



## INSPIRATIONSPUNKTER

6. juni 2011

**Talepapir til åbent samråd i Boligudvalget, alm. del, den 8. juni 2011 – samrådsspørgsmål V, W, X, T, Z og Æ af 27. maj 2011 stillet efter ønske af Thomas Jensen (S) om låne-markedet for andelsboliger.**

### **Samrådsspørgsmålenes ordlyd:**

#### **Spørgsmål V**

Mener ministeren, at kombinationen af trappe- og swaplån er en god lånetype for andelsboligforeninger?

#### **Spørgsmål W**

Hvilket ansvar mener ministeren, at realkreditinstitutter og andre finansielle rådgivere har over for de andelsboligforeninger, der er kommet i problemer med kombinationen af trappe- og swaplån? Herunder hvad der skal til for at rådgiveransvaret er overholdt?

#### **Spørgsmål X**

Mener ministeren, at rådgiveransvaret for realkreditinstitutter og andre finansielle rådgivere for andelsboligforeninger er overholdt for de andelsboligforeninger, som nu er kommet i vanskeligheder på grund af kombinationen af trappe- og swaplån?

#### **Spørgsmål Y**

Vil ministeren igangsætte en undersøgelse af realkreditinstitutternes rådgivningspraksis i forbindelse med långivning til andelsboligforeninger, herunder om de har levet op til deres rådgiveransvar?

#### **Spørgsmål Z**

Hvordan vil ministeren sikre, at vi ikke i fremtiden ser, at andelsboligforeninger kommer i store økonomiske vanskeligheder på grund af kombinationen af trappe- og swaplån?

**Spørgsmål Æ**

Hvordan vil ministeren sikre, at administratorer og rådgivere af andelsboligforeninger i denne funktion rådgiver den enkelte andelsboligforening, så andelsboligforeningen, inden den træffer en beslutning, kan vurdere mulige konsekvenser af beslutningen?

**Svar på spørgsmål V, W, X, Y, Z og Æ***Indledning*

- Jeg er blevet bedt om at besvare en række spørgsmål om lånemarkedet for andelsboligforeninger, de såkaldte trappe- eller swaplån. Det er et emne, der optager udvalget meget, og jeg har sidst svaret på spørgsmål om dette emne den 4. juni sidste år her i udvalget.
- Da spørgsmålene også denne gang hænger sammen, vil jeg besvare dem samlet.

*Om lånene*

- Indledningsvis vil jeg kort genopfriske, hvordan de lånetyper, som er temaet for dagens spørgsmål, nemlig trappe- eller swap-lån, er konstrueret. Forinden kan jeg dog oplyse, at Finanstilsynet har oplyst mig om, at de ikke er bekendt med, at trappelån fortsat udbydes.
- Et trappelån til andelsboligforeninger har typisk været en kombination af et traditionelt realkreditlån med variabel forrentning og så en renteswap. Renteswappen er et bankprodukt, hvor den ukendte fremtidige variable rente på realkreditlånet ombyttes til en rente, som er kendt

over tid, og i trappelånets tilfælde stigende. Trappelånet kan ikke konverteres.

- Betegnelsen swaplån bruges ofte om den situation, hvor låntager ønsker en fast rente i hele lånets løbetid, men samtidig gerne vil fravælge konverteringsretten på lånet.
- Dette sker ved, at den variable rente på et realkreditlån ”swappes” – på dansk ”byttes” – til en rente, der er fast.
- På den måde kan låntageren opnå en fast rente, der er *lavere* end renten på et traditionelt fastforrentet lån. Det kan lade sig gøre, fordi man ved et traditionelt lån betaler en præmie i form af en højere rente for at kunne indfri til kurs pari.
- Omvendt kan fraskrivelsen af muligheden for at indfri lånene til kurs pari – hvis renten falder – risikere at vise sig uheldigt for andelsboligforeningen.
- Det er op til bestyrelsen i den enkelte andelsboligforening at vurdere, om et lån sammen med en swap vil passe til den pågældende forening. Pengeinstituttet er i den forbindelse forpligtet til at rådgive andelsboligforeningen efter de samme regler om investorbeskyttelse som for en almindelig forbruger.

- Det mest hensigtsmæssige lån må i hvert enkelt tilfælde vurderes på baggrund af foreningens helt konkrete forhold, herunder særligt foreningens økonomi og foreningens ønsker om variabel eller fast rente eller kombinationer heraf.
- Renteudviklingen vil vise, hvorvidt en tilkøbt swap isoleret set har været en god idé. Men det ændrer jo ikke ved, at andelsboligforeningen vurderede swaplånet som hensigtsmæssig på indgåelsestidspunktet.
- Jeg vil derfor ikke tage stilling til, om et trappe- eller swap-lån er en god lånetype for en andelsboligforening. Det må være op til den enkelte forening at vurdere, om lånene passer til foreningens konkrete situation og ønsker.

#### *Rådgivning til andelsboligforeninger ved lånoptagelse*

- Jeg vil nu vende mig mod spørgsmålene om rådgivning.
- Inden en bestyrelse på vegne af andelsboligforeningen træffer beslutning om en konkret låneform, bør bestyrelsen, såfremt den ikke allerede har den fornødne indsigt, søge professionel rådgivning, så den forstår og har overblik over konsekvenserne ved at optage et lån med renteswap.

- Derudover har vi en lovgivning, som sikrer, at bestyrelsen i en andelsboligforening ikke optager et trappe- eller swaplån uden at kunne forstå konsekvenserne.
- Spørgsmålet om rådgivningsreglerne kan deles i to – rådgivning til andelsforeningerne og rådgivning til købere af andelsboliger.
- Hvis vi først ser på rådgivningsreglerne for foreningerne, så medfører købet af en swap, at de *særlige* regler om investorbeskyttelse ved værdipapirhandel finder anvendelse. Det indebærer, at en andelsboligforening er omfattet af de samme rådgivningsregler som en almindelig forbruger.
- Den rådgivning betyder, at der som minimum skal foretages en såkaldt hensigtsmæssighedstest. Det vil sige, at værdipapirhandleren – i praksis pengeinstituttet – skal bede kunden oplyse om sit kendskab til og erfaring med swaps. På baggrund af oplysningerne skal værdipapirhandleren vurdere, om en swap er hensigtsmæssig for kunden. Med andre ord skal værdipapirhandleren sikre sig, at kunden forstår de risici, der er forbundet med at indgå en swapaftale.
- Hvis kunden giver utilstrækkelige oplysninger om sit kendskab og sine erfaringer med swaps, skal kunden gøres udtrykkeligt opmærksom på, at værdipapirhandleren

*ikke* kan afgøre, om produktet eller tjenesteydelsen er hensigtsmæssig for vedkommende.

- Det er naturligt, at hensigtsmæssighedstesten kun gælder andelsboligforeningens repræsentanter, da det er dem, der er i kontakt med værdipapirhandleren. Herefter er det op til andelsboligforeningens bestyrelse at sikre sig, at de enkelte medlemmer i andelsboligforeningen er klar over konsekvenserne ved at optage et trappe- eller swaplån, og at de har andelsboligforeningens bemyndigelse til at indgå sådanne aftaler.
- Hvis rådgivningsreglerne ikke er fulgt, og andelsboligforeningen lider tab, vil andelsboligforeningen – efter omstændighederne – kunne kræve erstatning af værdipapirhandleren.
- Hvorvidt rådgivningsreglerne i konkrete sager er overholdt, kan jeg af gode grunde ikke udtale mig om, men jeg er bekendt med, at der er indbragt klager for Pengeinstitutankenævnet over en række trappe- eller swap-lån. Ankenævnet vil tage stilling til, om den rådgivning, der har været ydet, er i orden, eller om den medfører en erstatningspligt for det involverede pengeinstitut.
- I det omfang en andelsboligforening har optaget et trappe- eller swaplån efter at være bistået af en rådgiver, fx en advokat eller revisor, er det vigtigt at være opmærk-

som på, at disse rådgivere også har et ansvar for at rådgive korrekt.

- Det er i denne forbindelse rådgivernes ansvar at oplyse om de positive og negative konsekvenser, som et lån med renteswap kan have.
- Hvis der er tale om mangelfuld rådgivning, og rådgivningsreglerne ikke er fulgt, vil andelsboligforeningen efter omstændighederne kunne få erstatning.

#### *Rådgivning til købere af andelsbolig*

- For så vidt angår rådgivning til den enkelte køber af en andelsbolig, er det vigtigt, at køberne er opmærksomme på, hvordan andelsboligforeningens økonomi er skruet sammen. Det har nemlig betydning for, hvordan boligafgiften og andelskroneværdien kan udvikle sig.
- Hvis køberen har brug for at låne penge til køb af andelen, vil det typisk ske ved at optage et lån i et pengeinstitut. I den forbindelse skal pengeinstituttet yde kunden rådgivning. Denne rådgivning fokuserer imidlertid på kundens *personlige* økonomiske forhold i forbindelse med optagelsen af lånet til køb af andelsbeviset og vil derfor ikke nødvendigvis inddrage andelsboligforeningens økonomiske forhold.

- Finanstilsynet har imidlertid oplyst over for mig, at pengeinstitutter, der deltog i tilsynets god skik-inspektioner siden det sidste samråd, generelt synes at være opmærksomme på andelsboligforeningens økonomi, og at dette aspekt inddrages i pengeinstitutternes rådgivning af kunderne. På den måde sikres det, at andelshaveren får en indføring i, at andelsboligforeningens økonomi er af betydning for den enkelte andelshaver.
- Hertil kommer, at der i andelsboligloven er fastsat krav til, hvilke oplysninger købere som minimum skal have udleveret, så købere af en andelsbolig har et rimeligt grundlag at basere købsbeslutningen på.
- Oplysningerne inkluderer bl.a. andelsboligforeningens vedtægter og det seneste årsregnskab og budget. Desuden skal sælger udlevere en opstilling af, hvordan prisen er beregnet med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Endelig skal køber have adgang til andelsboligforeningens årsregnskab.
- Med ovenstående gennemgang af rådgivningsreglerne har jeg besvaret spørgsmål W, X og Æ. Og på den baggrund mener jeg ikke, at der er behov for at lave undersøgelser af den rådgivning, der er givet forud for ydelsen af trappe- og swap-lån, hvilket besvarer spørgsmål Y.



### *Andelsboligforeningernes råderum og vedtægter*

- For så vidt angår andelsboligforeningerne, har de inden for andelsboliglovens rammer et råderum til selv at fastsætte de nærmere vilkår for foreningens virke. Det kan bl.a. ske i andelsboligforeningens vedtægter og ved beslutninger på generalforsamlingen m.v.
- Erhvervs- og Byggestyrelsen har til hjælp for andelsboligforeningerne udarbejdet en vejledende normalvedtægt for en privat andelsboligforening. Det er frivilligt, om andelsforeningen vil anvende den eller udarbejde individuelle vedtægter.
- Efter normalvedtægten vælger generalforsamlingen en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af andelsboligforeningen og til at udføre generalforsamlingens beslutninger. Større beslutninger om fx renoveringsarbejder eller andet, der kræver optagelse af nye lån, kan kun vedtages på generalforsamlingen.
- Normalvedtægten regulerer ikke spørgsmålet om, hvilken lånetype der skal anvendes til finansiering af en beslutning truffet af generalforsamlingen. Bestyrelserne har derfor som udgangspunkt frihed til selv at beslutte, hvilken lånetype der skal anvendes.
- Det følger dog af normalvedtægten, at beslutning om optagelse af en række lån, hvor udviklingen i fremtidig

ydelse er usikker og uden maksimum, kun kan ske efter forelæggelse for generalforsamlingen.

*Status på initiativer til at øge gennemsigtigheden*

- Som jeg lovede på samrådet sidste år, har jeg iværksat en række initiativer.
- For det første er der i Folketinget vedtaget lovgivning om at indføre en risikomærkning af lån. Risikomærkning af lån er en parallel til risikomærkning af investeringsprodukter, som opdeler alle investeringsprodukter i tre kategorier: rød, gul og grøn. Her er en investering i swaps mærket med rødt.
- Hvis mærkningsordningen følger samme principper for lån, vil swaplån blive markeret med rødt. Det vil sende et klart signal om, at dem, som køber et swaplån, skal passe på og tænke sig godt om.
- Risikomærkning af lån vil dermed øge forbrugerbeskyttelsen.
- Mine embedsmænd er ved at udforme de nærmere regler for risikomærkning af lån og er i dialog med de relevante branche- og forbrugerorganisationer.
- Det er imidlertid ingen hemmelighed, at Finansrådet er skeptiske over for ordningen. Men regeringen lægger

stor vægt på, at vi får en velfungerende ordning. Sagerne, som har været fremme i den seneste tid, viser, at der er behov for fremadrettet at få en mærkningsordning.

- Jeg forventer, at vi senere på året kan offentliggøre den endelige ordning. Der er ingen tvivl om, at trappe- eller swaplån vil høre til i den mest risikofyldte lånekategori.

### *Regnskabsvejledning*

- For det andet oplyste jeg, at jeg ville bede Erhvervs- og Selskabsstyrelsen om at invitere alle relevante parter til en drøftelse af, om der var behov for yderligere vejledninger om regnskaber for andelsboligforeninger, der er omfattet af årsregnskabsloven.
- På den baggrund har Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i december 2010 udgivet en vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven.
- Vejledningen er udarbejdet i samarbejde med alle relevante parter på området, herunder repræsentanter fra den finansielle sektor, revisorer, advokater og også Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).
- Vejledningen og det tilhørende modelregnskab bidrager til at gøre årsregnskabet mere overskueligt og informa-

tivt. Derved dækkes regnskabslæsernes behov, ligesom lovgivningens krav forklares.

- Af vejledningen fremgår det, at værdien af en renteswap skal medtages i årsregnskabet for at give et retvisende billede af foreningens økonomi.
- Har en forening såkaldte trappelån, hvor renten er lavere i starten for derefter at stige, skal den samlede rentebetaling regnskabsmæssigt fordeles således, at den effektive rentesats er den samme i hele lånets løbetid.
- Det er Erhvervs- og Selskabsstyrelsens indtryk, at vejledningen er blevet godt modtaget af brugerne.

### *Afslutning*

- Jeg vil afslutningsvis gerne knytte en bemærkning til den senere tids debat om at ændre regnskabsloven og andelsboligloven.
- Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation har foreslået, at andelsboligloven ændres, så værdien af en renteswap undtages ved opgørelse af andelskronen.
- Nettoformuen opgøres i dag som forskellen mellem andelsboligforeningens aktiver og foreningens passiver. En andelsboligforening skal medregne de poster, der kan have betydning for beregningen af nettoformuens stør-

relse. Som nævnt tidligere vil en renteswap-aftale have en betydning.

- Det er vigtigt, at værdien af swaps indregnes i andelskronen. Ellers risikerer potentielle købere af andele i en andelsboligforening at købe en andel uden at kende den reelle værdi. Swap-aftalen forsvinder jo ikke af den grund.
- Sagt med andre ord: ABF's forslag kan medvirke til at løse nogle problemer for de nuværende andelshavere, men flytter i stedet problemet over på de kommende andelshavere.
- Det er også vigtigt, at renteswaps medtages i andelsboligforeningernes årsregnskaber. Regnskaberne skal være gennemsigtige og retvisende, så potentielle andelskøbere har mulighed for at træffe deres valg på et korrekt og oplyst grundlag.
- Hertil kommer, at jeg som ansvarlig minister lægger vægt på, at regnskaber er retvisende. Og til retvisende regnskaber hører, at det kan ses, hvilke forpligtigelser der ligger bag de finansielle produkter. Så kan man se, om man sidder med et lån, man har svært ved at komme ud af eller indfri til kurs pari.

- Hvis vi på dette område lægger op til, at regnskaberne ikke behøver at være retvisende, hvad så med andre finansielle områder? Skal de heller ikke være retvisende?
- Jeg håber, at vi her i Folketinget er enige om – som vi også har været det i forhold til fx Bankpakken – at det er vigtigt, at regnskaber skal være retvisende, og dermed ikke dækker over skjulte forpligtelser. Og vi stiller jo også krav til banker om, at de i deres årsregnskaber skal oplyse regnskabsbrugerne om værdien af bestemte låntyper eller indgåede swap-aftaler.
- Jeg mener i øvrigt ikke, at det er hensigtsmæssigt at give en swapaftale særstatus i forhold til andre finansielle instrumenter, som kan påvirke andelskronen i både opadgående og nedadgående retning.
- Jeg har sympati for alle, der oplever negative konsekvenser af at have taget uhensigtsmæssige lån på forkert grundlag. Det er selvfølgelig kedeligt, at der er andelsboligejere, der oplever, at tidligere bestyrelsesbeslutninger gør, at det bliver væsentligt dyrere – og i nogle tilfælde ikke muligt at sidde i boligen – når renten stiger.
- Men det er også noget, andre boligejere oplever. Det er nu engang sådan, at andelsboligejere påvirkes – ligesom øvrige boligejere – af renteændringer samt op- og nedgang på boligmarkedet.

- Vi kan ikke bagudrettet lave om på, at der er nogen, der har taget visse typer af lån, som har vist sig uhensigtsmæssige for dem.
- De andelsboligforeninger, der i dag mener at have lidt et tab på grund af dårlig rådgivning i et pengeinstitut, har mulighed for at klage til Pengeinstitutankenævnet eller Realkreditankenævnet. De vil foretage en vurdering af, om rådgivningen berettiger til erstatning.
- Klagenævnene er som nævnt allerede ved at se på disse klager. Og vi kender ikke udfaldet af dem.
- Et forbud mod renteswap vil medføre, at der kun reguleres for fremtidige swaplån, da der som udgangspunkt ikke kan laves regulering, som ændrer retsforholdene for allerede indgåede aftaler.
- Det betyder, at en lovændring ikke vil kunne medføre, at andelsforeningerne fritages for deres aftaleretlige forpligtelser overfor de konkrete pengeinstitutter. Med andre ord: Swappen forsvinder ikke, og andelsforeningen vil derfor – uanset om swap-aftalen indregnes eller ikke indregnes i andelsværdien – fortsat være forpligtet af deres swaplån.

- Jeg mener heller ikke, det er nødvendigt at gå så langt. Dels ydes der ifølge Finanstilsynet ikke længere nye trappelån til andelsboligforeninger.
- Dels vil ingen, når den nye mærkningsordning for lån falder på plads, fremadrettet kunne være i tvivl om fx swaplån. Det vil sende et klart signal om, at de, som tager et swaplån, skal passe på og tænke sig godt om. Det tager effektivt hånd om problemstillingen.
- Afslutningsvis vil jeg tilføje, at jeg vil følge op på alle initiativerne sammen med Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, realkreditinstitutterne og bankerne for at sikre, at de fremadrettet får den rette effekt.
- Tak for ordet.