

Horsens, den 25. november 2012

Erhvervs- og vækstminister
Annette Vilhelmsen

og

Minister for by, bolig og landdistrikter
Carsten Hansen

Vedr. Andelsboligforeningers SWAP-aftaler

Jeg er én blandt 8 andelsboligejere i en ejendom, som er opført og etableret som andelsboligforening i 2003.

De første år var ejendommen belånt med et variabelt forrentet realkreditlån. Med tiden opstod der en stemning blandt flertallet af beboerne for at finde en løsning med fast rente for derved at sikre en stabil husleje mange år ud i fremtiden.

Til en start var det intentionen at overgå til et traditionelt fastforrentet lån, men på generalforsamlingen i 2006 blev vi præsenteret for et forslag fra Nykredit med en såkaldt SWAP. Der var den særlige omstændighed ved vores forening, at et af de daværende bestyrelsesmedlemmer var ansat i Nykredit, og vi var derfor måske særligt tilbøjelige til at lytte til de "gode" argumenter (jeg var selv formand dengang). Så vidt jeg er orienteret, har Nykredit dog solgt produktet med samme argumenter i alle andre tilfælde - og det drejer sig samlet set som bekendt om en hel del andelsboligforeninger.

Det udslagsgivende for vort valg af SWAP-løsningen var ikke, at vi kunne opnå en marginalt lavere rente end på et traditionelt fastforrentet lån. Det var det derimod, at restgælden ville blive beregnet på grundlag af kursen på det bagvedliggende variabelt forrentede 1-årige lån. Da kursen på dette lån til stadighed vil være tæt på 100, ville dette sikre en stabil udvikling i andelskronen - altså uden de udsving, der følger af et 30-årigt lån.

Nykredit oplyste dengang, at værdien af SWAP'en kunne udelades ved opgørelsen af andelskronen, og dette blev understøttet af en erklæring fra et københavnsk revisionsfirma. Med andre ord: bestyrelsen ville kunne vælge at se bort fra den aktuelle positive eller negative effekt af SWAP-aftalen ved opgørelse af de maksimale priser, som andelene ville kunne handles til - hvilket var en afgørende forudsætning for, at vi kunne fastholde målet om en stabil udvikling i andelspriserne.

Det skulle senere vise sig, at denne forudsætning ikke holdt.

Opgørelse af SWAP-værdi

Ved udarbejdelsen af det første regnskab efter ændringen af vores belåning gav vores daværende revisionsfirma os medhold i, at vi kunne udelade værdien af SWAP'en ved opgørelsen af andelskronen.

Allerede det efterfølgende år var revisorens holdning den stik modsatte. Og revisorens position blev styrket med en afgørelse, hvori Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastslog, at værdien af en SWAP-aftale skal medregnes ved beregning af andelsværdierne.

Det afgørende her er, at Nykredit på tidspunktet for ændring af belåning og tilhørende indgåelse af SWAP-aftale på ingen måde tilkendegav, at praksis omkring SWAP'en var usikker. Tværtimod forelå der jo en revisorudtalelse, som sagde noget andet. Der var intet forbehold, med andre ord.

Nu kunne vi jo lægge sag an mod Nykredit, kan man mene. Det er fuldstændig illusorisk. Hvordan skulle vi kunne vinde en sag mod et kæmpeforetagende med mere end rigeligt af økonomiske muskler til at hyre en mindre hær af advokater til at udnytte enhver form for kattelerm for Nykredit i de centimetertykke bilag til vore lånedokumenter? Jeg tvivler ikke det mindste på, at Nykredit har sikret sig rent juridisk.

Men alene den omstændighed, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen senere måtte præcisere reglerne, viser vel med al tydelighed, at praksis langt fra var så entydigt fastlagt som postuleret af Nykredit?

Den senere udvikling

I lighed med andre andelsboligforeninger i samme situation har vi siden da været ramt af en faldende rente, som har resulteret i, at Nykredit vil beregne sig en helt absurd betaling for at træde ud af SWAP-aftalen. Aktuelt skal vi betale langt over 30% i tillæg til den normale indfrielseskurs, hvis vi vil ud af aftalen. Det er fuldstændig urealistisk at realisere et sådan tab, og vi er derfor stavnsbundet til et opretholde et kundeforhold, som vi i øvrigt er stærkt utilfredse med. Som følge heraf er vi også reelt afskåret fra at kunne konvertere vores lån til en lavere rente.

Møder og korrespondance med Nykredit har gjort det helt klart for os, at Nykredit på ingen måde er villig til at tage andet end perifert moralsk ansvar for det passerede. Man fastholder os på aftalen. Hvorfor skulle de også andet? Nykredit Bank tjener styrtende på aftaler som denne, og det er tydeligvis det eneste, som tæller.

Som om man ikke tjente nok, skruer Nykredit også op på bidragssatsen. Vi oplevede senest en betydelig forhøjelse af bidragssatsen pr. 1/7 2011, og vi betaler i dag mere end kr. 6.000 årligt pr. lejlighed alene i bidrag til Nykredit. Der er næppe megen tvivl om, at de forhøjede bidragssatser for alle realkreditkunder mere end rigeligt dækker forøgede krav til hensættelser til tab. Hvad de større indtægter så ellers bruges til, kan man gisne om, men Tænketanken Cevea har for nylig dokumenteret, at de seneste år har givet betragtelige forøgelser i honorarerne på direktionsgangen i flere banker - og således også i Nykredit Bank.

Ændrede forudsætninger

Som kunde forbløffes man over den stærkt opportunistiske tilgang til begrebet "ændrede forudsætninger", som flourerer i den finansielle sektor i Danmark.

En efter danske forhold finansiell sværvægter som Nykredit fastholder kunder som os på en høj rente og kan på den måde tjene betydelige beløb på merfortjenesten i forhold til den gældende markedsrente samt en skruppelløs opjustering af bidragssatsen. Dette sker altså på trods af, at vi købte et finansielt produkt på baggrund af fejlagtige oplysninger.

Samtidig ser vi i disse år, at pensionskunder på traditionelle pensionsopsparingsprodukter "honoreres" med depotrenter, som ligger langt under det, man i sin tid blev garanteret. Årsagen er - ja, netop, præcist den samme faldende markedsrente, som Nykredit tillades at hæve sig langt over. I tilfældet med pensionselskaberne hedder det sig blot, at det lavere afkast sker for at sikre selskabernes soliditet. Det kan jeg såmænd godt se det rimelige og fornuftige i - også selv om jeg p.t. får langt mindre i rente end de 4,5% p.a., jeg i sin tid blev garanteret (eller vel rettere "garanteret").

Men der må være anstændighed i tingene. Det kan ikke passe, at man på den ene side skal være stavnsbundet til et låneprodukt, som endda blev solgt under fejlagtige forudsætninger samtidig med, at man som pensionsopsparer må betale den lavere markedsrente med et afkast, som er under det minimumsniveau, man faktisk er blevet garanteret. Hvis man som pensionskunde må betale for finanskrisen, må statsunderstøttede finansielle virksomheder på den anden side også forventes at tage sin del af slæbet.

Og man må undre sig:

Når pensionselskaber lover for gunstige vilkår for kunderne, skal politikere og tilsynsmyndigheder nok være der for at redde de finansielle aktører. Regningen betales af kunderne. Men når en virksomhed som Nykredit omvendt slipper af sted med at udøve noget, der nærmer sig åger, er politikere og myndigheder tilsyneladende mere end almindeligt berøringsangste.

Forslag

Løsningen på problemet med SWAP-aftalerne er ellers meget enkel:

Vedtag en lov, som giver andelsboligforeninger frit lejde til at træde omkostningsfrit ud af indgåede SWAP-aftaler. Det vil sige: foreningerne skal friholdes fra at indfri aftalerne til den markedspris, som realkreditinstituttets bank i øvrigt selv suverænt fastsætter. Foreningerne tager samtidig de bagvedliggende variabelt forrentede lån tilbage til gældende børsnoterede kurser (med mulighed for, om ønsket, både at skifte leverandør og/eller konvertere til helt traditionel fastforrentet belåning). Eneste omkostninger for foreningerne vil være de forbundne udgifter til tinglysning.

Den tidligere regering bidrog i høj grad til den uoverskuelige junglelovs-tilstand, som har efterladt tusindvis af andelsboligejere uforskyldt i en helt urimelig situation.

Jeg vil opfordre jer - Erhvervs- og vækstministeren samt Ministeren for by, bolig og landdistrikter - til at rydde op i miseren. Der er absolut ingen grund til at have ondt af Nykredit m.fl. i den anledning: der er tjent mere end rigeligt i de kredse på misfostret "SWAP-aftaler" og det vel at mærke primært til de finansielle konstruktioner selv, ikke - som ellers for traditionelle kreditforeningslån - til nogle bagvedstående obligationsejere.

Det kan være udmærket, når Ministeren for by, bolig og landdistrikter vil indføre en mærkningsordning for andelsboliger. I sig selv vil det dog yderligere udstille andelsboliger med rødt SWAP-mærke som ejendomsmarkedets pariaer. Initiativet bør derfor anstændigvis suppleres med af et lovindgreb, hvor andelsboligforeninger får realistisk mulighed for at træde ud af SWAP-aftaler, som tydeligvist i meget stort omfang er indgået på uklare og måske endda falske forudsætninger.

Med venlig hilsen

Kim Hedemann Olesen
Bygholm Åvænget 14, 1.,
8700 Horsens

Tlf. 2615 0904 / email hedole@gmail.com

kopi fremsendt til:
By- og boligordførerne for Folketingets partier
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation - ABF