

Andelsboligforeningen Duegården
2000 Frederiksberg

Den 16. februar 2011

Til Folketingets Boligudvalg

Realkreditankenævnet har bedt andelsboligforeningen om at præcisere sine påstande i klagen over Nykredits omlægning af lån til trappelån med swap.

Jeg sender påstandene til orientering for udvalget.

Selve klagen er sendt til udvalget til orientering den 28. december 2010, BOU alm. del bilag 31.

Med venlig hilsen

Aksel Walløe Hansen
formand for AB Duegården

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

Den 14. februar 2011

Til Realkreditankenævnet

Kære Keld Steffensen

Bestyrelsen i Andelsboligforeningen Duegården har drøftet en præcisering af boligforeningens påstande.

Påstandene fremgår nedenfor.

Med venlig hilsen
for Aksel Walløe Hansen

/Lasse Larsen

AB Duegårdens påstande er:

- 1. Andelsboligforeningen skal stilles på samme måde som inden trappelån/swaplån blev ydet af Nykredit.**
- 2. Nykredit skal dække alle andelsboligforeningens omkostninger ved at komme ud af swap-lånet.**
- 3. Nykredit skal dække andelshavernes indskud og tab. For de fleste er der tale om mindre beløb, men for et mindretal - der har købt/solgt efter Nykredits låneomlægning i 2007 - er der tale om store personlige tab.**

Ad 1. Andelsboligforeningen skal stilles på samme måde, som inden det kombinerede trappelån/swaplån blev ydet i 2007. Dette indebærer at Nykredit såvidt muligt skal retablere det oprindelige fastforrentede realkreditlån (rente, restgæld, kurs, løbetid). Mellemliggende betalinger til Nykredit modregnes i ydelserne fra den oprindelige kredits indfrielse og til retableringen. Nykredit afholder alle omkostninger ved retableringen.

Omlægningen af andelsboligforeningens lån fra et almindeligt realkreditlån til et kompliceret finansielt produkt (trappelån kombineret med swap) har bevirket, at foreningen idag står i en uoverskuelig og håbløs økonomisk situation. Værdien af swap'en skal - når ejendomsværdien ikke er baseret på anskaffelsesprisen - indregnes i foreningens formue i henhold til Erhvervs- og Byggestyrelsen og Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Det har med det nuværende renteniveau bevirket, at andelsværdien er negativ. Der kan ikke handles andele. Andelshaverne er stavnsbundne. Ledigblevne leje-lejligheder kan ikke sælges og bidrager dermed ikke til foreningens driftsbudget, der bla. var baseret på et årligt salg af 5 ledigblevne lejelejligheder til 1 mio. kr. stykket. Yderligere forhøjelser af boligafgiften kan ikke tåles af en del af andelshaverne. Det har, hvad der er gået op for andelsboligforeningen, siden omlægningen til trappelån/swaplån i 2007 ikke været muligt at foretage låneomlægninger eller at komme ud af gælden til Nykredit til kurs pari.

Ad 2. Kombinationen af at gælden ikke kan omlægges til højst pari og reglen om at swapværdien skal medtages til (negativ) kursværdi har tilsammen gjort en

iøvrigt sund andelsboligforening insolvent. Andelsboligforeningens bestyrelse fik i forbindelse med låneomlægningen ikke kendskab til hverken den manglende mulighed for at omlægge gæld til højst pari eller vejledning om hvorledes swapværdien skulle optages i formueopgørelsen til (negativ) kursværdi.

Nykredit bør derfor stille foreningen således som forholdene var inden låneomlægningen.

Ad 3. Efter låneomlægningen i 2007 er der blevet handlet over tyve andele. Hverken købere, sælgere eller andelsboligforeningens bestyrelse har haft kendskab til andelsboligforeningens finansielle forhold. De finansielle forhold har været uændrede siden låneomlægningen i 2007, men det er først i 2009/2010, at de reelle forhold går op for foreningen. De andelshavere, der har stiftet foreningen, har tabt deres indskud og betaler en forhøjet boligafgift, sammenholdt med de der er forblevet som lejere. Nytilkomne andelshavere, der efter låneomlægningen i 2007 har købt og betalt fuld pris for en andel (solgt af andelsboligforeningen eller af en andelshaver), står idag med en andel der enten er værdiløs eller har negativ værdi. På nuværende tidspunkt har et flertal af disse købere, der må imødesee store personlige økonomiske tab (fra 0,5 mio. kr. til over 2,2 mio. kr.), anlagt retssager mod sælgeren, andelsboligforeningens bestyrelse, administrator, revisor og valuar. Sælgerne (andelshavere eller andelsboligforeningen) har ikke været bekendt med foreningens faktiske finansielle forhold og er nu mødt med sagsanlæg der går på krav om erstatning eller ophævelse af handlerne. Det må forventes, at sælgerne i næste omgang anlægger sager mod rådgivere og Nykredit.

Vores påstand er, at Nykredits handlemåde er den egentlige årsag til alle de nævnte problemer og såfremt Nævnet finder at Nykredits vejledningsforpligtelse ikke er overholdt overfor boligforeningen, bør nævnet tage stilling til de afledte økonomiske tab for købere og sælgere af andele. Det er urimeligt, at et halvt hundrede familier, dvs. købere og sælgere samt iøvrigt også retssystemet, i årevis skal belastes af disse sager, der ene og alene udspringer af Nykredits låneomlægning.