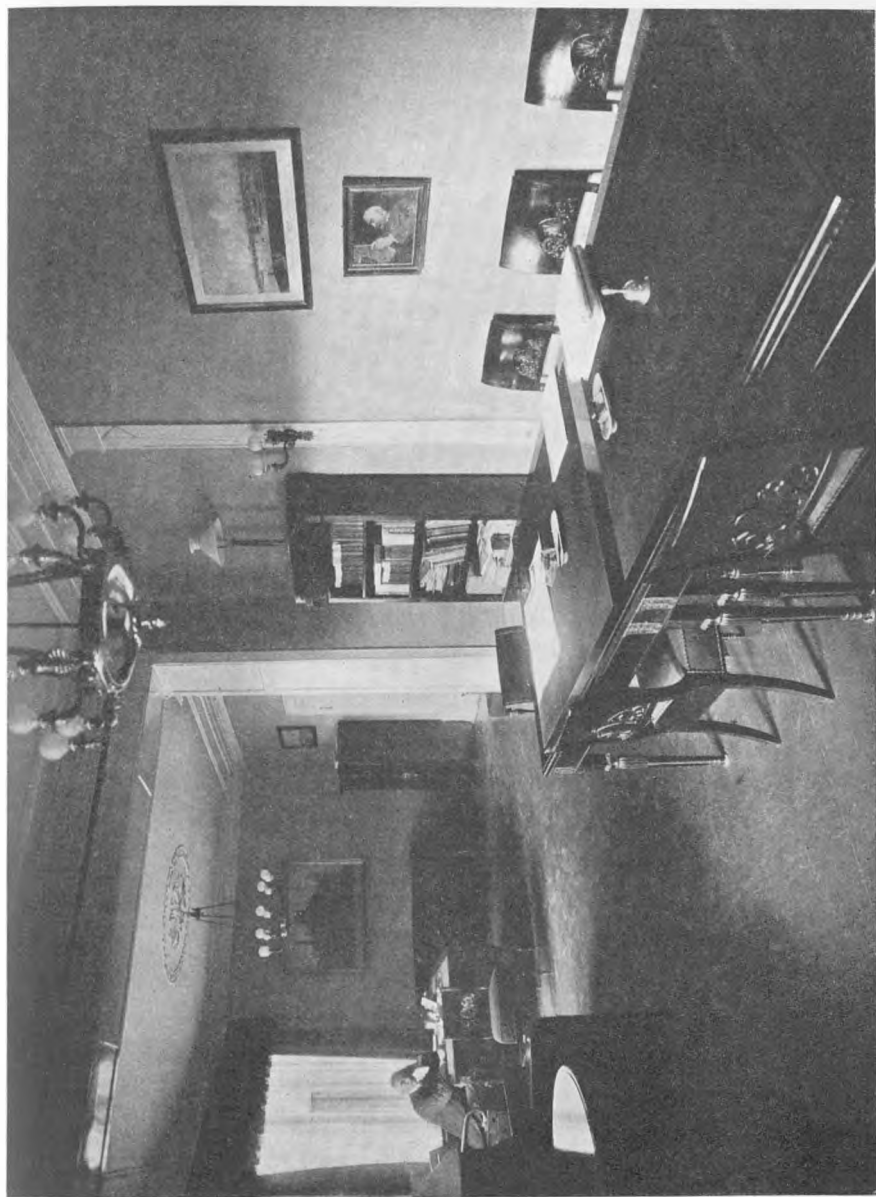
I enkelte Kreditforeninger og adskillige Hypotekforeninger er der givet Obligationsejerne Stemmeret paa Generalforsamlingen. Dette er sikkert ganske irrationelt. Foreningens Forhold til Obligationsejerne er et simpelt Gældsforhold. Ligesaa lidt som man i privat Virksomhed vilde finde det naturligt, at en solvent Privatmands Kre-

ditorer, saalænge ingen Misligholdelse af Gældsforpligtelsen foreligger, tiltog sig Retten til at skalte og valte med hans Virksomhed, ligesaa urimeligt er det, at man i en kooperativ Laaneforening giver dem en saadan Ret. Omend saadanne Bestemmelser maa betegnes som forfejlede og altfor vidtgaaende, hviler de sikkert paa en rigtig Betragtning, nemlig den, at Obligationsejernes Stilling ligeoverfor Medlemmernes suveræne Ret til at ændre Statutterne er ret mislig, navnlig i Hypotekforeningerne, for hvis Vedkommende Finansministeriet ikke, som Indenrigsministeriet for Kreditforeningernes, betragter sig som Obligationkreditorernes Repræsentant og i denne Egenskab har betinget Statutændringers Gyldighed af sin Godkendelse. Om det end er givet, at Statutændringer ikke vil have nogen Retskraft ligeoverfor Obligationsejerne, naar de direkte angaar Gældsforholdet, f. Eks. at man ikke ved en Statutændring kan nedsætte Renten o. desl., er der adskillige Omraader, paa hvilke der kan lovgives og indføres Ændringer, skønt det paagældende Forhold er af væsentlig Betydning for Obligationernes Sikkerhed, f. Eks. Ordningen af det kollektive Ansvar, Bestemmelser om Reservefondets Minimum, Medlemmers Indskud og Ydelser til Fondet, Bestemmelser om Laanemaksimum, Amortisationsregler o. desl. Det synes naturligt — og tilstrækkeligt — at man, naar der er Tale om Ændringer i saadanne Bestemmelser, som af Obligationkreditorerne med Føje kan betragtes som dem givne Tilsagn, indrømmer disse Ret og Adgang til at nedlægge deres Veto. — Selv om disse Betragtninger anerkendes som rigtige, kunde det dog synes noget for meget forlangt af Medlemmerne, at de frivilligt skulde lade deres Handlefrihed paa vigtige Omraader indskrænke ved at tildele Obligationkreditorerne en hidtil ukendt

Beføjelse. En Ret som den foreslaaede havde Obligations-ejerne, der forud er bekendt med, at og hvorledes Statutterne kunde forandres, nu en Gang ikke, og der forelaa ikke det mindste om, at de attraaede en saadan. Det viser sig imidlertid ogsaa paa dette Omraade, at Debitorers og Kreditorers Interesse i sidste Instans er fælles. Kreditorforsamlingens Eksistens medfører for Medlemmerne og Foreningens Styrelse store Fordele. Det er nemlig givet, at man kun i alleryderste Nødsfald vilde indlade sig paa Ændringer i de ovenfor eksempelvis angivne Forhold; saadanne Ændringer være nok saa heldige og betimelige, man vilde foretrække de med deres Bestaaen forbundne Ulemper fremfor at gøre Brud paa Tillidsforholdet overfor Obligationkreditorerne. Det Forhold, at der ikke gives nogen Mulighed for at faa Obligationsejerne i Tale, vil lamme Initiativet paa dette Omraade og vanskeliggøre ønskede Ændringers Gennemførelse.

Saadanne Betæneligheder og Vanskeligheder er ganske forsvundne med Indførelse af Kreditorforsamlingen, man vil trøstigt kunne lovgive ogsaa paa de anførte Omraader, for nu har man jo netop et Middel, et Organ, gennem hvilket man kan faa Kreditorerne i Tale, kan forelægge dem Sagen, drøfte den med dem og erhverve deres Tilslutning og Samtykke. Ikke alene under rolige og normale Forhold vil dette have sin Betydning, man tænke ogsaa paa, hvor vigtigt det under kritiske Forhold kan være at kunne forhandle med sine Kreditorer, og dertil vilde Foreningen uden en Kreditorforsamling ikke have andet Middel end en Konkursbegæring.

Da der siden 1913 ikke har foreligget Forslag om Ændringer i de i § 63 anførte Bestemmelser, har Kreditorfor-



samlingen aldrig været sammenkaldt; som det efter dens Øjemed er naturligt, kan den ikke sammentræde paa eget Initiativ.

XVIII.

Revision,
Kontor-
personale og
Lokaler.

Ved Foreningens Stiftelse blev det paa Dagsordenen staaende Valg af Revisorer udskudt, idet man tænkte sig, at der i saa Henseende som Betingelse for Meddelelse af den Stempelbegunstigelse, man ventede snart at faa, vilde blive stillet særlige Krav. — Da det første Regnskabsaar nærmede sig sin Slutning, kunde imidlertid Revisorer ikke længere undværes, og i April 1896 valgtes dertil Bogholder i Handelsbanken S. Dahlberg og Fuldmægtig i Statsbanernes Revisionskontor J. Pfeiffer, der fungerede til deres Død, henholdsvis 1909 og 1905. Da Revisionen tiltraadte, var Bogholderiet anlagt i sine Hovedtræk, men Revisionen, særlig Revisor Dahlberg, udførte et for Foreningen værdifuldt Arbejde ved dets videre Udformning og ved Aarsregnskabs Formulering, hvilket Foreningen saa meget mere maatte paaskønne, som det strængt taget laa udenfor Revisionens Opgave. Denne ansaa Revisorerne ikke som opfyldt med at gennemgaa og attestere Aarsregnskabet; de førte kontinuerlig Kontrol med Bogholderiet og skabte derved en overordentlig tilfredsstillende Sikkerhed i alle Foreningens regnskabsmæssige Forhold. Denne gode Tradition er i alle Henseender fulgt og vedligeholdt af de senere valgte, endnu fungerende Revisorer, Kontorchef i Statsanstalten for Livsforsikring, A. Brendstrup og Chef for 3. Brevskriverkontor under Hof- og Stadsretten, H. V. Skibsted.

Fra oprindelig to Funktionærer er Foreningens Kontorpersonale efterhaanden vokset til en Kontorchef, en

Kasserer, en Bogholder, to Fuldmægtige og syv Assistentter. Det bestandig forøgede Arbejdsstof har medført Arbejdets Deling og Specialisering, men der sørges bestandig i videst muligt Omfang for, at alle Funktionærer bliver fortrolige med og anvendelige i de forskellige Forretningsgrene. Den Omhu, der er bleven anvendt ved Udvælgelsen af de Kræfter, Kontoret tiltrængte, har været ledsaget af ualmindelig Held, og det er lykkedes Foreningen at fastholde de perfektibleste og dygtigste i sin Tjeneste, saa at den har til Raadighed en Stab af Funktionærer, der er nøje indlevede med Foreningens Forhold og Kontorets Traditioner. Hvor gunstige disse Omstændigheder er, er de i og for sig ikke tilstrækkelige til at skabe og vedligeholde den Iver og Interesse for Opgaverne, den Fordragelighed indadtil og Følelse af Samhørighed udadtil, som alene formaar at samle en Række selv nok saa dygtige og samvittighedsfulde Enkeltindivider til en organisk virkende Helhed. Men en saadan samlende Kraft har Foreningen haft i Kontorchef F. Giede Bøving. Ved sin utrættelige Arbejdsevne, sin fuldkomne Fortrolighed med alle Foreningens Forhold, sin glødende Interesse for dens Ve og Vel og i Kraft af den Indflydelse hans sjældne Menneskeværd udøver, har Kontorchef Bøving formaaet at danne og forme Kontoret i sit eget Billede.

De første Par Maaneder af sin Tilværelse tilbragte Foreningen i et lille Værelse i Direktør Heins Privatlejlighed i Valkendorfs-gade Nr. 16 paa 2den Sal. Den fik derefter sit Kontor i et Værelse paa 1ste Sal i samme Ejendom, der vel var noget rummeligere, men havde den Ulempe, at man for at naa det maatte passere et Lokale, der benyttedes af Kreditforeningen for industrielle Ejendomme, og Vejen til Direk-

tør Hein gik yderligere gennem nogle af Københavns Kreditforening benyttede Rum. Ogsaa denne Installation var kun midlertidig — omend den kom til at vare henimod 5 Aar — idet Direktør Hein havde forbeholdt Foreningen Plads i den Ejendom, som Københavns Kreditforening havde planlagt, og som blev færdig i 1900. I



ARKITEKT
EMIL JØRGENSEN

dette Aar flyttedes da Foreningens Kontor til Gl.Torv Nr. 4 i Mezzaninen, hvor den fik til Raadighed et rummeligt Ekspeditions-kontor, brandfri Rum, et Direktionsværelse og et anstændigt Mødelokale. Dette følte som Overgangen til hidtil uanede Herligheder, og Foreningens Lejeforhold vilde sikkert have været blivende for mange Aar, hvis ikke en særlig Omstændighed var indtruffet. I 1902 maatte Foreningen lade sig Ejendommen »Foreningshuset«, Nørregade Nr.

9 og Studiestræde Nr. 1, udlægge. Den viste sig meget vanskelig at udleje og i Øjeblikket usælgelig, og den Tanke kom da til at ligge nær at overtage den til Foreningens eget Brug, hvortil den efter en partiel Ombygning, som under alle Omstændigheder maatte foretages, vilde kunne gøres fortrinlig egnet. I Oktober 1904 flyttede da Foreningen ind i sine nye Lokaler, der saavel var udmærket indrettede efter dens daværende Behov som tilladende Udvidelser, efterhaanden som de følte ønske-

lige; en saadan betydelig Udvidelse fandt Sted i 1913, da hele 1ste Etage i Forhuset blev taget i Brug. Tiltrods for at man paa mange Maader følte det tilfredsstillende i at være Herre i sit eget Hus, var særligt de første Par Aar Opholdet i dette ikke altid lysteligt for Kontoret og Administrationen. Det var nemlig først efterhaanden, at det lykkedes at faa de mange andre Lokaler i Ejendommen udlejede paa tilfredsstillende Maade; uendelige Bryderier voldte Stuetagen i Forhuset, der var indrettet til Cafe, og ganske særligt de to Sale i Baghuset, som de Restauratører, der lejede Cafeen, i Reglen ikke turde binde an med, og som derfor Foreningen selv maatte forvalte.

Det Hverv, som Ejendommens Inspektør, som Assistent, senere Bogholder Rich. Hansen med stor Dygtighed udførte, var under disse Omstændigheder tilvisse ingen Sinecure.

Da der i Foraaret 1916 fremkom et Bud paa Ejendommen, der ikke alene vilde dække alle tidligere Afskrivninger paa denne, men ogsaa give en Avance, som man i tidligere Aar ikke havde kunnet tænke sig Muligheden af, blev Huset solgt til Handels- og Kontorist-Foreningen. Vanskelighederne ved inden 15. November s. A. at finde passende Lokaler viste sig straks at være større end ventet, men blev løst ved, at Foreningen for



OVERRETSSAGFØRER
POUL TORP

10 Aar lejede 2den Sal i den Sagførerfirmaet Albertsen & Andersen tilhørende Ejendom paa Vestre Boulevard Nr.13. Ved forceret Arbejde lykkedes det at tilvejebringe og fuldføre den Række rummelige og velindrettede Kontorer, som Foreningen nu benytter, og som forhaabentlig for en Aarrække vil være tilstrækkelige for dens Behov.

Dog maatte den stærkt stigende Trang til forøget Plads og Personale, som de følgende Aars Udvikling førte med sig, gøre det tvivlsomt, om ikke Foreningen, maaske før det 10aarige Lejemaal var udløbet, vilde trænge til yderligere lokal Udvidelse. I Kontrolkomiteen og Direktionen førte Overvejelsen af disse Forhold til, at der i Foraaret 1919 blev nedsat et Udvalg, bestaaende af Tømrermester R. Arentzen, Overretssagfører Poul Torp og Bankdirektør P. Reyn, til at undersøge Mulighederne for at erhverve en passende Bygning eller Byggegrund. Paa et Møde af Kontrolkomiteen den 22. August s. A. indstillede dette Udvalg Købet af Ejendommene Nr. 73 og 75 paa Raadhuspladsen og de to tilstødende mindre Ejendomme i Lavendelstræde. Bygningerne paa disse Ejendomme var modne til Nedrivning saasnart ske kunde; der vilde paa Grunden kunne opføres en Forretningsejendom, der saavel ved sin fortrinlige Beliggenhed som ved sin sikre Rentabilitet vilde passe Foreningen. Denne Indstilling blev enstemmig bifaldet af Komiteen og Direktionen, og Ejendommene blev derefter købt.

XIX.

Angreb paa
Direktionen.

I November 1900 foreslog et daværende nyindvalgt Medlem af Kontrolkomiteen, at Direktionens Laanebevillinger i de tre sidste Aar gjordes til Genstand for en

Undersøgelse, fordi Gennemgangen af en nærmere angivet Række Laanesager havde bibragt ham den Overbevisning, at Direktionen systematisk begunstigede de fra et af dens Medlemmers Klienter indkomne Laanebegæringer. En saadan Undersøgelse, som Direktionen i og for sig intet havde imod at underkaste sig, blev dog ikke foretaget, idet Kontrolkomiteen efter en af Direktionen afgivet Erklæring afsluttede Sagen med en enstemmig vedtaget Tillidserklæring. Hvor let det end havde været at retfærdiggøre sig mod den rejste Anklage, ansaa Direktionen dog Sagen for ret alvorlig. Den mente ikke at kunne betragte den alene som en Enkeltmands tilfældige Misforstaaelse af foreliggende Fakta, men som et Udslag af en vis hos Offentligheden raadende Desorientering overfor Metoden og Konsekvensen i Foreningens Udlaansvirksomhed. Indadtil, overfor Kontrolkomiteen, kunde man uden Vanskelighed gøre indlysende, at den Omstændighed, at f. Eks. to Panter, der var vurderede til samme Beløb og af 1ste Prioritetsgiveren var belaaet ens eller omtrent ens, af Hypotekforeningen blev belaaet med yderst forskellige Beløb, netop in specie kunde være Udtryk for, at Belaaningerne var foretagne i det rette Forhold. Men udadtil, overfor Offentligheden, var man magtesløs, man kunde ikke hindre, at denne Ulighed i Laansøgernes Øjne tog sig ud som en Vilkaarlighed, der vilde gøre dem tilbøjelige til at formode, at uvedkommende Motiver havde gjort sig gældende. Da den rejste Anklage naturligvis ikke havde kunnet holdes indenfor Foreningens fire Vægge, maatte man være belavet paa, at det hist og her vilde blive troet, at der dog var »noget om det« — semper aliquid haeret. Herved var imidlertid intet andet at gøre end at haabe paa, at Tiden vilde oparbejde en rigtigere Forstaaelse og et

bedre Overblik indenfor de Kredse, Foreningen havde at gøre med. Dette Haab er ikke bleven beskæmmet; skønt misfornøjede og skuffede Laansøgeres Kritik efter Sagens Natur ikke altid kan være af den skønsomste Art, er der næppe nogen som tror, at Foreningens Laanebevillinger er betinget af andre end rent saglige Motiver.

Under den her omtalte Sags Forhandling havde Direktionen grebet Lejligheden til at give Kontrolkomiteen et samlet Overblik over Udlaansvirksomheden og dens Vilkaar, efter de til da indhentede Erfaringer. Det var derunder navnlig betonet, at Bedømmelsen af Panterne maatte være langt mere indgaaende og individuel end for 1ste Prioritetsgiveren. End ikke denne kan slaa sig til Ro med den foreliggende Vurderingsforretning og give Laan paa Grundlag af denne uden nærmere Undersøgelse af Ejendommen. Det hændte ofte, at den samme Kreditforening i to til samme Beløb vurderede Ejendomme havde ydet Laan af forskellig Størrelse. Det maatte forstaas, at de Momenter, der havde trykket det mindste af Laanene nedad, for 1ste Prioritetsgiveren dog ligger i andet Plan, fordi denne har fat i den sikre Ende af Ejendommens Værdi, men for Hypotekforeningen, der kun kan holde sig til Resten af Værdien, maa fremtræde med væsentlig større Vægt og Potens; med andre Ord, de samme Betæneligheder, der kun fremkalder en Nuance i 1ste Prioriteterne, maa nødvendigvis give sig Udslag i ganske anderledes betydelige Forskelle i de derefter prioriterede Laan. Saalænge Erkendelsen af dette og beslægtede Forhold ikke var trængt igennem hos det laansøgende Publikum, maatte Direktionen finde sig i, at dens Fremgangsmaade mistydedes som i den foreliggende Anklage. Dersom man ventede en ren skematisk Belaaning af Panterne, krævede et blot nogen-

lunde konstant Talforhold gennemført mellem 1ste og 2den Prioriteterne, vilde man ganske vist blive skuffet. Hvis Hypotekforeningens Udlaansomraade ikke var saaledes begrænset, at Direktionen altid kunde vide sig i Stand til at gennemføre den fornødne Individualisering af Panterne, dersom den i sin Bevillingsvirksomhed skulde lade sig lede af andet end sit Skøn over, hvilken Totalbehæftelse Pantet kunde bære, ganske uden Hensyn til om 1ste Prioriteten var stor eller lille, saa vilde Foreningens Ledelse være umulig.

XX.

Medens denne Sag ikke havde forvoldt nogen Svækkelse af den gensidige Tillid eller Afbrydelse af det fredelige Samarbejde mellem Kontrolkomiteen og Direktionen, var en et Par Aar efter opstaaet Konflikt nær ved at fremkalde en Krise. I 1903 tilskrev Kontrolkomiteens Formand, Overretsprokurator J. L. Lassen, Direktionen, at et Pant, i hvilket der søgtes Laan af Foreningen, forekom ham meget farligt og ikke egnet til Belaaning. Da Direktionen ikke delte denne Synsmaade og Formanden fastholdt sin, anmodede denne om, at Sagen maatte forelægges i et Møde af Kontrolkomiteen, en Anmodning Direktionen ikke mente at kunne afslaa. Dette Møde, den 23. Juni, afsluttedes med, at Komiteen vedtog følgende Dagsorden: »Kontrolkomiteen holder det ikke for ønskeligt, at der af Foreningen ydes noget Laan i bemeldte Ejendom«. Fra Direktionens Side afgaves ingen Erklæring, hvilket skyldtes to Grunde. For det første Haabet om, at det ved Forhandlinger underhaanden skulde lykkes at bevæge Komiteens Medlemmer til at opgive deres, som Eftertiden tilfulde har godtgjort det,

ganske grundløse Ængstelse overfor det paagældende Pant, og for det andet, at der indenfor den dengang endnu firtallige Direktion gjorde sig afvigende Opfattelser gældende af Betydningen af Komiteens Intervention. Fra en Side holdt man paa, at hvor urimelig og ubetimelig Komiteens Indblanding end var, kunde den ikke afvises;



MURERMESTER
VILH. ZELTNER

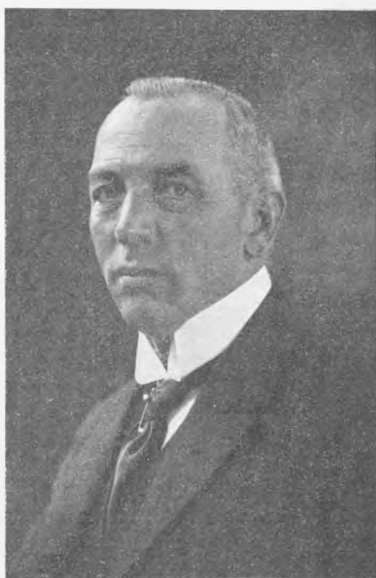
efter dens forfatningsmæssige Stilling, i Kraft af dens i Statuternes § 52 anførte almindelige Pligt til at »varetage Foreningens Tarv«, kunde Direktionen ikke sidde dens bestemt udtalte Ønske overhørig. Herimod gjordes gældende, at Bestemmelserne i Statuternes § 45 »Direktionen forhandler og afgør alle Laanebegæringer« ikke alene gav Direktionen Ret til at afgøre Laanesagerne efter sit suveræne Skøn, men ogsaa en ubetinget Pligt til at gøre det, uden Hensyn til

de Ubehageligheder, det kunde føre med sig, en Pligt, der i den foreliggende Sag var saa meget mere bydende, som Laansøgeren forinden Sagens Fremkomst, paa en Forespørgsel om Direktionens eventuelle Stilling til denne, havde faaet et imødekommende Svar omend under ethvert Forbehold.

Haabet om at tale sig til Rette med Komiteens Medlemmer maatte snart opgives; Forhandlingerne blev saa meget vanskeligere, som alene det, at Direktionen ikke

lagde Skjul paa, at den ikke betragtede Sagen som endelig skrinlagt med Komiteens anførte Dagsorden, hos en Del Medlemmer havde vakt ikke ringe Forbitrelse. Spændingen steg til en saadan Højde, at Komiteens Formand tilskrev Direktionen, at en Bevilling i Sagen var en Ulovlighed, som han vilde møde med ethvert til Raadighed staaende Middel.

Da Sagen paany fremkom i en noget ændret Skikkelse, forlangtes den forelagt Kontrolkomiteen. Ved Fremsendelsen udtalte Direktionen sit Haab om, at Komiteens saglige Betæneligheder var overvundne og tilføjede, at den ikke ønskede at deltage i eller overvære de Forhandlinger, som Sagen maatte foranledige Komiteen til at føre. Paa et straks efter sammenkaldt Møde af Kontrolkomiteen skete nu det besynderlige, at der ikke vedtoges noget-



DIREKTØR
P. REYN

somhelst, der blev foreslaaet to forskellige Dagsordener, som begge blev forkastede. Nu kunde Direktionen ikke længere udsætte at tage sin endelige Stilling. Paa Grund af den omtalte principielle Divergens var dette ikke let; omend Forhandlingerne derom førtes i de venskabeligste Former og med den bestemte Vilje, at de ikke maatte ende med en Sprængning indenfor Direktionen, hvis Medlemmer overfor Komiteen, Generalforsamlingen og Offentligheden under alle Omstændigheder vilde staa

solidariske, var de dog baade besværlige og pinlige. En Omstændighed var der dog, der gjorde det lettere at komme til Enighed, nemlig den, at Hensynet til Laansøgeren ikke længere havde nogen, i hvert Fald ingen praktisk Betydning; som Forholdene havde udviklet sig, var det givet, at Laanet under ingen Omstændigheder vilde blive ydet. Fastholdt nemlig Direktionen sin Beslutning i saa Henseende, vilde dette have dens øjeblikkelige Suspension til Følge, og dens Efterfølgere vilde blive valgt paa det udtrykkelige Program at afslaa Laanebegæringen. Direktionen enedes da om at meddele Kontrolkomiteen, at hvormeget den end beklagede, at Komiteen ikke fandt en bestemt Laanebevilling ønskelig, berettigede denne Omstændighed alene den ikke til at tilsidesætte sin Pligt til at bevilge Laan, der syntes den forsvarlige; om at være løst fra sit Ansvar i saa Henseende kunde der først være Tale, naar Komiteen selv vilde paatage sig Ansvaret ved som Repræsentant for Foreningens Medlemmer udtrykkeligt at anmode Direktionen om at undlade at yde det paatænkte Laan. Da en saadan Anmodning ikke forelaa, var Direktionen fremdeles tilsinds at bevilge dette. Herefter maatte Komiteen vælge enten at suspendere Direktionen paa Grund af dens Tilsidesættelse af Dagsordenen af 23. Juni eller at tilvejebringe en Anmodning som den omtalte; dette sidste skete paa et straks efter sammenkaldt Møde, hvorefter Direktionen erklærede, at den under disse Omstændigheder ikke vilde bevilge Laanet.

Hermed afsluttedes denne i sit Forløb og i sin Afslutning lidet tilfredsstillende Episode. Den har lykkeligvis været ganske uden Sidestykke i Foreningens Historie, og den ved Statutrevisionen af 1913 gennemførte ændrede Affattelse af Statuternes nuværende § 51 hindrer den

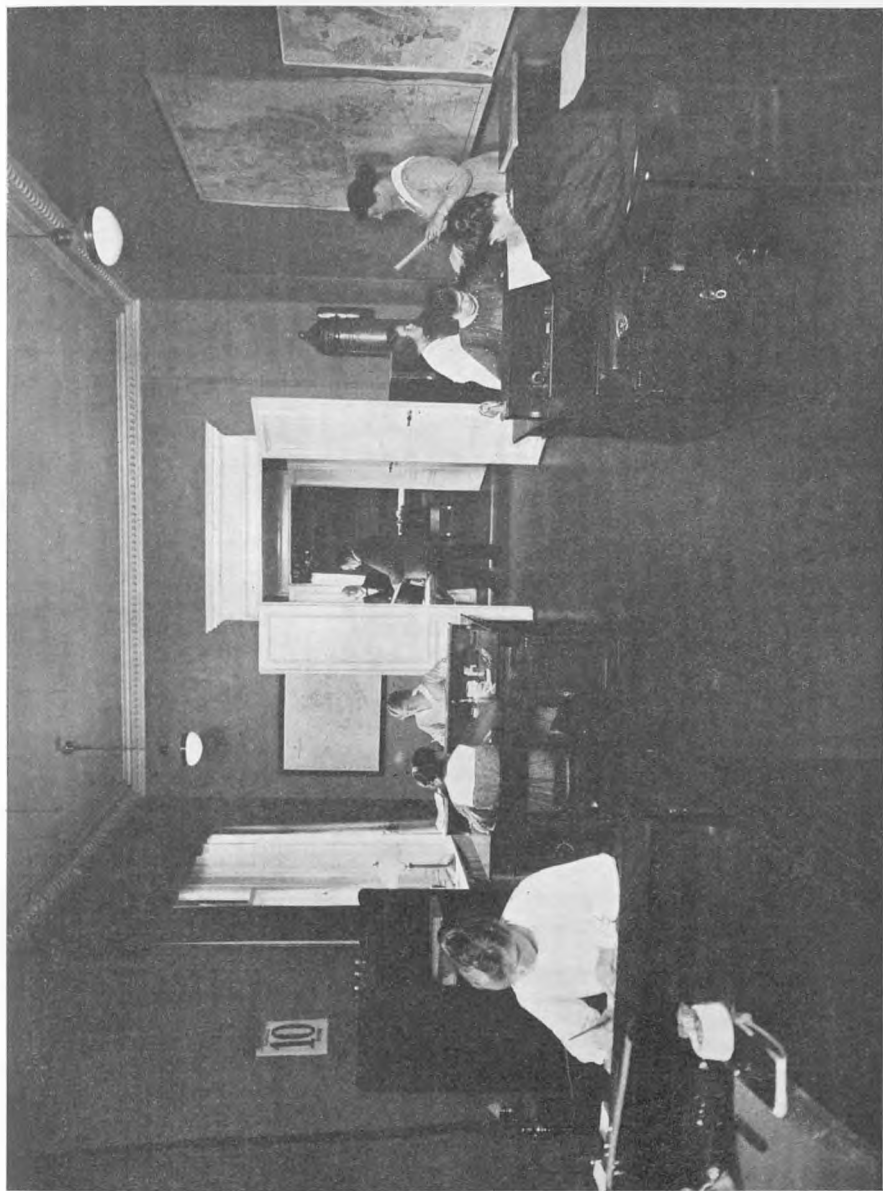
formentlig i at danne Præcedens. Om Ret og Uret i denne Sag skal derfor kun siges, at hver af Parterne kunde paaberaabe sig Statuternes Støtte for sin Opfattelse. Giver §45 Direktionen Ret til at afgøre alle Laanebegæringer, maatte den kunne sige »hands off« til Kontrolkomiteens Indblanding, og denne kunde i sin Pligt til »at varetage Foreningens Tarv paa bedste Maade« finde Hjemmel til ethvert, selv forebyggende, Indgreb i alle Foreningens Anliggender. Udadtil kunde denne Af-fære naturligvis ikke virke heldigt. Indadtil oprettedes det gode gensidige Forhold let og hurtigt, takket være særlig Formanden, Overretsprokurator Lassen, der besad den lige saa sjældne som tiltalende Egenskab ikke at bære Nag, fordi han havde Uret — og Uret havde han i hvert Fald i sin Bedømmelse af Pantesikkerheden; han fastholdt med stor Haardnakkethed et engang taget Standpunkt, men var ikke fornærmet paa dem, der indtog et andet.

XXI.

I Aarene efter Aarhundredskiftet, der karakteriseredes af en livlig Byggevirksomhed og af den Udvikling, som store Distrikters Indlemmelse i København medførte, udfoldede Foreningen en stigende Udlaansvirksomhed, dog ikke i det Omfang, man paa Forhaand vilde være tilbøjelig til at formode. De Laanekrav, der stilledes fra de i Nybygningerne interesserede Sider, kunde vanskeligt honoreres. For Hypotekforeningen blev i hin Periode det ikke ganske rationelle i, at der til Grund for Belaa-ningen lægges en Opgørelse af Ejendommens Værdi i »Handel og Vandel«, særligt fremtrædende. Mangfoldige af de da producerede Nybygninger var Spekulationsgenstande, for saa vidt som deres Værdi baseredes paa

Bygge-
perioden
indtil 1907.

forventede Resultater af en Udvikling, der endnu var i sin Vorden. En saadan Spekulation kan være fuldstændig sund og naturlig og betinge en Værdi i Handel og Vandel, der overstiger Produktionsomkostningerne. For Køberen bestemmes Værdien ved en Afvejelse af de gode og de slette Chancer mod hinanden. Chancerne for, at Udviklingen udebliver eller ikke svarer til Forventningerne, er for Køberen et Minus, som de er det for Laangiveren, men medens dette Minus i Reglen for Køberen langt vil opvejes af de gode Chancers Plus, der lover ham et glimrende Udbytte og en betydelig senere Overpris, eksisterer dette de gode Chancers Plus aldeles ikke for Laangiveren. Denne faar, hvor højt i Værdi Ejendommen end stiger, aldrig mere end sine udlagte Penge tilbage, men staar, naar de daarlige Chancer bliver virkelige, overfor Overtagelse og Tab. Medens Foreningens Stilling til Ejendomme af den antydede Beskaffenhed, saalænge Efterspørgsel efter Beboelses- og Forretningslokaler langtfra kunde holde Skridt med Udbuddet, var særdeles forbeholden, nærede man i Kredse, der med Bekymring iagttog den betydelige Overproduktion af faste Ejendomme, en ganske anden Opfattelse af Hypotekforeningens Forhold til de farlige og abnorme Tilstande. Man kunde læse bekymrede Avisartikler, der ikke vidste deres levende Raad for, hvorledes Hypotekforeningen igen skulde komme til de mange Penge, den formodedes at have begravet bag de nypudsede Facader og blanke Ruder i lange, nyanlagte Gader i Byens Periferi. Det var samtidigt ret almindeligt at tillægge Kredit- og Hypotekforeningerne en betydelig Del af Ansvar for de uheldige Tilstandes Opstaaen og Vedvaren. Det var jo saa ligetil, syntes man, at beklippe Laanene eller helt at nægte dem i usunde Foretagender. Omvendt har



man i Perioder, da forøget Byggevirksomhed syntes ønskelig, dadlet, at man ikke opmuntrede den ved at forcere Laanene. Saadanne Anker er ganske urimelige og beror paa Miskendelse af Foreningens Opgave og Overvurdering af dens Indflydelse. Foreningerne har alene til Opgave at udmaale det statutmæssigt sikrede Laan i hvert tilbudt Pant, og enhver tendentios Forfalskning af denne Udmaaling er ubetinget utilstedelig, Tendensen være nok saa prisværdig. Og lige saa uskyldig i og magtesløs overfor de bestandig vekslende Perioder af gode og daarlige Tider for Ejere og Producenter af faste Ejendomme som Foreningerne er, lige saa sikkert er det, at de Kræfter og Faktorer, der fremkaldte den her omtalte Periodes forcerede Byggeri, laa langt udenfor deres Rækkevidde, ligesom det, da Reaktionen gjorde sig gældende, var ganske andre end dem, der led Tabene.

XXII.

Konkurrence
indenfor
Foreningens
Omraade.

Overfor Foreningens territoriale Begrænsning, København og Omegn, har den aldrig nærret nogen Tendens til Udvidelse. Grænsen er i sig selv ubestemt, og man har søgt at sætte den der, hvortil enhver Tid Samhørigheden eller den nære Analogi med københavnske Bebyggelsesforhold hørte op. Dette Udlaansomraade besad Foreningen ubestridt i sine første 8—9 Aar. De i foranstaaende Afsnit skildrede Forhold havde imidlertid skabt en talrig Skare misfornøjede Laansøgere, der i Foreningens forbeholdne Stilling til Laan i nye og ukonsoliderede Byggeforetagender saa et Udtryk for, at den ikke magtede sin Opgave. Til Finansministeriet indgik adskillige Andragender fra Grundejerforeninger i de indlemmede Distrikter og andre interesserede, dels om at

det maatte tillades en anden bestaaende Hypotekforening at give Laan ogsaa indenfor Københavns Hypotekforenings Omraade, dels om Oprettelsen af en ny Forening for København. I de Erklæringer i Anledning af saadanne Henvendelser, som Direktionen efter Finansministeriets Anmodning fik Lejlighed til at afgive, betonedes den, at Foreningen ikke havde Ret til noget Monopol, og at Hensynet til dens Interesser naturligvis ikke kunde være afgørende, men at den betvivlede, at andre Organisationer vilde være i Stand til i højere Grad at tilfredsstille Laansøgeres Krav end den, og maatte fremhæve, at det Forsøg, der med Foreningen som Banebryder var gjort paa at organisere den københavnske sekundære Realkredit, endnu befandt sig paa et saadant Stadium, at dets Gennemførelse vilde vanskeliggøres af den Splitten af Kræfter, den Fordyrelse og den Uensartethed, som følger af, at forskellige Foreninger med samme Formaal virker paa samme Omraade. Virksomheden var endnu saa lidet underbygget af Erfaring og krævede saa megen Varsomhed, at den Stimulans, som selv den forsigtigste og loyaleste Konkurrence vilde tilføre den, syntes i en ganske anden Grad betænkelig end ligeoverfor Foreninger, der opererer med 1ste Prioriteter. Om Virkningen af saadanne Modforestillinger gjorde Direktionen sig ingen Illusioner; en Del af de Betæneligheder, der ved Foreningens egen Tilblivelse havde gjort sig stærkt gældende, havde den ved sin af ingen Fataliteter afbrudte Virksomhed selv fjernet, og Regeringens Stilling til Andragender som de foreliggende maatte ventes at være en anden end dens, der sad i Aarene omkring 1895.

I 1903 erholdt Østifternes Hypotekforening Ret til at udlaane i Dele af Nordre Birk og paa Frederiksberg,

forsaavidt Pantets Vurderingssum ikke oversteg 50,000 Kr., en Indskrækning, der hurtigt ophævedes, og i 1905 erholdt Grundejerns Hypotekforening i København Stempelbegunstigelse. Medens den i de først anførte Dele af Omraadet opstaaede Konkurrence ikke syntes unaturlig, fordi disse Distrikter for en Del var prægede af Villabebyggelse, for hvilken en hurtigere Amortisation af Laanene end den, Københavns Hypotekforening dengang krævede, kunde være ønskelig, var den københavnske Konkurrent egnet til at vække nogen Betænkelighed. At denne Konkurrence vilde blive af den mest direkte Art, derom kunde den nye Forenings Statuter ikke efterlade mindste Tvivl. De var paa alle afgørende Punkter ganske sammenfaldende med Københavns Hypotekforenings; noget Forsøg paa i Laanevilkaar, Amortisabilitet, Reservefonds eller andre vigtigere Forhold at indføre om ikke nye Principper eller Metoder saa dog særlige Varianter, var ikke gjort. Københavns Hypotekforenings samlede Udlaan var da ca. 20 Mill. Kr., dens Reservefondsbeholdninger ca. 550,000 Kr. og dens aarlige Tilgang af nye Laan godt 2 Mill. Kr. Det var endnu langt fra, at den kunde betragte sig som i den Grad konsolideret og modstandsdygtig, at den med Ligeegyldighed kunde imødesee en væsentlig Aftagen af den aarlige Tilvækst. En saadan syntes uundgaaelig, dersom den nye Konkurrents Laanetilbud blot i nogen Grad skulde svare til de Forventninger, Andragerne om denne Konkurrence havde næret. Og selv om det skulde vise sig, at den nye Forening hurtigt maatte anlægge gennemgaaende det samme Syn paa københavnske Ejendommers Evne til at taale Prioritetsbelastning, som man i Københavns Hypotekforening havde tilegnet sig, var det uundgaaeligt, at de nye Koste vilde feje et ikke ringe Antal Laansøgere til sig, som

denne ellers kunde have gjort Regning paa. Hvor naturlige saadanne Betæneligheder end kunde synes, har Eftertiden dog paa ingen Maade retfærdiggjort dem. Den befrygtede Svækkelse i Tilgangen af nye Laan lod sig aldeles ikke mærke, og de efter den nye Forenings Oprettelse opstaaede Forhold har aldrig voldt Ængstelse eller Bryderier. Dette tjener i høj Grad til Ære for Ledelsen af den yngre Forening, for hvem Fristelsen til ved tilsyneladende uskyldige og ufarlige smaa Overbud at skaffe sig forøget Tilgang ligger langt nærmere end for den ældre.

XXIII.

I Efteraaret 1904 fremsatte Direktionen Forslag om ^{2den Series} Oprettelsen af en ny Serie, der efter indgaaende Forhandlinger i Kontrolkomiteen vedtoges af den extraordinære Generalforsamling den 7de Februar 1905. Foreningens samlede Udlaan udgjorde da ca. 20 Mill. Kr., fordelt paa ca. 1000 Panter. Denne Udlaansmasse skønnes stor nok til at udgøre et selvstændigt Interessentskab, men Forslaget vilde dog næppe være fremkommet, hvis ikke Trangen til en mere fuldkommen Laanetype end den i den løbende Serie praktiserede havde været fremtrædende. Manglen af den direkte Amortisabilitet var efterhaanden bleven meget følelig. Obligationskreditorerne klagede over, at Kasseobligationerne ikke var eller foreløbig kunde blive Genstand for Udtrækning i nævneværdigt Omfang, og Medlemmerne viste ikke ringe Utaalmodighed over, at der ikke alene ikke blev afskrevet noget Afdrag paa deres Gæld, men end ikke kunde stilles dem en saadan Afskrivning i nær Udsigt. Foreningen som Laangiver følte derhos Savnet af det Sikkerhedsmoment overfor mulig dalende Panteværdi, som

de terminsviis betalte i Aarenes Løb stadig stigende Afdrag frembyder. Den nye Series Laan skulde, som den løbendes, udbetales i $4\frac{1}{2}$ eller 5 % rentebærende Obligationer, dog med Adgang til at udstede Obligationer af saadan anden Rentefod, som uforudseelige Fremtidsforhold maatte gøre passende, og skulde være udamortiserede



KASSERER
R. FRIIS

i 50 Aar. Den halvaarlige Termisydelse var henholdsvis 2,7 og 2,95 % af Hovedstolen, omfattende Rente henholdsvis 2,25 og 2,5 % af Restgælden, $\frac{3}{16}$ % af Hovedstolen som Bidrag til Reservefondet og Resten Afdrag til Afskrivning paa Restgælden. Naar der i ordinære Afdrag er betalt ialt 50 % af Hovedstolen, ned sættes Reservefondsbidraget til Halvdelen, forsaavidt Reservefondsbeholdningen paa dette Tidspunkt overstiger 3 % af Obligationsgælden.

Dette Punkt paa Amortisa-

tionsbanen naas først 37 Aar efter Laanets Stiftelse — en Levealder, som kun de færreste Laan vil opnaa — og da Virkningen af denne Nedsættelse først vil kunne begynde at spores 17 Aar efter Seriens Afslutning, da dens Administrationsudgifter maa forudsættes at være meget smaa og dens Forhold konsoliderede, synes Indtægtsnedgangen for Reservefondet at være uden Betydning og Lempelsen for de Laan, der saa stærkt har nedbragt den individuelle Risiko, naturlig og forsvarlig. Serien kan af-

sluttes, naar den har naaet et Udlaan paa 20 Mill. Kr. og skal afsluttes senest i Juni Termin 1925. For at lette Medlemmer af 1ste Serie, der ønskede deres Laan ombyttet med et direkte amortisabelt Laan af 2den Serie, saadan Overførelse, blev der truffet Bestemmelse om, at ved Indfrielse af et Laan i 1ste Serie og samtidig Stiftelse af et Laan med samme Pantesikkerhed i 2den Serie kan den Indfrie af sin Andel i 1ste Series Reservefond til hel eller delvis Dækning af det nye Laans Indskud i 2den Serie overføre indtil $2\frac{1}{2}$ % af det indfrie Laans Hovedstol. Denne Begunstigelse maatte dog være knyttet til to Betingelser, dels at det overførte Laan maatte være delagtig i begge Seriers kollektive Ansvar, en Delagtighed, der for 1ste Series Vedkommende kunde indskrænkes til Forpligtelsen til at deltage i den ekstraordinære Tilskudspligt efter Statuternes § 19, dels at det overførte Andelsbeløb ved Udtrædelsen af 2den Serie skulde tilbagebetales til 1ste Series Reservefond. Denne Ordning blev i ikke ringe Omfang benyttet, dels frivilligt, dels som Opfyldelse af Betingelser, der af Direktionen var knyttede til Bevillinger om Moderation i Panteretten.

Da 2den Serie var under Forberedelse, forelaa der et da ret livligt omdebatteret Spørgsmaal, til hvilket der maatte tages Stilling, nemlig om, hvorvidt der kunde gives Medlemmerne Ret til at indbetale deres Amortisationsafdrag med Kasseobligationer. Denne Ret vilde medføre, at det hidtil allevegne Obligationskreditorerne givne Løfte om Udtrækning til Indfrielse med pari af den til den halvaarlige Amortisation svarende Obligationsmasse ikke længere kunde gives. Saadanne Obligationer, som Debitor altsaa ikke paatager sig nogen Forpligtelse til at indfri, er ikke ubekendte i Udlandet og adskiller

sig fra den almindelige danske Type af Kasseobligationer bl. a. derved, at de, naar Serien er sluttet og Emissionen standset, vil have langt lettere ved at passere og holde sig over Parikursen. Denne Tendens er fra et Medlemsstandpunkt meget langt fra at være en Fordel, da Medlemmerne eller Foreningen paa deres Vegne og Bekostning er tvungne Købere. Denne iøjnefaldende Ulempe kan kun undgaas ved at give Debitorerne, \circ : Foreningen, Valget mellem Indkøb og Udtrækning. Der vil blive indkøbt, naar Kursen er under Pari, udtrukken til Indfrielse, naar den er derover. En saadan under den indsmigrende Benævnelse »frit Opkøb« krævet Beføjelse synes saavel i Strid med Kreditforeningernes Traditioner som, hvad værre er, med deres Ide. Som i et tidligere Afsnit berørt er det Systemets sejrriige Tanke, at Debitor og Kreditor gøres indbyrdes ganske uafhængige, de kan hver for sig, som de vil, benytte gunstige Konjunkturer og kan unddrage sig Følgerne af de dalende. For sit Laans Vedkommende har Debitor intet at frygte af Rentefodens Stigning, Laanet kan ikke opsiges og de for dette stipulerede Renter kan ikke forhøjes, eller af Stigning af Kasseobligationernes Pris over Pari, han kan indfri med Kontanter. Denne fordelagtige Stilling har Debitor, fordi og som Vederlag for at Systemet tilsiger Kreditor de ganske modsvarende Fordele. Obligationsejeren kan uden Bekymring se Renten dale, det ham givne Rentetilsagn er definitivt, og at Markedsprisen paa Obligationerne gaar nedad er forsaavidt uden Betydning, som hans Obligation tidligere eller senere vil blive indkaldt til Indfrielse med sit fulde Paalydende. At berøve Kreditorerne denne sidste Fordel, at konfiskere den til Fordel for Debitorerne, vilde synes et uforsvarligt og for Kasseobligationernes Værdi og Omdømme farligt Eksperiment.

Rent bortset fra denne og lignende Betænkeligheder mente Direktionen at maatte gaa ud fra, at den traditionelle Inddragelse af Obligationsmassen ved Udtrækning efter en foreliggende Amortisationsplan af det danske Marked betragtedes som en væsentlig Fordel, og fandt det derfor uforsvarligt at lade Foreningen være Foregangsmand paa dette Omraade. Det fastsloges derfor, at den til de ordinære Afdragsbeløb svarende Obligationsmasse terminsvis skulde inddrages ved Udtrækning.

En paatænkt Bestemmelse om, at Seriens Kasseobligationer ikke kunde gøres til Genstand for almindelig tvungen Konvertering, blev opgivet, ikke fordi det i og for sig mentes betænkeligt at fraskrive Serien en saadan Ret, men som overflødig. Med hvilket Held det Fremstød mod Obligationsejernes Interesser, som Kreditforeningernes Tvangskonverteringer i de sidste Tiaar af forrige Aarhundrede var, end blev gennemført, er det vistnok udelukket, at Eksperimentet vil blive gentaget. Reelt var det, omend maaske forsvarligt som formelt retmæssigt, et Overgreb, et hensynsløst Brud paa Obligationsejernes Forudsætninger. At Foranstaltningen kunde gennemføres, at Indenrigsministeriet ikke afslog at stadfæste de dertil sigtende Statuttillæg, finder alene sin Forklaring i den forudgaaende omfattende Statsgældskonvertering, Regeringen kunde ikke godt nægte Kreditforeningerne, hvad Staten selv havde tilladt sig. Denne historiske Baggrund gør det ogsaa forstaaeligt, at der ikke sporedes synderlig Reaktion fra Obligationsejernes Side; det er dog ikke usandsynligt, at denne Skygge fra Fortiden endnu har nogen Virkning paa Tilliden til de kooperative Laaneforeningers Kasseobligationer.

2den Serie aabnedes i Juni Termin 1905 og dens Laanvilkkaar tiltalte Foreningens Publikum, Tilgangen til den

var betydelig, skønt 1ste Serie endnu indtil Juni Termin 1910 holdtes aaben, og skønt den nye indtil December Termin 1909 kun var aaben for $4\frac{1}{2}\%$ Laan.

Da Serien i December 1916 havde naaet et Udlaan paa ca. 30 Millioner Kr. med en Reservefondsbeholdning paa ca. 1,100,000 Kr., sluttedes den løbende Afdeling og aabnedes 2den Series 2den Afdeling.

XXIV.

Masseforvaltning og særskilt Administration. Ved Oprettelsen af 2den Serie og Etableringen af dens Reservefond fandtes det hensigtsmæssigt i Regnskabet at oprette en Konto for fælles Administration. Ved den aarlige Regnskabsopgørelse fordeles de Udgifter og Indtægter, der ikke efter deres Oprindelse umiddelbart kan belastes eller godskrives de forskellige Reservefonds som der hjemmehørende, mellem Fondene i det i Statuternes § 28 angivne Forhold til de paagældende Afdelingers og Seriers Størrelse. Som Kontoens Navn antyder, finder der Masseforvaltning Sted af begge Seriers Ejendele, da særskilt Administration af disse efter Sagens Natur ikke kan gennemføres. De opgjorte Reservefondsbeholdninger er da kun Udtryk for det Forhold, hvori Interessent-skaberne er delagtige i Foreningens fælles Formue, og til Oprettelse af et nyt Reservefond kræves kun, at det kan faa Plads paa Balancens Passivside uden at fremkalde Underskud, idet et tilstrækkeligt Beløb af Aktiver forefindes. Denne Opfattelse synes ikke at være almindelig; forskellige Foreningsregnskaber bærer Vidne om, at der menes at maatte kræves noget mere, nemlig at paa-pege hvilke bestemte Effekter og Aktiver hvert enkelt Fond bestaar af. Da den aarlige Regnskabsopgørelse ikke er nogen Bodeling eller Skifteudlodning, synes saadanne

Bestræbelser ligesaa ørkesløse, som om f. Eks. Deltagerne i en Vinhandlerforretning ved den aarlige Statusopgørelse skulde komme til Enighed om og gøre Rede for, hvor meget af Rødvinen og den gamle Madeira, hvilke af de udestaaende Fordringer, hvormange Kontanter og hvilken Brøkdæl af den faste Ejendoms Værdi, der skulde opføres som hver af Kompagnonernes Andel. Hvor højst besynderligt saadant i almindelige Forretningsforhold vilde virke, er det dog den samme Operation, der tilsigtes, naar en Statutbestemmelse endog foreskriver et saa højtideligt Apparat som Forhandlinger mellem Repræsentantskabet og Direktionen om, med hvilken Andel i vedkommende Forenings faste Ejendom hver Serie i Aarsregnskabet skal opføres som »lodtagen«.

Paa et Omraade er det ugørligt at etablere egentlig Masseforvaltning, nemlig med Hensyn til overtagne Panter. Disse bogføres i Overensstemmelse med Statuternes § 37 som Aktiver for de Beløb, der med Sikkerhed kan ventes dækket ved endeligt Salg. Skulde de som fælles Aktiver gaa ind under Masseforvaltningen, maatte det ved deres Salg fremkomne Overskud eller Underskud i Forhold til den bogførte Værdi fordeles til de forskellige Reservefonds som andre tilfældige Indtægter eller Udgifter. Denne Masseforvaltningens Konsekvens er det funden betænkeligt at tage, hvorfor overtagne Panter forsaavidt administreres særskilt, som saavel Overtagelsen og Bestyrelsen som Salget sker for det Reservefonds Regning, indenfor hvis Interessentskab Laanet hørte hjemme.

XXV.

Kriseaarene og deres Virkning paa Foreningen, Overtagelse af Panter.

I Beretningen om Virksomheden i Foreningens 14de Regnskabsaar, 1908—9, udtalte Direktionen, at et meget stort Antal af Foreningens Panter i Aarets Løb, dels som Følge af Udlæg og Tvangsauktion, dels som Følge af mere eller mindre frivillige Transaktioner var gaaet over paa andre Hænder, og at i adskillige af disse Tilfælde de opnaaede Priser ikke havde kunnet dække Foreningens Interesser, saa at denne havde maattet overtage 15 Ejendomme som ufyldstgjort Panthaver. Medens hidtil kun nu og da et enkelt Pant havde maattet overtages, der som Regel straks derefter kunde afhændes uden nævneværdigt Tab eller med Avance, befandt Foreningen sig med disse 15 overtagne Ejendomme og de 8 nye Overtagelser, som det følgende 15de Regnskabsaar bragte med sig, i en ganske ny Situation. Ikke alene var Administrationen af og Salgsforhandlinger om disse Ejendomme beslaglæggende, men det var ganske umuligt at vide, om disse Overtagelser kun var Indledningen til en lang Række nye, eller om den opstaaede Krises Virkninger paa Foreningens Forhold i det væsentlige var udtømt med de foreliggende. Under denne Usikkerhed følte Direktionen det som sin Opgave i første Række at bestræbe sig for, at overtagne Panter ikke ophobedes i Foreningens Besiddelse, at søge at komme af med saa mange som muligt af dem, selv paa Vilkaar, der under normale Forhold maatte synes uantagelige. Overskuelige, selv alvorlige, Tab var at foretrække for de fantastiske Tabsmuligheder, som den opskræmte og nervøse Offentlighed vilde øjne i en Sammenhobning af mange overtagne usolgte Panter, hvis Administration under de foreliggende vanskelige Udlejningsforhold maatte forudsættes indtil videre

at give et betydeligt Underskud. Af de i Aarene 1908—10 overtagne 23 Panter lykkedes det vel at sælge de 11 hurtigt efter Overtagelsen, men gennemgaaende til saa utilfredsstillende Priser, at en Beregning over Resultatet, saafremt det samme Prisniveau skulde holdes for de tilbageværende usolgte Panter, gjorde et samlet Tab paa ca. 200,000 Kr. sandsynligt. Da imidlertid 16de Regnskabsaar, 1910—11, ikke bragte nye Overtagelser, da Forholdene øjensynligt bedredes og nærmede sig det normale, og da Driftunderskuddet som Følge heraf enten svandt eller var uden nævneværdig Betydning, skærpede Direktionen efterhaanden sine Prisfordringer; de senere Afhændelser skete aldrig under den for Ejendommen bogførte Værdi og levnedes i adskillige Tilfælde udover Dækning af alle afskrevne Tabsbeløb ret betydelige Avancer. Naar det af samtlige hjemfaldne Panters Overtagelse, Drift og Salg flydende Tab efter en senere foretaget samlet Opgørelse andrager ca. 42,000 Kr., hidrører dette alene fra Afhændelserne i de nærmeste Aar efter Krisen og Banksammenbrudene i 1907.

De overtagne Ejendomme var af meget forskellig Art og Beskaffenhed, kun var de nærmest foregaaende Aars Nybygninger i periferiske Dele af Byen, paa hvilke sikkert de største Tab i denne Periode blev lidt, ikke repræsenterede. Overtagelserne havde, som det i den for Aaret 1908—9 offentliggjorte Beretning bemærkes, Karakteren af en Udrangering af Panter, som af forskellige Grunde var blevet vanrøgtede og deklasserede, og hvis Brøst den stærke og pludselige Dalen af Ejendomsværdier havde blottet, noget andet Fællesmærke for dem lod sig ikke paavise. De betydelige boligtekniske Fremskridt, de stigende Krav til Hygiejne og Komfort, som efter Aarhundredskiftet saa stærkt havde gjort sig gældende, havde

bibragt Ledelsen en Følelse af, at en Del i Foreningens allerførste Aar belaante Panter i de antydede Henseender ikke længere opfyldte Tidens Fordringer, og at deres Værdi maatte antages at være dalet. Rigtigheden af dette Indtryk blev vel i den her omtalte Periode bekræftet, dog viste Panter af denne Type sig saa forsigtigt



KONTORCHEF
H. V. SKIBSTED

belaaente, at Værdidepressionen kun i ganske enkelte Tilfælde naaede ned til Foreningens Interessessfære.

Som Pligter, et Pants Overtagelse medfører, foreskriver Statuternes §§ 37 og 38, at det aarlige Regnskab skal indeholde Redegørelse for hvert enkelt overtaget Pant, og at dette ikke maa bogføres som Aktiv for et større Beløb end det, der med Sikkerhed kan ventes dækket ved endeligt Salg. Nogen Forpligtelse herudover til at inddrage Medlemsgælden i de overtagne Panter er ikke

paalagt, men Direktionen har anset det for rettest altid at holde den cirkulerende Obligationsmasse formindsket, gennem Indkøb og Annullation, med et til Medlemsgælden i samtlige forhaandenværende overtagne Panter svarende Beløb, saa at Kasseobligationerne ingensinde for en nok saa ringe Dels Vedkommende har været funderede i Panter, hvis Sikkerhed har vist sig svigtende.

Naar det i enkeltstaaende Tilfælde har været foretrukket af praktiske Grunde ikke at forauktionere og erhverve

Ejendomsudlæg over et til Retsforfølgning hjemfaldent Pant, men midlertidigt at overtage Bestyrelsen af dette, har Direktionen ladet det være sig magtpaaliggende at gøre Meddelelse herom i Aarsberetningen for ikke at paadrage sig Skin af at ville unddrage dette Forhold fra Medlemmernes og Offentlighedens Kontrol.

XXVI.

Overtagelsen af en Del Panter var ikke den eneste Vanskelighed, Kriseaarene beredte Foreningen. Kasseobligationerne var, selv til meget lave Kurser, vanskelige at afsætte, og Udlaansvirksomheden var derfor stærkt hæmmet, hvortil naturligvis den almindelige Forretningsstilstand væsentlig bidrog, og muligvis ogsaa en vis Ængstelse for, at Foreningen vilde have Vanskelighed ved at ride Stormen af. Det stod under disse Forhold Kontrolkomiteen og Direktionen klart, at man i Ledelsen af Foreningens Anliggender maatte forholde sig koldblodigt afventende og vogte sig for at indtage en Holdning eller træffe Foranstaltninger, der var egnede til at forøge Uroen og Nervøsiteten blandt Medlemmerne og Offentligheden. Denne Periode var kun af kort Varighed, de anførte Forhold bedredes hurtigt, og allerede 1910—11, i hvilket ingen nye Panter overtoges, steg Aarsudlaanet til over 4 Millioner Kr. Den indtil da forklarlige Utryghed maatte herefter vige for en Følelse af Tilfredshed med, at Foreningen uden at lide Skade i sine vitale Interesser havde kunnet gennemgaa de vanskelige Tider og saaledes havde staaet sin Prøve.

Foreningens
Udvikling i
Aarene efter
Krisen.

I de følgende rolige Aar udfoldedes en betydelig Virksomhed til Udformning af Foreningens indre Forhold og fuldbyrdes vigtige Reforme og Nydannelser. I Henhold til Stempeloven af 13. Maj 1911 erholdt Foreningen fra 1. Ok-

tober 1911 at regne fuldstændig Stempelfrihed for sine Kasseobligationer. Denne Indrømmelse modtoges med megen Tilfredshed, ikke alene fordi kommende Laantagere hermed fritoges for en økonomisk Byrde, der naturligvis ikke var uoverkommelig, men særlig fordi den derved opnaaede fuldstændige Ligestillethed med Kreditforeningerne paa dette



EXPEDITIONSSSEKRETÆR
H. STEVELT

Punkt forlængst havde været følt som et simpelt Retfærdighedskrav. I Løbet af samme Aar var det i et tidligere Afsnit omtalte Eftersyn af be- laante Panter sat i System og traadt i Virksomhed, et Arbejde, hvorunder de ved Panteovertagelserne gjorde Erfaringer og Iagttagelser kom til Nytte. Det ved Eftersynet i dette og de følgende Aar tilvejebragte dokumenterede Materiale bekræftede, at Foreningens Panter var konsoliderede, og den løbende Panterisiko betryggende underbygget. General-

forsamlingen i Oktober 1912 vedtog Forslaget om Aktiekapitalens Afløsning og Indfrielse. Paa den følgende ordinære Generalforsamling i 1913 vedtoges reviderede Statuter for Foreningen. I Statutterne var i Aarenes Løb gjort ikke faa Ændringer, saaledes at de ofte fornyede Optryk med Henvisninger til saadanne Ændringer og Tilføjelser efterhaanden blev lidet overskuelige. Dette bragte Direktionen til at foreslaa Kontrollkomiteen, at et forestaaende nyt Optryk formedes som en ny Kodifikation af alle

gældende Bestemmelser med Udeladelse af de ophævede og ændrede, uden at man skulde føle sig slavisk bunden ved Stoffets Ordning og Redaktionen i de oprindelige Statuter og saaledes, at man fik Lejlighed til at foretage saadanne yderligere Ændringer, Tilføjelser og Udeladelser, som efter en gennemført Revision fandtes ønskelige. Bortset fra Indførelsen af Kreditorforsamlingen og enkelte andre nye Bestemmelser, som under de paagældende Æmners Behandling er anført i det foregaaende, var de Ændringer, det af Generalforsamlingen vedtagne Forslag indeholdt, væsentlig kun af redaktionel Natur, affattede med det for Øje at lade alle Foreningens indre og ydre Forhold fremtræde saa klart og overskueligt som muligt. Enkelte nye Bestemmelser var af mere principiel end praktisk Betydning, saaledes den nye § 56 i Statuterne, hvorefter alene Kontrolkomiteen har Ret til at fremsætte Forslag til Beslutning af Generalforsamlingen. Den hidtil gældende Bestemmelse: »derefter forhandles de af Direktionen og Kontrolkomiteen fremsatte Forhandlingsgenstande« kunde fortolkes paa 2 Maader, enten som krævende Enighed mellem Direktionen og Komiteen om et Forslags Fremsættelse, eller som givende hver af disse Organer Forslagsret. Hverken efter den ene eller den anden Fortolkning syntes Bestemmelsen rationel. Forslagsretten bør sikkert alene være hos Kontrolkomiteen; Direktionens Vej til Generalforsamlingen gaar igennem denne, saalænge den ikke kan overbevise Medlemmernes Delegerede om, at et Forslag er egnet til at forelægges Generalforsamlingen, bør det ikke kunne fremsættes. Paa den anden Side synes der ikke at burde tilkomme Direktionen, Organet for den udøvende Magt, nogen Ret til at hindre Medlemmernes Delegerede i for Generalforsamlingen at fremsætte saadanne Forslag eller For-

handlingsgenstande, som de finder det ønskeligt at forelægge Medlemmerne.

XXVII.

Krigs-
aarene.

I Tiden fra Krisens Afslutning til 1914 havde Foreningen et aarligt Udlaan paa omkring 4 Millioner Kroner. Tilsyneladende foraarsagede Krigens Udbrud ikke nogen Afbrydelse i dette Forhold, idet Regnskabet for 1914—15 udviste et Aarsudlaan paa ca. 3,900,000 Kr. Dette skyldtes, at Udlaanet i dette Regnskabsaars to første Kvartaler havde været ganske usædvanligt stort, i Virkeligheden medførte Krigens Udbrud en næsten fuldkommen Lamelse af Udlaansvirksomheden. Børsens Lukning, den almindelige Frygt for, at Danmark ikke kunde undgaa at inddrages i Krigen og Antagelsen af, at dette i særlig Grad vilde gaa ud over København, gjorde al Omsætning af Foreningens Kasseobligationer umulig, ingen vilde købe dem, og under den første Tids almindelige Forretningsløshed, Standsning af Byggevirksomheden samt de af Moratorielovene skabte Forhold fremkom saa at sige ingen nye Laanesager. Denne næsten fuldstændige Stilstand herskede dog kun faa Maaneder; efter Børsens, omend uofficielle, Genaabning, blev Kasseobligationerne, af hvilke de 5% rentebærende forinden vidstes at være solgte til saa lave Kurser som 81%, efterhaanden igen handlelige til Kurser, der lidt efter lidt nærmede sig til de før Krigen almindelige, og nye Laanebegæringer begyndte at fremkomme, saa at det andet Krigsaar dog kunde opvise et Aarsudlaan paa 2 Millioner Kr. I Sommeren 1916 indtraadte et pludseligt og voldsomt Opsving. Samtidig med, at alle Fonds, særlig de 4½ og 5% rentebærende, blev Genstand for en Efterspørgsel, der bragte

dem nær op til pari Kurser, og med at københavnske Ejendomme blev stærkt begærte til stigende Priser, gjorde et hidtil ukendt Begær efter Laan sig gældende. Følgen heraf var, at Udlaanet i Aaret 1916—17 firdobledes fra det foregaaende Aars 2 Millioner til over 8 Millioner Kr., yderligere steg i det følgende Aar, og i det 24. Regnskabsaar, i hvilket Kri-gen afsluttedes, endog gik op til over 10 Millioner Kr.

Direktionens Stilling til de i denne Periode fremkom-mende Laanebegæring er ikke let, langt vanskeligere end for 1ste Prioritetsgive-ren, der i sin Bedømmelse af Værdierne og deres Hold-barhed i ganske anden For-stand og andet Omfang har noget at løbe paa. Det nye Prisniveau, den nye Tids Pro-duktionsomkostninger og de Lejeudbytter, som den først latente senere aabenbare



OVERRETSSAGFØRER, RAADMAND
L. JESSEN

Bolignød medførte, gav faste Ejendommens Værdi i Handel og Vandel et mægtigt Opsving, men hvorlangt kunde deres Værdi som Belaaningsgenstande følge med? Noget blot nogenlunde tilforladeligt Udgangspunkt for Besva-relsen af dette Spørgsmaal forelaa ikke; man maatte paa den ene Side holde sig klart, at den Prisforhøjelse og Udbytteforøgelse, som skyldtes de ekstraordinære Forhold, vilde falde bort med disse, og kunde vel paa den anden Side gaa ud fra, at selvom Produktionsomkostningerne

vilde væsentlig reduceres fra de uanede Højder, de nu var komne op i, vilde de næppe nogensinde dale til det almindelige Niveau fra før Krigen. Men af saadanne Betragtninger lod sig ikke konstruere anvendelige Formler som Hjælpemiddel under Udlaansvirksomheden, og Direktionen mente ikke at have nogen anden Vej at gaa end under sin Bedømmelse af de tilbudte Panters Værdi i alt væsentligt at lægge de umiddelbart før Krigen raadende Forhold til Grund og kun i meget begrænset Omfang at kunne tage Hensyn til den senere indtraadte Prisstigning. Da denne i Aarene 1917—18 var bleven særlig voldsom, var naturligtvis ogsaa Vanskeligheden ved at tilfredsstille Laansøgenes Krav stigende, og var saa meget mere følelig, som den Del af Prisstigningen, der skønnedes at kunne tages i Betragtning ved Laaneudmaalingen, ofte viste sig allerede at være fuldt disconteret af 1ste Prioritetsgiveren. Under dette Tidehverv hændte det derfor hyppigere end under noget tidligere, at Direktionen ikke var i Stand til at tilbyde Laan af i Forhold til 1ste Prioriteten og Totalbehæftelsen normal Størrelse og derfor maatte give Laansøgere Valget imellem en lavere Totalbehæftelse, efter Omstændighederne slet intet Laan, eller en Afkortning af 1ste Prioriteten, et Valg, der i det aldeles overvejende Antal Tilfælde afgjordes til Fordel for det sidste Alternativ.

Til Trods for at Foreningens Laaneudmaaling under disse Forhold ofte kom til at staa i et paafaldende Misforhold til Panternes Salgsværdi, som den var udtrykt i erlagte eller tilbudte Købesummer, var ikke alene Udlaanet i Krigsaarene, som anført, overordentligt stort, men Antallet af refuserede Laanetilbud heller ikke større end tidligere; gennemgaaende forstod Laansøgerne meget godt, at de herskende Højkonjunkturer maatte gøre den største Forsigtighed til Pligt for Foreningen. Naar Direk-

tionen i høj Grad maatte paaskønne, at den ikke foruden andet Besvær, som de usikre og urolige Tider førte med sig, havde at kæmpe med udbredt Misfornøjelse fra Laansøgernes Side, bidrog den herskende Pengerigelighed sit hertil, idet den gjorde det usædvanligt let ad andre Veje end gennem Prioriteringen at fremskaffe de til faste Ejendommens Erhvervelse og Besiddelse fornødne Midler. Ogsaa den af Bolignøden fremkaldte Lovgivning bidrog til at lette Vanskelighederne. Det skal ikke her undersøges, hvilke Indvendinger Tvangsreguleringen af Forholdet mellem Ejer og Lejer, i hvilket hidtil den mest udstrakte Kontraktsfrihed havde hersket, muligt fra andre Synspunkter var egnet til at fremkalde, eller i hvilket Omfang Grundejernens under alle Omstændigheder let forklarlige Uvilje mod Huslejenævnene og deres Virksomhed var berettiget, men kun fremhæves, at den Regulering af faste Ejendommens Udbytte, som Boliglovene medførte, gav Prioritetsgiverne visse Holdepunkter for Værdiansættelse, som de uden den vilde have savnet.

XXVIII.

Ved Afslutningen af sit 25de Leveaar staar Københavns Hypotekforening med et Restudlaan paa henimod 75 Millioner Kroner, et Restudlaan, der er større end det, Østifternes Kreditforening med sit mangedobbelt større Virkefelt ved Afslutningen af den tilsvarende Periode af sin Tilværelse kunde opvise.

Ved sin Væren og Virken i 25 Aar har Københavns Hypotekforening baade gjort de Spaadomme til Skamme, som ved dens Oprettelse og under dens første Aaringer lod sig høre om dens FormaaIs Uigennemførlighed, og

Tilbage-
blik.

afkræftet de Indvendinger, der endnu, efter at den havde overvundet sine Begyndelsesvanskeligheder, gjordes mod dens Opgaves Samfundsnytte. Endnu saa sent som under den livlige Byggeperiode i de første Aar af det nye Aarhundrede maatte Foreningen høre Røster, der bebrejdede den, at den lette almindelige Adgang, den gav til at erholde faste Laan udover 1ste Prioriteterne, opmuntrede til Letsindighed i Produktion af faste Ejendomme og derved fremmede usunde og for Fremtidsudviklingen farlige Tilstande. Man gik herved, udtrykkeligt eller stiltiende, ud fra, at det ved Provenuet af 1ste og 2den Prioriteterne tilsammen var muligt helt eller tilnærmelsesvist at dække Produktionsomkostningerne, saa at Byggespekulation blev farefri. Men denne Forudsætning var urigtig. Ikke alene har man fra Foreningens Side altid holdt sig klart, at der ved Belaaning maatte levnes tilstrækkelig Margin for Ejerens personlige Indsats og Risiko, men at man ogsaa i Praxis har formaaet at udmaale denne Margin paa rette Maade, derfor lader sig føre afgørende, om end indirekte, Bevis. Under Foreningens 25-aarige Virksomhed har mange Konjunkturskifter fundet Sted; havde den nogen- sinde ladet sig, under Laansøgenes Tryk, forlede til at overtage disses Egenrisiko, vilde den forlængst være brudt sammen under de Nedgangsperioder, den har oplevet, knust under Vægten af de Tab, som disse, særlig det heftige Prislefald i Tiden omkring 1908, vilde have bragt den.

Foreningen har forsaavidt været Banebryder, som den har gjort og gennemført Forsøget paa at føre den sekundære københavnske Realkredit ind under Andelsorganisationen. Men dette System har den ikke selv skabt, den har optaget det, som den har forefundet det fuldt udformet i Kreditforeningerne. Historisk som teknisk set er

da Kreditforeningerne, deres Metoder og Praksis, Hypotekforeningens Forudsætning; Forskydninger og Forandringer i Kreditforeningernes Virksomhed vil i mange Tilfælde nødvendiggøre modsvarende Ændringer i Hypotekforeningens. Gensidigt er dette faktiske Afhængighedsforhold ikke, men Hypotekforeningen har sikkert paa forskellig Maade virket tilbage paa de københavnske Kreditinstitutioner, der beskæftiger sig med 1ste Prioritetslaan. Disse vilde, som i et tidligere Afsnit nærmere omtalt, uden Hypotekforeningen have haft langt vanskeligere ved at holde Laansøgenes Krav om stadig større Laan, for hvilke Fordringer det mellem disse Institutioner herskende Konkurrenceforhold afgiver en saa gunstig Jordbund, indenfor rimelige Grænser.

En Sammenligning mellem Forholdene i 1895 og i 1920 vil vise, hvilken overordentlig Udvikling i københavnske Ejendoms- og Bebyggelsesforhold der i dette Tidsrum har fuldbyrdet sig. At gøre nærmere Rede for denne Udvikling hører ikke herhen, men det tør tros, at Foreningen har sin Plads som et enkelt Led i den Række af Faktorer, som har begunstiget og muliggjort den.

I det Øjeblik Københavns Hypotekforening kan se tilbage paa sine første 25 Aars Virksomhed, er det vanskeligere end nogensinde at skelne Fremtidens sandsynlige Udviklingslinjer. Det er ikke utænkeligt, at der kan opstaa og forme sig saadanne social-økonomiske Forhold, som gør dens Opgave uden Betydning, ja helt tager Grunden bort under den. Er Foreningens Fremtid forsaavidt hyllet i Uvishedens Taage, tillader dens Fortid et klart Overblik. Det har under den samfundsøkonomiske Ordning, som under denne Fortid har været den herskende, været fortjenstfuldt at skaffe Adgang til, paa simplest mu-

lig Maade og i størst muligt Omfang at udløse de i faste Ejendomme bundne Værdier til anden produktiv Anvendelse, og Foreningen har formaaet uden at bringe andre Interesser i Fare at løse sin Del, der ingeniunde er den letteste af denne Opgave.

P O R T R Æ T F O R T E G N E L S E

	Side
<i>Andersen, R.</i> , Prokurator, Medlem af Kontrolkomiteen fra 1910	54
<i>Andresen, H. A.</i> , Etatsraad, Direktør i Statsanstalten for Livsforsikring, R. af Db., Medstifter, Medlem af Kontrolkomiteen til 1901, † 1913	15
<i>Arboe, Otto</i> , Tømrermester, Medlem af Kontrolkomiteen fra 1905	58
<i>Arentzen, R.</i> , Tømrermester, Medlem af Kontrolkomiteen fra 1917	59
<i>Brendstrup, A.</i> , Kontorchef i Statsanstalten for Livsforsikring, Revisor fra 1905	64
<i>Brorson, Chr. F.</i> , Overretssagfører, Medlem af Kontrolkomiteen fra 1910	65
<i>Busch, H. A.</i> , Kancelliraad, Sagfører, Medlem af Kontrolkomiteen fra 1900	68
<i>Bøving, F. Giede</i> , cand. phil., Kontorchef i Københavns Hypotekforening, ansat 1898	69
<i>Conradsen, K.</i> , Justitsraad, Overretssagfører, Medstifter, Medlem af Direktionen til sin Død i 1904	3
<i>Dahlberg, S.</i> , Bogholder i Københavns Handelsbank, Revisor til sin Død i 1908	34
<i>Faber, W. S. W.</i> , Sparekasseinspektør, R. af Db., Medstifter, Medlem af Kontrolkomiteen til sin Død i 1899	18
<i>Friis, Rigmor, f. Hein</i> , Kasserer i Københavns Hypotekforening fra 1898	100
<i>Gjessing, Aage</i> , Overretssagfører, Formand for Direktionen fra 1900	40
<i>Hansen, H. P.</i> , Murermester, Direktør i Københavns Kreditforening, Medstifter, Medlem af Kontrolkomiteen til sin Død i 1904	19
<i>Hansen, Henning</i> , Sagfører, Medlem af Kontrolkomiteen fra 1905	76
<i>Hansen, Richard</i> , Bogholder i Københavns Hypotekforening, ansat 1901	77
<i>Hein, A. C. F.</i> , Overretssagfører, Direktør i Københavns Kreditforening, R. af Db., Foreningens Stifter og Formand for dens Direktion til sin Død 1899	2
<i>Hoppe, Fr.</i> , cand. jur., Direktør for A/S Oversøisk Compagnie, Medlem af Kontrolkomiteen fra 1905, Komiteens Formand fra 1910	47
<i>Jessen, L.</i> , Overretssagfører, Raadmand, M. F., Medlem af Kontrolkomiteen fra 1919	113

<i>Juul, W.</i> , Slagteroldermand, R. af Db., Dbmd., Medlem af Kontrolkomiteen fra 1904 til sin Død i 1909	41
<i>Jørgensen, Emil</i> , Arkitekt, R. af Db., Medlem af Kontrolkomiteen fra 1912	84
<i>Koppel, M.</i> , Justitsraad, Prokurator, Medlem af Kontrolkomiteen fra 1899 til sin Død i 1904	43
<i>Lassen, I. L.</i> , Overretsprokurator, R. af Db., Medstifter, Kontrolkomiteens Formand til sin Død i 1910	11
<i>Leffland, A. O.</i> , Arkitekt, Medstifter, Medlem af Kontrolkomiteen til 1900	23
<i>Louis-Hansen, L. O.</i> , Murermester, Medlem af Kontrolkomiteen fra 1905 til sin Død i 1917	50
<i>Lytthans-Petersen, E.</i> , Murermester, R. af Db., Dbmd., Medstifter, Medlem af Kontrolkomiteen	26
<i>Mossin, Bernhard</i> , Grosserer, Medlem af Kontrolkomiteen fra 1910 til sin Død i 1915	51
<i>Mundt, I. H.</i> , Overretsprokurator, R. af Db., Dbmd., Medstifter, Kontrolkomiteens Næstformand	14
<i>Ortmann, Fr.</i> , Overretssagfører, Medlem af Kontrolkomiteen fra 1900 til 1910	53
<i>Pfeiffer, J.</i> , Fuldmægtig i Statsbanernes Revisionskontor, Revisor til sin Død i 1905	35
<i>Reyn, P.</i> , Direktør for Privatbanken i København, Medlem af Kontrolkomiteen fra 1915	91
<i>Rogert-Møller</i> , Etatsraad, Direktør i Østifternes Kreditforening, R. af Db., Dbmd., Medstifter, Medlem af Kontrolkomiteen til 1912, † 1918	27
<i>Seemann, Chr.</i> , Arkitekt, R. af Db., Dbmd., Medstifter, Medlem af Direktionen	6
<i>Skibsted, H. V.</i> , Pante- og Brevskriver ved Københavns Byret, Revisor fra 1909	108
<i>Stevelt, H.</i> , Fuldmægtig og Ekspeditionssekretær i Københavns Hypotekforening, ansat 1913	110
<i>Thomsen, L.</i> , Tømrermester, Medstifter, Medlem af Kontrolkomiteen til sin Død i 1909	30
<i>Torp, Poul</i> , Overretssagfører, Medlem af Kontrolkomiteen fra 1916	85
<i>Tuxen, Emil</i> , Fabrikant, Medstifter, Medlem af Direktionen ..	7
<i>Ulrich, G.</i> , Etatsraad, Direktør for Landbygningernes almindelige Brandforsikring, Medstifter, Medlem af Kontrolkomiteen til 1900, † 1907	31
<i>Zeltner, Vilh.</i> , Murermester, R. af Db., Medlem af Kontrolkomiteen fra 1911 til sin Død i 1916	90
<i>Øllgaard, F. L. A. S.</i> , Birkedommer, R. af Db., Medlem af Kontrolkomiteen fra 1901 til sin Død i 1919	46

