



ØKONOMI- OG  
ERHVERVS MINISTEREN

7. juni 2011

**Besvarelse af spørgsmål 140 alm. del stillet af Boligudvalget den 1. juni 2011 efter ønske fra Thomas Jensen (S)**

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

**Spørgsmål:**

Mener ministeren, at en lovændring vil kunne hjælpe de andelsboligforeninger, der er kommet i alvorlige problemer på grund af trappelån med renteswap?

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

**Svar:**

Indledningsvis kan jeg nævne, at en lovændring alene vil kunne regulere for fremtidige renteswap-aftaler, da der som udgangspunkt ikke kan laves regulering, som ændrer retsforholdene for allerede indgåede aftaler. Det betyder, at en lovændring ikke vil kunne fritage andelsforeningerne for deres aftaleretlige forpligtelser overfor de konkrete pengeinstitutter.

Andelsboligforeninger fastsætter selv de nærmere vilkår for foreningen. Dermed er det også foreningerne selv, der har ansvaret for at vurdere og beslutte hvilke lån, der skal optages, og om for eksempel et lån kombineret med en swap vil passe til den pågældende forening.

Der findes dog en række forbrugerbeskyttende regler, der sætter rammer for, hvordan rådgivning skal finde sted i forbindelse med optagelse af lån og indgåelse af en swapaftale, ligesom der er udarbejdet en vejledning om, hvordan disse lån og swaps skal medregnes i andelsboligforeningernes årsregnskaber, så der skabes gennemsigtighed om foreningens økonomi, herunder for den enkelte køber af en andel.

Hvis en andelsboligforening beslutter at indgå en aftale om en swap, finder de særlige regler om investorbeskyttelse ved værdipapirhandel anvendelse. Disse regler indebærer, at en andelsboligforening skal modtage rådgivning som en almindelig forbruger. Det betyder, at værdipapirhandleren – i praksis pengeinstituttet – som minimum skal foretage en såkaldt ”hensigtsmæssighedstest” med henblik på at sikre, at kunden forstår de risici, der er forbundet med at indgå en swapaftale.

Hvis rådgivnings- og investorbeskyttelsesreglerne ikke er fulgt, og andelsboligforeningen lider tab, vil andelsboligforeningen kunne få erstatning fra værdipapirhandleren/pengeinstituttet.

Jeg kan naturligvis ikke garantere, at rådgivningsreglerne har været overholdt i forhold til de andelsboligforeninger, som nu oplever store økonomiske vanskeligheder på grund af trappelån kombineret med swaps. Jeg er dog bekendt med, at der er indbragt en klage til pengeinstitutankenæv-

net og realkreditankenævnet over aftaler om trappe- og swap-lån. Ankenævnene vil tage stilling til, om den rådgivning, der har været ydet, er i orden, eller om der er grundlag for erstatningspligt for det involverede pengeinstitut.

Hvis de andelsboligforeninger, som nu oplever økonomiske vanskeligheder på grund af trappe- eller swap-lån, i forbindelse med lånoptagelsen har været bistået af en rådgiver – altså en advokat eller en revisor – kan disse rådgivere ligeledes ifalde ansvar, hvis ikke der har været rådgivet korrekt.

Herudover er der i Folketinget vedtaget lovgivning om at indføre en risikomærkning af lån. Denne risikomærkning er en parallel til risikomærkningen af investeringsprodukter, der opdeler alle investeringsprodukter i tre kategorier - rød, gul og grøn.

Risikomærkningsordningen er ved at blive udformet i dialog med de relevante branche- og forbrugerorganisationer, og jeg forventer at offentliggøre den endelige ordning senere på året. Ordningen vil skabe mere gennemsigtighed på lånemarkedet og derved øge forbrugerbeskyttelsen.

Trappe- og swap-lån vil uden tvivl høre til i den mest risikofyldte kategori, det vil altså være et rødt låneprodukt. Det vil sende et klart signal om, at de, som køber en swap, skal passe på og tænke sig godt om.

Risikomærkningsordningen erstatter ikke rådgivningsreglerne. En udbyder af et swap-lån skal derfor forsat sikre, at kunden kan forstå de risici, der er forbundet med at indgå en swapaftale. Er dette ikke tilfældet, skal kunden have oplyst, at det ikke vil være hensigtsmæssigt for kunden at indgå en aftale om en swap.

Herudover 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 Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Advokatsamfundet, Danske Advokater, Danske BOLIGadvokater, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Registrerede Revisorer FRR, Realkreditforeningen og Realkreditrådet.

Vejledningen og det tilhørende modelregnskab bidrager til at gøre årsregnskabet mere overskueligt og informativt og dække de relevante regnskabslæseseres behov.

Af vejledningen fremgår det bl.a., at værdien af en swap vil skulle medtages i regnskabet for at give et retvisende billede af foreningens økonomiske forhold. Og har en forening trappelån, hvor renten er lavere i star-

ten for derefter at stige, skal den samlede rentebetaling regnskabsmæssigt fordeles således, at den effektive rentesats er den samme i hele lånets løbetid.

Det er vigtigt, at værdien af swaps indregnes, så årsregnskaberne er informative og gennemskuelige. Ellers risikerer potentielle købere af andele i en andelsboligforening at købe en andel uden at kende den reelle værdi.

På baggrund af de nuværende regler om investorbeskyttelse samt de yderligere initiativer, der er taget for at øge gennemsigtigheden og forbrugerbeskyttelsen på dette område, mener jeg ikke, at der på nuværende tidspunkt er behov for lovændringer, som ændrer forholdene for andelsboligforeningerne. Hvis rådgivnings- og investorbeskyttelsesreglerne ikke er overholdt, kan andelsboligforeningerne som nævnt søge erstatning.

Jeg vil samtidig følge op på initiativerne sammen med branchen for at sikre, at de får den rette effekt.