



**ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTEREN**

18. december 2014

Besvarelse af spørgsmål 8 alm. del stillet af By- og Boligudvalget den 26. november 2014 efter ønske fra Lars Dohn (EL).

**ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET**
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Det fremgår af ministerens redegørelse fra august 2012 om "Andelsboligforeningers anvendelse af lån med tilknyttede renteswapaftaler", at "værdien af en swap på indgåelsestidspunktet er nul". En række andelsboligforeninger har fået foretaget analyser af foreningernes swapaftaler, som viser, at aftalerne indeholder et skjult gebyr, således at swappen på indgåelsestidspunktet er negativ for foreningerne. Hvad er ministerens kommentar til disse divergerende oplysninger?

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
EAN nr. 5798000026001
evm@evm.dk
www.evm.dk

Svar:

Det fremgår af redegørelsen fra Ministeriet fra By, Bolig og Landdistrikter fra august 2012, at den faste rente i en swapaftale normalt fastsættes således, at nutidsværdien af den faste betalingsprofil svarer til værdien af den forventede variable betalingsprofil på indgåelsestidspunktet, og at dette indebærer, at værdien af en swapaftale på indgåelsestidspunktet er nul. Fastsættelsen af swaprenten bygger således på parternes forventning til renteutviklingen i aftalens løbetid.

Det fremgår endvidere af redegørelsen, at et pengeinstitut tager sig betalt via en rentemarginal, som blandt andet skal afdække risikoen for, at en andelsboligforening misligholder swapaftalen.

Når der i spørgsmålet henvises til et skjult gebyr, er der formentlig tale om betalingen af en rentemarginal til et pengeinstitut. Denne rentemarginal bør være oplyst ved indgåelse af swapaftalen og indregnes i låntagerens omkostninger fra starten af swapaftalens indgåelse.

Når det af redegørelsen fremgår, at værdien af en swapaftale på indgåelsestidspunktet er nul, så er denne værdi eksklusiv betaling af denne rentemarginal til et pengeinstitut. Ved indregning af rentemarginalen bliver der således tale om en negativ værdi.