

Dato: 7. april 2015

Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 174 (ERU, alm. del.) Spørgsmålet er stillet efter ønske af Hans Kristian Skibby (DF).**

**Spørgsmål nr. 174:**

Ministeren anmodes om at kommentere artiklen "Populær andelsboligforening skal sælge sine boliger til halv pris" i Jyllands-Posten den 14. marts 2015 og herunder redegøre for regeringens vurdering af muligheden for at ændre praksis, således at den negative værdi af et renteswap i en andelsboligforening ikke skal trækkes fra i andelskronens værdi i forbindelse med andelssalg.

**Svar:**

Artiklen omhandler en andelsboligforening, der i 2008 optog et lån med en tilknyttet renteswap. Af artiklen fremgår det, at rentefaldet på markedet har betydet, at swappen i dag er negativ, og det derfor vil koste foreningen 19 mio. kr. at indfri sin gæld på 11 mio. kr. For den enkelte andelshaver betyder det, at den maksimale salgspris for andelsboligerne er faldende i takt med renten, og at andelshaverne derfor oplever betydelige tab i forbindelse med salg af deres andele.

Det fremgår videre af artiklen, at andelsboligforeningen ikke mener, at realkreditinstituttet har rådgivet foreningen ordentligt i forbindelse med optagelsen af lånet og derfor bør dække andelshavernes tab.

En række andelsboligforeninger optog op gennem 00'erne lån med tilknyttede renteswap aftaler hos pengeinstitutterne, der siden viste sig at medføre store negative udsving i foreningernes formuer og dermed også andelsværdierne i forbindelse med salg af de enkelte andelsboliger i foreningerne.

I august 2012 offentliggjorde jeg en rapport om andelsboligforeningernes anvendelse af swaplån, der med al tydelighed viste, at der var behov for mere gennemsigtighed omkring økonomien på andelsboligmarkedet. Jeg har på den baggrund de seneste år arbejdet målrettet med at sikre netop dette.

De initiativer, som jeg har lanceret på markedet, skal sikre, at foreningerne bliver bedre rustet til at træffe de rigtige valg, når de skal vælge finansiering, ligesom både andelsboligkøbere og -sælgere lettere kan gennemskue den enkelte andelsboligforenings økonomi. Jeg har fuld tiltro til, at både de skærpede regler om oplysningspligt, som vi indførte i 2013, og senest de skærpede regler til stiftelse af andelsboligforeninger, der trådte i kraft 1. januar i år, vil skabe en langt større gennemsigtighed og dermed bidrage til at sikre et økonomisk solidt andelsboligmarked både nu og i fremtiden.

Netop af hensyn til at sikre gennemsigtighed på andelsboligmarkedet, mener jeg, det er meget vigtigt, at værdien af renteswappen indregnes i opgørelsen af foreningens formue. Hvis ikke den indregnes, risikerer potentielle købere af andele i en andelsboligforening at købe en andel uden at kende den reelle værdi, idet swapaftalen stadig udgør en forpligtelse for andelsboligforeningen. Det vil gøre andelsboligforeningernes regnskaber og værdien af de enkelte andele misvisende, og samtidig vil det betyde, at de nuværende andelshavere nok får løst nogle af deres problemer, men at dette vil ske på bekostning af de kommende andelshavere. Problemet vil - om man så må sige - blot blive skubbet videre til andre.

I øvrigt mener jeg ikke, at det er hensigtsmæssigt at give en swapaftale særstatus i forhold til andre finansielle instrumenter, som kan påvirke andelsværdien i både opadgående og nedadgående retning.

På den baggrund mener jeg, at de gældende regler og den gældende praksis på området skal fastholdes.

Jeg vil afslutningsvis gøre opmærksom på, at foreningen har mulighed for at indbringe en sag for Pengeinstitutankenævnet og/eller Realkreditankenævnet, såfremt foreningen ikke mener, at den rådgivning, som er ydet af realkreditinstituttet i forbindelse med låneoptagelsen, har været tilfredsstillende. I øvrigt må jeg her henvise til, at lovgivningen for banker og realkreditinstitutter hører under erhvervs- og vækstministerens ressort.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen