

Til Folketingserhvervsudvalg

Jeg har skrevet til jer flere gange om andelsboliger men ingen syntes at det er nødvendig at røre ved lovgivningen.

Som alm. borger kan jeg ikke forstå at i ikke tilpasser virkeligheden til 2010 da i ændrede loven for ca. 5 år siden var i ikke klar over bivirkninger og at der var mange flere vinkler i skulle have med når i ændre lovgivningen.

Hvor er finanstilsynet henne vi tror at der er styr på hvad bankerne laver og alligevel sker der ting og sager som finanstilsynet ikke ved noget om, nu da vi har en masse højt uddannet ansat i finanstilsynet, kunne i så ikke lovgive at alle væsentlige bankprodukter skal godkendes i finanstilsynet og det personale som skal sælge dem er uddannet og ikke som i dag hvor mange tusind i bankerne ikke ved hvad de laver, det er også trals at der sker ikke ret meget i statsforvaltningerne før tv bringer noget.

Hvorfor kan der ikke oprettes en form for kreditforening ? vi kunne måske bruge ATP som jo er verdens mester i administration og sikring af formuen.

Venlig hilsen

John Kaffka Grøndalsvænge Alle 26, 2400 København NV j.kaffka@webspeed.dk

Ingen kan helt forklare et renteswap, men mange andelsboligforeninger har lavet et swap med banken og dermed mistet deres formue, da renten faldt. Herover formlen på et renteswap. Linda Henriksen

Af [Simon Nyborg](#)

Onsdag den 31. marts 2010, 5:00

Mange andelsboligforeninger er kommet i problemer med komplicerede, finansielle værktøjer som renteswaps. Bankerne har ikke rådgivet ordentligt ifølge en interesseorganisation, der overvejer at kræve et forbud.

En andelsboligforening er for de fleste noget med arbejdsweekender, generalforsamlinger og grill i gården. Men den finansielle virkelighed er ofte ganske langt fra gængse forestillinger om foreningslivet, faktisk tættere på Wall Street end Københavns brokvarterer.

Variabelt forrentede lån og renteswaps er nemlig udbredte i andelsboligforeninger – måske helt op mod halvdelen af de nyere foreninger har finansieret sig sådan – men det kommer bag på mange foreninger, at der også kan være alvorlige, utilsigtede konsekvenser af denne låneform.

Flere foreninger har på papiret tabt deres formue, fordi kursen på deres renteswap er faldet, hvilket gør det svært for både foreninger og andelshavere at sælge andele uden store tab, ligesom det kan blive svært at få nye lån.

[Læs også: Systematisk overvurdering af andelsboliger](#)

I takt med at problemerne viser sig, vokser også kritikken af de banker, der har solgt produkterne.

»Vi overvejer nu vores stilling over for renteswaps, herunder om bankerne overhovedet bør have lov til at udbyde så komplicerede og svært tilgængelige produkter til andelsboligforeninger.

Produkter som bankrådgiverne åbenbart heller ikke har forstået,« siger Jan Hansen, direktør i ABF, der er en interesseorganisation for andelsboligforeninger.

Disse overvejelser finder dog ingen genklang i banksektorens interesseorganisation Finansrådet.

»Et forbud løser intet, for der vil bare komme alternativer. Renteswaps dækker et konkret behov for andelsboligforeninger, men det er klart, at kunderne skal forstå produktet,« siger Susanne Dolberg, underdirektør i Finansrådet.

Kan koste millioner

Oprindeligt blev renteswap opfundet til multinationale selskaber, der havde behov for at komme uden om valutarestriktioner, og i dag er det en af de mest udbredte derivater i den finansielle verden.

Derimod er det en fremmed fugl i andelsboligloven, og det var først i februar i år, at Erhvervs- og byggestyrelsen kom med en udtalelse om, hvordan kursfald på renteswapen påvirker foreningernes formue. Finansrådet står trods uklarheden på mål for produktet:

»Bankernes vigtigste opgave er at rådgive, og det stiller naturligvis andre krav til rådgivningen, når der er tale om en andelsboligforening og ikke børsnoterede virksomheder. Derfor er det også specialister, der står for det. Men som i andre af livets forhold har også andelshaveren et ansvar for at vide, hvad han går ind i,« siger Susanne Dolberg fra Finansrådet.

[Læs også: Andelskøber: "Vi var for naive..."](#)

Men netop rådgivningen har været alt for dårlig ifølge Jan Hansen, der fortæller, at mange først for sent forstår, hvad det er for en kontrakt, de har skrevet under på.

»Situationen er nu, at mange foreninger er låst fast i en renteswap, som, de troede, var et renteloft, men som derimod er et produkt, der forhindrer dem i at ændre rente i en lang periode, medmindre de vil betale en bod. Det kan koste millioner af kroner, hvis foreningerne vil over i en anden kurs, før renteswapen udløber,« siger Jan Hansen, direktør i ABF.

Fakta

En stor del af Københavns nystiftede andelsboligforeninger er i alvorlige økonomiske problemer. De fleste er stiftet på grundlag af overvurderede priser. I flere foreninger er der desuden uholdbare budgetter og risikable lån med renteswap.

En renteswap er en kontrakt, hvor f.eks. en andelsboligforening aftaler med en bank at låse ydelsen fast på et variabelt forrentet lån. Men værdien af swapen svinger med renten, og derfor har mange foreninger på papiret tabt deres formue. Swapen kan ikke lægges om før tid som et realkreditlån.

Er du andelshaver?

Ingen institution eller forening ved, hvor mange af de nyere andelsboligforeninger, der er i økonomiske problemer. Berlingske Business er derfor i gang med en undersøgelse af økonomien i andelsboligforeninger stiftet fra 2004 og frem.

Er du andelshaver i en nyere forening, eller kender du andre, der er, så skriv gerne til journalist Simon Nyborg på adressen simn@berlingske.dk.

