



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 24. oktober 2011

JOURNAL NR.: 2010-01-08-094-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit Realkredit A/S

KLAGEEMNE: Swapaftale. Rentefastsættelse.
Bidragsforhøjelse.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 11. oktober 2011

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Maria Hyldahl

Mads Svanenklink

Mads Laursen

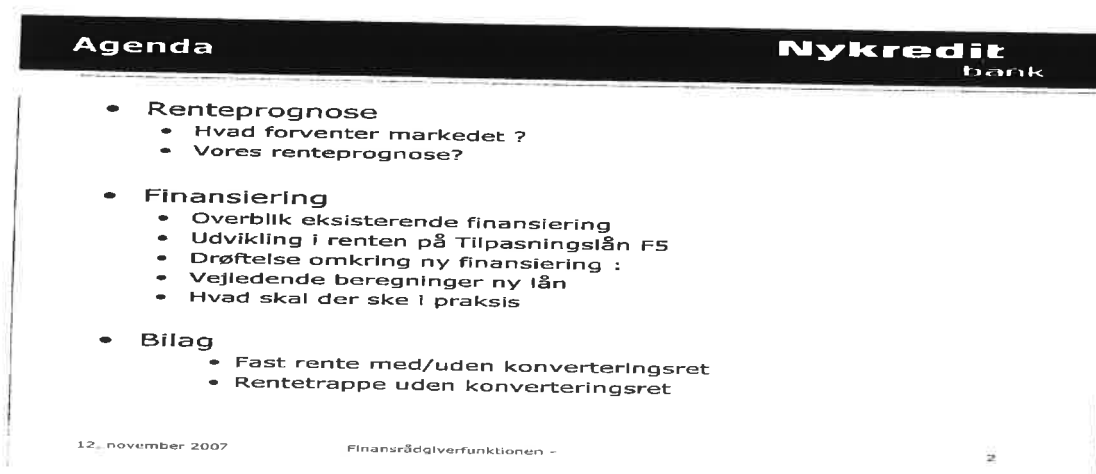
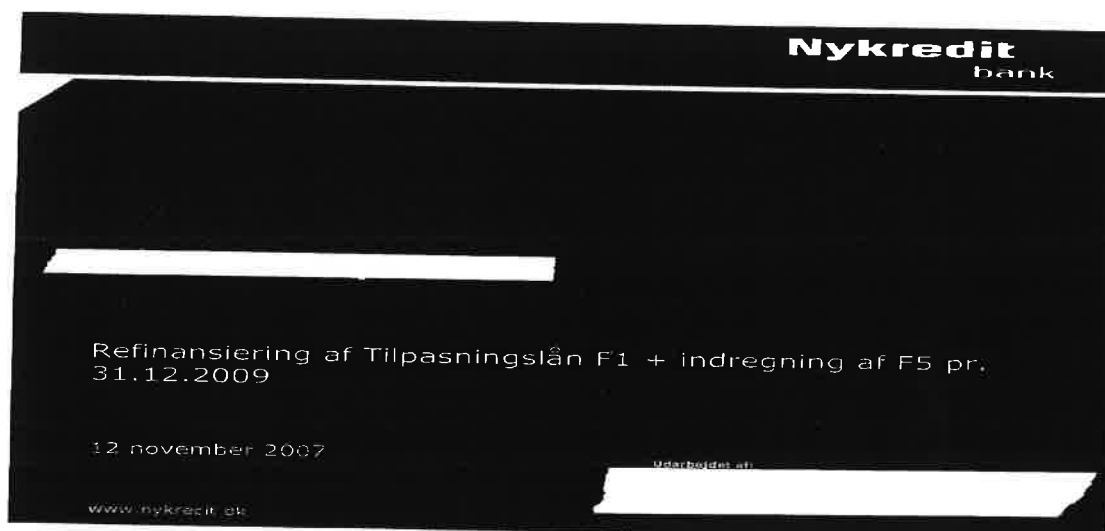
Lars K. Madsen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren er en andelsboligforening, som oprindeligt havde henholdsvis et kortrentelån F1 på 14.741.000 og et kortrentelån F5 på 43.220.000 kr. i det indklagede realkreditinstitut.

Efter det oplyste overvejede andelsboligforeningen i efteråret 2007 at foretage en omlægning af de indestående lån. Der blev i den anledning aftalt et møde mellem indklagede samt andelsboligforeningens bestyrelse og administrator.

Indklagede udarbejdede den 12. november 2007 følgende præsentationsmateriale vedrørende en låneomlægning:



DKK - Swap og Pengemarkedsrenter				
Aktuel data er fra:	08-11-2007	3 mdr	6 mdr	12 mdr
Udlaensrente (Repo)	4,28%	4,25%	4,25%	4,50%
CIBOR3	4,80%	4,85%	4,85%	4,80%
CIBOR6	4,81%	4,80%	4,40%	4,80%
1Y SWAP	4,76%	4,80%	4,45%	4,70%
3Y SWAP	4,87%	4,70%	4,84%	4,82%
10Y SWAP	4,88%	4,85%	4,85%	4,90%
DKK - Realkreditrenter - Kreditorrenter				
Aktuel data er fra:	08-11-2007	3 mdr	6 mdr	12 mdr
5,00% ANNUITET - 2038 (0+00)	5,47%	5,45%	5,52%	5,52%
5,00% PAUSE - 2038 (10+20)	5,62%	5,50%	5,57%	5,57%

Kommentar :

- Kredit-krisen alt dominerende året ud.
- Amerikansk økonomi taber fart, boligmarked hårdt ramt
- Usikkerhed om holdbarheden af det europæiske opsving i
- Vi forventer stabilisering og tiltagende vækst fra midten af 2008
- FED ... yderligere en rentenedsættelser i år til 4,25%
- ECB udskyder næste renteforhøjelse til 2. kvartal 2008.. og hæver kun én gang.

12. november 2007

Finansrådgiverfunktionen -

3

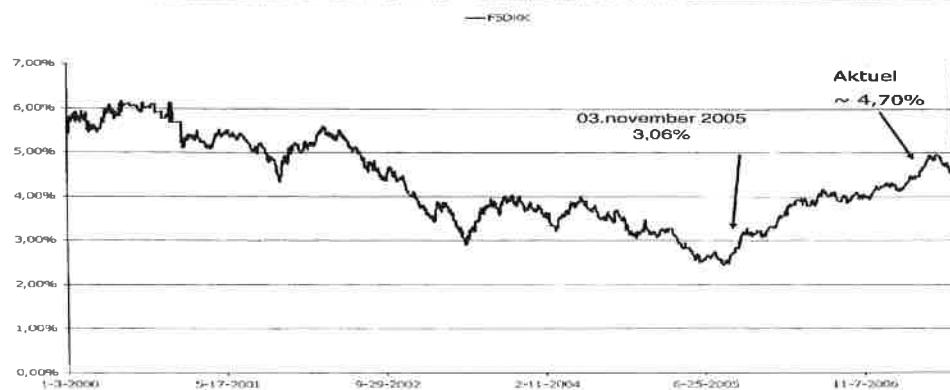
Adresse	Låner	Produkt	Ans. rente	Bl. rente	Realkreditligning	Værdi	Realkreditligning i	Realkreditligning i	DKK, realkreditligning i	Realkreditligning i	Type	Realkreditligning i	Realkreditligning i	Realkreditligning i	Realkreditligning i
00000000	00000000	00000000	0,00%	0,00%	00,00 DKK	00,00 DKK	00,00 DKK	00,00 DKK	00,00 DKK	00,00 DKK	00,00 DKK	00,00 DKK	00,00 DKK	00,00 DKK	00,00 DKK

Nykredit forventer at F1 renten til rentetilpasningen 31.12.2007 vil ligge på 4,60% - 4,70%

12. november 2007

Finansrådgiverfunktionen -

4



12. november 2007

Finansrådgiverfunktionen -

5

Fakta :

- Eksisterende Tilpasningslån F1 skal refinansieres i år
- Eksisterende F5-lån skal refinansieres 31-12-2009.
- Renten på F1 lånet står til en stigning på 0,40-0,50%.
- Renten på F5-lånet står til en stigning på ca. 1,70% - hvis renten er uændret fra i dag.

Drøftelse/holdning :

- Ny finansiering fast eller variabel rente ?
- Holdning hos beboerne til yderligere stigning i boligafgiften
- Ønsker til ny finansiering (afvikling eller afdragsfrihed)
- Andet ?

12. november 2007

Finansrådgiverfunktionen -

6

Vejledende ydelse nyt lån

	2007 Nuværende finansiering	2008 Nuværende finansiering	2008 Fast rente 30 år (4,95%)	2008 Rentetrappe 30 år (4,00%-5,05%)
Hovedstol	58.230.000	58.230.000	57.451.000	57.451.000
Rente og bidrag	2.120.100	2.437.200	2.487.800	2.346.600
Afdrag	257.000	257.000	0	0
Samlet ydelse	2.377.100	2.694.200	2.487.800	2.346.600
Kommentar		Nuværende finansiering under forudsætning af, at F1 renten rentefastsættes til 4,65% 31.12.2007	F1 lånene omlægges til et nyt CIBOR3 lån med afdragsfrihed	F1 lånene omlægges til et nyt CIBOR3 lån med afdragsfrihed. Ydelsen stiger med 0,21% om året de første 5 år, svarende til ca. DKK 31.200.

12. november 2007

Finansrådgiverfunktionen -

7

Vejledende ydelser ny finansiering

	2007 Nuværende finansiering	2008 Nuværende finansiering	2008 Fast rente 30år 4,95%	2010 Fast rente 30år 4,95%	2008 Trappe 5år 4,00% - 5,05%	2013 Fast rente 25år 5,05%
Hovedstol	58.230.000	58.230.000	57.451.000	57.451.000	57.451.000	57.451.000
Rente/bidra	2.120.100	2.437.200	2.230.800	3.016.200	2.089.600	3.089.400
Afdrag	257.000	257.000	0	0	0	0
Samlet ydelse	2.377.100	2.694.200	2.230.800	3.016.200	2.089.600	3.089.400
		Nuværende finansiering under forudsætning af at F1 renten fastsættes til 4,65 den 31.12.	F1 lånet omlægges til afdragsfri CIBOR3 - F5 lånet løber uændret videre	F5 lånet omlægges til CIBOR3 31.12.2009	F1 lånet omlagt til afdragsfri + F5 uændret	Begge lån omlagt

12. november 2007

Finansrådgiverfunktionen -

- For låntagere, der ønsker fast rente.
- Der betales i begyndelsen en rente, der er under markeds-renten.
- Renten stiger hvert år i aftalens løbetid, og vil ved aftalens udløb befinde sig på et niveau, der er højere end markedsrenten for en tilsvarende fast renteaftale (SWAP) ved aftalens indgåelse

12. november 2007

Finansrådgiverfunktionen -

10

Fakta om Nykredit CIBOR3

Profil	Obligationslån
Rente	3 mdr. Ciber x (365/360) ¹⁾
Rentefastsættelse	1. januar & 1. juli
Nuværende rente	4,9089%
Terminer	Mar, jun, sep, dec.
Løbetid	Op til 35 år
Valuta	Danske kroner
Afviklingsprofil	Annuitet, evt. med afdragsfrihed

Fordele:
Danmarks billigste realkreditfinansiering
Stor kursstabilitet. Obligationen har variabel kupon.
Vælg Ciber3 lån som basislån - også ved fast rente.
Ingen "basiserisiko" sammen med Swaps, Rente loft

1) CIBOR:

Copenhagen Inter Bank Offer Rate
Justeret for dagskonventionen på pengemarkedet i forhold til obligationsmarkedet.

Cibor₆
lån

Valuta
Swap
+
Rente
Swap
+
Rente
loft
+
Valuta
Swap

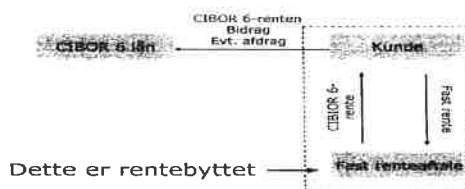
12. november 2007

Finansrådgiverfunktionen -

11

Fast renteaftale/swap
eksempel 4,50%

- Der optages et CIBOR 6-lån, med rentetilpasning hver 6. måned
- Der indgås en fast renteaftale hvor kunden
 - betaler fast rente i x år
 - modtager CIBOR6-rente
- Herved opnår kunden en sikring mod stigende renter
- Den variable CIBOR6-rente er nu byttet ud med en fast rente i x år



Realkreditlån = CIBOR ₆ (med bidrag + evt. afdrag)	3,00%	4,00%	5,00%	6,00%
Fast renteaftale 4,5% (fast renteaftale - CIBOR ₆)	1,50%	0,50%	-0,50%	-1,50%
Realkredit + renteaftale	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%

12. november 2007

Finansrådgiverfunktionen -

12

- Ved hver termin udveksles rentebetalinger på den aftalte restgæld.
- Vi fremsender nota der fortæller:
 - hvor meget der skal betales i rente for den seneste periode
 - hvad rentesatsen er for den næste periode
- Hver måned opgøres swappen til en markedsværdi
 - Markedsværdien er et udtryk for swappens værdi i den resterende løbetid – hvis swappen lukkes ned

12. november 2007

Finansrådgiverfunktionen –

13

- Som udgangspunkt skal finansielle instrumenter ikke værdireguleres i andelskronen (vurderet uafhængigt af to revisionselskaber)
- Overvej følgende:
 - hvis andelskronen fastsættes ved metode A (kontantværdi) værdireguleres finansielle instrumenter ikke
 - hvis andelskronen fastsættes ved metode B eller C (offentlig vurdering eller valuarvurdering) værdireguleres finansielle instrumenter (ligesom realkreditgælden)
- Håndtering og påvirkning af den positive eller negative markedsværdi i foreningens regnskab bør afstemmes med administrator eller revisor

12. november 2007

Finansrådgiverfunktionen –

14

Indklagede fremsendte den 21. november 2007 et lånetilbud til andelsboligforeningen på omlægning af F1-lånet til et obligationslån på 14.803.000 kr. med variabel rente – CIBOR 3 lån. Af lånetilbuddet fremgår følgende:

“...Bidragssats i procent pr. år

0,30000

...Lånets rente reguleres hvert kvartal. Rentereguleringen sker på baggrund af Nationalbanken dagligt noterede 3 måneders Cibur rentesats (Copenhagen InterBank Offered Rate) den 5. sidste bankdag i henholdsvis marts, juni, september og december. Rentesatsen tillægges 0,0000 procentpoint og ganges med 365/360 som følge af forskelle i renteberegningsmetoder. Tillægget ændres ikke og gælder i

hele lånets løbetid. Denne rentesats gælder med virkning fra 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober og de efterfølgende 3 måneder...

Lånet tilbydes med en individuel bidragssats, der gælder indtil videre...

Lånet er konverterbart..."

Andelsboligforeningen tiltrådte den 21. november 2007 en rammeaftale vedrørende handel med valuta og værdipapirer/finansielle instrumenter med det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut. Af rammeaftalen fremgår blandt andet følgende:

"...1. Formål og omfang

Rammeaftalen fastlægger vilkår for de handler og kontrakter, der er omfattet af rammeaftalen.

Rammeaftalen omfatter enhver kurs-, kurs-, valuta- og værdipapirer forretning mellem parterne, også selv om en forretning er indgået, før denne rammeaftale er underskrevet...

Indeholder den særskilte aftale ikke bestemmelser om markedsværdiopgørelse og slutaftregning/netting, gælder rammeaftalens bestemmelser herom, jf. pkt. 3 og 13...

3. Markedsværdiopgørelse

Der indgås og afvikling af valuta- og værdipapirforretninger finder sted på grundlag af nogle vurderinger af nettomellemværendet i bestående forretninger og nettomellemværendet i lukkede, men ikke afviklede forretninger, kan banken løbende opgøre samtlige indgåede forretningers samlede markedsværdi, opgjort efter princippet i pkt. 13 og Slutaftregning...

Der kan aftales et maksimum på nettomellemværendets markedsværdi. Viser opgørelsen markedsværdi i bankens favør, som overstiger dette maksimum, kan banken efter forudgående drøftelse med kunden forlange, at den beregnede markedsværdi udlignes eller nedbringes under det aftalte maksimum ved

- At kunden tilbagekøber/sælger forretninger efter aftale med banken...
- At kunden stiller sikkerhed efter nærmere aftale...

9. Opsigelse

Medmindre andet fremgår, kan rammeaftalen skriftligt opsiges af begge parter med et varsel på 14 dage. Efter udløbet af denne frist er banken berettiget, men ikke forpligtiget til at lukke enkelte eller samtlige forretninger uden yderligere varsel. Forretninger indgået under rammeaftalen, som ikke lukkes enten af banken eller efter kundens instruks, fortsætter uændret uanset opsigelsen af rammeaftalen...

13. Slutaftregning

Ved slutaftregning opgøres markedsværdien af hver enkelt forretning pr. misligholdelsesdagen, inkl. sædvanlige handelsmarginaler og omkostninger...

Markedsværdiberegningen er en forretning baseret på værdipapirer, der er noteret/handlet på Københavns Fondsbørs, foretages på grundlag af Kurs Af Alle Handler pr. misligholdelsesdagen...

Markedsværdiberegningen af øvrige forretninger foretages på grundlag af værdien af nettobetalingsrækken (netto-casflow), hvor nettobetalingsrækken opgøres som forskellen mellem betalingsforpligtigelserne i den oprindelige indgåede forretning og en modforretning...

15. Kundens ansvar

Beslutningen om at indgå henholdsvis undlade at indgå forretninger træffes alene af kunden for dennes regning og risiko. I den forbindelse er kunden bekendt med, at handel med finansielle instrumenter kan være forbundet med betydelige risici.

Tab, der måtte opstå som følge af sådanne dispositioner, påhviler alene kunden.

Banken påtager sig kun at foretage dispositioner efter instruks fra kunden, og påtager sig ingen pligt til at rette henvendelse til kunden, herunder til at holde kunden underrettet om aktuelle markeds-, børs- og valutaforhold.

Banken yder rådgivning om forretning efter bedste skøn og er ikke ansvarlig for tab, der måtte opstå for kunden som følge heraf..."

Den 29. november 2007 fremsendte det koncernforbundne pengeinstitut en handelsbekræftelse til andelsboligforeningen på en swapaftale, som frem til udgangen af 2009 omfattede et beløb på 14.803.000 kr., og som efter december 2009 forhøjedes med 42.588.000 kr. Af handelsbekræftelsen fremgår følgende:

"...Hermed bekræftes nedenstående forretning indgået mellem ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... og ...(andelsboligforeningen)... ("Kunden").

Forretningen er omfattet af den samtidigt hermed indgåede rammeaftale...

Ordretype	:	Renteswap
Handelsdato	:	29-11-2007. (Handelstid kan oplyses på anmodning)
Handelssted	:	OTC-handel med ...(indklagede)...

VARIABLE BELØB/...

Startdato	:	28-12-2007
Slutdato	:	31-12-2037 i overensstemmelse med "Modified Following Business Day Convention"
Hovedstol	:	DKK 14.803.000,00
Betaler af variable beløb	:	...(Det koncernforbundne pengeinstitut)...
Rente for første periode	:	Fastsættes senere Rentenota fremsendes separat for hver rentefastsættelse
Kilde til rentefastsættelse	:	DKK-CIBOR-DKNA13
Renteperiodens længde	:	3 måneder, med undtagelse af afvigende renteperioder som beregnes ved lineær interpolation iht. "market practice"

Tillæg : Ingen

Renteberegningsmetode : ACTUAL/360

"Reset dates" : Den første dag i hver renteperiode

Rentefastsættelses dato : -4D

Renters rente beregning : Anvendes ikke

Startdato	Slutdato	Valuta	Hovedstol	Betalingsdato
28-12-2007	31-03-2008	DKK	14.803.000,00	31-03-2008
31-03-2008	30-06-2008	DKK	14.803.000,00	30-06-2008
30-06-2008	30-09-2008	DKK	14.803.000,00	30-09-2008
30-09-2008	30-12-2008	DKK	14.803.000,00	30-12-2008
30-12-2008	31-03-2009	DKK	14.803.000,00	31-03-2009
31-03-2009	30-06-2009	DKK	14.803.000,00	30-06-2009
30-06-2009	30-09-2009	DKK	14.803.000,00	30-09-2009
30-09-2009	30-12-2009	DKK	14.803.000,00	30-12-2009
30-12-2009	31-03-2010	DKK	57.391.000,00	31-03-2010

...

FASTE BELØB/...

Startdato : 28-12-2007

Slutdato : 31-12-2037 i overensstemmelse med "Modified Following Business Day Convention"

Hovedstol : DKK 14.803.000,00

Betaler af faste beløb : ...(klageren) ..

Faste rente : 5,030000 % per Annum

Renteberegningsmetode : ACTUAL/ACTUAL

Startdato	Slutdato	Valuta	Hovedstol	Betalingsdato	Betaling
28-12-2007	31-03-2008	DKK	14.803.000,00	31-03-2008	191.256,02
31-03-2008	30-06-2008	DKK	14.803.000,00	30-06-2008	185.130,52
30-06-2008	30-09-2008	DKK	14.803.000,00	30-09-2008	187.164,93
30-09-2008	30-12-2008	DKK	14.803.000,00	30-12-2008	185.130,52
30-12-2009	31-03-2009	DKK	14.803.000,00	31-03-2009	185.626,58
31-03-2009	30-06-2009	DKK	14.803.000,00	30-06-2009	185.637,73
30-06-2009	30-09-2009	DKK	14.803.000,00	30-09-2009	187.677,71
30-09-2009	30-12-2009	DKK	14.803.000,00	30-12-2009	185.637,73
30-12-2009	31-03-2010	DKK	57.391.000,00	31-03-2010	719.714,59

...

2. BETALINGSINSTRUKTIONER

Betaling til ...(andelsboligforeningen)...

Beløbet indsættes på konto ...

Betaling til ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... i DKK

Beløbet trækkes fra konto ...

3. ADVISERING:

...Hvis De er uenig i en eller flere af ovenstående oplysninger, bedes De kontakte os med henblik på en hurtig løsning af uoverensstemmelsen.

Kunden erklærer herved, at kunden indgår denne forretning baseret på sin egen bedømmelse af, hvorvidt forretningen er hensigtsmæssig for kunden og ikke på baggrund af en anbefaling fra ...(indklagede)... Kunden forstår forretningsvilkår og de implicerede risici. Kunden har indhentet den viden fra sine rådgivere som kundens skønner nødvendig, herunder om skattemæssige forhold. Kunden er indforstået med, at kommunikation med ...(indklagede)... ikke under nogen omstændigheder kan opfattes som en garanti eller tilsikring af et bestemt resultat af forretningen.

De bedes venligst returnere handelsbekræftelsen/Reference: ... i underskrevet stand senest 5 dage fra modtagelsen..."

Låneomlægningen af F1 lånet blev gennemført ved udgangen af december 2007.

I februar 2009 fremsendte indklagede meddelelse til andelsboligforeningen om, at bidraget på foreningens lån med virkning fra den kommende termin ville blive forhøjet fra 0,30 pct. til 0,36 pct. på F5-lånet og fra 0,26 pct. til 0,32 pct. på CIBOR 3 lånet.

Indklagede fremsendte den 2. december 2009 et lånetilbud til andelsboligforeningen vedrørende omlægning af F5-lånet til et obligationslån på 43.544.000 kr. med variabel rente - CIBOR 3 lån. Af lånetilbuddet fremgår blandt andet følgende:

"...Bidragssats i procent pr. år 0,3600

...Lånets rente reguleres hvert kvartal. Rentereguleringen sker på baggrund af Nationalbankens dagligt noterede 3 måneders Cibur rentesats (Copenhagen InterBank Offered Rate) den 5. sidste bankdag i henholdsvis marts, juni, september og december. Rentesatsen tillægges 0,0000 procentpoint og ganges med 365/360 som følge af forskelle i renteberegningsmetoder. Tillægget ændres ikke og gælder i hele lånets løbetid. Denne rentesats gælder med virkning fra 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober og de efterfølgende 3 måneder.

Rentesatsen kan beregnes på anden måde ved refinansiering...

Lånet tilbydes med en individuel bidragssats, der gælder indtil videre...

Lånet er inkonverterbart.

Lånets restgæld refinansieres første gang med virkning fra den 1. oktober 2011. Ved hver refinansiering fastlægger ...(indklagede)... tidspunktet for næste refinansiering..."

Andelsboligforeningen tiltrådte den 6. december 2009 en låne- og pantsætningsaftale, hvoraf følgende fremgår:

"...Rente- og betalingsvilkår

Lånets rente er variabel og pt. fastsat til 1,7624% p.a. Som følge af kvartårlig renteberegning, svarer det til en årlig nominel rente på pt. 1,7740%. Renten ændres endvidere ved refinansiering af lånets restgæld. Der kan dog etableres afdragsfrihed, jf. afsnittet om Betalinger på lånet under særlige bestemmelser. Lånet er afdragsfrit. Den nærmere fastsættelse af lånets rente fremgår af afsnittet Betalinger på lånet under særlige bestemmelser. Bidrag 0,1609% kvartårligt beregnet af lånets restgæld...

Særlige bestemmelser...

Lånets rente reguleres kvartårligt. Rentereguleringen sker med udgangspunkt i Nationalbankens dagligt noterede 3 måneders Cibor rentesats (Copenhagen InterBank Offered Rate) den 5. sidste bankdag i henholdsvis marts, juni, september og december. Cibor rentesatsen på pågældende bankdag tillægges 0,0000 pct. point og multipliceres derefter med 365/360 som følge af forskelle i rentekonverteringer. Den således fastsatte rentesats vil være lånets rente for de efterfølgende 3 måneder med virkning fra en 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober, jf. dog nedenfor om udbetaling af lånet. Om beregning af rentesatsen ved refinansiering henvises dog til afsnittet Refinansiering. Beregning af lånets rente foretages af ...(indklagede)... med bindende virkning for låntager...

Bidrag

Som en del af ydelserne betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde fastsættes af ...(indklagede)... Bidragets størrelse oplyses i forbindelse med udbetaling af lånet.

Bidraget beregnes af lånets restgæld. Beregningsprincip og størrelsen af bidrag kan ændres efter ...(indklagedes)... beslutning... Ud over denne generelle adgang forbeholder ...(indklagede)... sig ret til med en måneds varsel at forhøje bidraget for nærværende lån.

...(Indklagede)... kan desuden fastsætte specielle bidragssatser og/eller beregningsprincipper for særlige lån eller grupper af lån..."

Refinansiering

Lånets restgæld refinansieres første gang med virkning fra den 1. oktober 2011 og herefter hvert 2. år.

Lånet refinansieres som et lån med variabel rente frem til næste refinansiering, jf. afsnittet om Betalinger på lånet.

Tillæg til Cibor rentesatsen og/eller renteloftet ændres i forbindelse med refinansieringen.

...(Indklagede)... fastsætter, hvilke obligationer en refinansiering skal ske på basis af og fastsætter i øvrigt vilkårene for refinansieringen. Der kan herunder refinansieres med en obligation i en anden serie med dertil hørende nye lånevilkår. ...(Indklagede)... kan blandt andet fastsætte, at refinansiering sker ved salg af obligationer til en kurs der er lig med eller overstiger kurs pari, og at tillæggets størrelse og/eller renteloft fastsættes under hensyntagen hertil. I så fald beregnes lånets rentesats på grundlag heraf frem til den førstkomende regulering af rentesatsen. Herefter beregnes rentesatsen frem til

næste refinansiering ud fra Cibor renten med tillæg, jf. ovenstående afsnit om Betaling på lånet..."

Andelsboligforeningen tiltrådte ligeledes den 6. december 2009 en refinansieringsaftale hvoraf følgende fremgår:

"...Renteregulering

Rentesatsen reguleres hvert kvartal med udgangspunkt i Nationalbankens dagligt noterede 3-måneders Cibor rentesats (Copenhagen InterBank Offered Rate) den 5. sidste bankdag i henholdsvis marts, juni, september og december. Cibor rentesatsen den pågældende bankdag tillægges 0,0000 procentpoint og ganges derefter med 365/360 som følge af forskelle i renteberegningsmetoder. Rentesatsen vil fra 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober være lånets rente for de efterfølgende 3 måneder. Lånets rente beregnes af ...(indklagede)... med bindende virkning for låntager.

...(Indklagede)... kan ved lånets refinansiering med virkning fra den 1. oktober 2011 og ved de evt. efterfølgende refinansieringer beregne lånets rente ud fra andre måneder og på andre bankdage end de angivet i låne- og pantsætningsaftalen/realkreditpantebrevet. Ligeledes kan ...(indklagede)... fastsætte lånets rente med udgangspunkt i Cibor renten samt tillæg på en given bankdag. ...(Indklagede)... kan endvidere ændre rentereguleringsfrekvens (1 antal måneder).

En ændring bliver meddelt låntager senest to måneder før denne træder i kraft.

Refinansiering

Lånet er et obligationslån, der er baseret på obligationer med udløb pr. 30. september 2011. Pr. denne dato skal lånet refinansieres ved salg af nye obligationer, som ...(indklagede)... kan fastsætte vilkår for og løbetid på. ...(Indklagede)... kan herunder fastsætte kuponrente og tillægget til rentesatsen, og at refinansiering sker ved salg af obligationer til en kurs, der er lig med eller overstiger kurs pari.

Senest 2 måneder før refinansieringstidspunktet vil låntager blive informeret om refinansieringen, dens forløb, tidsfrister, vilkår og eventuelle muligheder for valg af refinansieringsobligation m.v. Reagerer låntager ikke herpå, vil ...(indklagede)... refinansiere lånet ved salg af nye variabelt forrentede obligationer med vilkår og løbetid, som er fastsat af ...(indklagede)...

...(Indklagede)... kan endvidere beslutte, at refinansieringen skal ske med kortere eller længere mellemrum end angivet i låne- og pantsætningsaftalen/realkreditpantebrevet. Låntager vil i givet fald få meddelelse herom senest 2 måneder før hvert refinansieringstidspunkt. Ved ændring af renteberegningsmetode kan ...(indklagede)... endvidere ændre brøken 365/360.

...(Indklagede)... kan opkræve gebyr, kurtage og foretage kursfradrag som betaling for rentetilpasningen. Der henvises til ...(indklagedes)... prislister...

Låntagers accept

Låntager erklærer sig indforstået med, at denne aftale - der ikke tinglyses - afviger fra låne- og pantsætningsaftalen/realkreditpantebrevet særlige bestemmelser om "Refinansiering" og "Betalinger på lånet". Dette indebærer, at denne aftale har forrang. De øvrige vilkår i lånepantsætningsaftalen/realkreditpantebrevet, gælder fortsat..."

Indklagede fremsendte den 10. december 2009 en bekræftelse til andelsboligforeningen på en indgået fastkursaftale til afvikling den 30. december 2009.

Låneomlægningen af kortrentelånet F5 blev gennemført ultimo december 2009.

Der blev den 11. januar 2010 afholdt møde mellem andelsboligforeningens bestyrelse og indklagede. Til brug for mødet havde indklagede udarbejdet følgende præsentationsmateriale:



Udarbejdet af:

Status refinansiering 2009.

11. januar 2010

Nykredit

Dagsorden

- Finansiering
 - Overblik finansiering
 - Udbetaling nyt CIBOR-lån
 - Status omkring tinglysning
 - Samlet overblik
 - Ændring i forhold til oprindelig aftale (CIBOR)
 - Sammenfatning aktuel finansiering
- Ændring af priser
- Status omkring finansiering
 - Foreningens drøftelse omkring finansieringssammensætning ?
- Bilag

08-01-2010 2

Ændring i forhold til oprindelig aftale (CIBOR)

- Hovedstolen på den nye CIBOR3-lån blev på kr. 43.544.000 – incl. medfinansiering af garantiprovision på kr. 150.000
- Korrigeret for fejl-beregning var der oprindelig forudsat en hovedstol på kr. 43.220.000
- I forhold til det oprindelige udgangspunkt er der en forskel på følgende :

- restgæld (43.544.000 – 43.220.000)	kr. -324.000
- udbetalt til foreningen	kr. +145.000
- nettodifferenca på restgælden	kr. -179.000
- Kortere refinansiering på CIBOR-lånet – refinansiering den 1. okt. 2011
- Beregnet merudgift for foreningen kr. 9.003 årligt
 - Beregnet ud fra en rente på 5,03% (eksisterende swap) af differencen på kr. 179.000

08-01-2010 6

Sammenfatning aktuel finansiering

- Det lykkedes at gennemføre låneomlægning til CIBOR som oprindelig forudsat.
- Hovedstol steg med kr. 179.000 i forhold til den oprindelige aftale
- Den samlede finansiering på kr. 58.347.000 er renteafdækket således :
 - fastrenteaftale (swap) kr. 57.391.000 (98%)
 - Variabel rente CIBOR3 kr. 956.000 (2%)
- Vejledende ydelse for 2010 : kr. 3.113.738
- Som kompensation for oprindelig fejl-beregning er det aftalt at Nykredit i 2010 ikke gennemfører bidragsforhøjelse fra 0,36% til min. 0,46%
 - "gevinst" for foreningen i 2010 : kr. 58.347

2011

Finansrådgiverfunktionen Henning Fris Sørensen 08-01-2010 7

Hvad var det vi aftalte (oprindeligt i nov. 2007)

Omlægning af Tilpasningslån F1 pr. den 31.12.2007 til nyt CIBOR3-lån
 • er gennemført

Omlægning af Tilpasningslån F5 pr. den 31.12.2009 til nyt CIBOR3-lån ←
 • er ~~blev~~ gennemført

Rentesikring ved fastrenteaftale i 30 år – rente 5,05% (begge lån)
 • er gennemført renten blev på 5,03%

08-01-2010 9

Fejl i vejledende beregninger

- I de vejledende beregninger der blev anvendt på mødet i november 2007.
- Indfrielseskursen på Tilpasningslån F5 fejlagtigt anført til kurs 96,00.
- Kursen på 96,00 var den aktuelle børskurs pr. 11. nov. 2007
- Indfrielseskursen ved refinansiering (31.12.2009) er altid kurs 100.
- Fejlen betyder at Indfrielsen af Tilpasningslån F5 fejlagtigt blev beregnet med en kursværdi kr. 42.384.388 hvor det retmæssigt skulle have været restgælden pr. 31.12.2009 kr. 43.220.000
- Hovedstol i beregningerne var således kr. 835.612 for lille, hvilket betyder at den vejledende ydelse på kr. 3.016.200 retmæssigt skulle have været anført til kr. 3.060.070.

08-01-2010 10

Vejledende ydelse 2010

Type	CIBOR3 + swap 5,03	CIBOR3
Hovedstol	57.391.000	956.000
Rente i % p.a.	5,03%	1,77%
Rente	2.886.767	16.921
Ekstræg 0,36%	206.608	3.442
Afdrag	0	0
Samlet	3.093.375	20.363
Bemærkninger	CIBOR3-lån kr. 43.544.0000 kr. 14.803.0000	CIBOR3-lån kr. 43.544.0000 kr. 14.803.0000 Renten ansat i forhold til Nykredit prognose 1. kvrt : 1,57 2. kvrt : 1,70 3. kvrt : 1,80 4. kvrt : 2,00

08-01-2010 11

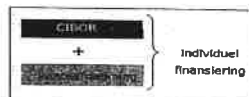
Hvad skal du være opmærksom på ved CIBOR-lån

- CIBOR3-lån udløber 1. oktober 2011
 - CIBOR3-renten fastsættes hver 3. måned (1/1, 1/4, 1/7 og 1/10)
 - CIBOR3-lån skal løbende refinansieres (realkreditlån løber op til 30 år)
 - ved refinansiering skal der sælges/udstedes en ny CIBOR-obligation.
 - salget af en ny CIBOR3-obligation medfører risiko for kurstab (refinansieringsrisiko)
 - eventuelt kurstab vil blive omformet til et rentetillæg !



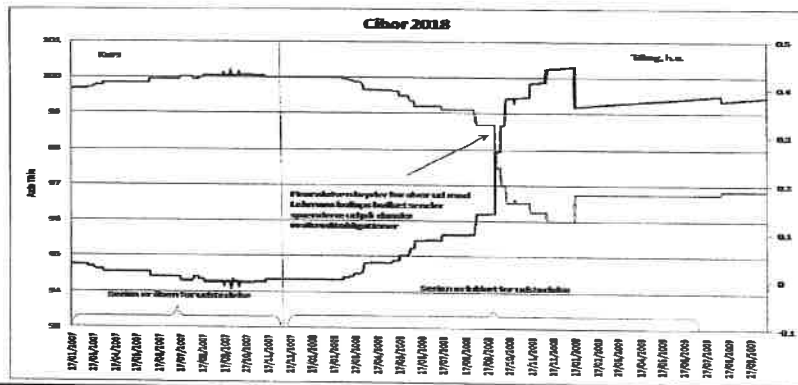
Hvad skal du være opmærksom på ved derivater

- Derivater er fællesbetegnelsen for finansielle produkter
- Alt efter produktvalg, vil der ved en renteændring opstå enten en positiv eller negativ markedsværdi.
- Udvikling i markedsværdien skal medtages i opgørelsen af andelskronen.
 - se bilag omkring skattemæssig behandling
 - ved udløb af det finansielle produkt er markedsværdi kr. 0,00 (DKK)



08-01-2010 13

Eksempel : refinansiering af CIBOR-lån



08-01-2010 14

Påvirkning af andelskronen

- Bemærk følgende:
 - hvis andelskronen fastsættes ved metode A (anskaffelsessum) værdireguleres finansielle produkter ikke
 - hvis andelskronen fastsættes ved metode B eller C (offentlig vurdering eller valuarvurdering) SKAL finansielle produkter værdireguleres (ligesom realkreditgælden)*
- Det anbefales, at foreningen søger rådgivning om påvirkning af andelskronen hos foreningens revisor.

Der er p.t. tvivl om, hvorvidt der er krav om indregning af markedsværdi.

08-01-2010 15

Investorbeskyttelse (MIFID)

Pr. den 1. november 2007 trådte et EU-direktiv i kraft, kaldet MIFID (Market In Financial Instruments Directive).

Formålet med det nye direktiv er at øge beskyttelsen af kunder der handler værdipapirer og finansielle instrumenter.

Læs mere om MIFID på www.nykredit.dk/investorbeskyttelse

På www.nykredit.dk/erhverv/gaeldspleje findes faktaark på de forskellige type af finansielle produkter som Nykredit tilbyder.

08-01-2010 16

Efterfølgende rettede andelsboligforeningen efter det oplyste forgæves henvendelse til indklagede med en klage over dels rentefastsættelsesaftalen på kortrentelånene, dels den foretagne ændring af bidraget fra 0,30 til 0,36 pct.

Andelsboligforeningen indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, 1) at instituttet ikke kan kræve betaling af rentetillæg til den aftalte faste swaprente, 2) at instituttet er forpligtet til at betale den rente, som måtte overstige den aftalte faste swaprente på 5,03 pct. på den del af omlægningslånet fra 2009, som ikke beløbsmæssigt er omfattet af swapaftalen, og 3) at indklagede er uberettiget til at hæve bidragssatsen fra 0,30 til 0,36 pct.

Indklagede påstår principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Andelsboligforeningen oplyser, at foreningen som nystiftet andelsboligforening overtog bygningskomplekset den 11. december 2006 fra bygherren. Ejendommen var finansieret af indklagede med følgende belåning:

1 stk. F5-lån: 43 mio. med første forfald december 2009.
1 stk. F1-lån: 15 mio. med første forfald december 2007.

På grund af den stigende rente i efteråret 2007 besluttede bestyrelsen at undersøge muligheden for at ændre andelsboligforeningens belåning til fastforrentede, 30-årige lån uden afdrag, hvorfor bestyrelsen rettede henvendelse til indklagede for at få et møde om sagen. Mødet fandt sted i oktober 2007, og indklagede havde bedt administrator om at være med.

På mødet gjorde bestyrelsen det klart, at foreningen kun ønskede at erstatte sin usikre situation på lånemarkedet med absolut sikkerhed omkring rente, gebyrer og varighed.

Indklagede meddelte bestyrelsen, at indklagede kunne tilbyde foreningen et sådant lån med en fast rente på ca. 5 pct. Bestyrelsen accepterede at modtage et tilbud, idet bestyrelsen fastslår, at foreningen ikke ville acceptere en højere rente end 5 pct.

Efterfølgende modtog foreningen tilbud og rammeaftale i november måned afsluttende med en handelsbekræftelse dateret den 29. november 2007, hvorefter alt tilsyneladende var som aftalt - med den af foreningen accepterede ændring, at renten blev 5,03 pct. Aftalen blev indgået, og F1-lånet blev i december 2007 omlagt. F5 lånet fortsatte uændret med henblik på omlægning i december 2009.

Bestyrelsen følte sig på dette tidspunkt godt rådgivet af indklagedes eksperter, som havde løst en bunden opgave på en for foreningen tilfredsstillende måde.

Ingen havde på dette tidspunkt fortalt dem om CIBOR obligationslån og renteswapaftaler. Bestyrelsens medlemmer er alle lægfolk på dette område og har således ingen baggrund for at kunne forstå og tage stilling til disse begreber. De så første gang begrebet swaftale nævnt i ovennævnte handelsbekræftelse, men ingen hæftede sig ved det, da resultatet af forhandlingerne med indklagede var blevet, som bestyrelsen havde ønsket det.

I efteråret 2009 læste de i dagspressen om nye regler for regnskabsaflæggelse og andelskroneberegning for foreninger, der havde anvendt swaftaler i deres finansiering. Bestyrelsen rettede omgående henvendelse til indklagede via foreningens administrator for at få en forklaring. I umiddelbar forlængelse heraf meddelte indklagede, at der ville blive problemer med omlægningen af foreningens F5 lån i december 2009.

Bestyrelsen afviste indklagede med henvisning til deres aftale om, at indklagede skulle sørge for omlægningen også af dette lån til

et 30-årigt, afdragsfrit lån til 5,03 pct. rente. Mange samtaler senere meddelte indklagede, at indklagede nu havde klaret problemet, og lånet blev omlagt i december 2009.

Bestyrelsen havde længe bedt om et møde med indklagede, hvor bestyrelsen ville forlange information om, hvad det var for lån, foreningen havde optaget - tilsyneladende uden at vide det. Mødet fandt sted hos foreningens administrator i januar 2010. Her forklarede indklagede for første gang om CIBOR lån og swaptaler.

Indklagede oplyste, at CIBOR obligationerne var vanskelige at sælge i det nuværende marked, og at foreningen, hver gang låneomlægning skulle finde sted, risikerede at skulle betale en "tillægsrente" til obligationskøberen. Dette var endnu et nyt begreb for foreningen. Indklagede forklarede, at det kun kom på tale, hvis en køber ikke betragtede indklagede som en tilstrækkelig tillidsvækkende virksomhed.

Bestyrelsen afviste indklagede med den begrundelse, at der var indgået en aftale om fastforrentede, afdragsfrie lån over 30 år.

Bestyrelsen afviste endvidere indklagedes udtalelser om, at omlægningen af CIBOR lånene var foreningens problem. Bestyrelsen fastholdt aftalen om fastforrentede, afdragsfrie lån over 30 år, hvorfor alt, hvad indklagede havde rodet sig ud i i disse 30 år, var indklagedes eget problem.

På mødet kom det også frem, at indklagede i forbindelse med omlægningen af F5 lånet havde lavet en regnefejl, således at de sidste 956.000 kr. ikke var blevet omlagt, men fortsat henstod som et flexlån. Dette var ensbetydende med endnu en usikkerhed for foreningen.

Endelig blev der i den oprindelige aftale fastsat et bidrag på 0,3 pct. Dette blev siden hævet til 0,36 pct., og foreningen modtog efterfølgende varsel om en stigning pr. 1. januar 2011 til 0,46 pct. Foreningen finder det helt usmageligt, at indklagede således øger egen indtjening, medens indklagede ved fejlinformation og fejlberegninger øger foreningens udgifter.

Herefter konstaterede foreningens bestyrelse, at den helt fra starten var blevet rådgivet mangelfuldt af indklagede. Foreningen var ganske enkelt ikke blevet gjort bekendt med de mulige risici, som denne låneomlægning har medført. Med den viden, bestyrelsen har erhvervet sig i dag, ville foreningen givetvis ikke have foretaget låneomlægningen.

Til indklagedes udtalelse har foreningen følgende bemærkninger:

Det er foreningens opfattelse, at indklagede i sin udtalelse forsøger at anvende et ordvalg, som drejer kendsgerningerne, så det kommer til at se ud, som om andelsboligforeningen har kendt til og accepteret de risici, som CIBOR 3 baserede obligationslån og swapaftaler medfører.

Indklagede anfører, at det blev aftalt, at F5-lånet skulle omlægges bedst muligt med henblik på at reducere andelsboligforeningens risiko.

Dette er direkte forkert. Bestyrelsen stillede på mødet krav til indklagede om, at indklagede skulle omlægge foreningens lån i henhold til den allerede indgåede aftale. Hvordan indklagede gjorde det, var foreningen ligegyldigt. Foreningen ønskede blot den aftalte rente fastholdt. Der blev således ikke indgået nye aftaler på mødet.

Indklagede påberåber sig at have aftalt med andelsboligforeningen, at lånet skulle omlægges på anden vis end oprindeligt aftalt.

Det er ikke korrekt. Foreningen har blot forlangt, at lånet skulle omlægges i henhold til den oprindelige aftale med den aftalte faste rente, uden afdrag, med en løbetid på 30 år. Desuden forlangte foreningen, at restgælden skulle forblive uændret. Om indklagede kan pålægges ansvar for ændringer i markedssituationen, ligger vist uden for foreningens kompetence at tage stilling til. Bestyrelsen mener blot, at indklagede kan pålægges et ansvar over for foreningen for at give foreningen det produkt, foreningen har købt, til den pris, der er aftalt.

Der var aftalt en bidragssats på 0,3 pct. ved lånets indgåelse. Foreningen finder det udokumenteret, at indklagede skulle have belæg for at øge sin indtjening med mere end 53 pct.

De finder det derudover usømmeligt, at indklagede koncernen ikke kan stille sig tilfreds med den merrente på mellem 3 og 3,5 pct., foreningen løbende betaler på grund af swapaftalen. Det drejer sig om en merrente på ca. 1.885.000 kr. om året.

Indklagede anfører, at det oprindeligt var tanken, at foreningens F1- og F5-lån skulle omlægges til CIBOR-baserede lån, og at de skulle dækkes af en fastrenteaftale i niveauet 5,05 pct.

Det er forkert. Det oprindelige krav fra foreningen til indklagede var, at foreningens F1- og F5-lån skulle omlægges til 30-årige, fastforrentede lån uden afdrag med en rente på maksimalt 5 pct. Foreningen har ikke bedt om CIBOR 3 baserede obligationslån. Ingen i foreningens bestyrelse var bekendt med eksistensen af sådanne lånetyper. Bestyrelsen bad indklagede om at fremkomme med forslag

til, hvordan dette kunne gøres. Bestyrelsen fik den tilbagemelding, at det kunne lade sig gøre baseret på salg af CIBOR 3 obligationer og en swapaftale. Disse udtryk dækkede ifølge indklagede over tekniske finansieringsbegreber, som ikke havde betydning for foreningen. Foreningen blev først gjort bekendt med disse begrebers betydning, da der opstod problemer med omlægningen af F5-lånet i 2009.

Indklagede anfører, at det produkt, foreningen var stillet i udsigt, ikke kunne leveres på grund af ændringer i markedssituationen. Det er imidlertid foreningens opfattelse, at foreningen havde indgået en fastaftale med indklagede om, at indklagede skulle levere et 30-årigt, fastforrentet lån uden afdrag. Foreningen kan derfor ikke acceptere at blive stillet ringere end i den oprindelige aftale.

Indklagede anfører, at der foregik drøftelser forud for omlægningen af F5-lånet.

Dette bestrider foreningen. Foreningen har ikke ført drøftelser med indklagede og ikke accepteret en forringelse af foreningens stilling. Foreningen har i forbindelse med omlægningen af F5-lånet hørt om indklagedes problemer med at sælge de obligationer, som skulle indfri foreningens lån. Foreningen har imidlertid hele tiden fastholdt, at det måtte være indklagedes problem at finde en løsning.

I december 2009 meddelte indklagede, at indklagede havde fundet en løsning, og at omlægningen kunne finde sted, men med obligationer med kortere løbetid end planlagt. Foreningen accepterede herefter omlægningen i den tro, at indklagede hermed overholdt den oprindelige aftale.

Samtidig anmodede bestyrelsen om et hurtigt møde, hvor bestyrelsen ønskede en grundig forklaring på begreber som CIBOR obligationer og swapaftaler. Mødet fandt først sted den 11. januar 2010. Her hører de første gang om muligheden for at komme til at betale rentetillæg som følge af uforudsigelige markedsforhold.

Efter foreningens mening findes der ikke uforudsigelige markedsforhold, men naturligvis vanskelige markedsforhold. Det må imidlertid stå klart, at nogen er bedre til at forudsige end andre. Og foreningen har en klar forventning om, at indklagede skal være bedre til at forudsige ændringer inden for realkreditmarkedet end en andelsboligforening.

Foreningen har anført, at foreningen finder det udokumenteret, at indklagede skal forøge sin direkte indtjening med 53 pct. ved at forhøje bidraget fra 0,3 til 0,46 pct. Foreningen har ikke

påstået, at foreningen betaler for meget i rente. Blot at foreningen p.t. betaler 1.885 mio. kr. mere til indklagede koncernen om året, end hvis foreningen ikke havde haft den eksisterende aftale.

Indklagede påstår, at indklagede ikke har noget rådgivningsansvar omkring den foreslåede lånetype, fordi der ikke hidtil havde været problemer med den. Det kan foreningen ikke acceptere, eftersom foreningen jo netop var gået til indklagede med det formål at få fjernet enhver risiko omkring foreningens terminsydelse i de næste 30 år. Hvis foreningen havde fået risikoen belyst, havde foreningen givetvis fravalgt denne lånemulighed. Og foreningen må under alle omstændigheder fastholde, at den som andelsboligforening ikke kunne have den fornødne viden omkring disse forhold.

Indklagedes fremstilling af forløbet op til omlægningen i 2009 er ikke ganske korrekt. Det var bestyrelsen, der forlangte et møde, fordi bestyrelsen i dagspressen havde læst om de negative konsekvenser af swapaftalerne, og det ville bestyrelsen have en forklaring på. Herefter indkaldte indklagede bestyrelsen til et møde, hvor indklagede forklarede, at indklagede ikke kunne sælge CIBOR 3 obligationer til omlægning af foreningens F5-lån. Foreningens ønske om en forklaring af, hvad CIBOR 3 og swapaftaler var for noget, fik foreningen heller ikke opfyldt på dette møde. Det skete først i januar året efter.

Det er således ikke korrekt, at det blev aftalt, at den bedst mulige omlægning var til CIBOR 3 lån baseret på 2-årige obligationer. Indklagede meddelte foreningen, at indklagede havde løst problemerne på denne måde. Oplysningerne om et evt. rentetillæg fik de først på mødet i januar 2010, hvor omlægningen havde fundet sted.

Bestyrelsen fravalgte ikke muligheden for at omlægge de 956.000 kr., der ikke var dækket af fastrenteaftalen, men bestyrelsen valgte at vente et år, så bestyrelsen forinden kunne få generalforsamlingens godkendelse til en sådan omlægning.

Indklagede anfører, at et rentetillæg vil kunne få foreningens renteudgift til at overstige den forventede. Efter foreningens opfattelse burde der stå: Den aftalte.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Det er indklagedes opfattelse, at sagen bør afvises, jf. Realkreditankenævnets vedtægter § 2, idet relationen mellem foreningen og indklagede ikke er et privat kundeforhold, og idet klagen adskiller sig væsentligt fra en klage vedrørende et privat

kundeforhold. Klageren er således erhvervskunde, og den indgåede fastrenteaftale er et produkt, der entydigt er målrettet erhvervskunder. Til uddybning af synspunktet om, at indklagedes relation til en andelsboligforening som generelt udgangspunkt ikke kan sidestilles med et privat kundeforhold anføres følgende:

- At en andelsboligforening er en juridisk person med et klart defineret erhvervsmæssigt formål, nemlig at erhverve, eje og administrere en boligejendom, jf. ABF normalvedtægten.
- At en andelsboligforening fra lovgivningens side er pålagt en række forpligtelser, herunder til at håndtere pantsætningsekspeditioner, afregne store overdragelsessummer, foretage udregning af andelsværdi, foretage bogføring og udarbejde regnskab.
- At en andelsboligforening typisk administrerer meget store værdier og omsætninger.
- At en andelsboligforening ikke kan drives, hvis administrationen ikke er i besiddelse af egenskaber langt ud over, hvad der kræves for at eje eksempelvis en ejerbolig.

Med hensyn til sagens materielle indhold oplyser indklagede, at indklagede i november 2007 indgik aftale med andelsboligforeningen om at omlægge foreningens lån. Foreningen havde på daværende tidspunkt et F5 rentetilpasningslån på ca. 43 mio. kr. og et F1 rentetilpasningslån på ca. 15 mio. kr.

Det var oprindeligt tanken, at foreningens F1 lån stort 14,741 mio. kr. og F5 lån stort 43,220 mio. kr. skulle omlægges til 30 årige variabelt forrentede obligationslån baseret på CIBOR 3 renten. For at fastlåse foreningens renteudgift skulle der indgås en 30-årig fastrenteaftale i niveauet 5,05 pct. Omlægning af de to lån skulle ske ved førstkommande refinansiering, ultimo 2007 for F1 lånet og ultimo 2009 for F5 lånet.

Der blev ultimo 2007 for den samlede restgæld på de to lån indgået fastrenteaftale med en rente på 5,03 pct. i 30 år. Samtidig blev foreningens F1-lån omlagt til et 30-årigt CIBOR 3 baseret obligationslån uden refinansiering med en hovedstol på 14,803 mio. kr.

Fastrenteaftalen blev indgået for 30 år for den samlede forventede hovedstol på de to nye lån efter omlægning. Den samlede restgæld blev beregnet til 57,391 mio. kr., hvilket var baseret på, at F1-lånet blev indfriet til kurs 100, og at indfrielsesbeløbet for F5-lånet var 42.384.388 kr.

Da foreningens F5-lån skulle omlægges ultimo 2009 var det på grund af et markant skift i obligationsmarkedet, som var uforudsigeligt i 2007, ikke muligt at skaffe investorer til opkøb af de forudsatte CIBOR 3 obligationer. Det produkt, foreningen var stillet i udsigt, kunne således ikke leveres. Samtidig viste det sig, at indklagedes beregning af indfrielsessummen for F5-lånet skulle have været baseret på kurs 100, da indfrielsen skete i forbindelse med refinansieringen.

Der blev i efteråret 2009 afholdt møder mellem foreningen og indklagede med henblik på at finde en løsning på den opståede situation. Det blev aftalt, at indklagede skulle gennemføre omlægning af F5-lånet bedst muligt med henblik på at reducere foreningens risiko. Efter drøftelser mellem parterne accepterede foreningen, at F5-lånet under de givne omstændigheder blev omlagt til et variabelt forrentet obligationslån baseret på 2-årige CIBOR 3 obligationer med første refinansiering i oktober 2011 med en hovedstol på 53,544 mio. kr. Den nye hovedstol inkluderede medfinansiering af 150.000 kr. i garantiprovision, som efterfølgende blev reduceret til 5.000 kr., således at foreningen blev refunderet 145.000 kr. Som afslutning på forløbet blev der afholdt et underskriftmøde den 8. december 2009.

Som konsekvens af, at F5-lånet blev omlagt til et lån baseret på CIBOR 3 obligationer med en kortere løbetid, kan det ikke udelukkes, at lånets rente i en eller flere perioder kan blive refinansieret med et rentetillæg, hvorved foreningens renteudgift overstiger den forventede. Aktuelt er dette ikke sket, hvorfor der ikke er lidt noget tab, hvortil kommer, at denne refinansieringsrisiko er en følge af uforudsigelige forhold, som indklagede ikke bærer ansvaret for.

Primært som konsekvens af, at indfrielsessummen på F5-lånet blev beregnet for lavt, blev fastrenteaftalen indgået med en hovedstol, der er 956.000 kr. mindre end foreningens samlede lån efter omlægningen. Dermed betales der pt. CIBOR 3 rente uden tillæg i stedet for en fast rente på 5,03 pct. Det vil derfor i perioder kunne forekomme, at foreningens renteudgift på denne del af det tidligere F5-lån vil overstige 5,03 pct. Det modsatte kan dog også forekomme, og pt. betaler foreningen 1,16 pct. i rente. Aktuelt har foreningen ikke lidt noget tab, tværtimod, hvortil kommer, at indklagedes beregningsfejl ikke har en sådan karakter, at den berettiger foreningen til erstatning.

Som yderligere konsekvens af, at der ved beregningen i 2007 blev forudsat et for lavt indfrielsesbeløb, skal foreningen betale rente af en højere hovedstol end forventet. Samlet set er restgælden på foreningens tidligere F5-lån 179.000 kr. større end oprindelig forudsat, hvilket dels skyldes en fejl i den forudsatte

indfrielseskurs. Den forøgede restgæld medfører en merudgift for foreningen på ca. 9.000 kr. årligt baseret på renten på fastrenteaftalen. Som kompensation for den forøgede restgæld er det aftalt mellem foreningen og indklagede, at indklagede i 2010 afstår fra at gennemføre en ellers forestående forhøjelse af foreningens bidragssats fra 0,36 pct. til 0,46 pct. Dette medfører i 2010 en besparelse for foreningen på 58.347 kr.

Da det klart følger af aftalegrundlaget, at indfrielse i forbindelse med refinansiering sker til kurs 100, har foreningen ikke kunnet have en berettiget forventning om en lavere indfrielseskurs. Den højere renteudgift er således udtryk for en skuffet forventning, som ikke kan medføre erstatningsansvar for indklagede.

Foreningens bemærkning om, at foreningen pt. betaler 3-3,5 pct. for meget i rente svarende til 1,885 mio. kr. årligt, kan ikke anerkendes. Foreningen betaler den aftalte faste rente på 5,03 pct. på størstedelen af det samlede lån, mens der pt. betales 1,16 pct. i rente på den del af det omlagte F5-lån, som ikke er dækket af fastrenteaftalen. Aktuelt har foreningen således en lavere renteudgift, end hvis fastrenteaftalen som ønsket dækkede hele det samlede lån. Hertil kommer, at indklagedes indtjening på fastrenteaftalen ikke udgør forskellen mellem det aktuelle CIBOR 3 renteniveau og den aftalte faste rente. Indklagedes indtjening - marginalen - udgør således alene en mindre del af denne forskel.

Som nævnt ovenfor var det aftalen mellem foreningen og indklagede, at foreningens daværende F1-lån og F5-lån ved refinansieringerne ultimo 2007 og 2009 skulle omlægges til 30 årige CIBOR 3 baserede obligationslån, og at de to lån skulle dækkes af en fastrenteaftale med en rente på 5,03 pct.

Det indgik på tidspunktet for indgåelsen af fastrenteaftalen ikke som et rådgivningstema, at der kunne være risiko for, at de CIBOR 3 obligationer, som indgik i den samlede låneomlægning, kunne falde dramatisk i kurs, inden foreningens F5-lån skulle refinansieres ca. 2 år senere, eller at obligationerne måske slet ikke ville kunne sælges i obligationsmarkedet til den tid. Et sådant kursfald var efter indklagedes opfattelse urealistisk baseret på kendskabet til obligationerne og obligationsmarkedet. Det bemærkes i den forbindelse, at erfaringerne med CIBOR 3 obligationer, hvor obligationsinvestors rente reguleres hvert kvartal, hidtil havde været, at kursen lå nogenlunde stabilt. Rådgivningen af den enkelte kunde bør tage udgangspunkt i dennes forhold og inddrage alle relevante forhold, og som professionel deltager gennem mange år på markedet for danske realkreditobligationer havde indklagede intet grundlag for at vurdere, at der var en reel risiko for, at der kunne forekomme et

større kursfald på CIBOR 3 obligationer. Der var derfor ikke grundlag for at rådgive herom i 2007, og dette ændres ikke af, at den efterfølgende finanskriser rent faktisk bevirkede netop sådanne kursfald.

Som tidligere oplyst blev foreningens F1-lån stort 14.741 mio. kr. omlagt ultimo 2007 til et 30-årigt CIBOR 3 baseret obligationslån med afdragsfrihed i hele løbetiden, således som det var forudsat på tidspunktet for indgåelse af fastrenteaftalen.

Da foreningens F5-lån stort 43.220 mio. kr. skulle omlægges ultimo 2009, var det som tidligere omtalt ikke muligt at sælge 30-årige CIBOR 3 obligationer, da obligationsmarkedet havde ændret sig efter finanskrisen. Der blev derfor afholdt møde med foreningens bestyrelse i oktober 2009, og efter yderligere korrespondance blev det aftalt, at den bedst mulige omlægning af foreningens lån under de nu foreliggende omstændigheder var at omlægge til et CIBOR 3 lån baseret på 2-årige obligationer, hvilket indebærer, at obligationerne løbende refinansieres, hvorved der kan opstå et rentetillæg - dette har dog ikke været aktuelt endnu. Indklagede medgiver, at dette ikke var den oprindeligt forudsatte omlægning, men det var efter indklagedes opfattelse det bedste alternativ under de foreliggende omstændigheder.

Det kan i øvrigt oplyses, at indklagede efterfølgende i november 2010 orienterede foreningen om muligheden for at omlægge den del af lånets hovedstol på 956.000 kr., som ikke er dækket af den indgåede fastrenteaftale. På daværende tidspunkt var det muligt at omlægge til et fastforrentet lån med en rente på 4,81 pct. Foreningen fravalgte denne mulighed.

Indklagede bestrider ikke, at foreningen aktuelt har et CIBOR 3 baseret lån på 43,544 mio. kr., som skal refinansieres hvert 2. år, og at det derfor ikke kan udelukkes, at lånets rente i en eller flere perioder kan blive refinansieret med et rentetillæg, hvorved foreningens renteudgift overstiger den forventede, selv om dette aktuelt ikke er sket. Årsagen hertil ligger reelt i finanskrisen, som indklagede ikke kan holdes ansvarlig for, og som indklagede heller ikke med rimelighed kunne forventes at have forudset.

Indklagede bestrider heller ikke, at hovedstolen på foreningens fastrenteaftale blev beregnet 956.000 kr. for lavt, og at der derfor betales CIBOR 3 rente uden tillæg på denne del af lånet i stedet for en fast rente på 5,03 pct. Det vil derfor i perioder kunne forekomme, at foreningens renteudgift på denne del af det tidligere F5-lån vil overstige 5,03 pct., selv om foreningen indtil nu har betalt betydeligt mindre, aktuelt 1,16 pct. i rente

på denne del af lånet. Der er imidlertid ikke grundlag for at pålægge indklagede at betale erstatning herfor.

Samlet set har foreningen aktuelt ikke lidt noget tab. Foreningen har i forhold til det forudsatte på tidspunktet for aftaleindgåelsen i 2007 en refinansieringsrisiko på lånet på 43.544 mio. kr. og en risiko for rentestigning på 956.000 kr. af det samlede lån. Såfremt Realkreditankenævnet måtte nå frem til, at foreningen er berettiget til erstatning, bør der ved erstatningsudmålingen tages højde for værdien af den aktuelle og fremtidige besparelse, foreningen opnår i perioder, hvor renten ligger under de 5,03 pct., som oprindeligt blev aftalt.

Afsluttende har indklagede følgende bemærkninger til de af foreningen nedlagte påstande:

Ad 1) Den omtalte mulige tillægsrente, der kan opstå i forbindelse med en refinansiering af CIBOR 3 obligationerne, er en refinansieringsrisiko som følge af, at det i 2009, hvor det oprindelige F5 lån skulle omlægges, pga. uforudsigelige ændringer i markedet ikke var muligt at omlægge til 30-årige variabelt forrentede obligationer. For at begrænse foreningens udgifter som følge heraf har indklagede efter aftale med foreningen omlagt lånet til et variabelt forrentet lån baseret på obligationer med kortere løbetid end oprindeligt forudsat. Indklagede kan ikke pålægges ansvar for de ændringer i markedet, der har medført denne situation.

Ad 2) Det tidligere F5 lån er på nuværende tidspunkt fuldt omlagt, men den indgåede fastrenteaftale dækker et beløb, der er 956.000 kr. lavere end hovedstolen på den samlede aktuelle restgæld af de to omlagte lån, hvilket primært skyldes større kurstab end oprindeligt forudsat ved omlægningen af F5 lånet. Indklagede kan ikke pålægges ansvar for de ændringer i markedet, der har medført denne situation. Hertil kommer som anført, at foreningen har modtaget kompensation i form af frafald af varslet bidragsforhøjelse. Endelig bemærkes, at foreningen ikke har lidt noget tab, og at foreningen har mulighed for at fjerne risikoen for, at renten overstiger fastrenteafतालens sats på 5,03 pct. ved at omlægge en del af lånet.

Ad 3) Bidragssatsen udgør pt. 0,36 pct. efter en forhøjelse på 0,06 procentpoint. Denne forhøjelse og eventuelle yderligere forhøjelser er hjemlet i aftaleforholdet mellem foreningen og indklagede, hvorfor der ikke er grundlag for at imødekomme foreningens krav om en fastlåsning af bidragssatsen.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Der er enighed om, at sagen kan realitetsbehandles i Realkreditankenævnet.

2 medlemmer - Mads Laursen og Lars K. Madsen - ønsker imidlertid at tilføje, at det forhold, at klagen konkret er behandlet efter bestemmelsen i § 2, stk. 2, i vedtægterne for Realkreditankenævnet, efter deres opfattelse ikke er udtryk for, at en andelsboligforening som klageren generelt kan anses for privatkunde eller forbruger.

1. Betaling af rentetillæg til den aftalte faste swaprente.

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Maria Hyldahl og Mads Svanenklink - udtaler:

Efter vores opfattelse må det have stået klart for indklagede, der som den sagkyndige part har udformet det komplekse og flersidede aftalekompleks (to pantebreve til indklagede med variabel rente baseret på CIBOR3-renten, en rammeaftale og en swapaftale mellem klageren og det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut), at det afgørende formål med låneomlægningen fra andelsboligforeningens side var at få sikkerhed for at skulle betale en fast rente på 5,03 pct. i de følgende 30 år.

Såvel F1-lånet som F5-lånet var uden forbehold forudsat omlagt til et CIBOR3-lån baseret på 30-årige obligationer, der beløbsmæssigt modsvarede beløbene i swapaftalen.

Låneomlægningen af F1-lånet blev foretaget i direkte forlængelse af indgåelsen af swapaftalen, medens omlægningen af F5-lånet først skulle foretages ultimo 2009.

Det viste sig, at det ikke var muligt at optage det forudsatte CIBOR3-lån i 2009. I stedet blev der optaget et CIBOR3-lån baseret på korte obligationer med deraf følgende løbende refinansiering og eventuelt rentetillæg.

Efter vores opfattelse er indklagede under de givne omstændigheder og som den professionelle part den nærmeste til at bære risikoen for, at der ikke i 2009 kunne optages et CIBOR3-lån baseret på 30-årige obligationer uden rentetillæg.

Vi finder, at indklagede - uanset indholdet af pantebrevet af 6. november 2009 og refinansieringsaftalen af 6. december 2009 - er afskåret fra at afkræve andelsboligforeningen et eventuelt rentetillæg i forbindelse med refinansieringen af lånet på

43.544.000 kr. Vi bemærker i tilslutning hertil, at det modsatte resultat må forudsætte, at indklagede kan godtgøre, at indklagede i forbindelse med omlægningen af F5-lånet i december 2009 klart og utvetydigt har orienteret andelsboligforeningen om, at der i forbindelse med refinansieringen ville kunne fremkomme et rentetillæg til CIBOR-renten, der ikke ville være omfattet af den indgåede swap-aftale om en fast rente på 5,03 pct., og at andelsboligforeningen med denne viden har underskrevet pantebrevet af 6. november 2009 og refinansieringsaftalen af 6. december 2009. Vi finder, at indklagede ikke har ført dette bevis.

2 medlemmer - Mads Laursen og Lars K. Madsen - udtaler:

Årsagen til, at der i 2009 ikke kunne optages det forudsatte CIBOR3-lån baseret på 30-årige obligationer, er nogle helt usædvanlige markedsforhold, som indklagede dels var uden indflydelse på, dels ikke havde kunnet forudse. Vi finder, at indklagede har foretaget en låneomlægning af F5-lånet, som stiller andelsboligforeningen på den bedst tænkelige måde under de givne markedsforhold, og at andelsboligforeningen ikke kan have krav, der rækker herudover. Vi finder derfor, at indklagede i overensstemmelse med pantsætnings- og refinansieringsaftalerne, som andelsboligforeningen har tiltrådt, kan kræve et eventuelt rentetillæg betalt - ud over den aftale faste rente på 5,03 pct. Vi stemmer derfor for at frifinde indklagede i dette klagepunkt.

2. Fejlberegningen af lånestørrelsen.

Nævnet lægger til grund, at indklagede i 2010 har orienteret andelsboligforeningen om muligheden for at omlægge lånet på 956.000 kr. til et fastforrentet lån med en rente på 4,81 pct., dvs. til en rente, der er lavere end swaprenten, men at andelsboligforeningen har fravalgt dette.

Allerede som følge heraf finder Nævnet, at andelsboligforeningen ikke kan gøre noget krav gældende mod indklagede i anledning af fejlberegningen.

3. Bidragssatsen.

Nævnet finder, at indklagede i aftalegrundlaget har haft hjemmel til at hæve bidragssatsen, og kan derfor ikke give andelsboligforeningen medhold i dette klagepunkt.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

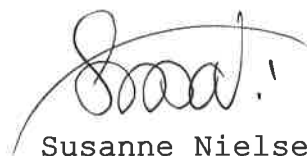
b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit Realkredit A/S, tilpligtes at anerkende, at instituttet ikke kan opkræve klageren, _____, et eventuelt tillæg til CIBOR3-renten. Indklagede frifindes for de øvrige klagepunkter.



Hugo Wendler Pedersen

/



Susanne Nielsen