
21209111

Bidragsforhøjelse. Swapaftale.

Klageren, som er en andelsboligforening, havde i sin ejendom et indekstån IS35 til det indklagede realkreditinstitut, på hvilket støtten udløb pr. 1. juli 2008. I februar 2008 præsenterede instituttet på et møde med foreningens bestyrelse et præsentationsmateriale vedrørende omlægning af indekstånet til et CIBOR6 lån med tilknyttet fastrenteswap. Konstruktionen og dens konsekvenser, herunder markedsværdi og inkonverterbarhed samt om den eventuelle påvirkning af andelskronen, var beskrevet i præsentationsmaterialet. Omlægningen blev vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling i foreningen i juni 2008, og låneomlægningen, herunder swapaftalen, blev gennemført i forlængelse heraf. Af aftalegrundlaget fremgik det, at størrelsen af bidrag kunne ændres efter instituttets beslutning. Institutet foretog i juni 2009 forhøjelse af bidragssatsen fra 0,40 pct. til 0,55 pct., i september 2011 til 0,65 pct. og i juni 2012 til 0,75 pct. Foreningen protesterede i august 2011 og i juni 2012 forgæves over bidragsforhøjelserne.

Foreningen nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet skulle annullere låneaftalen, erstatte foreningens tab samt tilbagebetale bidragsforøgelsen. Foreningen påstod endvidere instituttet tilpligtet at tilbyde foreningen et nyt 30-årigt lån med afdrag og til en fornuftig rente. Institutet påstod principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

Nævnet fandt at kunne realitetsbehandle klagen. Et mindretal dog med den tilføjelse, at behandlingen af klagen efter nævnsvedtægternes § 2, stk. 2, efter deres opfattelse ikke var udtryk for, at en andelsboligforening som klageren generelt kan anses for privatkunde eller forbruger. Nævnet bemærkede endvidere, at der ikke fandtes at være grundlag for at afvise spørgsmålet om den negative markedsværdi af swappen, idet rådgivningen, der blev klaget over, var ydet af realkreditinstitutet, og at Realkreditankenævnet derfor var rette klageinstans. Under henvisning til, at instituttet havde givet fyldestgørende oplysninger om swapaftalen og dens konsekvenser, herunder om inkonverterbarhed, om risikoen for negativ markedsværdi og om den eventuelle påvirkning af andelskronen m.v., kunne Nævnet ikke give andelsboligforeningen medhold i dette klagepunkt. Vedrørende bidragsforhøjelser fandt Nævnet, at der ikke i præsentationsmaterialet over for foreningen var sket en tilsikring af et fast, lavt bidrag. Da aftalegrundlaget hjemlede bidragsforhøjelser, og da disse ikke kunne anses for urimelige, kunne Nævnet heller ikke give andelsboligforeningen medhold i dette klagepunkt. Som følge af det anførte blev realkreditinstitutet frifundet.

K E N D E L S E

afsagt den 12. august 2013

INSTITUT:

Nykredit Realkredit A/S

KLAGEEMNE:

Bidragsforhøjelse. Swapaftale.

DATO FOR NÆVNSMØDE:

Den 18. juni 2013

SAGSBEHANDLER:

Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)

Bent Olufsen

Morten B. Pedersen

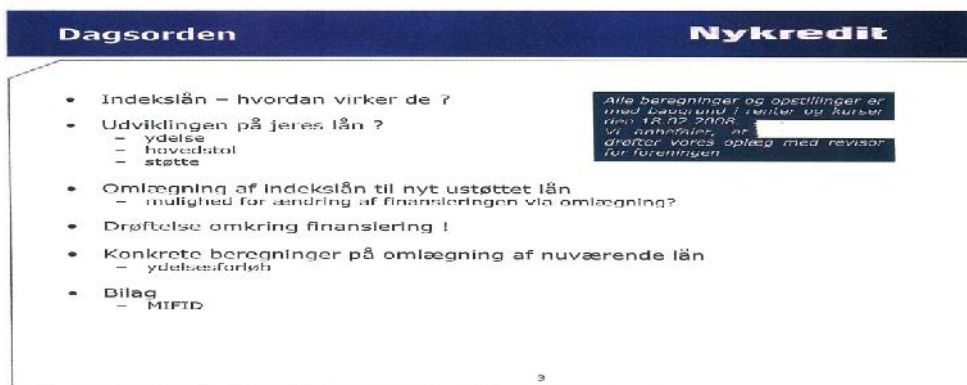
Jacob Elverum

Per Englyst

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren, som er en andelsboligforening, havde i sin ejendom et støttet indekslån på oprindelig 10.328.800 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Der blev den 20. februar 2008 afholdt møde mellem andelsboligforeningens bestyrelse og indklagede. Til brug for mødet havde indklagede udarbejdet følgende præsentationsmateriale:



Nuværende finansiering

Nykredit

Udbetalingstidspunkt: 17.01.1997

Produkt	Udbetalingskurs	Tilflyt hovedstol	Beregnet ydelse 1. år	Beregnet restløbetid
indekslån	90,5	10.328.800	564.097	min. 35 år

Aktuelt:

Produkt	Indførelseskurs	Kursværdi	Beregnet ydelse 1. år	Beregnet restløbetid*
Indeksloan	105,00	11.055.686	652.589	32 år *

Ændring i %

7,11%	15,66%
-------	--------

* Forudsat årlig prisstigning på 2,00%

- Den samlede restgæld er steget i
- Den samlede ydelse er steget i
- Restløbetiden er kun afkortet med 3 år
 - på trods af, at I har betalt på lånene i 10 år

4

4

Amortisation af IS 35 lån

Nykredit

Princippet i indekslån:

På et indekslån tilbagebetaler man købekraften af det beløb man har lånt



- restgælden reguleres med den fulde stigning i nettoprisindekset
- hovedstolen reguleres med 75 % af den laveste stigning i henholdsvis nettoprisindeks og lønindeks
- ydelsen beregnes af den regulerede hovedstol

Følgende faktorer påvirker indekslån:

- udviklingen i nettoprisindeks
- udviklingen mellem nettoprisindeks og lønindeks

5

5

Amortisation af IS 35 lån

Nykredit

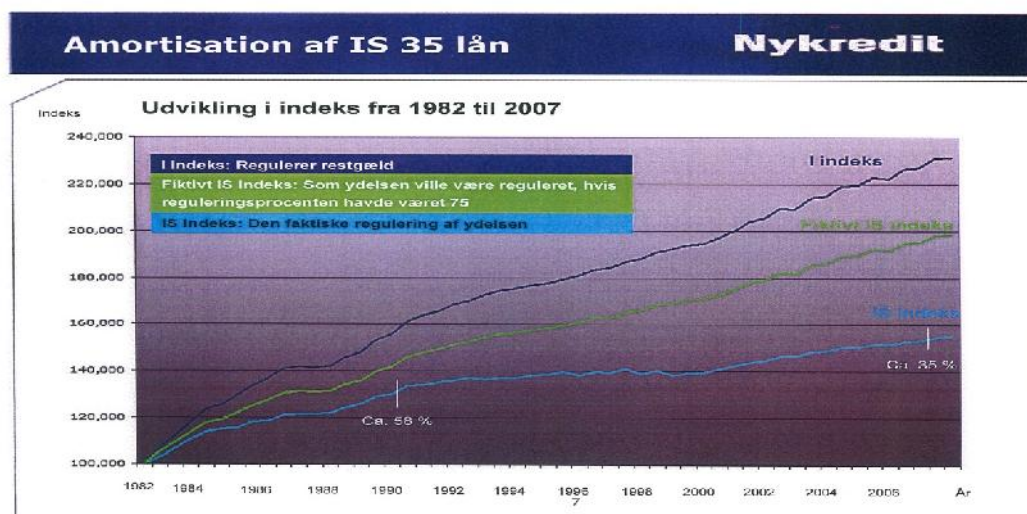
- Afviklingsprognoser for IS 35 lån udarbejdes som følger:
 - fastsættelse ud fra en fremtidig inflationsforventning . . . eksempelvis 2% om året
 - i prognosen reguleres **restgælden** således med eksempelvis 2%, mens **ydelsen** (hovedstolen) reguleres med 75% heraf, eller 1,5%
 - der er således indbygget den indirekte forudsætning, at både **prisindeks** og **lønindeks** stiger med 2% om året

Eksempel: lån stort DKK 1.000.000 udbetalt til kurs 80:

Gens . inflation p.a.	Reguleringsprocent: 75	
	Løbetid	Restgæld i udløbsår
2,0	40	0
3,0	42	0
4,0	44	0
6,0	50	333.000

6

6



Amortisation af IS 35 lån **Nykredit**

- Udviklingen i det indeks som regulerer ydelsen, skulle altså udgøre 75% af udviklingen i det indeks, som regulerer restgælden.
- I praksis holder denne forudsætning **ikke**, hvilket skyldes:
 - indbyrdes forskydninger i de to indeks,
 - at man altid vælger det laveste af de to indeks
 - reallønsklausulen

Eksempel: lån stort DKK 1.000.000 udbetalt til kurs 80:

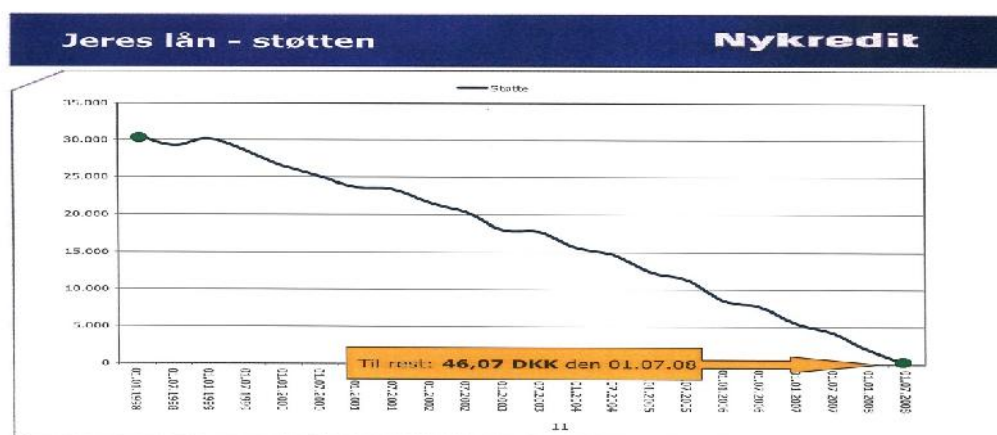
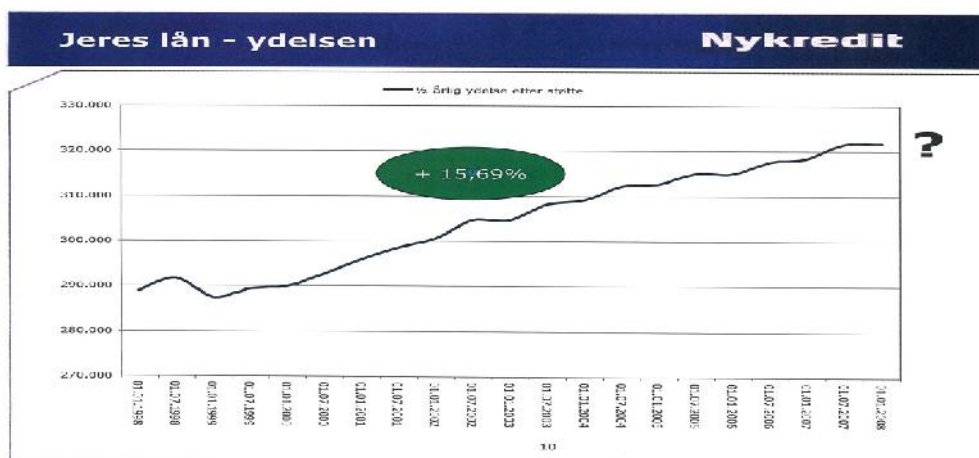
Gens. inflation p.a.	Reguleringsprocent: 55		Reguleringsprocent: 35	
	Løbetid	Restgæld i udløbsår	Løbetid	Restgæld i udløbsår
2,0	45	0	50	0
3,0	50	0	50	600.000
4,0	50	700.000	50	1.800.000
6,0	50	4.000.000	50	8.000.000

11

Amortisation af IS 35 lån **Nykredit**

- Sammenfatning på nuværende Indeks lån:
 - I tilbagebetaler købekraft
 - Der er usikkerhed omkring udviklingen i ydelse og restgæld
 - Der er usikkerhed omkring lånets samlede løbetid

9



Drøftelse omkring finansiering **Nykredit**

- Nuværende indeksfinansiering vil medføre stigende finansieringsudgifter
- Den offentlige støtte forventes fuldt ud aftrappet i år – herefter INGEN

↓

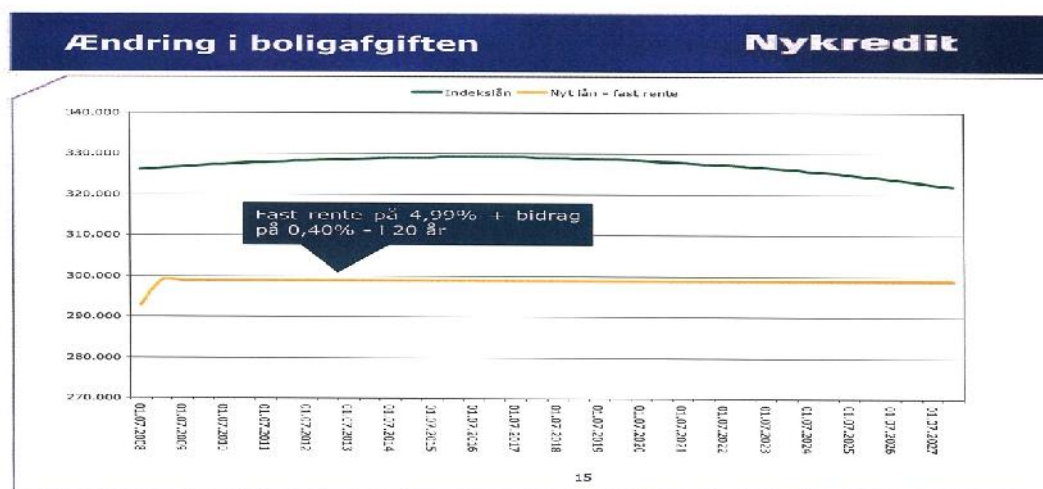
- Finansiering med indekslån eller omlægning til nyt realkreditlån ?
- Investerings/renoveringsplaner ?
- Mulighed for lavere boligafgift ved udskydelse af afdrag ?

Beregningsforudsætninger	Nykredit
- Vi har regnet på følgende mulighed: - det nuværende Indeks lån indfries – forventet kurs 105 - indfrielsen finansieres ved etablering af nyt 30-årigt realkreditlån i Nykredit med 20 års indledende afdragsfrihed - vi anbefaler foreningen at sikre renten på det nye lån i en årrække, da den aktuelle forskel mellem fast og variabel rente er beskeden - fast rente dæks dato i 20 år koster 4,99% - uden betaling af afdrag - bidrag fastsættes til 0,40% - total ydelsesprocent = 5,39%	

13

Nyt lån – hvor stort ?	Nykredit	
Nominal obligationsrentgæld	4.555.444,98	per 01.01.2008
x Indeksfaktor 231,344	5.983.303,65	
	10.538.748,63	
x indfrielseskurs 105	526.937,43	forventet
	11.065.686,07	
+ kursgebyr på 0,20%	22.131,37	
+ stiftelsesomkostninger	10.000,00	
+ tinglysningsafgift	1.400,00	
	11.099.217,44	
Afrundet	11.099.000,00	
Totalt	11.099.000,00	
- Størrelsen på det nye lån ? - cirka 11.099.000 DKK - men har I investeringsplaner de kommende år ? - hvorfor så ikke låne nu ?		

14



Boligafgift – nyt lån & fast rente

Nykredit

	Indekslån	Nyt lån	#Endring
01.07.2008	326.050	292.042	33.104
01.01.2009	326.530	291.795	27.744
01.07.2009	326.855	291.795	29.061
01.01.2010	327.353	291.795	28.558
01.07.2010	327.432	291.795	29.638
01.01.2011	327.921	291.795	28.927
01.07.2011	327.930	291.795	29.135
01.01.2012	328.149	291.795	29.354
01.07.2012	328.567	291.795	29.552
01.01.2013	328.821	291.795	29.729
01.07.2013	328.870	291.795	29.854
01.01.2014	328.843	291.795	29.817
01.07.2014	328.822	291.795	29.128
01.01.2015	328.811	291.795	29.216
01.07.2015	328.878	291.795	29.251
01.01.2016	329.138	291.795	29.171
01.07.2016	329.138	291.795	29.341
01.01.2017	329.139	291.795	29.135
01.07.2017	329.098	291.795	29.306
01.01.2018	329.042	291.795	29.247

01.07.2018	328.260	291.795	36.165
01.01.2019	328.041	291.795	36.057
01.07.2019	328.215	291.795	28.921
01.01.2020	328.053	291.795	29.758
01.07.2020	328.161	291.795	28.560
01.01.2021	328.145	291.795	28.351
01.07.2021	327.899	291.795	28.105
01.01.2022	327.625	291.795	28.830
01.07.2022	327.320	291.795	28.520
01.01.2023	326.986	291.795	28.191
01.07.2023	326.621	291.795	27.827
01.01.2024	326.226	291.795	27.431
01.07.2024	325.799	291.795	27.004
01.01.2025	325.340	291.795	26.545
01.07.2025	324.840	291.795	26.053
01.01.2026	324.324	291.795	25.529
01.07.2026	323.791	291.795	24.971
01.01.2027	323.173	291.795	24.379
01.07.2027	322.547	291.795	23.789
01.01.2028	321.889	291.795	23.099

- Nyt 30-årigt lån
 - Gibor6 + renteswap
- Afdragsfrit i 20 år
- Renten er fast i 20 år!

Gennemsnitlig årlig
besparelse på
57.235,21 DKK

298 DKK per andel
per måned

16

Bank for forsikring

Nykredit

- Netkonto = 3,75% i rente på løbende saldo
 - Nykredit Forsikring har over de seneste år udviklet et forsikringskoncept specielt til andelsboligforeninger
 - bred dækning, herunder bestyrelsesansvar
 - arbejdsskadedækning
 - konkurrencedygtig præmie
- Er foreningen interesseret i et tilbud på bank og forsikring ?

17

Opsummering

Nykredit

- Jeres støtte udløber den 01.07.2008
- Selv om I har betalt afdrag alle årene – er gælden blevet større
 - og I kender ikke den fremtidige restgæld
- I kender ikke størrelsen af de fremtidige ydelser
 - afhænger af inflationen . . . vil den være under 2% ?
- Ved at indfri lånet nu opnår I:
 - at kunne indfri til en lav historisk kurs på indelesobligationerne
 - at kunne "fastfryse" restgælden
 - at kunne få en fast kendt boligafgift
- Vælger I afdragsfrihed opnår I:
 - en årlig besparelse på gennemsnitligt cirka 57.000 DKK den næste 20 år
- Bank og forsikring . . . ?

18



Fast rente via fastrenteaf tale **Nykredit**

- Der optages et CIBOR6-lån
- Der indgås en renteswap hvor kunden
 - betaler fast rente
 - modtager CIBOR6
- Herved opnås en sikring mod stigende renter

The diagram shows a box labeled 'CIBOR6 lån' with an arrow pointing to a box labeled 'Kunde'. Above this arrow is the text 'CIBOR6-renten Bidrag'. From the 'Kunde' box, two arrows point to a box labeled 'Rentebytte'. The left arrow is labeled 'CIBOR6 4,90%' and the right arrow is labeled 'Fast rente 4,33%'.

20

Markedsværdiopgørelse **Nykredit**

- Hver måned opgøres fastrenteaf talt en til markedsværdi
 - Markedsværdien er et udtryk for fastrenteaf talt en s værdi i den resterende løbetid - hvis fastrenteaf talt en lukkes ned
- Hvad betyder ændringer i renten på markedsværdien?
 - Fastrenteaf talt en er en bindende af talt en uden konverteringsret
 - Falder renten efter af talt en er indgået, vil markedsværdien blive negativ idet en ny af talt en vil kunne indgås til en lavere rente.
 - Stiger renten efter af talt en er indgået, vil markedsværdien blive positiv idet en ny af talt en vil skulle indgås til højere rente.
- Hvad betyder renteændringerne for værdien af ejendommen?
 - Der er flere faktorer der påvirker prisudviklingen på "ejerboliger", herunder renteniveau, skattepolitik, arbejdsløshed m.m.

At renten i et eller andet omfang påvirker prisudviklingen på ejerboliger synes naturligt i det renteudgiften ofte er den største "driftsomkostning"

 - Ved stigende renter må det forventes at de stigende renteomkostninger vil medføre at ejendommen falder i værdi
 - Ved faldende renter må man omvendt forvente at de mindre renteomkostninger vil medføre at ejendommen stiger i værdi

21

Investorbeskyttelse (MIFID)

Nykredit

- Den 1. november 2007 trådte et nyt EU-direktiv i kraft, der giver en udvidet investorbeskyttelse
- Direktivet benævnes MIFID (Market in Financial Instruments Directive)
- Læs mere på www.nykredit.dk/Investorbeskyttelse
- På www.nykredit.dk/erhverv/gaeldspleje findes faktaark på de forskellige finansielle produkter som Nykredit tilbyder

22

Andelskronens værdi

Nykredit

Andelskronens værdi

- opgørelse af ejendommens værdi og gæld:

Metode	Opgørelse af aktiver (Ejendommens værdi)	Opgørelse af passiver (Gældens værdi)
A	Anskaffelsessum	Kontantrestgæld
B	Værdi som udlejningsejendom	Kursværdi
C	Offentlig ejendomsværdi	Kursværdi

23

Andelskronens værdi

Nykredit

Eksempel

Aktiv (ejendommens værdi)

- Anskaffelsessum 10.700.000
- Offentlig ejendomsværdi 13.000.000
- Værdi som udlejning 14.200.000

Passiv (gæld)

- Kontantrestgæld på IS lån 8.400.000
- Kursværdi på IS lån 11.900.000
- Restgæld/kursværdi nyt CIBOR₃ 11.900.000

24

Andelskronens værdi

Nykredit

Formue opgjort **FØR** IS Omlægning eller IS Sikring

	Metode		
	A Anskaffelse	B Off. ejd. værdi	C Valuarvurdering
Ejendommens værdi (aktiver)	10.700.000	13.000.000	14.200.000
Ejendommens gæld (Passiver)	8.400.000	11.900.000	11.900.000
Formue	2.300.000	1.100.000	2.300.000

25

Andelskronens værdi

Nykredit

Formue opgjort **EFTER** IS Omlægning eller IS Sikring

UDEN skift af vurderingsprincip

	Metode		
	A Anskaffelse	B Off. ejd. værdi	C Valuarvurdering
Ejendommens værdi (aktiver)	10.700.000	13.000.000	14.200.000
Ejendommens gæld (Passiver)	11.900.000	11.900.000	11.900.000
Formue	- 1.200.000	1.100.000	2.300.000

26

Andelskronens værdi

Nykredit

Formue opgjort **EFTER** IS Omlægning eller IS Sikring

MED skift af vurderingsprincip

	Metode		
	A Anskaffelse	B Off. ejd. værdi	C Valuarvurdering
Ejendommens værdi (aktiver)	10.700.000	13.000.000	14.200.000
Ejendommens gæld (Passiver)	11.900.000	11.900.000	11.900.000
Formue	- 1.200.000	1.100.000	2.300.000

27

Andelskronens værdi		Nykredit
Produkter – Påvirkning af andelskronens værdi		
Låntype	Produkt	Typisk påvirkning af AB krones værdi
IS 20	Nedsparingslån	Ingen
	IS Sikring	Varierende / Stor
IS 35	Omlægning	Stor
	IS Sikring	Varierende / Stor
Nominallån	Omlægning - støttet	Lille
	IS Sikring	Varierende / Stor

Indklagede udarbejdede efterfølgende følgende resume af mødet:

"Resume af møde

- Møde afholdt 20.02.2008 hos kunden med ...(indklagedes rådgiver)... Fra foreningen deltog formanden og et yderligere bestyrelsesmedlem - kassereren var forhindret.
- Gav indledningsvis udtryk for generelt utilfredshed med indekslånet grundet den stigende ydelse og restgæld. Ser som udgangspunkt ikke noget formål i at betale afdrag - alle er ældre mennesker der blot skal bo billigt.
- Gennemgået vores oplæg:
 - Igen bekræftelse på utilfredsheden med udviklingen i de årlige ydelser og restgæld
 - Er interesseret i at gøre noget, da støtten bortfalder helt 01.07.2008
- Konklusion fra mødet:
 - bestyrelsen er meget interesseret i vores løsning - og vil ikke vente til deres ordinære generalforsamling i efteråret med at gøre noget
 - vi anbefalede, at de kontakter deres revisor for at skabe klarhed over påvirkningen på andelskronen (umiddelbart ser det ud til, at hver andel vil blive opskrevet med 1/16 af forskellen med offentlig vurdering og ny restgæld (cirka 1.500.000 i alt) ved ændring af vurderingsprincip fra anskaffelsessum til offentlig vurdering)
 - den årlige "besparelse" på gennemsnitligt cirka 57.000 DKK kan anvendes til:
 - o afdrag
 - o opsparing/yderligere henlæggelse
 - o reduktion af huslejen

de 2 bestyrelsesmedlemmer var ikke enige i anvendelse - men stemningen gik i retning af en deling mellem ordinære afdrag og yderligere opsparing - og dermed ingen huslejerreduktion

- ...(Indklagedes rådgiver)... skal undersøge om der ligger kommunegaranti - og hvordan vi i givet fald behandler denne ved IS-omlægning."

Der blev den 3. juni 2008 afholdt ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen med blandt andet deltagelse af rådgivere fra indklagede samt andelsboligforeningens revisor. Til brug for generalforsamlingen havde indklagede udarbejdet følgende præsentationsmateriale:



Dagsorden	Nykredit
• Præsentation og baggrund for mødet • Jeres nuværende indeksslån – udvikling i ydelsen, støtten og restgælden • Hvorfor bør I overveje at omlægge jeres lån ? • Oplæg til nyt lån – betydning for jeres årlige ydelse • Afslutning – og tak for i aften	

Nuværende finansiering
Nykredit

Oplæg til bestyrelsen
den 20.02.2008

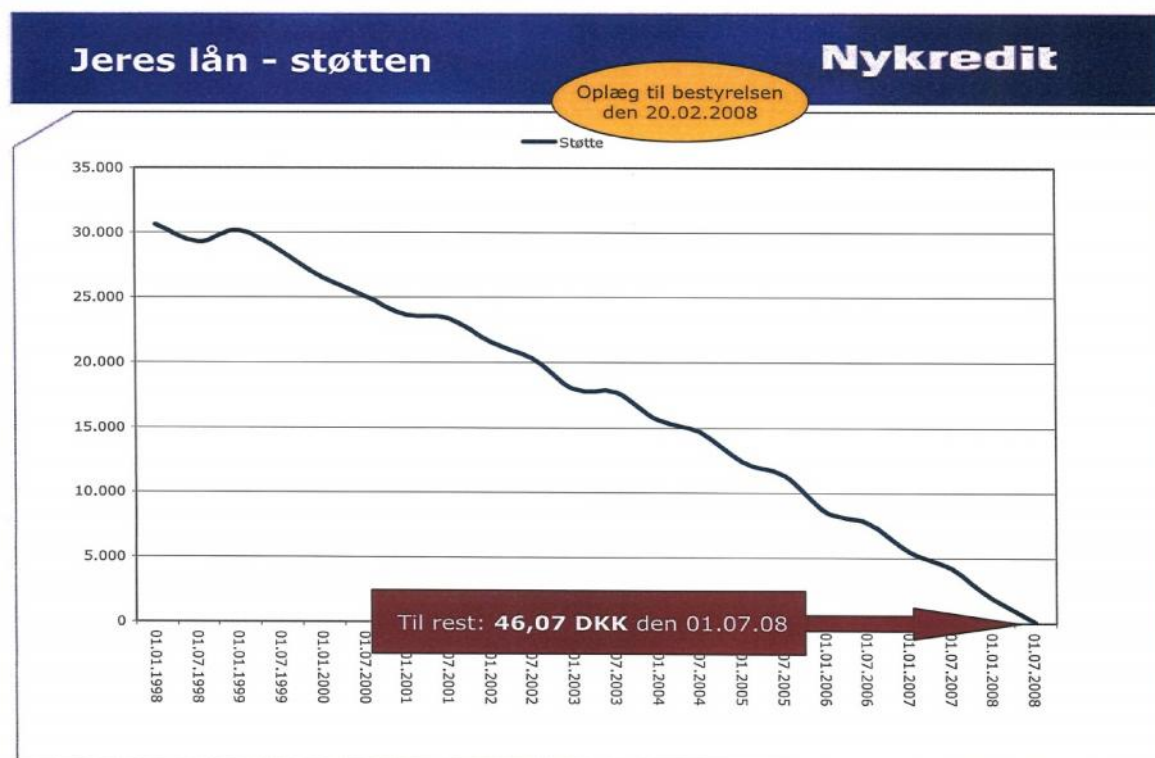
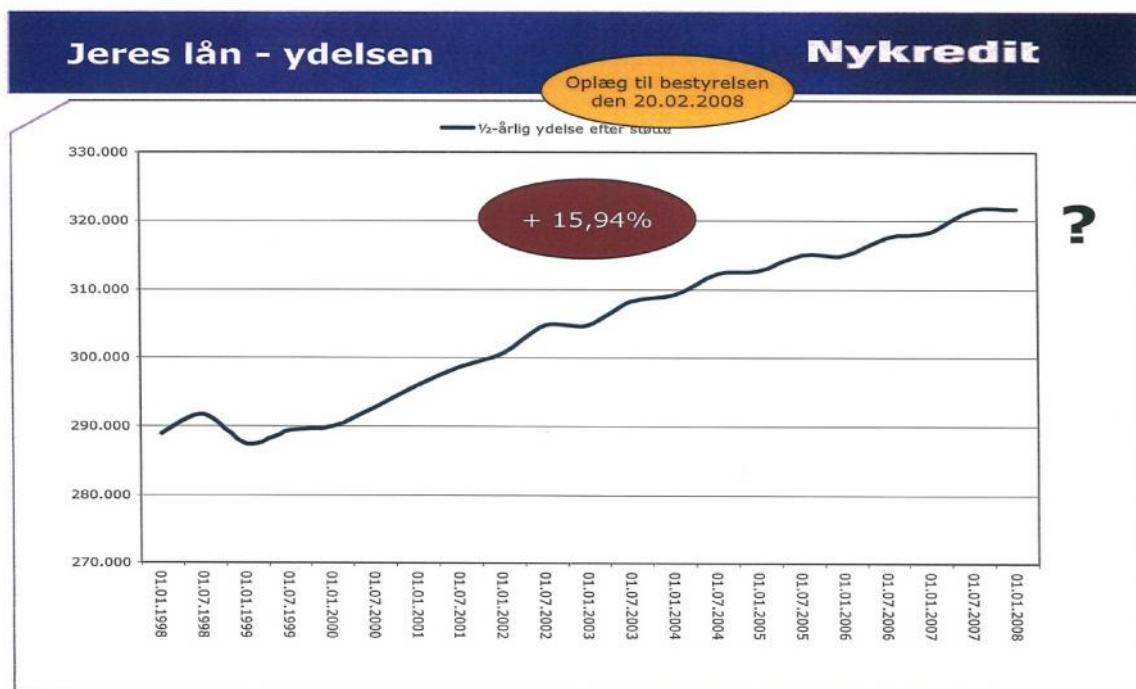
Udbetalingstidspunkt: 17.01.1997				
Produkt	Udbetalingskurs	Tinglyst hovedstol	Beregnet ydelse 1. år	Beregnet restløbetid
Indekslån	90,5	10.328.800	564.097	min. 35 år

Aktuelt:				
Produkt	Indfrielseskurs	Kursværdi	Beregnet ydelse 2009	Beregnet restløbetid*
Indekslån	104,00	11.000.000	651.009	32 år *

Ændring i %	6,50%	15,94%
-------------	-------	--------

* Forudsat årlig prisstigning på 2,00%

- Den samlede restgæld er steget !
- Den samlede ydelse er steget !
- Restløbetiden er kun afkortet med 3 år
 - på trods af, at I har betalt på lånene i 11 år



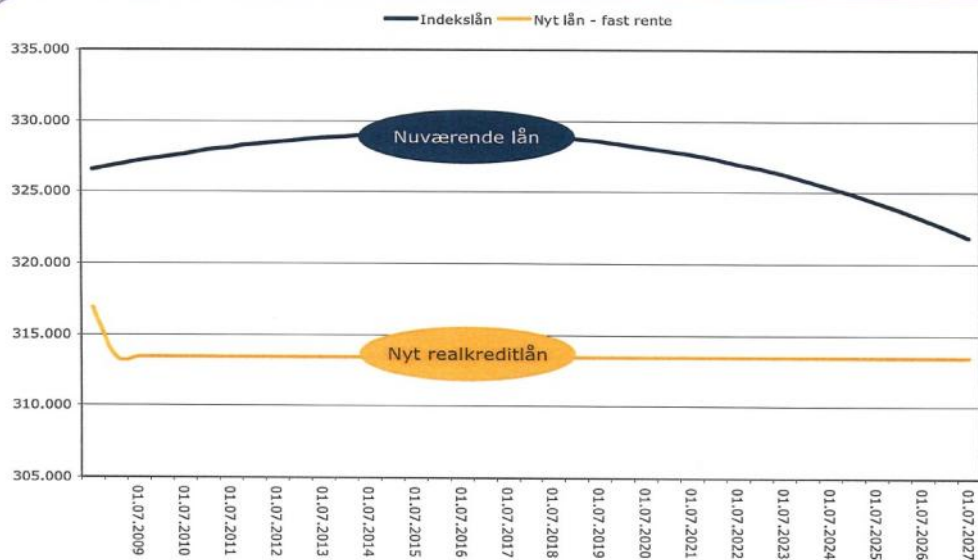
Hvorfor bør I omlægge ?

Nykredit

- Fremtiden er usikker på jeres nuværende lån
 - ydelsen kendes ikke . . . men vil formentlig stige
 - restgælden vil falde . . . men langsomt . . . og kan også stige i perioder
 - støtten bortfalder den 01.07.2008
- Indfrielseskursen på jeres nuværende lån er faldet det seneste år
 - den laveste kurs i mange år
 - det gør det attraktivt at indfri lånet og optage et nyt
- Fast rente i en længere årrække er "billig" i øjeblikket
 - set i forhold til variabel rente
- Tilbud til foreningen:
 - nyt 30-årigt lån . . . indfrier jeres indeksslån
 - 20 års afdragsfrihed på det nye lån
 - 20 års fast rente på det nye lån

Ydelsesforløb – afdragsfri periode

Nykredit



Ydelse i dag og fremover

Nykredit

Indekslån Nyt lån Ændring

01.01.2009	326.538	316.876	9.662
01.07.2009	326.855	313.462	13.393
01.01.2010	327.153	313.462	13.691
01.07.2010	327.432	313.462	13.970
01.01.2011	327.691	313.462	14.229
01.07.2011	327.930	313.462	14.468
01.01.2012	328.149	313.462	14.687
01.07.2012	328.347	313.462	14.885
01.01.2013	328.524	313.462	15.062
01.07.2013	328.679	313.462	15.217
01.01.2014	328.812	313.462	15.350
01.07.2014	328.922	313.462	15.460
01.01.2015	329.011	313.462	15.549
01.07.2015	329.076	313.462	15.614
01.01.2016	329.118	313.462	15.656
01.07.2016	329.136	313.462	15.674
01.01.2017	329.129	313.462	15.667
01.07.2017	329.098	313.462	15.636
01.01.2018	329.042	313.462	15.580

01.07.2018	328.960	313.462	15.498
01.01.2019	328.851	313.462	15.389
01.07.2019	328.716	313.462	15.254
01.01.2020	328.553	313.462	15.091
01.07.2020	328.363	313.462	14.901
01.01.2021	328.145	313.462	14.683
01.07.2021	327.899	313.462	14.437
01.01.2022	327.625	313.462	14.163
01.07.2022	327.320	313.462	13.858
01.01.2023	326.986	313.462	13.524
01.07.2023	326.621	313.462	13.159
01.01.2024	326.226	313.462	12.764
01.07.2024	325.799	313.462	12.337
01.01.2025	325.340	313.462	11.878
01.07.2025	324.848	313.462	11.386
01.01.2026	324.324	313.462	10.862
01.07.2026	323.766	313.462	10.304
01.01.2027	323.173	313.462	9.711
01.07.2027	322.547	313.462	9.085
01.01.2028	321.885	313.462	8.423

- Nyt 30-årigt lån
– Cibor6
- Afdragsfrit i 20 år
- Renten er fast i 20 år !

Total besparelse
i den afdragsfri periode
på 538.714 DKK

Gennemsnit årligt
på 27.626 DKK

Alternativ løsning

Nykredit

Låntype	Fast rente	Afdragsfri	Kurs	Hovedstol	Årlig ydelse 2009	Forskel	Årlig ydelse 2029
Indekslån i dag					654.009		
Cibor6 + fastrenteswap	20 år	20 år	99,13	11.096.000	626.924	-27.085	1.461.273
6%, 2041	30 år	20 år	96	11.458.000	733.312	79.303	1.576.624
				362.000			

- I 2009 vil den tilbudte finansiering være 27.085 DKK mindre end den aktuelle finansiering
 - fordelene vil være nogenlunde konstant de næste 20 år
- Som alternativ til den tilbudte finansiering kan foreningen optage et afdragsfrit konverterbart realkredit i 6% obligationer til 2041
 - ydelsen stiger i så fald med 79.303 DKK per år forhold til i dag
 - og det fastforrentende realkreditlån er 106.388 DKK dyrere per år end den anbefalede løsning med en fastrenteswap

Fastrenteaftalen	Nykredit
- Indgår A/B en fastrenteafale til 5,25% har de fremtidige renter betydning for aftalens værdi: - stiger renterne efterfølgende : så har foreningen en bedre aftale end andre - falder renterne efterfølgende : så har foreningen en ringere aftale end andre - En renteændring på 1%-point medfører en ændring i aftalens værdi på 12,26% - stiger renterne med 1%-point : positivt med 1.360.370 DKK - falder renterne med 1%-point : negativt med 1.360.370 DKK - I takt med at aftalen løber og tiden går, falder værdiændringen i aftalen ved en renteændring - ved udløb om 20 år har aftalen en værdi på 0,00 DKK - om 10 år vil værdiændringen være markant mindre og omkring 7,97%	

Opsummering	Nykredit
- Den fremtidige restgæld er <u>kendt</u> - afdragsfrihed de næste 20 år - De fremtidige ydelser er <u>kendte</u> - Foreningens samlede ydelse er <u>mindre</u> end i dag - Fastrenteaftalen kan påvirke andelskronen positivt såvel som negativt ved fremtidige renteændringer - stigende rente = positivt - faldende rente = negativt - ved udløb har den altid en værdi på 0,00 DKK - indregningen	

Tak for i dag

Indklagede udarbejdede efterfølgende følgende resume af mødet:

"Resume af møde

- Ekstraordinær generalforsamling afholdt på ... med deltagelse af ... (indklagedes rådgiver) ..., andelshaverne (samt bestyrelsen) og foreningens revisor
- Gennemgået opdateret oplæg til omlægning af IS-35 til nyt realkreditlån - med samtidig fastlåsning af renten i 20 år via en fastrenteswap

- Fornuftig spørgelyst og efterfølgende dialog med andelshaverne. Bestyrelsen konstaterede, at vores opdaterede oplæg udviste en mindre besparelse end da de blevet præsenteret for det første oplæg tilbage i februar. Ændringen skyldes alene at renterne er steget – og at indfrielseskurserne på indeksslåne kun er blevet marginalt bedre. Markedsværdiændringen ved en ændring i de faste renter blev drøftet indgående. Revisor anførte i den forbindelse, at foreningen skal ændre vurderingsprincip fra anskaffelsessum til offentlig vurdering
- Efter vores gennemgang og en spørgerunde overlod vi andelshaverne til sig selv for dels en intern drøftelse og dels en afstemning. Revisor bistod dem i denne proces
- Efterfølgende blev vi udstyret med et mandat til at lave omlægning såfremt vi kan lave den til den anførte besparelse – med en margin på 5.000 DKK om året."

Af referatet fra den ekstraordinære generalforsamling fremgår følgende:

"Formand ... bød velkommen, hvorefter man startede med orienteringsmøde med deltagelse af Andelshaverne, ...(indklagede)... v. ...(2 rådgivere)..., samt foreningens revisor ...

På dette møde orienterede ...(indklagedes rådgiver)... på en saglig og neutral måde om fordelene ved omlægning af foreningens nuværende indexlån til nyt afdragsfrit lån hos ...(indklagede)...

Efter den grundige gennemgang – med svar på de stillede spørgsmål – og ...(revisors)... forklaring om beregningsmetoder vedr. andelsbevisernes størrelse fremover – var andelshaverne enige om at modtage ...(indklagedes)... lånetilbud hurtigst muligt, hvorefter man kunne gå over til den indkaldte ekstraordinære generalforsamling med flg.

Dagsorden:

...

3. Afstemning om lånetilbud fra ...(indklagede)...:

Vedtaget enstemmigt med 15 ud af 15 afgivne stemmer flg. mandat til bestyrelsen: "Generalforsamlingen besluttede, at give bestyrelsen bemyndigelse til at omlægge foreningens lån i ...(indklagede)..., pantsætte foreningens ejendom samt at underskrive de i denne forbindelse fornødne dokumenter" ..."

Indklagede fremsendte den 4. juni 2008 et lånetilbud til andelsboligforeningen vedrørende et 30-årigt Cibor6 lån på 11.112.000 kr. med delvis afdragsfrihed, som var baseret på en samtidig indgået fastkursaftale. Lånets variable rente udgjorde på tilbudstidspunktet 5,0035 pct. I lånetilbuddet var bidraget på lånet anført med 0,40 pct. p.a., og der var anført følgende tekst:

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

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgår blandt andet følgende:

"...**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 jf. de for lånet gældende lånevilkår. 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. Meddelelse om ændringer i bidraget og/eller beregningsprincipperne herfor kan gives i en terminsopkrævning. Ændres bidraget, ændres terminsydelsen i forhold hertil ..."

Andelsboligforeningen tiltrådte den 9. juni 2008 en refinansieringsaftale vedrørende Cibor6 lånet.

Andelsboligforeningen indgik den 9. juni 2008 endvidere en rammeaftale 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 omfattede af rammeaftalen.

Rammeaftalen omfatter enhver rente-, kurs-, valuta- og værdipapirforretning mellem parterne, også selv om en forretning er indgået, før denne rammeaftale er underskrevet. En enkelt rente-, kurs-, valuta- eller værdipapirforretning under rammeaftalen kan bestå af flere gensidigt betingede handler om rente, kurs, valuta og/eller værdipapirer (kombinationsforretninger).

Der kan indgås særskilte aftaler om visse typer valuta- og værdipapirforretninger dog således, at misligholdelse af rammeaftalen også er misligholdelse af de særskilte aftaler, selv om dette ikke følger af vilkårene for disse.

Indeholder den særskilte aftale ikke særlige bestemmelser om markedsværdiopgørelse og slutafrigivning/netting, gælder rammeaftalens bestemmelser herom, jfr. pkt. 3 og 13.

Rammeaftalen gælder, uanset om der i eventuelle bekræftelser vedrørende de enkelte forretninger henvises til rammeaftalen.

Rammeaftalen medfører ingen ret eller pligt for parterne til at indgå forretninger. Det gælder, selv om banken har meddelt kunden en line for forretningsomfanget under rammeaftalen.

Samtlige forretninger under rammeaftalen og under enhver indgået særskilt aftale eller rammeaftale, som f.eks. ISDA, ISMA og/eller andre udgør ét retsforhold.

Forretninger under rammeaftalen skal til enhver tid indgås i overensstemmelse med gældende valutaloggivning, herunder Nationalbankens valutabestemmelser. Kunden er selv ansvarlig herfor.

2. Indgåelse af forretninger

Indgåelse og afvikling af forretninger sker kun efter aftale med kunden, medmindre andet fremgår af nærværende rammeaftale eller er særskilt aftalt ...

Kunden er forpligtet til straks - efter at have modtaget de enkelte bekræftelser - at kontrollere disse samt, hvis banken måtte ønske det, returnere en kopi af bekræftelserne i behørigt underskrevet stand. Mener kunden, at der er uoverensstemmelse mellem det aftalte og en bekræftelse, er kunden forpligtet til straks at kontakte banken. Kunden forpligter sig endvidere til straks at kontakte banken, hvis bekræftelsen på en forretning ikke er modtaget 2 bankdage efter, at forretningen er indgået ...

3. Markedsværdiopgørelse

Da indgåelse og afvikling af valuta- og værdipapirforretninger finder sted på grundlag af en vurdering af nettomellemværender i bestående forretninger og af nettomellemværendet i lukkede, men ikke afviklede forretninger, kan banken løbende opgøre samtlige indgåede forretningers samlede markedsværdi, opgjort efter princippet i pkt. 13 Slutafregning.

Forretninger med daglige marginreguleringer, der udligner beregnede markedsværdier, indgår ikke i markedsværdiopgørelsen efter denne bestemmelse, i det omfang markedsværdien er fuldt udlignet.

Der kan aftales et maksimum for nettomellemværendets markedsværdi. Viser opgørelsen en 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.
Ved tilbagekøb/salg af en forretning indgås samtidig - til udligning af den beregnede markedsværdi på den tilbagekøbte/solgte forretning - en tilsvarende forretning på aktuelle markedsvilkår med en løbetid svarende til restløbetiden på den tilbagekøbte/solgte forretning på tilbagekøbs-/salgstidspunktet (repricing), eller
- at kunden stiller sikkerhed efter nærmere aftale.

Opnås der ikke enighed om en af de nævnte metoder inden 1 bankdag, er banken berettiget til at vælge en af de ovenfor nævnte to metoder ...

Banken foretager alle beregninger af beløb, der skal betales eller udlignes under rammeaftalen, eller i øvrigt skal foretages under rammeaftalen, herunder løbende opgørelser af markedsværdi ...

7. Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for ethvert krav banken måtte få i forbindelse med forretninger under denne rammeaftale, kan kunden på særskilt pantsætningsaftale have pantsat nærmere specificerede effekter, herunder det til enhver tid indestående beløb på afregningskontoen.

Banken forbeholder sig ret til uden varsel at stille krav om (yderligere) sikkerhedsstillelse, hvis banken skønner, at kundens engagement giver anledning hertil. Banken kan kræve sikkerhedsstillelse, uanset om der er fastsat et maksimum efter pkt. 3, uanset om den aktuelle markedsværdi måtte være mindre end dette maksimum og uanset om banken ved den enkelte forretnings indgåelse har stillet krav om sikkerhed.

Hvis kunden undlader at imødekomme sådant krav om (yderligere)... sikkerhedsstillelse inden 1 bankdag, er dette misligholdelse af denne rammeaftale, jfr. pkt. 12.

Banken er berettiget, men ikke forpligtet til at afskrive alle indbetalinger samt provenuer af realiserede sikkerheder forlods på det kurstab og/eller rentetab, banken eventuelt er påført ...

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 forpligtet 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. Slutafregning.

... Markedsværdiberegningen af øvrige forretninger foretages på grundlag af værdien af nettobetalingsrækken (netto-cashflow), hvor nettobetalingsrækken opgøres som forskellen mellem betalingsforpligtelserne i den oprindeligt indgåede forretning og i en modforretning ..."

Ligeledes den 9. juni 2008 tiltrådte andelsboligforeningen en pantsætningsaftale med det koncernforbundne pengeinstitut vedrørende pantsætning over for banken til sikkerhed for enhver af foreningens forpligtelser hidrørende fra derivatforretninger indgået under rammeaftalen. Af pantsætningsaftalen fremgår endvidere følgende:

"... 2. Indskud på sikringskonto

Såfremt en for kunden negativ markedsværdi af en forretning efter fradrag af allerede stillet sikkerhed udgør 30% af forretningens hovedstol eller derover, er banken berettiget, men ikke forpligtet til, at kræve indbetaling på sikringskontoen.

Markedsværdien opgøres efter principperne i rammeaftalens pkt. 3 og 13.

Vælger banken, at der skal stilles sikkerhed, skal kunden overføre et beløb, hvorved den for banken opståede risiko som følge af den negative markedsværdi nedbringes, så den negative markedsværdi herefter udgør maksimalt 35% af forretningens hovedstol efter fradrag af allerede stillet sikkerhed. Bankens anmodning om sikkerhedsstillelse vil indeholde en angivelse af det beløb, som skal indbetales. Beløbet skal være banken i hænde inden 1 bankdag efter kundens modtagelse af bankens anmodning herom.

Ændrer markedsværdien sig så denne bliver yderligere negativ, kan banken kræve yderligere sikkerhed ...

6. Misligholdelse

Manglende rettidig indbetaling af sikkerhedsstillelse er at anse for misligholdelse af nærværende pantsætningsaftale samt af rammeaftalen, bl.a. med deraf følgende ret til straks at afvikle forretninger. Banken kan dog vælge udelukkende at afvikle enkelte forretninger. Ved afvikling af en forretning opgøres forretningens markedsværdi på afviklingstidspunktet og kundens eventuelle betalingsforpligtelse kan kræves indbetalt eller debiteres sikringskontoen efter bankens valg ..."

Endelig tiltrådte andelsboligforeningen den 9. juni 2008 en handelsbekræftelse fra det koncernforbundne pengeinstitut, hvoraf følgende fremgår:

"...

Ordretype	:	Renteswap
Handelsdato	:	04-06-2008. (Handelstid kan oplyses på anmodning)
Handelssted	:	OTC-handel med ...(det koncernforbundne pengeinstitut)...

VARIABLE BELØB/Reference:

Startdato	:	30-06-2008
Slutdato	:	30-06-2028 i overensstemmelse med "Modified Following Business Day Convention"
Hovedstol	:	DKK 11.112.000,00
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	:	6 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
Rentefastsættelsesdato	:	-4D
Renters rente beregning	:	Anvendes ikke

...

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 ...(det koncernforbundne pengeinstitut).... Kunden forstår forretningens vilkår og de implicerede risici. Kunden har indhentet den viden fra sine rådgivere som kunden skønner nødvendig, herunder om skattemæssige forhold. Kunden er indforstået med, at kommunikation med ...(det koncernforbundne

pengeinstitut)... ikke under nogen omstændigheder kan opfattes som en garanti eller tilsikring af et bestemt resultat af forretningen ..."

Låneomlægningen blev gennemført pr. 13. juni 2008 i overensstemmelse med fastkursaftalen.

Indklagede varslede den 31. marts 2009 over for andelsboligforeningen forhøjelse af bidragssatsen fra 0,40 pct. til 0,55 pct. med virkning fra juni termin 2009.

Den 28. juni 2011 fremsendte indklagede følgende brev til foreningen om bidragsforhøjelse:

"... **Bidragssats på realkreditlån.**

I fortsættelse af vores telefonsamtale den 28.06.2011 kan vi hermed bekræfte, at vi med udgangspunkt i det nuværende forretningsomfang samt på baggrund af de aktuelle markedsvilkår:

- Fortsat stort tab
- Faldende ejendomspriser og dermed højere belåningsprocenter
- ...(Indklagedes)... finansiering er blevet dyrere
- Stigende krav til sikkerhedsstillelse

forhøjer bidragssatsen på jeres realkreditlån.

Bidragssatsen ændres fra 0,55% til 0,65%. Forhøjelsen får virkning fra den kommende termin ..."

Andelsboligforeningen fremsendte i august 2011 følgende brev til indklagede:

"... I juni 2008 indgik ...(andelsboligforeningen)... en låneomlægning hos ...(indklagede)... under flg. præmisser:

Cibor 6 - 11.112.000 mill. kr. - 30 år - afdragsfrit i 20 år med faste ydelser - fast rente på 5,26% - og bidrag: 0,40% -

Nu har man endnu en gang hævet bidragssatsen - denne gang til 0,65%, fordi ...(indklagede)... som sådan har foretaget nogle uheldige dispositioner til anden side.

At disse forhold så skal påvirke vores bidragssats, blev der ved de indledende forhandlinger i foråret 2008 ikke informeret om - hvorfor vi finder denne fremgangsmåde forkert, urimelig og uacceptabel.

Kan vi modsat forvente en nedskrivning af bidragssatsen ved bedre tider? ..."

Indklagede besvarede den 24. august 2011 henvendelsen på følgende måde:

"... Under henvisning til foreningens skrivelse af august 2011 kan det supplerende oplyses, at ...(indklagede)... har forhøjet bidragsbetalinger på eksisterende lån

med baggrund i den markedsmæssige negative udvikling der gennem de seneste år har været på finansmarkederne.

I forbindelse med låneomlægningen i 2008 er der den 04.06.2008 afgivet lånetilbud på nyt lån stort DKK 11.112.000 og heraf fremgår, at lånet er tilbudt med en individuel bidragssats, der er gældende indtil videre.

Foreningens bidragssats er ændret med baggrund i ovennævnte og vi vil løbende foretage tilpasninger af vore bidragssatser for at de til enhver tid afspejler markedsprisen.

Afslutningsvis kan det oplyses, at foreningens nugældende bidragssats efter vor opfattelse er en attraktiv sats når der sammenlignes med markedspriser for tilsvarende engagementer ..."

Efter det oplyste blev der 23. februar 2012 afholdt et møde mellem andelsboligforeningens bestyrelse og revisor samt indklagede. På mødet blev der foretaget en gennemgang af foreningens bestående finansiering. Til brug for mødet havde indklagede udarbejdet et præsentationsmateriale, herunder med gennemgang af udviklingen i afdrag og restgæld samt rente og markedsværdi. Indklagede udarbejdede efterfølgende følgende referat:

"Referat

Fra foreningen deltog bestyrelsen og suppleanterne samt revisor ... Da der var flere deltagere der ikke tidligere havde deltaget i møder vedr. finansieringen blev gennemgået i detaljer.

Bestyrelsen var bekendt med at der var indgået aftale om mulighed for indbetaling hvis den negative markedsværdi oversteg 30%.

Bestyrelsen blev gjort opmærksom på, at der fortsat var mulighed for en bidragsforhøjelse ligesom reprising af den finansielle forretning blev nævnt.

Der blev også gjort opmærksom på, at bestående Ciborlån skulle refinansieres i 2018 med mulighed for at der kunne opstå et tillæg til Cibor-renten.

Bestyrelsen blev opfordret til at lave flere forretninger i ...(indklagede)... herunder at indskyde på marginkontoen. Dette med baggrund i at ...(indklagede)... havde stillet mere kapital til rådighed end ...(indklagede)... var forpligtet til ..."

Ligeledes blev der afholdt møde mellem andelsboligforeningens bestyrelse og indklagede den 16. maj 2012, hvori der på baggrund af et præsentationsmateriale fra indklagede blev foretaget en gennemgang af foreningens aktuelle økonomiske situation, herunder markedsværdiudviklingen og dennes betydning i forhold til øget sikkerhedsstillelse eller indbetaling med henblik på at nedbringe den negative markedsværdi.

Indklagede fremsendte den 31. maj 2012 følgende brev til andelsboligforeningen:

... "Bidragssats på realkreditlån

I fortsættelse af vores møde den 16.05.2012, bekræftes hermed, at vi med udgangspunkt i det nuværende forretningsomfang samt på baggrund af de aktuelle markedsvilkår forhøjer bidragssatsen på foreningens realkreditlån som angivet nedenfor.

Markedsvilkårene for ...(indklagede)... har bl.a. ændret sig på følgende punkter:

- Negativ udvikling i vor tabssituation
- Skærpede kapitalkrav for at sikre fortsat positiv rating af ...(indklagede)... og vore obligationer
- Væsentlig øgede kapitalomkostninger

Lånenr.	Hovedstol	Eks. bidragssats	Ny bidragssats
287435 02	11.112.000	0,65	0,75

Forhøjelsen har virkning fra den kommende termin.

Har I uddybende spørgsmål kan jeg kontaktes på nedenstående telefon.

Vi ser frem til at fortsætte vores forretningsmæssige samarbejde ..."

Andelsboligforeningen protesterede den 11. juni 2012 over for indklagede over bidragsforhøjelsen. Andelsboligforeningen henviste til, at bidragsforhøjelserne var i strid med de aftaler, der blev indgået i foråret og sommeren 2008.

Indklagede fastholdt den 20. juni 2012 over for andelsboligforeningen bidragsforhøjelserne. Dette skete blandt andet med henvisning til, at der var hjemmel hertil i aftalegrundlaget.

Andelsboligforeningen fremsendte den 18. september 2012 et klagebrev til ministeren for Bolig- og Landdistrikter over indklagedes adfærd.

Andelsboligforeningen indbragte samtidig klagen for Pengeinstitutankenævnet, som oversendte sagen til Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Andelsboligforeningen påstår indklagede tilpligtet at annullere låneaftalen, erstatte foreningens tab samt tilbagebetale bidragsforøgelse. Foreningen påstår endvidere indklagede tilpligtet at tilbyde foreningen et nyt 30-årigt lån med afdrag og til en fornuftig rente.

Indklagede påstår principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at indklagede ikke har overholdt sine forpligtelser i henhold til den konvertering, som blev tilbudt bestyrelsen den 20. februar 2008.

På mødet den 20. februar 2008 mellem indklagede og foreningens bestyrelse blev foreningen tilbudt omlægning af det eksisterende indekslån, hvor restgælden gennem 12 år var steget i stedet for faldet, til et lån på 11.099.000 kr. til en rente på 4,99 pct. (renteswap), et bidrag på 0,40 pct. og med 20 års afdragsfrihed. Foreningens revisor deltog.

Indklagedes præsentationsmateriale til mødet angiver "Fast rente på 4,99% + bidrag på 0,40% - i 20 år", hvilket i henhold til dansk retsskrivning betyder fast bidrag i 20 år. Hvis man er uenig i denne tolkning, lever indklagedes prospekt ikke op til en saglig investorbeskyttelse.

Omlægningen ville give en besparelse på 57.235 kr. pr. år - svarende til en huslejesbesparelse på 298 kr. pr. lejlighed pr. måned. En besparelse som aldrig kom til at holde. Indklagede har lavet en bommert her i prospektet, men indrømmer det ikke.

Ifølge indklagede var den tilbudte omlægningsform den rigtige løsning for foreningen, og der blev ikke orienteret om de negative faldgruber, som markedsværdien og bidragssatsen nu har medført.

På disse præmisser vedtog en enstemmig ekstraordinær generalforsamling den 3. juni 2008 - efter orientering af indklagede - en låneomlægning, som endte på et lån på 11.112.000 kr. til en rente på 5,26 pct. (renteswap), et bidrag på 0,40 pct., svarende til 22.228 kr. pr. år, 20 års afdragsfrihed. Lånet havde en årlig ydelse på 626.924 kr., og der var beregnet en årlig besparelse 27.626 kr. En besparelse som heller aldrig kom til at holde. Foreningens revisor var mødets dirigent. Der blev ikke informeret om de negative faldgruber: Markedsværdi og bidragsforhøjelser.

Indklagede har fremlagt et resume fra den ekstraordinære generalforsamling, hvoraf det fremgår, at "Markedsværdien ... blev drøftet indgående". Det er ikke i overensstemmelse med mødedeltagernes opfattelse ved prospektets fremlæggelse. I øvrigt er det et udateret, internt referat, som ikke er egnet i en sag som denne.

Den 16. maj 2012 blev bestyrelsen af indklagede "indbudt" til møde med emnet: "Finansielt overblik".

Da foreningens markedsværdi da var på -4.517.737 kr. (-40,66 pct.) var der ifølge indklagede to mulige løsningsmodeller:

- 1) At indbetale til indklagede "nettorammen" på 1.184.137 kr. (hvilket foreningen ikke har mulighed for).
- 2) At acceptere en udvidet tabsramme på 60 pct. med ekstra årlig ydelse (BPV) på 18.103 kr.

Begge "løsninger" blev dog ved foreningens mellemkomst annulleret af indklagede. Revisor deltog i mødet. Hvis indklagede havde fået foreningen til at tiltræde en forhøjelse af tabsrammen, ville det være en handling, som ifølge ABF København, strider mod firmaets egne principper.

Pr. 1. juli 2012 krævede indklagede - efter flere løbende justeringer - bidragssatsen hævet til 0,75 pct. - svarende til 83.340 kr. pr. år eller 434 kr. pr. måned pr. lejlighed. I stedet for en huslejebesparelse på 298 kr. pr måned (som lovet den 20. februar 2008) blev det til en stigning på 87,5 pct. på bare 4 år.

I indklagedes præsentationsmateriale til mødet den 20. februar 2008 hedder det: "Ved at indfri lånet nu opnår I: at kunne få en fast kendt boligafgift" (forstået som husleje) - Det holder jo ikke stik al den stund, at bidraget hen ad vejen er steget 87,5 pct. på 4 år, og de lovede besparelser er udeblevet.

Den årlige ydelse for 2012/13 til indklagede udgør 666.961 kr. mod 626.924 kr. som lovet, dvs. 40.000 kr. mere end tidligere udmeldt fra indklagedes side.

I præsentationsmaterialet til brug for den ekstraordinære generalforsamling er det anført, at "De fremtidige ydelser er kendte" og "Foreningens samlede ydelse er mindre end i dag". Det stemmer efter foreningens opfattelse ikke med virkeligheden.

Dette underbygges af den af indklagede beregnede "Besparelse 2009-2012" på ca. 24.000 kr., der netop dokumenterer, at de lovede besparelser på 57.235,21 kr. årligt (præsentationsmateriale af 20. februar 2008) - eller 27.626 kr. årligt (præsentationsmateriale af 3. juni 2008), som medførte generalforsamlingens accept af låneomlægning, er udeblevet.

Den dårlige rådgivning har givet foreningen to store, økonomiske problemer - nemlig:

- 1) Den negative markedsværdi skal indregnes i foreningens årsregnskab. Sammenholdt med en nedskrivning af ejendomsværdien fra 16,9 mio. kr. til 12,4 mio. kr. gør det nærmest foreningen insolvent.

- 2) Opskrivning af bidragssatsen fra 0,40 pct. til 0,75 pct. har medført huslejestigninger i stedet for huslejenedsættelse - som lovet i det oprindelige oplæg fra indklagede.

Pantebrevets tekst om "Bidrag" er en bred standardformulering, som ikke orienterer om mulighederne for en reserveindtjeningsmekanisme ved dårlige tider eller fejlslagne forretninger. En opskrivning af bidraget på 87,5 pct. (0,40 pct. til 0,75 pct.) på bare 4 år blev der ikke sagt/skrevet noget om, hvilket er aldeles uacceptabelt, idet opskrivningen medfører en merudgift på 583.380 kr. i restløbetidens 15 år.

Bestyrelsen underskrev lånedokumenterne i god tro og i tillid til, at det, som repræsentanterne fra indklagede havde orienteret om og lovet - samt de farverige og tillokkende prospekter - var i overensstemmelse med det produkt, man havde købt. Men hverken det talte ord eller det skriftlige materiale svarer til virkeligheden. Det er ufine forretningsmetoder fra indklagedes side.

Foreningen har til dags dato indfriet sine forpligtelser i henhold til låneomlægningen, men det har indklagede ikke. Man lovede foreningen besparelser m.m., som udeblev.

Foreningen ville aldrig have foretaget låneomlægningen, hvis foreningen havde kendt til dels de ufortalte og negative konsekvenser ved omlægningen, dels de fælder, som ligger i swapaftalen, og som forblev ufortalte fra indklagedes side, og dels muligheden for indklagedes hurtige opjusteringer af bidragssatsen, grundet dårlige, tabsgivende investeringer.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at andelsboligforeningen blev stiftet i 1996, og at ejendommen frem til 2008 var finansieret med et indekslån IS 35.

Den 20. februar 2008 blev der afholdt møde mellem foreningens bestyrelse og indklagede vedrørende foreningens finansiering. Mødet tog udgangspunkt i en præsentation udarbejdet af indklagede. På mødet blev foreningens daværende finansiering gennemgået, og efterfølgende præsenterede indklagede et forslag til ny finansiering med et 30-årigt CIBOR6 lån med 20 års indledende afdragsfrihed. Endvidere blev det anbefalet at sikre renten via indgåelse af en renteswap med det koncernforbundne pengeinstitut. Det fremgik af præsentationen, at den faste rente på den pågældende dag ville være 4,99 pct. Endvidere fremgik det, at bidraget var fastsat til 0,40 pct. Derudover var der en illustration af ændringen i boligafgiften, hvor følgende var

anført: "Fast rente på 4,99% + bidrag på 0,40% - 20 år". Endvidere indeholdt præsentationen en beregning af boligafgiften, og endelig var der i bilagene en illustration af konstruktionen, hvor der blandt andet er anført "Fast rente 4,99" og "Bidrag". Endelig indeholdt bilagene en række oplysninger om markedsværdiopgørelse.

Bestyrelsen var meget interesseret i den foreslåede løsning, hvilket fremgår af indklagedes interne resume af mødet. Heraf fremgik endvidere, at indklagede anbefalede, at foreningen kontaktede sin revisor for at skabe klarhed over påvirkningen af andelskronen.

Den 3. juni 2008 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling. Efter aftale med bestyrelsen gennemgik indklagede med udgangspunkt i en forkortet og delvist opdateret version af præsentationen den på det tidligere møde foreslåede finansiering. Præsentationen indeholdt en række plancher fra det tidligere møde om foreningens daværende finansiering. Endvidere indeholdt præsentationen oplysninger om en alternativ løsning i form af et afdragsfrit konverterbart 6 pct. realkreditlån. Derudover indeholdt præsentationen yderligere oplysninger om fastrenteswappen, herunder om markedsværdien.

Af indklagedes interne resume af generalforsamlingen fremgår det, at der var en fornuftig spørgelyst og dialog med andelshaverne. Endvidere fremgår det, at markedsværdiændringen ved en ændring i de faste renter blev drøftet indgående.

Det fremgår af referatet fra generalforsamlingen, at revisor efter en grundig gennemgang fra indklagede med svar på de stillede spørgsmål informerede om beregningsmetoder vedrørende andelsbevisernes størrelse fremover. Senere blev indklagedes finansieringsforslag enstemmigt vedtaget, og bestyrelsen fik det fornødne mandat til at omlægge lån mv.

Umiddelbart herefter omlagde foreningen sin finansiering. Der blev optaget et CIBOR6-lån på 11.112.000 kr. Endvidere indgik foreningen rammeaftale vedrørende finansielle instrumenter og pantsætningsaftale med det koncernforbundne pengeinstitut. Foreningen indgik endvidere den foreslåede renteswap.

Den 31. marts 2009 blev foreningens bidragssats forhøjet fra 0,40 pct. til 0,55 pct.

Den 28. juni 2011 blev foreningens bidragssats forhøjet fra 0,55 pct. til 0,65 pct. Foreningen klagede herover i august 2011, og indklagede fastholdt efterfølgende bidragsforhøjelsen.

Den 23. februar 2012 blev der afholdt møde mellem foreningen og indklagede, hvor foreningens finansiering blev gennemgået. Mødet tog udgangspunkt i en præsentation, udarbejdet af indklagede.

Der blev endvidere holdt møde den 16. maj 2012, hvor foreningens finansiering endnu en gang blev gennemgået. Her blev der blandt andet drøftet bidragssats og negativ markedsværdi. Dette møde tog ligeledes udgangspunkt i en præsentation, udarbejdet af indklagede.

Den 31. maj 2012 meddelte indklagede foreningen, at foreningens bidragssats skulle forhøjes fra 0,65 pct. til 0,75 pct. Endvidere modtog foreningen meddelelse om, at indklagede i denne sag ikke ville kræve reprisering af renteswappen som følge af den negative markedsværdi.

Den 11. juni 2012 klagede foreningen over bidragsforhøjelsen, og indklagede svarede herpå den 20. juni 2012.

Herefter indgav kunden klage til Realkreditankenævnet.

Anbringender

Ad den principale påstand.

Det er indklagedes opfattelse, at sagen bør afvises, jf. Realkreditankenævnets vedtægter § 2, stk. 2 eller stk. 3, idet relationen mellem klageren 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 såvel låneomlægningen og den indgåede fastrenteaftale er produkter, der entydigt er målrettet til 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 foreningen er en juridisk person med et klart defineret erhvervsmæssigt formål, nemlig at erhverve, opføre og administrere andelsboliger, jf. foreningens vedtægters § 2.
- At en andelsboligforening fra lovgivningens side er pålagt en række forpligtelser, herunder 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.

Såfremt sagen ikke afvises i henhold til Realkreditankenævnets vedtægters § 2, stk. 2 eller stk. 3, bør spørgsmålet vedrørende den negative markedsværdi afvises i henhold til vedtægternes § 2, stk. 1, da spørgsmålet vedrører en renteswap indgået med det koncernforbundne pengeinstitut og derfor hører under Pengeinstitutankenævnets kompetence.

Det er korrekt, at indklagedes resume af den ekstraordinære generalforsamling er et internt mødereferat og alene er indklagedes version af, hvad der skete på mødet. Såfremt der er uenighed om, hvad der blev drøftet på mødet, bør sagen afvises i henhold til Realkreditankenævnets vedtægters § 5, da der er usikkerhed om de faktiske forhold, og da det bedst via parts- og vidneforklaringer belyses, hvad der er sket på mødet.

Ad den subsidiære påstand

Det er indklagedes opfattelse, at der ikke er handlet ansvarspådragende i forbindelse med det beskrevne forløb. Foreningen er efter datidens forhold blevet informeret om de væsentligste karakteristika og risici ved den indgåede finansiering, herunder den indgåede renteswap, hvilket i væsentligt omfang kan dokumenteres ved hjælp af de udarbejdede præsentationer. Endvidere er det indklagedes opfattelse, at bidragsforhøjelserne er sket i overensstemmelse med aftalegrundlaget.

Ad bidrag:

Foreningens tidligere indekslån IS 35 indebar et element af statsstøtte, og bidragssatsen blev dengang fastsat efter aftale med myndighederne. Det fremgik af lovgivningen, at denne bidragssats ikke kunne ændres. Da foreningen i juni 2008 omlagde sin finansiering, medførte det, at bidragssatsen på foreningens finansiering fremover kunne ændres. Foreningen er blevet oplyst herom, da det tydeligt fremgik af vilkårene i pantebrevet, at indklagede er berettiget til at ændre bidragssatsen.

Som følge heraf er foreningen blevet tilstrækkeligt informeret om vilkårene for bidraget, herunder om mulighederne for, at bidragssatsen kunne ændres, og foreningen må derfor senest på tidspunktet for underskrivelsen af det nye pantebrev have været klar over, at bidragssatsen kunne ændre sig.

Ud over hvad der var anført i aftalegrundlaget, var der ikke noget grundlag for på anden måde specifikt at fremhæve, at vilkårene for fastsættelsen af bidraget blev ændret som beskrevet ovenfor. Praksis på daværende tidspunkt var, at bidragssatser sjældent blev ændret, og der var derfor ikke tale om et væsentligt vilkår, som burde fremhæves yderligere.

Efterfølgende har det vist sig, at det generelt har været nødvendigt at ændre på bidragssatserne, men det kunne indklagede ikke tage højde for, da foreningens finansiering blev omlagt i juni 2008.

Det i præsentationen anførte vedrørende bidraget er ikke udtryk for, at bidragssatsen er fast. Fx er det på den side, som foreningen henviser til, anført "Fast rente", men blot "bidrag" og ikke "fast bidrag". De i præsentationsmaterialet anførte beregninger er foretaget med den bidragssats, som indklagede kunne tilbyde på daværende tidspunkt. Selv om udtrykket "Fast rente på 4,99% + bidrag på 0,40% - i 20 år" eventuelt kan give anledning til tvivl, når det står alene, er det ikke tilfældet, når det ses i sammenhæng med vilkårene i pantebrevet, som foreningen har underskrevet. Der kan efter indklagedes opfattelse ikke være tvivl om, at det er aftalt, at bidragssatsen kan ændres.

Foreningen henviser til, at det er anført i præsentationen fra det indledende møde, at foreningen ville få "en fast kendt boligafgift". Det erkendes, at formuleringen er upræcis, da den alene vedrører afdækning af renterisikoen. Sammenholdt med de i pantebrevet anførte vilkår har foreningen imidlertid været tilstrækkeligt oplyst om, at bidraget kunne ændres.

Foreningen anfører, at de i præsentationerne af 20. februar 2008 og 3. juni 2008 angivne forventede besparelser ikke svarer til virkeligheden. Hertil bemærkes, at beregningerne i præsentationerne er foretaget med udgangspunkt i den bidragssats, som indklagede på daværende tidspunkt kunne tilbyde foreningen. Når beregningerne sammenholdes med de i pantebrevet anførte vilkår, kan der efter indklagedes opfattelse ikke have været tvivl om, at bidragssatsen på lånene kunne ændres.

Det bestrides, at pantebrevets vilkår ikke giver mulighed for at ændre bidraget som sket i denne sag. Ændringerne af foreningens bidragssats er sket i henhold til de i pantebrevet anførte vilkår.

For så vidt angår foreningens ydelse, henvises til den opgørelse, som indklagede har udarbejdet, og som er gengivet under "Oplysninger m.v. fra Nævnsekretariatet. Opgørelsen viser ydelsen for 2009-2012 med den finansiering, som foreningen har i dag, og hvad ydelsen havde været, hvis foreningen havde beholdt den

tidligere finansiering. Det fremgår heraf, at foreningens ydelse har været ca. 24.000 kr. mindre med den nuværende finansiering.

Såfremt spørgsmålet om markedsværdien mod forventning skulle høre under Realkreditankenævnets kompetence, gøres opmærksom på, at foreningen med udgangspunkt i de udarbejdede præsentationer er blevet grundigt rådgivet om disse vilkår. Der henvises til

- Præsentationen fra mødet den 20. februar 2008. Her fremgår det, at fastrenteaftalen hver måned opgøres til en markedsværdi, og at markedsværdien er et udtryk for fastrenteaftalens værdi i den resterende løbetid, hvis fastrenteaftalen lukkes ned. Endvidere fremgår det, at fastrenteaftalen er en bindende aftale uden konverteringsret. Endelig fremgår det, at hvis renten falder, efter at aftalen er indgået, vil markedsværdien blive negativ, og hvis renten stiger, efter at aftalen er indgået, vil markedsværdien blive positiv.
- Foreningen er ved dette møde blevet opfordret til at drøfte problemstillingen med revisor, hvilket fremgår af både præsentation og resume.
- Præsentationen fra den ekstraordinære generalforsamling indeholder oplysning om, hvor meget markedsværdien ændrer sig, hvis renten ændrer sig 1 pct. Endvidere fremgår det, at fastrenteaftalen kan påvirke andelskronen positivt ved stigende renter og negativt ved faldende renter.

Endvidere bemærkes det, at foreningen ved indgåelsen af renteswappen har været bistået af revisor, og at det blandt andet fremgår af referatet fra generalforsamlingen i juni 2008, at revisor gennemgik beregningsmetoderne vedrørende andelenes værdi fremover.

Herudover gøres opmærksom på, at det først var i henholdsvis september 2009 og februar 2010, at henholdsvis Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og Erhvervs- og Byggestyrelsen meddelte, at de fortolkede lovgivningen således, at en andelsboligforening i visse tilfælde skal medregne værdien af fx en renteswap med værdiansættelse af andelenes. Det kunne indklagede ikke tage højde for ved indgåelsen af renteswappen i juni 2008.

Endelig bemærkes det, at foreningen hver eneste måned har modtaget en opgørelse af markedsværdien, og at denne har været negativ stort set siden renteswappens indgåelse. Eventuelle krav som følge af markedsværdien må derfor være bortfaldet som følge af passivitet.

Foreningens bemærkninger vedrørende præsentationen, der blev udarbejdet til mødet den 16. maj 2012, er ikke relevante for sagen, da repriseringen ikke blev gennemført og i øvrigt vedrører en aftale, som er indgået med det koncernforbundne pengeinstitut.

Foreningens finansiering er i overensstemmelse med aftalegrundlaget og de med udgangspunkt i datidens forhold udarbejdede og gennemgåede præsentationer.

I øvrigt gøres for god ordens skyld opmærksom på, at uanset hvilket type realkreditlån foreningen havde valgt at omlægge indekslånet til, havde vilkårene om bidrag og mulighederne for at ændre dette været ens.

På baggrund af det ovenfor anførte mener indklagede, at instituttet ikke har begået ansvarspådragende fejl i forbindelse med omlægningen af foreningens finansiering, ej heller selv om det – ud over det i lånedokumentationen anførte – ikke er blevet specifikt fremhævet, at foreningens bidragssats efter indgåelsen af den nye finansiering kunne ændre sig. Foreningen har derfor ikke krav på annullering af de indgåede aftaler eller krav på tilbagebetaling af bidragsforhøjelser mv.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede har i sagen fremlagt følgende sammenligning af ydelser på lån i andelsboligforeningen:

"Realiserede ydelser på ny finansiering hjemtaget juni 2008

	2009	2010	2011	2012
Ydelse Cibor6 lån	473.043	239.352	253.865	196.782
Ydelse renteswap	168.779	406.295	397.259	462.631
Ydelse i alt	641.822	645.648	651.124	659.414

Forventet udvikling i debitorydelse på indfriet IS 35 lån jf. budget fra 19.02.2008

	2009	2010	2011	2012
1 halvår	326.855	327.432	327.930	328.346
2 halvår	327.153	327.691	328.149	328.523
Ydelse i alt	654.008	655.123	656.079	656.869

Difference i forhold til IS 35 lån (negativt fortegn i foreningens favør)

	2009	2010	2011	2012	I alt
Difference	-12.186	-9.475	-4.955	2.545	-24.072

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Der er enighed om, at klagen kan realitetsbehandles af Realkreditankenævnet.

Nævnet bemærker endvidere, at der ikke findes at være grundlag for at afvise spørgsmålet vedrørende den negative markedsværdi af swappen. Swapaftalen er indgået med det koncernforbundne pengeinstitut. Den rådgivning, der klages over, er imidlertid ydet af indklagede, og Realkreditankenævnet er derfor rette klageinstans.

2 medlemmer - Jacob Elverum og Per Englyst - ønsker 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.

Ad swapaftalen

Nævnet finder, at indklagede både over for foreningens bestyrelse i februar 2008 og over for den ekstraordinære generalforsamling i juni 2008 har givet fyldestgørende oplysninger om swapaftalen og dens konsekvenser, herunder om inkonverterbarhed, om risikoen for negativ markedsværdi, om den eventuelle påvirkning af andelskronen m.v. Sidstnævnte blev endvidere - ifølge referatet fra den ekstraordinære generalforsamling - gennemgået af foreningens revisor.

Nævnet kan derfor ikke give andelsboligforeningen medhold i dette klagepunkt.

Ad bidragsforhøjelser

Nævnet finder, at der ikke i præsentationsmaterialet over for henholdsvis bestyrelsen og den ekstraordinære generalforsamling er sket en tilsikring af et fast, lavt bidrag, men at det havde været hensigtsmæssigt, om bidragets midlertidige størrelse havde været fremhævet i præsentationsmaterialet, eksempelvis ved tilføjelsen "p.t.".

Nævnet finder videre, at der i det fremlagte aftalegrundlag er den fornødne hjemmel til, at indklagede kan forhøje bidraget med de skete varsler. Nævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte bidragsforhøjelserne som urimelige og kan derfor ikke give andelsboligforeningen medhold i dette klagepunkt.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit Realkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen