



ØKONOMI- OG  
ERHVERVS MINISTEREN

5. oktober 2010

**Endelig besvarelse af spørgsmål 400 alm. del stillet af Boligudvalget den 22. juni 2010 efter ønske fra Thomas Jensen (S).**

ØKONOMI- OG  
ERHVERVS MINISTERIET  
Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

**Spørgsmål:**

Kan ministeren bekræfte, at et realkreditinstitut/pengeinstitut, der udbyder et swap-lån, har pligt til at redegøre for de formuemæssige konsekvenser af f.eks. negativ markedsværdi af renteswap'en, således at andelshaverne er bekendt med konsekvensen for andelskronen inden lånet optages?

Tlf. 33 92 33 50  
Fax 33 12 37 78  
CVR-nr 10 09 24 85  
oem@oem.dk  
www.oem.dk

**Svar:**

Når en andelsboligforening optager et såkaldt trappe- eller swaplån, sker dette ved, at der i tillæg til optagelse af et traditionelt variabelt forrentet realkreditlån indgås en separat aftale om køb af et finansielt instrument i form af en swap. Denne swap medfører, at renten enten i praksis låses fast eller kun ændrer sig i form af et i forvejen fastlagt mønster.

Selve aftalen om køb af en swap medfører, at bekendtgørelse om investorbeskyttelse ved værdipapirhandel finder anvendelse. Dette regelsæt stiller krav om, at realkredit- og pengeinstitutter skal yde detailkunder beskyttelse.

Andelsboligforeningen skal i praksis som minimum have beskyttelse i form af en såkaldt hensigtsmæssighedstest. Det vil sige, at værdipapirhandleren – i praksis realkredit- og pengeinstituttet – skal bede foreningen oplyse om dennes kendskab til og erfaring med swaps. På baggrund af oplysningerne skal værdipapirhandleren vurdere, om en swap er hensigtsmæssig for foreningen. Hvis foreningen ikke har tilstrækkelig viden og erfaring, skal værdipapirhandleren advare denne om, at produktet ikke er hensigtsmæssigt for denne.

Hensigtsmæssighedstesten skal som beskrevet foretages i forhold til andelsboligforeningen og ikke de enkelte andelshavere i foreningen. Hensigtsmæssighedstesten kan derfor føre til, at foreningen i form af foreningens bestyrelse eller repræsentanter herfor har tilstrækkeligt kendskab og erfaring til at indgå en swapaftale, selv om de enkelte andelshavere i foreningen hver for sig ikke har et sådan kendskab.

Hvis værdipapirhandleren – i praksis realkredit- og pengeinstituttet - på baggrund af hensigtsmæssighedstesten har konkluderet, at en swapaftale er hensigtsmæssig i forhold til andelsboligforeningen, betyder dette, at værdipapirhandleren konkluderer, at andelsboligforeningens bestyrelse har tilstrækkelig kendskab til de økonomiske konsekvenser af at indgå en

swapaftale.

Værdipapirhandleren har derimod ikke pligt til at undersøge, om de enkelte andelshavere forstår konsekvenserne af en swapaftale. Dette skyldes, at bestyrelsen – i lighed med andre situationer – repræsenterer andelsboligforeningen, og således agerer på vegne af de enkelte andelshavere. Værdipapirhandleren har ikke kontakt til de enkelte andelshavere.

Det er op til foreningens bestyrelse at sikre sig, at bestyrelsen har bemyndigelse til at indgå sådanne aftaler på foreningens vegne. Og det er bestyrelsens ansvar, at bestyrelsen forstår hvad en swapaftale – og evt. andre låneaftaler – har af konsekvenser for andelsboligforeningen.

Der er i lighed med andre bestyrelsesopgaver forbundet et bestyrelsesansvar med at kunne indgå aftaler på en andelsboligforenings vegne. Indgåelse af en låneaftale, og evt. i kombination med swapaftale, adskiller sig ikke fra andre aftaleforhold, som bestyrelsen kan indgå på andelsboligforeningens vegne.

Det er således foreningens bestyrelse, der har ansvaret for, at redegøre for konsekvenserne af en negativ værdi af swap'en for andelskronen over for de enkelte andelshavere.

Om bestyrelsen i en andelsboligforening er forpligtet til at indkalde til generalforsamling før indgåelse af sådanne aftaler er et anliggende i den enkelte andelsboligforening. Hvad der ligger indenfor bestyrelsens bemyndigelse, herunder hvornår andelsboligforeningen skal indkalde til generalforsamling, er således et foreningsretligt spørgsmål.

Jeg kan i øvrigt oplyse, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i september 2009 kom med en vejledende udtalelse om indregningen af renteswaps i regnskabet for andelsboligforeninger, der aflægges regnskab efter årsregnskabsloven.

Efter denne vejledende udtalelse skal den positive eller negative værdi af en renteswap altid medtages i årsrapporten, hvis det er nødvendigt for at give regnskabsbrugeren et retvisende billede af foreningens økonomiske forhold.

Jeg kan i øvrigt – som tidligere tilkendegivet i mine svar til udvalget på spørgsmål 297, 336 og 372, alm. del – oplyse, at der i øjeblikket pågår et arbejde i en arbejdsgruppe med deltagelse af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og de relevante parter på området med henblik på at udarbejde yderligere, konkret vejledning om regnskabsaflæggelse for andelsboligforeninger, der aflægges årsrapport efter årsregnskabsloven. Jeg forventer, at vejledningen kan være klar, så den kan anvendes i forbindelse med andelsboligforeningernes udarbejdelse af årsregnskaber for 2010.