



ØKONOMI- OG  
ERHVERVS MINISTEREN

28. juli 2011

**Besvarelse af spørgsmål 161 alm. del stillet af Boligudvalget 29. juni 2011 efter ønske fra Yildiz Akdogan (S)**

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

**Spørgsmål:**

Vil ministeren tage initiativ til en undersøgelse af, hvor mange andelsboligforeninger i antal og i procent, der har optaget trappe- og swaplån og hvilke konsekvenser disse lån har haft for andelsboligforeningernes økonomi? Vil ministeren i den forbindelse oplyse, hvor mange af disse trappe- og swaplån, der er optaget fra 2008 og frem, dvs. efter at den finansielle krise og den økonomiske afmatning for alvor satte ind i Danmark?

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

**Svar:**

Som oplyst i forbindelse med det åbne samråd den 8. juni 2011 er jeg ikke i besiddelse af de ønskede oplysninger om, hvor mange andelsboligforeninger i antal og procent, der har optaget trappe- og swap-lån. Der findes ikke en statistik over udbredelsen af trappe- og swaplån målt i antal eller procent, herunder i andelsboligsektoren, i Danmark. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har således også den 21. juli 2011 oplyst, at de ikke ligger inde med sådanne oplysninger om deres medlemmer.

For så vidt angår hvor mange trappe- og swaplån, der er optaget fra 2008 og frem, oplyste jeg på samrådet den 8. juni 2011 Boligudvalget om, at jeg havde forespurgt Finanstilsynet om markedet for trappelån. Finanstilsynet oplyste, at tilsynet ikke er bekendt med, at trappelån fortsat udbydes på andelsboligmarkedet. Lånene var fra 2005 og nogle år frem ganske udbredt i andelsboligsektoren netop i forbindelse med stiftelse af andelsboligforeninger. Det er dog Finanstilsynets opfattelse, at den udestående masse i andelsboligsektoren af trappelån, hvor den fremtidige variable rente på realkreditlånet er omlagt til en kendt stigende fast rente via en renteswap, udgør et mindre tocifret milliardbeløb. Det kan hertil oplyses, at realkreditinstitutternes samlede udlån til andelsboliger pr. 31. december 2010 udgjorde ca. 95 mia. kr.

Endvidere oplyste jeg Boligudvalget om, at det beror på en konkret vurdering af den enkelte rente-swapaftale, hvilken betydning renteswapaftalen har for foreningens økonomi. I de foreninger, hvor renteswapaftalen efter en konkret vurdering medregnes ved opgørelsen af foreningens formue, kan en stigende markedsrente medføre en positiv markedsværdi på renteswapaftalen, og dermed en stigning i den enkelte andelshavers andelsværdi. Samme forening kan opleve tab, hvis renten skulle falde igen.

Jeg vil gerne understrege, at regeringen har taget en række initiativer for fremadrettet at forbedre gennemsigtigheden og oplysningsniveauet på

lånemarkedet, herunder risikomærkning af lån, hvor trappe- og swaplån vil være et rødt produkt og høre til i den mest risikofyldte lånekategori. Endvidere har Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i december 2010 udsendt en regnskabsvejledning, der bidrager til at gøre årsregnskabet mere overskueligt og informativt og dække de relevante regnskabslæseres behov, herunder oplysninger om trappe- og swaplån. Derudover er der rådgivningsregler, som betyder, at hvis der er tale om mangelfuld rådgivning, og rådgivningsreglerne ikke er fulgt, vil andelsboligforeningen efter omstændighederne kunne få erstatning.

En fuldt dækkende undersøgelse af hvor mange andelsboligforeninger, der har optaget trappe- og swaplån og konsekvenser heraf for foreningernes økonomi vil forudsætte, at alle andelsboligforeningerne i Danmark vil skulle spørges om de ønskede oplysninger og at den enkelte forening vil påtage sig arbejdet med at besvare disse. Der er ikke præcise tal for, hvor mange andelsboligforeninger der findes i Danmark, men skønsmæssigt vurderes der at være tale om mindst 8.000 andelsboligforeninger. Jeg vil derfor tage kontakt til ABF og nærmere drøfte spørgsmålet om en undersøgelse blandt deres medlemmer, som kan give et fyldestgørende og retvisende billede.