

**Andelsboligforeningen Duegården**  
**Duevej 8, 5. tv.**  
**2000 Frederiksberg**

Den 28. december 2010

Til  
Det Finansielle Virksomhedsråd  
Realkreditankenævnet  
Pengeinstitutankenævnet  
Finanstilsynet  
Forbrugerombudsmanden

### **Klage over låneomlægning til uopsigeligt trappelån med swap, initieret og foretaget af Nykredit**

På vegne af andelsboligforeningen AB Duegården, Duevej på Frederiksberg, klager jeg som formand for andelsboligforeningen herved over en omlægning af andelsboligforeningens realkreditlån i 2007, initieret og foretaget af Nykredit.

#### **Baggrundoplysninger**

Andelsboligforeningen blev stiftet 2007 af 122 andelshavere den 2. marts 2007 og ejendommen blev overtaget for en købspris på 360 mio. kroner. 61 beboere fortsatte som lejere. Ejendommen har desuden et par erhvervslejemål.

Den 26. marts 2007 vurderede en valuar ejendommens værdi til 499 mio. kr. Den 8. juli 2010 vurderede en anden valuar ejendommens værdi til 290 mio. kr.

Låneomlægningen i forsommeren 2007 indebar, at et fastforrentet 4 % realkreditlån blev omlagt til et 30-årigt inkonverterbart lån på 4,56% kombineret med renteswap og fra år 10 til år 20 en rentetrappe. Efter år 20 er renten fast, 6.485%. I forbindelse med låneomlægningen nedskrev man den oprindelige kassekredit med ca. 15 mio. kr. til et nyt maksimum på 20 mio. kr. og ydede ydede et anlægs lån på 55 mio. kr.

Efter 30 år ville det oprindelige lån være betalt ud, mens det af Nykredit i juni 2007 omlagte lån vil have en restgæld på 230 mio. kr.

Ved en rente over 4,56% er værdien af swap'en positiv, ved en rente under 4,56% er værdien negativ. Den 30. november 2010 er de negative værdier af swap'en 102 mio. kr. på lånet på 288 mio. kr og 4 mio. kr. på lånet på 55 mio. kr. Disse beløb, for tiden ialt 106 mio. kr., skal lægges til andelsboligforeningens gæld.

Lånedokumenter mv. fremgår af vedhæftede pdf-fil, "Nykredit - AB Duegården - låneomlægning 2007".

#### **Konsekvenser for andelsboligforeningen og andelshaverne**

Med den seneste valuarvurdering overstiger foreningens gæld foreningens formue. Det har været nødvendigt at suspendere muligheden for køb og salg af andele. Det gælder for såvel lejligheder, udbudt af andelshavere, som for ledigblevne lejligheder der udbydes af foreningen.

Andelshaverne er stavnsbundet til deres lejligheder og mange, bl.a. især ældre og enlige, har ikke længere råd til at blive boende. Hertil kommer at et dusin retssager fra købere – på nuværende tidspunkt rettet mod sælgere, foreningen, administrator, revisor og valuar – er på vej. En enkelt retssag er allerede anlagt.

Med det 30-årige inkonverterbare lån fra Nykredit er andelsboligforeningen ude af stand til at omlægge sine faste lån, således som det normalt sker i boligsektoren, ligesom lånet heller ikke kan indfries til kurs pari.

Det er ikke muligt for andelsboligforeningen at komme ud af sin gæld i løbet af det næste kvarte århundrede og der er overhængende risiko for, at andelsboligforeningen må gå i betalingsstandsning i 2011.

## **Forhandlinger med Nykredit i efteråret 2010**

Andelsboligforeningen har i efteråret 2010 forhandlet med Nykredit om omlægning af lånet. Forhandlingerne er endt uden resultat.

Under forhandlingerne har foreningens repræsentanter efterspurgt materiale, der kunne kaste lys over, hvilke oplysninger om låneomlægningen foreningen fik forelagt i 2007. Der er ikke hidtil blevet fremlagt noget materiale.

## **Klage**

Der klages over at Nykredit - i forbindelse med låneomlægningen - ikke har gennemført en hensigtsmæssighedstest.

Nykredit har ikke behandlet andelsboligforeningen som en almindelig forbruger.

Andelsboligforeningens bestyrelse havde i forbindelse med låneomlægningen ikke nogen som helst viden om eller erfaring med det tilbudte finansielle produkt og blev ikke advaret af Nykredit om, at produktet ikke var hensigtsmæssigt for foreningen.

Konsekvenserne af andelsboligforeningens finansiering begyndte først at gå op for foreningens bestyrelse i løbet af foråret/sommeren 2009 og for foreningens medlemmer ved et orienteringsmøde i november 2009, hvor bl.a. Nykredit og en indbudt revisor deltog.

Det har derfor heller ikke været muligt for andelsboligforeningens bestyrelse at sikre sig, at de enkelte medlemmer var klar over konsekvenserne af låneomlægningen. Låneomlægningen er ikke blevet forelagt andelsboligforeningens generalforsamling, idet lånet dengang - som det blev præsenteret - af bestyrelsen blev opfattet som mere fordelagtigt end det oprindelige lån.

På et åbent samråd i Boligudvalget den 4. juni 2009 udtalte Erhvervs- og Økonomiminister Brian Mikkelsen, at hvis rådgivningsreglerne ikke var fulgt og andelsboligforeningen har lidt tab, vil andelsboligforeningen - efter omstændighederne - kunne få erstatning fra værdipapirforhandleren. AB Duegården har på nuværende tidspunkt ikke opgjort de tab foreningen og andelshaverne har lidt som følge af låneomlægningen i 2007.

Nykredit optræder både som realkreditinstitut og bank i forhold til AB Duegården. Denne klage fremsendes derfor til Realkreditankenævnet og til Pengeinstitutankenævnet. Klagen fremsendes desuden til Finanstilsynet, Det Finansielle Virksomhedsråd og Forbrugerombudsmanden, der skal sikre, at de finansielle institutioner overholder lovgivning, regler om god skik eller varetager forbrugerinteresser/forbrugerbeskyttelse.

Klagen fremsendes som e-post og som papirpost med bilag og underskrift. Forhold omkring gebyr og klageformularer vil blive ordnet snarest.

Kopi til orientering til Erhvervs- og Økonomiministeren og Folketingets Boligudvalg.

Med venlig hilsen

Axel Walløe Hansen  
formand for AB Duegården

Kontaktinformation  
Telefon: 40 94 96 25  
E-post: awh@gfy.ku.dk