
21210142

Swapaftale. Bidragsforhøjelser. Rådgivning.

Klageren er en andelsboligforening, som i 1995 optog et støttet indeksslån på 7.761.600 kr. hos det indklagede institut. Den 7. april 2008 afholdtes møde mellem foreningens bestyrelse og instituttet. Til brug for mødet havde instituttet udarbejdet et præsentationsmateriale, der indeholdt en gennemgang af omlægning af indeksslånet til et 30-årigt CIBOR3 lån på ca. 8.770.000 kr. med 20 års afdragsfrihed og sikring af renten gennem en fastrenteswap. Det fremgik af præsentationsmaterialet, at swapaftalen var bindende og inkonverterbar, at der månedlig ville blive opgjort en markedsværdi af denne, og at renteændringer ville påvirke såvel markedsværdien af swapaftalen som ejendommens værdi. Desuden var der redegjort for forskellige produkters påvirkning af andelskronens værdi. Foreningen godkendte på generalforsamling den 9. april 2008 låneomlægningen, som blev gennemgået af foreningens revisor. Låneomlægningen blev gennemført ultimo april 2008. Det nye lån blev som følge af kursændringer på 8.937.000 kr. til en bidragssats på 0,45 p.a., som ifølge aftalegrundlaget kunne ændres. Foreningen tiltrådte i maj 2008 en rammeaftale, en handelsbekræftelse om swap af CIBOR3 renten til en fast rente på 5,09 pct. samt en pantsætningsaftale med det koncernforbundne pengeinstitut med en tabsramme på 30 pct. Institutet forhøjede i marts 2009 og i juli 2011 bidragssatsen til først 0,6 og siden til 0,7 pct. p.a. Foreningen protesterede over bidragsforhøjelserne med henvisning til, at der var indgået aftale om en fast ydelse, som også indbefattede bidraget. På et møde i maj 2012 mellem foreningen og instituttet blev det aftalt at forhøje tabsrammen fra 30 til 60 pct. og at forhøje bidraget til 0,80 pct. p.a.

Foreningen nedlagde ved Nævnet påstand om, principalt at instituttet skulle ophæve aftalerne omkostningsfrit og tilbagebetale for meget betalte ydelser, subsidiært føre aftalen tilbage til det, som blev præsenteret for foreningen den 7. april 2008, herunder ændre bidragssatsen til 0,45 pct. og tilbagebetale det for meget betalte. Institutet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at udviklingen efter låneomlægningen var mindre relevant, idet ingen kunne vide, hvordan den ville blive. Det afgørende var, om instituttet havde rådgivet foreningen om de relevante karakteristika ved løsningen, herunder usikkerheder ved resultatet. Rådgivningen skulle vurderes ud fra forholdene i 2008, hvor det ikke i sig selv ansvarspådragende at tilbyde andelsboligforeninger en konstruktion som den tilbudte til imødegåelse af inflations- og kursudviklingen på indeksslån, og hvor renteudviklingen var for opadgående. Selv om resultatet af omlægningen på tydeligere måde kunne være belyst i præsentationsmaterialet, fandt Nævnet dog under hensyntagen til de øvrige oplysninger deri, at der ikke var sket en tilskring af et bestemt resultat. Nævnet fandt, at det på relevant måde fremgik af præsentationsmaterialet, at aftalen var bindende og uden konverteringsret, ligesom betydningen af renteændringer i forhold til markedsværdien og forskellige produkters typiske påvirkning af andelskronen var beskrevet. Med hensyn til bidragsspørgsmålet fandt Nævnet overordnet, at instituttet ved omlægning af et støttet lån bør gøre kunden klart opmærksom på, at bidragssatsen ændres fra en fast bidragssats til en foranderlig bidragssats. Der var angiveligt ikke givet en sådan information. Under hensyntagen til, at foreningen måtte have været vidende om, at bidragssatsen på indeksslånet var fast, at bidragsforhøjelser ikke var et aktuelt tema i 2008, og at hjemlen til at forhøje bidraget klart fremgik af aftalegrundlaget, fandt Nævnet dog ikke, at det i forhold til en samlet vurdering af rådgivningen i relation til låneomlægningen kunne betragtes som ansvarspådragende, eller at instituttet derved var afskåret fra at foretage bidragsforhøjelser. Nævnet tilføjede i den forbindelse, at det måtte lægges til grund, at bidraget ville kunne ændres efter bortfaldet af støtten i 2013. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

K E N D E L S E
afsagt den 20. december 2013

JOURNAL NR.: 2012-01-10-142-N

INSTITUT: Nykredit Realkredit A/S

KLAGEEMNE: Swapaftale. Bidragsforhøjelser.
Rådgivning.

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 20. november 2013

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:
Henrik Waaben (formand)
Bent Olufsen
Morten B. Pedersen
Per Englyst
Jacob Elverum

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren er en andelsboligforening, som i 1995 optog et 50-årigt støttet indekslån på 7.761.600 kr.

Af ydelsesspecifikation pr. 11. december 1995 fremgår følgende om ydelsens fordeling på rente, bidrag og afdrag:

"Fordeling af ydelse:	Debitor:	Offentlig støtte:	Total:
Rente	kr. 105.320,36	40.199,15	145.519,51
Bidrag	kr. 3.489,93	1.332,05	4.821,98
Afdrag	kr. 108.268,94	0,00	108.268,94
I alt	kr. 217.079,23	41.531,20	258.610,43
Ydelse i alt	kr. 217.079,23		
..."			

Indklagede udarbejdede den 23. januar 2007 følgende budgetoplysninger til andelsboligforeningen:

"... Til Deres brug fremsendes budgetoplysninger for lån med tinglyst hovedstol kr. 7.761.600

Termin	11.06.2007	11.12.2007	11.06.2008	11.12.2008
Indekseret hovedstol	8.676.409	8.652.272	8.717.140	8.782.512
På grundlag af indeks	155.288	154,856*	156,017*	157,187*
Gammel restgæld	6.994.586	6.998.593	6.883.639	6.830.429
+ indeksering	125.477	6.177	68.830	68.294
-afdrag	121.470	121.132	122.040	122.955
Ny restgæld	6.998.593	6.883.639	6.830.429	6.775.768
På grundlag af indeks	231,118	231,322	233,635*	235,971*
Budgetteret ydelse				
Afdrag	121.470	121.132	122.040	122.955
-heraf offentlig støtte				
låntagers andel	121.470	121.132	122.040	122.955
Rente og	136.656	134.812	134.216	133.599
Bidrag	4.904	4.863	4.869	4.875
-heraf offentlig støtte	19.484	17.938	16.435	14.904
låntagers andel	122.077	121.737	122.650	123.570
Låntagers ydelse i alt	243.547	242.869	244.690	246.525

*indekset er anslået på basis af den gennemsnitlige udvikling i de seneste 2 års indeks. Hvis reallønsklausulen evt. træder i kraft, vil låntagers andel af terminsydelsen blive mindre."

Den 20. juni 2007 udarbejdede indklagede følgende amortisationsforløb til andelsboligforeningen:

Amortisationsforløb

Lånenr: 027688701

Dato: 20.06.2007

Tinglyst hovedstol DKK: 7.761.600,00

Løbetid:

50 år

Obligationsrente p.a.: 2,50 %

Udbetalingsdato: 06.02.1995

Udbetalingskurs:

82,20

Bidragssats pr.termin: 1,9000 %

Forventet inflationsrate p.a.: 2,00 %

Termin	Ydelse ialt før skat			Debitors ydelsesandel			Offentlig støtte				Valuta: DKK
	Ydelse	Rente/ bidrag	Afdrag	Ydelse	Rente/ bidrag	Afdrag	I Alt	Statsstøtte ialt	Kommunal støtte ialt	Andre	
01.01.2008	260.813	139.681	121.131	242.869	121.737	121.131	17.944	3.976	13.968		8.442.768
01.07.2008	262.813	140.082	122.731	246.076	123.345	122.731	16.737	2.729	14.008		8.440.903
01.01.2009	263.122	139.470	123.652	247.922	124.270	123.652	15.199	1.252	13.947		8.373.664
01.07.2009	263.416	138.836	124.579	249.782	125.202	124.579	13.633		13.633		8.304.596
01.01.2010	263.695	138.181	125.513	251.655	126.141	125.513	12.040		12.040		8.233.700
01.07.2010	263.959	137.504	126.454	253.541	127.087	126.454	10.417		10.417		8.160.940
01.01.2011	264.208	136.805	127.402	255.442	128.039	127.402	8.765		8.765		8.086.316
01.07.2011	264.442	136.083	128.358	257.359	129.000	128.358	7.083		7.083		8.009.756
01.01.2012	264.661	135.339	129.321	259.289	129.968	129.321	5.371		5.371		7.931.258
01.07.2012	264.863	134.571	130.291	261.234	130.943	130.291	3.628		3.628		7.850.786
01.01.2013	265.049	133.780	131.268	263.193	131.924	131.268	1.855		1.855		7.768.303
01.07.2013	265.218	132.965	132.253	265.168	132.914	132.253	50		50		7.683.773
01.01.2014	265.370	132.125	133.245	265.370	132.125	133.245					7.597.189
01.07.2014	265.506	131.261	134.244	265.506	131.261	134.244					7.508.514
01.01.2015	265.623	130.371	135.251	265.623	130.371	135.251					7.417.709
01.07.2015	265.723	129.457	136.266	265.723	129.457	136.266					7.324.766
01.01.2016	265.805	128.516	137.288	265.805	128.516	137.288					7.229.646
01.07.2016	265.868	127.550	138.318	265.868	127.550	138.318					7.132.310
01.01.2017	265.912	126.556	139.355	265.912	126.556	139.355					7.032.720
01.07.2017	265.936	125.536	140.400	265.936	125.536	140.400					6.930.862
01.01.2018	265.942	124.489	141.453	265.942	124.489	141.453					6.826.698
01.07.2018	265.927	123.413	142.513	265.927	123.413	142.513					6.720.187
01.01.2019	265.892	122.310	143.582	265.892	122.310	143.582					6.611.290
01.07.2019	265.838	121.178	144.659	265.838	121.178	144.659					6.499.989

Der blev den 7. april 2008 afholdt møde mellem andelsboligforeningens bestyrelse og indklagede om foreningens finansiering. Til brug for mødet havde indklagede udarbejdet følgende præsentationsmateriale:

"



Dagsorden

Nykredit

- Indeks lån
 - hvordan ?
- Udviklingen på jeres lån ?
 - ydelse
 - hovedstol
 - støtte
- Omlægning af indeks lån til nyt understøttet lån
- Drøftelse omkring finansiering !
- Konkret beregning på omlægning af nuværende lån
 - ydelsesforløb

2

Nuværende finansiering

Nykredit

Tilsagnsdato: 30.12.1993 - udbetalt 06.02.1995

Type	Udbetalingskurs	Tinglyst hovedstol	Beregnet ydelse 1. år	Beregnet restløbetid
Indeks lån	82,20	7.761.600	435.736	min. 35 år

Aktuelt:

Type	Indfrielseskurs	Kursværdi	Beregnet ydelse 1. år	Beregnet restløbetid*
Indeks lån	103,5	8.770.000	494.070	31 år *

Ændring i %

12,99%

13,39%

* Forudsat prisstigning p.a.: 2,00%

- Den samlede restgæld er steget !
- Den samlede ydelse er steget !
- Restløbetiden er kun afkortet med 4 år
 - på trods af, at I har betalt på lånene i 13 år

3

Princippet i indeksslån:

På et indeksslån 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 indeksslån:

- udviklingen i nettoprisindeks
- udviklingen mellem nettoprisindeks og lønindeks

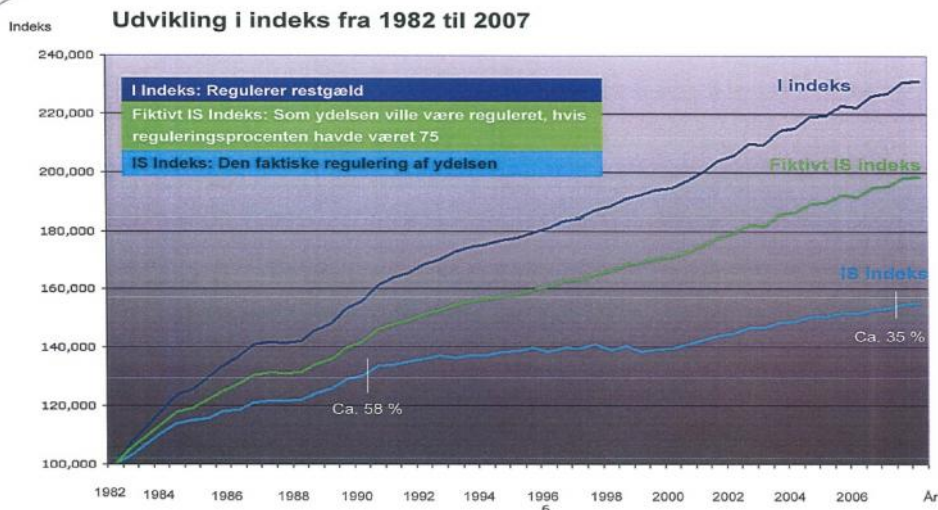
4

- 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
5,0	50	333.000

5



- 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	4.900.000	50	8.000.000

Amortisation af IS 35 lån

Nykredit

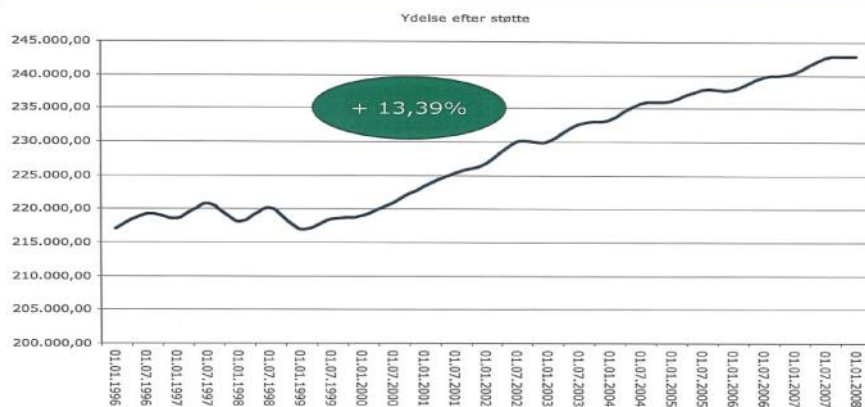
- Sammenfatning på nuværende indeksslån:

- *I tilbagebetaler købekraft*
- *Der er usikkerhed omkring udviklingen i ydelse og restgæld*
- *Der er usikkerhed omkring lånets samlede løbetid*

8

Jeres lån - ydelsen

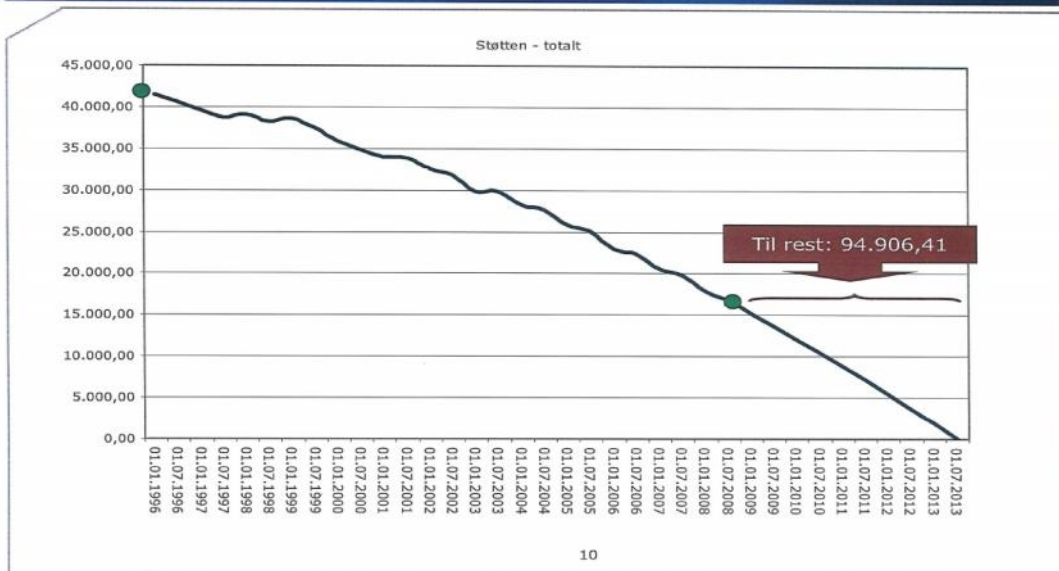
Nykredit



9

Jeres lån - støtten

Nykredit



Drøftelse omkring finansiering

Nykredit

- Nuværende indeksfinansiering vil medføre stigende finansieringsudgifter
- Den offentlig støtte forventes fuldt ud aftrappet i 2013 – om 5 år
 - og falder meget de kommende år



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

- Vi har regnet på følgende mulighed:
 - det nuværende indekslån indfries – forventet kurs 103,5
 - 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 ärrække, da den aktuelle forskel mellem fast og variabel rente er beskednen

12

Nyt lån – størrelse – og hvornår ?

Nominal obligationsrestgæld	3.617.818,00
x Indeksfaktor 233,426	4.827.109,84
	8.444.927,84
x Indfrielseskurs 103,50	295.572,47
	8.740.500,32

per 01.04.2008

+ kurtage på 0,20%	17.481,00
+ stiftelsesomkostninger	8.000,00
+ tinglysningsafgift	1.400,00
	8.767.381,32

forventet

Afrundet	8.770.000,00
----------	--------------

Totalt	8.770.000,00
--------	--------------

Nominal obligationsrestgæld	3.617.818,00
x Indeksfaktor 233,426	4.827.109,84
	8.444.927,84
x Indfrielseskurs 104,62	390.478,88
	8.835.406,73

per 01.04.2008

+ kurtage på 0,20%	17.670,81
+ stiftelsesomkostninger	8.000,00
+ tinglysningsafgift	1.400,00
	8.862.477,54

forventet 1,046238

Afrundet	8.770.000,00
----------	--------------

Totalt	8.770.000,00
--------	--------------

- Størrelsen på det nye lån ?
 - cirka 8.770.000 DKK

- har I investeringsplaner de kommende år ?
- hvorfor så ikke låne nu ?

- Stiger indfrielseskursen på jeres indeksobligationer til kurs 104,62

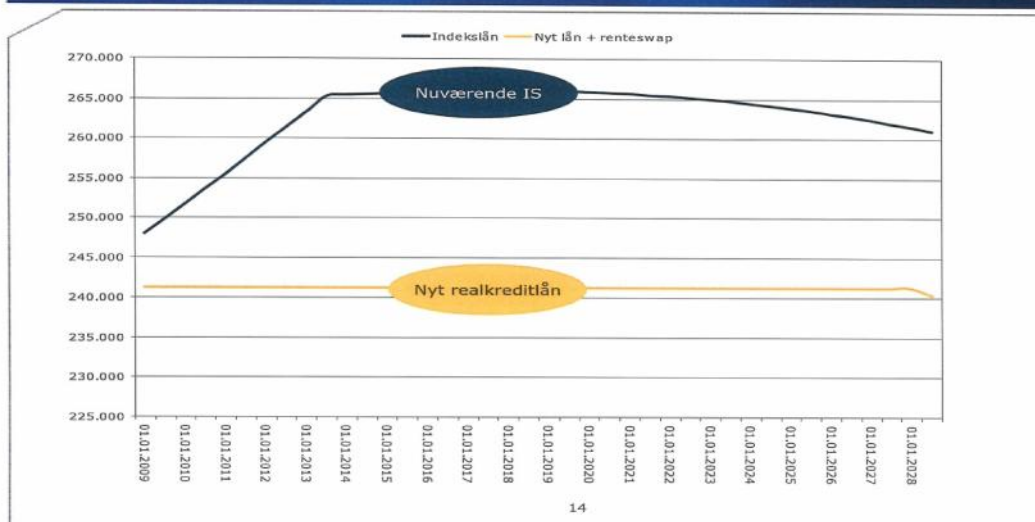
... er den resterende støtte på i alt 94.906,41 til 2013 "spist op"

- Er det værd at vente ?

13

Ydelsesforløb – afdragsfri periode

Nykredit



Besparselsen per år

Nykredit

	Indeks-lån	Nyt lån	Ændring
01.07.2008	246.077	120.271	125.806
01.01.2009	247.993	241.201	6.792
01.07.2009	249.853	241.201	8.653
01.01.2010	251.727	241.201	10.527
01.07.2010	253.616	241.201	12.415
01.01.2011	255.518	241.201	14.317
01.07.2011	257.435	241.201	16.234
01.01.2012	259.365	241.201	18.165
01.07.2012	261.310	241.201	20.109
01.01.2013	263.270	241.201	22.070
01.07.2013	265.245	241.201	24.044
01.01.2014	265.458	241.201	24.257
01.07.2014	265.593	241.201	24.392
01.01.2015	265.711	241.201	24.510
01.07.2015	265.811	241.201	24.610
01.01.2016	265.892	241.201	24.692
01.07.2016	265.956	241.201	24.755
01.01.2017	266.001	241.201	24.800
01.07.2017	266.026	241.201	24.826
01.01.2018	266.032	241.201	24.832

01.07.2018	266.018	241.201	24.818
01.01.2019	265.984	241.201	24.783
01.07.2019	265.929	241.201	24.728
01.01.2020	265.853	241.201	24.652
01.07.2020	265.755	241.201	24.555
01.01.2021	265.636	241.201	24.436
01.07.2021	265.496	241.201	24.295
01.01.2022	265.333	241.201	24.132
01.07.2022	265.147	241.201	23.946
01.01.2023	264.938	241.201	23.737
01.07.2023	264.705	241.201	23.504
01.01.2024	264.449	241.201	23.248
01.07.2024	264.168	241.201	22.967
01.01.2025	263.862	241.201	22.661
01.07.2025	263.531	241.201	22.330
01.01.2026	263.175	241.201	21.974
01.07.2026	262.792	241.201	21.592
01.01.2027	262.383	241.201	21.182
01.07.2027	261.947	241.201	20.747
01.01.2028	261.485	241.201	20.284
01.07.2028	260.993	240.370	20.623

- Nyt 30-årigt lån
– Cibor3
- Afdragsfrit i 20 år
- Renten er fast i 20 år !

Total besparelse
i den afdragsfri periode
på 860.197 DKK

Gennemsnit per
år på 44.113 DKK

Bilag

Fast rente via fastrenteaf tale

- Der optages et CIBOR3-lån
- Der etableres en renteswap hvor **kunden**
 - betaler fast rente
 - modtager CIBOR3
- Herved opnås en sikring mod stigende renter



- Hver måned opgøres fastrenteaftalen til markedsværdi
 - Markedsværdien er et udtryk for fastrenteaftalens værdi i den resterende løbetid – hvis fastrenteafale lukkes ned
- Hvad betyder ændringer i renten på markedsværdien?
 - Fastrenteaftalen er en bindende aftale uden konverteringsret
 - Falder renten efter aftalen er indgået, vil markedsværdien blive negativ idet en ny aftale vil kunne indgås til en lavere rente.
 - Stiger renten efter aftalen er indgået, vil markedsværdien blive positiv idet en ny aftale 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

18

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

19

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 CIBOR ₃	11.900.000

20

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

21

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

22

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

23

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

24

Andelsboligforeningen afholdt den 9. april 2008 generalforsamling. Af referat herfra fremgår følgende:

"... 5. Indkomne forslag: Orientering ang. omlægning af lån, forslag fra ... (indklagede)...

Revisor ..., som var til stede ved præsentationen fra kreditforeningen, redegjorde for projektet. Efter en grundig orientering med gennemgang af konsekvenserne, hvis bestyrelsen [får] accept af generalforsamlingen til at gå videre med omlægning af det bestående lån til et afdragsfrit lån, som bl.a. betyder stabile huslejer fremover. Omlægning godkendt.

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 ..."

Den 30. april 2008 fremsendte indklagede et lånetilbud til andelsboligforeningen vedrørende et 30-årigt CIBOR3-lån på 8.937.000 kr. Af lånetilbuddet fremgår bl.a. følgende:

"...Oplysninger om nyt lån

Hovedtal	Obligationslån - variabel rente
Løbetid i år	30
Det lånte beløb i kr.	8.937.000,00
Variabel renteprocent pr. år ¹	4,9613
Tilbudskurs	98,38
1.års ydelse i kr. ²	483.608
1.års rente og bidrag i kr.	483.608
Bidragssats i procent pr. år	0,4500
Effektiv rente p.a. ekskl. omkostninger i procent ³	5,6
Afdragsform	Annuitet med delvis afdragsfrihed
Antal terminer pr. år	4

¹)Renten er beregnet ud fra den aktuelle obligationsrente og ændres som udgangspunkt ved hver renteregulering.

²)Ydelsen er beregnet som et gennemsnit og under forudsætning af uændret renteniveau i lånets løbetid. Ydelsen ændres ved hver renteregulering.

³)Den effektive rente er beregnet ud fra den aktuelle obligationsrente og ændres som udgangspunkt ved hver renteregulering.

I den effektive rente ekskl. omkostninger i procent er indregnet kurstab/kursgevinst ved salg af obligationer samt bidrag.

Beregninger er baseret på kurserne den 29. april 2008.

Det er aftalt, at der ikke skal betales afdrag i perioden 23. maj 2008 til 30. juni 2008.

Det betyder, at ydelsen efter den afdragsfrie periode stiger ...

Lånet tilbydes med en individuel bidragssats, der gælder indtil videre. Læs mere om bidragssatsen i Långuiden ..."

Lånetilbuddet var vedlagt et pantebrev for det tilbudte lån, som i de særlige bestemmelser indeholder følgende vilkår:

"... **Vilkår for lånet**

For lånet gælder ...(indklagedes)... til enhver tid gældende vedtægter, lånevilkår samt almindelige forretningsbestemmelser for realkreditlån. Debitor har sammen med lånetilbuddet modtaget et eksemplar af de på tilbudstidspunktet gældende almindelige forretningsbestemmelser for realkreditlån ...

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 den 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 ..."

Ligeledes den 30. april 2008 fremsendte indklagede en bekræftelse til andelsboligforeningen på en fastkursaftale, i henhold til hvilken lånet var aftalt udbetalt den 23. maj 2008 til kurs 98,35.

Andelsboligforeningen tiltrådte den 5. maj 2008 en rammeaftale med det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut. Af rammeaftalen fremgår blandt andet følgende:

"... **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 ...

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 pantesætningsaftale 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 et 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 ...

13. Slutafregning

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

Markedsværdiberegningen af en forretning baseret på værdipapirer, der er noteret/handlet på Københavns Fondsbørs, foretages på grundlag af "Kurs Alle Handler" pr. misligholdelsesdagen. For forretninger baseret på andre værdipapirer finder beregningen sted på grundlag af priser indhentet fra pengeinstitutter eller andre, der er kendt som markedsdeltagere i de pågældende værdipapirer.

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

Oplysning om markedspriser/vilkår kan indhentes ved aflæsning af de mellem markedsdeltagerne almindeligvis anvendte elektroniske informationssystemer eller

på grundlag af priser indhentet fra pengeinstitutter eller andre, der er kendt som markedsdeltagere for så vidt angår den pågældende forretningstype ...

Markedsværdiberegningen af forretninger, hvor relevante markeder er lukkede på misligholdelsesdagen, foretages på grundlag af priser indhentet den førstkomende dag, hvor der i dette marked stilles markedspriser.

Slutafregningsbeløbet fremkommer som differencen mellem hver parts samlede betalingsforpligtelser i henhold til opgørelserne.

Slutafregningsbeløbet kan af parterne anvendes til modregning i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler, og af banken efter pkt. 10 ...

15. Kundens ansvar

Beslutning 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 forretninger efter bedste skøn og er ikke ansvarlig for tab, der måtte opstå for kunden som følge heraf. Kunden skal selv gøre sig bekendt med de skattemæssige konsekvenser, der er forbundet med indgåelse af forretninger under rammeaftalen, og banken er derfor uden ansvar for hvilken skattemæssig behandling, der måtte blive tillagt forretningerne *..."

Ligeledes den 5. maj 2008 tiltrådte andelsboligforeningen en pantsætningsaftale, hvorefter følgende fremgår:

"...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 25% 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 *..."

Den 6. maj 2008 tiltrådte andelsboligforeningens bestyrelse en handelsbekræftelse:

"...VARIABLE BELØB/Reference ...

Startdato	:	23-05-2008
Slutdato	:	30-06-2028 i overensstemmelse med "Modified Following Business Day Convention"
Hovedstol	:	DKK 8.937.000,00
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
Rentefastsættelsesdato	:	-4D
Renters rente beregning	:	Anvendes ikke
...		

FASTE BELØB/Reference: ...

Startdato	:	23-05-2008
Slutdato	:	30-06-2028 i overensstemmelse med "Modified Following Business Day Convention"
Hovedstol	:	DKK 8.937.000,00
Betaler af faste beløb	:	...(Andelsboligforeningen)...
Faste rente	:	5,090000% per annum
Renteberegningsmetode	:	ACTUAL/ACTUAL
...		

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 ..."

Indklagede fremsendte den 26. marts 2009 følgende brev til andelsboligforeningen om bidragsforhøjelse:

"... I fortsættelse af vores telefonmøde den 24.03.2009 kan vi hermed bekræfte, at vi med udgangspunkt i det nuværende forretningsomfang samt på baggrund af de aktuelle markedsvilkår forhøjer bidragssatsen på jeres realkreditlån som angivet nedenfor.

Lånenr.	Hovedstol	Eks. bidragssats	Ny bidragssats
...	8.937.000,00	0,45	0,60

Forhøjelsen har virkning fra den kommende termin ..."

Andelsboligforeningen protesterede den 27. marts 2009 over bidragsforhøjelsen:

"... I foråret 2008 forhandlede vi på jeres initiativ et nyt lån, som skulle afløse det eksisterende indeksregulerede lån. Jeres forslag var at vi skulle have et afdragsfrit lån, til en fast rente, og fast ydelse, med en løbetid på 20 år.

Vor bestyrelse accepterede betingelserne, hvori der bl.a. var betinget et adm. bidrag på 0,45%.

Ved en telefonsamtale meddeler du mig at nu har ...(indklagede)... bestemt at hæve adm. bidraget med 0,15% til 0,60%.

Dette er efter min mening et brud på den aftale, som blev indgået, idet i den faste ydelse indgår adm. bidraget.

Ved at hæve adm. bidraget med 0,15%, stiger kvartalsydelsen med ca. kr. 3.350,00, altså er det ikke mere som aftalt en fast ydelse, hvad er det næste.

Er det sådan at en kreditforening kan ændre på ydelserne blot ved en telefonsamtale, eller er der en fornuftig forklaring ..."

Indklagede besvarede den 31. marts 2009 henvendelsen som følger:

"... Under henvisning til tidligere telefonsamtale den 24.03.2009 samt din skrivelse af 27.03.2009 skal det meddeles, at ...(indklagedes)... ændring af bidragssatsen er foretaget med baggrund i vilkår i pantebrevet til forenings lån stort kr. 8.937.000.

Den reelle baggrund for prisændringen skal ses med baggrund i de aktuelle markedsmæssige forhold som indeholder en række negative elementer herunder bl.a.:

- Kunderisici er steget betragteligt med heraf følgende scenarie om øget tab og nedskrivninger.
- ...(Indklagedes)... deltagelse i diverse garantiordninger på lige fod med øvrige danske pengeinstitutter
- Prisen på likviditet er steget betragteligt
- Adgangen til likviditet er knap
- Virkninger af ny SDO-lovning (krav om supplerende sikkerhedsstillelse)

Såfremt det ønskes uddyber jeg gerne ovennævnte - såfremt der i øvrigt er spørgsmål er du velkommen tilbage ..."

Den 7. juli 2011 fremsendte indklagede følgende brev til andelsboligforeningen om ændring af bidragssatsen:

"... Med henvisning til vores forretningsmæssige samarbejde, forhøjer vi med udgangspunkt i det nuværende forretningsomfang samt på baggrund af de aktuelle markedsvilkår, bidragssatsen på realkreditlån som angivet nedenfor.

Lånenr.	Hovedstol	Eks. bidragssats	Ny bidragssats
...	8.937.000,00	0,60	0,70

Forhøjelsen har virkning fra førstkommande termin.

Vi har forgæves forsøgt at kontakte Dem vedrørende bidragsforhøjelsen pr. telefon den 05.07.2011.

Ønsker De en nærmere begrundelse for forhøjelsen, kan vi kontaktes på nedenstående telefon, idet vi ser frem til at fortsætte det forretningsmæssige samarbejde ..."

Andelsboligforeningen rettede den 23. maj 2012 henvendelse til Forbrugerombudsmanden, idet foreningen var utilfreds med resultatet af låneomlægningen samt med de bidragsforhøjelser, der var foretaget, efter at låneomlægningen var gennemført.

Der blev den 30. maj 2012 afholdt møde mellem andelsboligforeningen og indklagede. Til brug for mødet havde indklagede udarbejdet følgende præsentationsmateriale:





Jeres kundeteam

29-05-2012 2



Agenda

- Engagement i Nykredit
 - Afdrag og restgældsudvikling
- Renteudvikling
- Markedsværdiudvikling
 - Tabsramme
- Prissætning på engagement
 - Realkredit
- Bilag

29-05-2012 3



Engagementsoversigt

Adresse	Lånsnr.	Låns type	Konstantrente	Rentebetalt	Valuta	Rentegæld i valuta	Rentegæld DKK	Afdrag fra Ref. dato	Ref. dato	Kap. center	Bidrag
	27658702	CBORM + 0,00%	1,00 %	26,1	DKK	0.937.000	0.937.000	30-06-2028	01-10-2041	NYKE	0,70 %
Faktoreddelen						0.937.000					

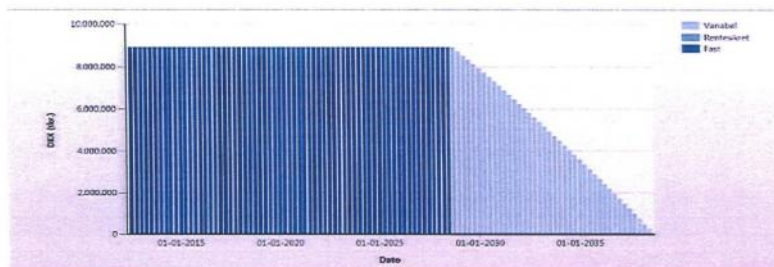
Produkt	Type	Udløbsdato	MV i DKK	BPV i DKK	Supplerende oplysninger	Modtager / Betaler (Deltag og renter i valuta)				
						Modtag/Betal	Valuta	Rente	Indeks	Nuværende hovedstol
44755704	Renteswap	30-06-2028	-3.768.001	24.777		BETALER	DKK	5,00 %	FAST	0.937.000
						MODTAGER	DKK	0,80 %	CBORM	0.937.000

- På nuværende tidspunkt har Jeres renteswap en negativ markedsværdi på 42%
- Jeres bidragssats afspejler ikke nuværende markedsforhold. Bidragssatsen reguleres derfor til 0,80% med virkning fra 01.07.2012
- I har afdragsfrihed frem til juni 2028

29-05-2012 4



Finansieringsprofil

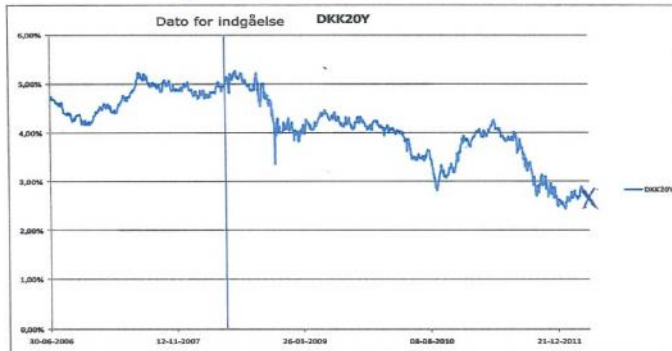


Note: Beregnet på baggrund af lånets rentegæld og de finansielle instrumenters hovedstole, summeret pr. kalenderår. Tilpasningerne med rentetilpasning = 1 år indregnes som fast indtil de rentetilpasninger, hvorefter de indregnes som variabel i resten af lånets løbetid.

29-05-2012 5



Renteudvikling



29-05-2012 6



Udvikling markedsværdi



Her er
tabsramme
overskredet,
dvs. tab
overstiger
30%

30%: DKK 2.681.000

29-05-2012 7



Betydning af negativ markedsværdi

- Negativ markedsværdi medfører krav om sikkerhedsstillelse overfor modpart
- Aftalegrundlaget er, at Jeres renteaftale må være negativ med 30%
- Nykredit har således forpligtet sig til at tilbyde sikkerhedsstillelse i intervallet 0-30%
- I aftalens levetid har Nykredit ydet sikkerhedsstillelse – også udover 30%
- Sikkerhedsstillelse er ensbetydende med, at Nykredit lægger midler til side på Jeres vegne
- Af interne årsager vælger Nykredit at forhøje Jeres ramme fra nuværende 30% til 60%

29-05-2012 8



Opsummering

Kort og præcist betyder det, at...

- Jeres tabsramme forhøjes fra 30 til 60% - og I modtager nye dokumenter til underskrift.
- Jeres administrationsbidrag forhøjes til 0,80%

29-05-2012 9



Bilag

29-05-2012 11



Handel med finansielle instrumenter (derivater)

Finansielle instrumenter som renteswap, renteoptioner og valutawrap kaldes derivater og handles på OTC-markedet.

OTC-markedet er et internt marked hvor de professionelle finansielle institutter dækker egne og kunders rente- og valutaeksponering.

For at sikre at det enkelte institut til enhver tid er i stand til at betale de forpligtigelser man har påtaget sig, afregnes (nulstilles) ændringer i markedsværdier på de indgående forretninger dagligt mellem institutterne.

Den daglige udligning er således med til at skabe sikkerhed til gavn for både kunden og Nykredit.



29-05-2012 12



Finansielle rammer

I forbindelse med handel med finansielle instrumenter oprettes i Nykredit en finansiell ramme.

Den finansielle ramme definerer hvilke produkter der kan handles, maksimum for forretninger samt en grænse for hvor stor en negativ markedsværdi Nykredit vil acceptere.

Såfremt grænsen for den negativ markedsværdi overskrides vil Nykredit kræve at der deponeres supplerende sikkerhed for at videreføre forretningerne.

Den supplerende sikkerhed stilles enten ved kontant deponering eller ved sikkerhed i danske stats- og realkreditobligationer (90%).

Den supplerende sikkerhed kan frigives enten når markedsværdien igen er positiv eller ved nedlukningen af forretningen.



29-05-2012 13



Hvorfor refinansiering?

En kreditforening er 'mellem-mand' mellem mange låntagere og långivere (= investorer) og den vigtigste opgave er at skaffe låntagere de billigste lån.

Der er flere forskellige investor-typer, der efterspørger forskellige investeringsmuligheder/obligationer:

- Pensionskasser: efterspørger fast afkast i mange år
- Banker: efterspørger obligationer der kan belånes i Nationalbanken
- Private afhænger af skatteforhold – efterspørger især lavt forrentede obligationer

Et realkreditlån løber i op til 30 år og kreditforeningen kan IKKE opsige lånet 'i utide' (medmindre der foreligger misligholdelse). Det kan dog være nødvendigt at 'dele obligationerne op i bidder' med kortere løbetid end lånet => der skal ske refinansiering

Refinansiering

- Der skal ske refinansiering af obligationslånet, hvis obligationen har kortere løbetid end obligationslånets tilsagn. Dette er tilfældet med F1-F10 og CIBOR/EURIBOR lån
- Ved hver refinansiering er der risiko for en mer-rente, hvis obligationen ikke kan sælges (refinansieres) til kurs 100
- CIBOR/EURIBOR har individuelle refinansieringsintervaller, der tilpasses fra gang til gang således at obligationen kan sælges så tæt på kurs 100 som muligt.
- Refinansierings-intervallerne kan således være alt fra 1-30 år afhængig af markedssituationen



29-05-2012 14



MiFID (Investorbeskyttelse)

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/info/gaeldspleje/faktaark-for-gaeldspleje.xml findes yderligere information om de forskellige type af finansielle produkter som Nykredit tilbyder

29-05-2012 15



Disclaimer

Materialet er til personlig orientering for de investorer, som Nykredit Bank A/S (herefter "Nykredit") har udleveret materialet til. Materialet er baseret på offentligt tilgængelige oplysninger samt egne beregninger baseret herpå.

Nykredit påtager sig intet ansvar for rigtigheden, nøjagtigheden eller fuldstændigheden af informationerne i materialet. Anbefalinger skal ikke opfattes som tilbud om køb eller salg af de pågældende værdipapirer, og Nykredit påtager sig intet ansvar for dispositioner foretaget på baggrund af oplysninger i materialet.

Oplysninger i materialet om tidligere afkast, simulerede tidligere afkast, fremtidige afkast eller kursudvikling kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidige afkast. Afkast og/eller kursudvikling kan blive negativ. Gevinster kan blive forøget eller formindsket som følge af udsving i valutakurser. Særlig bemærkning: Materialet indeholder oplysninger om en særlig skattebehandling, skal investorer være opmærksomme på, at skattebehandlingen afhænger af den enkelte investors individuelle situation og kan ændre sig fremover. Særlig bemærkning: Materialet indeholder oplysninger baseret på bruttoafkast, kan gebyrer, provisioner og andre omkostninger påvirke afkastet i nedadgående retning.

Nykredit Bank A/S og/eller andre selskaber i Nykredit koncernen kan have positioner i værdipapirer omtalt i materialet samt foretage køb eller salg af samme, ligesom disse selskaber kan være involveret i corporate finance-aktiviteter eller andre aktiviteter for virksomheder, der er omtalt i materialet. Materialet må ikke mangfoldiggøres eller distribueres uden samtykke fra Nykredit.

29-05-2012 16



Bekræftelse på rådgivning

Som forening bekræfter vi, at vi har fået præsenteret og gennemgået følgende punkter i forbindelse med rådgivning

- Præsentation af problematik vedr. tabsramme på 30% herunder forhøjelser af nuværende tabsramme fra 30% til 60%
- Ændring af den nuværende bidragssats

29-05-2012 10

Andelsboligforeningens formand fremsendte den 31. maj 2012 følgende e-mail til indklagede:

"... Tak for et informativt møde, selvom vi ikke er helt enige om resultatet, jeg kan stadig ikke lide at adm. bidraget skal stige, men ok med det. Vi har talt sammen i bestyrelsen og er enige om at vi vil acceptere dit tilbud om at ændre kravet om indbetaling på sikringskonto fra 30% til 60%. Du bedes venligst fremsende de nødvendige papirer til underskrift ..."

I forlængelse heraf tiltrådte andelsboligforeningen den 25. juni 2012 en revideret pantsætningserklæring.

Forbrugerombudsmanden henviste den 4. juli 2012 foreningen til at indbringe en sag for Pengeinstitutankenævnet eller Realkreditankenævnet.

Klageren indbragte den 25. august 2012 en sag for Pengeinstitutankenævnet.

Den 27. september 2012 orienterede foreningen boligministeren om sin sag.

Efterfølgende indbragte andelsboligforeningen sagen for Realkreditankenævnet.

Andelsboligforeningen afgav den 27. november 2012 følgende bemærkninger til sagen i Pengeinstitutankenævnet:

"...

1. På mødet den 7. april 2008 præsenterede medarbejderne fra ...(indklagede)... og ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... deres forslag til det nye lån, og der blev her stærkt præciseret at ved konvertering fra det indeksregulerede lån til det nye lån med renteswap ville være en besparelse over 20 år på kr. 860.167,00. Der skal her, som også tidligere nævnt i fremsendte bilag til vor klage, bemærkes at ingen af bestyrelsens medlemmer inklusive undertegnede havde nævneværdig finansiell indsigt, hvorfor vi stolede fuldt og helt på de professionelles fremstilling af projektet. ...(Indklagedes)... fremstilling var klokkeklar, og der blev på intet tidspunkt nævnt eller forklaret hvad der kunne ske, såfremt de forudsætninger som lå til grund for lånetilbuddet ændredes.
2. Det var derfor let på generalforsamlingen, at få resten af beboernes tilsagn til låneomlægningen.
3. Under foregivende af et tidspres fra ...(indklagede)..., underskrev bestyrelsen herefter de fremsendte papirer, hvor der fremgik at lånebeløbet var øget med kr. 167.000,00 og den tilbudte rente var steget fra 4,98% til 5,09%. Da jeg erfarede det havde jeg en telefonsamtale med ...(rådgiver fra indklagede)..., hvor jeg gjorde opmærksom på at, at det lån som var indgået ikke var i overensstemmelse med det generalforsamlingen havde godkendt. Svaret var ganske kort at kurserne var steget i den mellemliggende periode og det var renterne også. På spørgsmålet om ikke man kunne have kurssikret var svaret nej, ligesom spørgsmålet om man ikke skulle have oplyst noget bedre om ændringen inden papirerne blev underskrevet blev besvaret negativt.

4. I aftalen var adm. bidraget sat til 0,45% og der blev på intet tidspunkt orienteret om at dette bidrag var et Ta' selv bord, som ...(indklagede)... kunne ændre efter forgodtbefindende, hvilket de også har gjort.
5. På mødet den 30. maj d.å. var 2 af de samme medarbejdere fra ...(indklagede)... med, de havde selv bedt om mødet, og deres ærinde var ganske enkelt at forholde os betingelserne i låneaftalen vedr. sikkerhedsstillelse af markedsværdien såfremt den oversteg 30% af hovedstolen (kr. 8.967.000,00) hvilket så ud til meget snart kunne finde sted. Man tilbød at ændre aftalens ordlyd fra 30% til 60%. Alternativet var at foreningen skulle skaffe ca. 2.700.000,00 kr. og indsætte dem på en spærret sikringskonto i ...(det koncernforbundne pengeinstitut)..., et krav som vor forening ikke havde mulighed for at opfylde, hvilket ...(indklagede)... var ganske klar over, det er jo dem der har skruet lånet sammen, så vi er bundet op på dem, de næste 30 år, vi havde intet valg.
6. Advokaten anfører at relationerne mellem foreningen og ...(indklagede)... ikke er et privat kundeforhold og, at renteswap er et produkt der entydigt retter sig mod erhvervskunder. Dvs. at advokaten opfatter andelsboligforeninger som erhvervsdrivende, med hertil krævede opgaver, herunder køb og salg af varer eller ydelser, momsregistrering etc. Efter vor opfattelse er en andelsboligforening en forening, som er ejer af en eller flere boligenheder, i hvilken man kan blive medlem ved køb af et andelsbevis, hvorved man erhverver brugsretten og i øvrigt også pligten til at bebo den boligenhed man har købt retten til. Altså nogle private mennesker eller familier som i fællesskab ejer en ejendom, bebor den, administrerer de opgaver som er fælles for ejendommens drift, og betaler de omkostninger som er forbundet hermed. Helt i lighed med det en familie gør i et parcelhus. Vi kan derfor ikke forstå at foreningen opfattes som en erhvervskunde, og mener derfor at ...(indklagede)... har tilbudt og solgt os et produkt, som er helt ude af trit med den virkelighed, som advokaten åbenbart lever i. Vor forening har ingen udefra kommende indtægter. Advokatens principale påstand afvises derfor.
7. Advokatens påstand om at foreningen er blevet fuldt orienteret om risici ved den indgåede aftale med renteswap afvises ligeledes. Som tidligere forklaret gik præsentationen kun ud på at påvise de fordele som den tilbudte aftale indeholdt og hvilke store besparelser der var ved at konvertere. Der blev på intet tidspunkt forklaret noget om hvad konsekvenserne kunne være såfremt ...(indklagedes)... forudsætninger ikke holdt. Og det har jo vist at være tilfældet.
8. Advokatens bemærkninger om at der skete en ubetydelig stigning i renten og et mindre kurstab på kr. 167.000,00 kalder jeg for arrogant. Rentestigningen alene betyder en meromkostning for foreningen på ca. kr. 395.000,00 over 20 år, svarende til en stigning i boligafgiften på ca. kr. 140,00 pr. md. pr. lejlighed i 20 år. Dertil kommer forøgelsen af bidraget fra 0,45% til 0,80%, som over 20 år, såfremt der ikke sker en yderligere stigning koster ca. 583.000,00 eller ca. kr. 205,00 pr. md. pr. lejlighed i 20 år. Sammenlagt er stigningen ca. kr. 1.000.000,00 hertil kommer en lovet besparelse på kr. 860.167,00 i forhold til det indekslån vi have før april 2008. Det betyder ...(indklagede)... og ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... i forening henter ca. kr. 1.860.000,00 mere ud af vor boligforening end lovet, hvilket svarer til ca. kr. 640,00 pr. md. pr lejlighed i 20 år.

Vor påstand er:

At vi er blevet vildledt og bondefanget af ...(indklagedes)... medarbejdere, som burde være eksperter i finansiering, det lod de i hvert fald os forstå. At samme medarbejdere ikke har fulgt gældende lov vedr. salg af finansielle ydelser, hvor man skal oplyse om alle konsekvenser ved et sådant salg.

Vi har i de forløbne ca. 4 år opfyldt de forpligtelser som ...(indklagede)... har pålagt os, og mener derfor at ...(indklagede)... skal ophæve aftalen uden

omkostninger for os, med tilbagebetaling af de for meget betalte ydelser jf. det oprindelige tilbud. Alternativt føre den tilbage til det tilbud som præsenteret den 7. april 2008, herunder også bidragssatsen på de 0,45%, alt gældende i 20 år, og med tilbagebetaling af for meget indbetalt til dato.

Det er for os svært at gennemskue konstellationen ...(indklagede)... og ...(det koncernforbundne pengeinstitut)..., hvilket sikkert også er meningen, hvorfor vi på deres anbefaling også har klaget til Realkreditankenævnet.

Vi håber at denne udredning kan være med til at vurdere vor sag."

Efterfølgende aftaltes det mellem klagesagens parter, at sagen skulle sættes i bero i Pengeinstitutankenævnet på behandling af denne i Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Andelsboligforeningen påstår indklagede tilpligtet **principalt** at ophæve aftalerne uden omkostninger for foreningen og føre sagen tilbage til 1. juli 2008, hvorefter foreningen kan tage stilling til, hvad der skal gøres, og til at tilbagebetale foreningen de for meget betalte ydelser, **subsidiært** at føre aftalen tilbage til det tilbud, som blev præsenteret for foreningen den 7. april 2008, herunder at ændre bidragssatsen til 0,45 pct., således at den årlige ydelse som beskrevet bliver max. 482.402 kr., alt gældende i 20 år, og med tilbagebetaling af for meget betalte renter og bidrag til dato.

Indklagede påstår principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Andelsboligforeningen henviser til indklagedes storkundechefs og 2 medarbejders forelæggelse af et lån med renteswap til afløsning af foreningens eksisterende indeksregulerede lån.

Indklagedes medarbejdere har vildledt frem for at vejlede i forbindelse med konverteringsforslaget. Der blev på intet tidspunkt under forelæggelsen af betingelserne for lånet oplyst om eventuelle negative konsekvenser, såfremt udviklingen ikke gik som beskrevet af de 3 medarbejdere fra indklagede. Tværtimod blev det præciseret meget grundigt, hvilke fordele der var ved konverteringen, herunder en besparelse på 860.167 kr. over en 20-årig periode. Der blev fremlagt en liste, der præcist viste, hvad der skulle betales i hver eneste termin de kommende 20 år. En løsning, som foreningens bestyrelse formentlig ikke havde accepteret, såfremt man var blevet orienteret om mulige negative konsekvenser.

Til indklagedes udtalelse har andelsboligforeningen følgende bemærkninger:

Indklagedes udtalelse i denne sag er meget lig indklagedes udtalelse i forbindelse med klagen til Pengeinstitutankenævnet, hvorfor foreningen henviser til sit svar til Pengeinstitutankenævnet af den 27. november 2012, hvoraf foreningens holdning til indklagedes salgsmetoder over for foreningens bestyrelse den 7. april 2008 fremgår.

Foreningen rejser tvivl om indklagedes motiver til at forlange, at foreningen skulle SE registreres og få status som erhvervsvirksomhed, for derefter at fremkomme med et lånetilbud med renteswap, som jo har vist sig ikke at kunne leve op til, hvad der blev lovet i tilbuddet, og om indklagedes strategi med at tilbyde løsningen til andelsboligforeninger i mindre samfund, som er beboet af ældre mennesker, der har forladt arbejdsmarkedet og købt en andel i en forening for friværdien i deres parcelhus for at kunne bo trygt og godt i deres pensionisttilværelse.

Indklagede anfører, at "indklagede ikke havde mulighed for at forudse, hvordan indeksslånets restgæld og ydelse ville udvikle sig, da både restgæld og ydelse er indekserede."

Foreningen forstår ikke dette argument, da foreningen som tidligere nævnt havde tillid til, at de 3 fremmødte medarbejdere fra indklagede den 7. april 2008 i modsætning til foreningens bestyrelse var eksperter i finansiering og derfor var i stand til at vejlede bestyrelsen på bedste vis. Det viste sig i stedet, at medarbejderne ved hjælp af en fiktiv besparelse på 860.000 kr., som medarbejderne åbenbart ikke selv troede på, fik fastlåst foreningen i yderligere mindst 20 år. Når foreningen så derudover ved, at indklagede den 23. januar 2007 var i stand til at lave et budget for 2007 og 2008, fatter foreningen slet ikke indklagedes argument.

Indklagede påpeger, at instituttet ikke kan bebrejdes, at udviklingen har været det modsatte af, hvad indklagede måske selv havde forventet, og forklarer, at indklagede har anbefalet en finansiering, som indklagede selv fandt hensigtsmæssig. Dette skete, selv om indklagede i 2008 med den baggrund og viden, som indklagede burde være i besiddelse af, da krisen rigtig tog fat, burde have sat sagen i bero, indtil der var større klarhed over udviklingen. At indklagede ikke gjorde det, beviser blot, at det ikke har været indklagedes hensigt at tilgodese sine kunder, men udelukkende tilgodese indklagede. Det er rigtigt, at der ikke blev givet nogen garantier, men det er også rigtigt, at der fra indklagedes side udelukkende blev fokuseret på den mulige besparelse på ca. 860.000 kr. uden nogen som helst belysning af de

mulige konsekvenser, såfremt indklagedes forventninger ikke blev opfyldt. Dette er i strid med den gældende lovgivning, som gælder ved salg af finansielle ydelser. Der blev ved samme lejlighed heller ikke nævnt et ord om, hvordan administrationsbidraget kunne udvikle sig og påvirke låneomkostningerne.

Det blev ikke på mødet den 7. april 2008 nævnt, at det forslag, som blev forelagt af indklagede, ikke var et lånetilbud. Alle tilstedeværende fra foreningen havde selvfølgelig den opfattelse, at det, der blev forelagt, var et tilbud, som kunne realiseres i den tilbudte form. Af indklagedes udtalelse fremgår det, at lånetilbuddet først var en realitet 3 uger senere den 30. april 2008, hvor salgsteamet med storkundechefen i spidsen havde fået bestyrelsen til at acceptere en fastkursaftale, selvfølgelig i troen på, at grundlaget var det, der var blevet forelagt den 7. april 2008. Bestyrelsen havde i god tro forelagt lånetilbuddet for generalforsamlingen den 9. april 2008, hvor den fik tilslutning til at indgå aftalen.

Såfremt indklagedes medarbejdere ville tilgodese andelshaverne ved denne låneomlægning, havde man tilbudt at kurssikre tilbuddet, indtil der havde været afholdt generalforsamling, og alle andelshaverne havde godkendt transaktionen. Det gjorde man ikke. Det står hermed klart, at det, der blev godkendt på generalforsamlingen, ikke er det lån, som blev fremsendt fra indklagede til underskrift, hvilket man heller ikke gjorde den daværende bestyrelse opmærksom på.

1. Markedsværdibegrebet

Indklagedes påstand om, at indklagedes medarbejdere med baggrund i præsentationsmaterialet har orienteret foreningens bestyrelse fuldt ud om alle konsekvenser ved indgåelse af den foreslåede aftale, som i øvrigt var ændret ca. 1 måned senere, da aftalen blev fremsendt, tager foreningen afstand fra.

Ved mødet den 7. april 2008, som blev i stand på indklagedes initiativ, og som var det første møde vedrørende låneomlægningen, blev der på intet tidspunkt givet en grundig og fyldestgørende forklaring på, hvilke risici der var ved at optage et lån på disse betingelser, herunder hvilke konsekvenser ændringer i renten og markedsværdien ville få for et eventuelt engagement. En rimelig forklaring på markedsværdien fik foreningen til gengæld ved mødet i maj 2012. Da var skaden imidlertid sket.

På mødet den 7. april 2008 blev der fra indklagedes side udelukkende fokuseret på den besparelse på 860.197 kr. over 20 år i forhold til ydelserne på indekslånet, som fremgik af præsentationsmaterialet. Denne besparelse er ifølge det skema med

sammenligning af ydelser på indeksslånet, det forventede nye lån og det realiserede lån, som indklagede har udarbejdet, jf. "Oplysninger m.v. fra Nævnsekretariatet", allerede efter ca. 5 år elimineret. Den i 2008 lovede besparelse er blevet til en merudgift på ca. 1.000.000 kr., hvilket betyder, at det er blevet ca. 1.800.000 kr. dyrere over 20 år, end der blev stillet foreningen i udsigt den 7. april 2008. Tallene i skemaet viser, at det overhovedet ikke har kunnet betale sig at ændre finansieringen fra et indeksreguleret lån til et swaplån. Ydelser og omkostninger for foreningen ville i den angivne periode være ca. de samme og i hvert fald ikke større som påstået under præsentationen, hvilket betyder at foreningen kunne have afventet udviklingen og fået bedre betingelser end påstået af indklagedes medarbejdere den 7. april 2012. Der er dog ingen tvivl om, at indklagede opnår store fordele ved denne omlægning.

Indklagede fastholder, at indeksslånet medførte de af indklagede beskrevne usikkerheder, og at den nye løsning medførte sikkerhed for, at renteudviklingen og udviklingen i de for indeksslånet relevante indeks ikke påvirkede foreningens finansieringsomkostninger. Andelsboligforeningen henviser til den af foreningen fremlagte oversigt over ydelser i perioden fra 2009 - 2012, jf. "Oplysninger m.v. fra Nævnsekretariatet", som viser, at dette udsagn ikke er rigtigt. Finansieringsomkostningerne er steget i forhold til indklagedes eget amortiseringsforløb af 20. juni 2007, hvilket viser, at det har været en dårlig forretning for foreningen at acceptere eksperternes swaplån.

Konverteringen har resulteret i, at foreningen er fanget af love og regler, som i øvrigt heller ikke blev nævnt, og som gør, at foreningen nu er teknisk insolvent. Ved det nye lån, et såkaldt swaplån, er der opstået et nyt begreb "Markedsværdi" - en fiktiv værdi, som på nuværende tidspunkt er ca. 3.600.000 kr. Da både hovedstol og markedsværdi skal medregnes ved skatteopgørelser m.v., betyder det, at det samlede beløb langt overstiger den offentlige ejendomsvurdering, som er på 9.350.000 kr. Muligheden for at skifte långiver er hermed udelukket, da markedsværdien skal indbetales ved et sådant skifte. Foreningen er dermed bundet til indklagede som långiver i 20 år.

Indklagede fremsendte den 23. januar 2007 et budget til foreningen for perioden 1. januar 2007 til 31. december 2008. Heraf fremgik det, at den indekserede hovedstol pr. 11. juni 2008 ville være 8.717.140 kr. og restgælden pr. samme dato 6.830.429 kr. Det vil sige, at der er en forskel fra restgælden til det tilbudte lån på 2.106.571 kr. Andelsboligforeningen stiller spørgsmål til, hvordan denne forskel opstår.

2. Administrationsbidrag.

Til foreningens protest mod indklagedes adgang til at ændre bidraget, svarer indklagede, at sådan har det altid været. Det blev ikke på noget tidspunkt under præsentationen af lånetilbuddet den 7. april 2008 nævnt, at eksempelvis administrationsbidraget kunne ændres.

En gennemgang af tilsendte papirer fra indklagede i hele låneperioden fra 1995 til ændringen pr. 1. juli 2008 viser, at bidraget har ligget på ca. 0,14 pct. Ved låneoptagelsen pr. 1. juli 2008 var dette bidrag steget til 0,45 pct., i 2009 til 0,60 pct., i 2011 til 0,70 pct. og pr. 1. juli 2012 til 0,80 pct. Omregnes disse procenter til hele tal med det sidste lån som udgangspunkt, fremkommer følgende:

14% af 8.937.000 =	kr. 12.511,80	svarende til	kr. 86,90	pr. lejlighed	
45% -----	= kr. 40.216,50	-----	kr. 279,30	-----	stign. 221%
60% -----	= kr. 53.622,00	-----	kr. 372,40	-----	stign. 33%
70% -----	= kr. 62.559,00	-----	kr. 434,45	-----	stign. 16,7%
80% -----	= kr. 71.496,00	-----	kr. 496,50	-----	stign. 14,3%

Ydelsesspecifikationen af 24. oktober 1995 og indklagedes budget for perioden 1. januar 2007 til 31. december 2008 dokumenterer, at der er anvendt den samme sats for administrationsbidraget i hele låneperioden, dvs. ca. 0,14 pct. p.a. Indklagedes budget for perioden 1. januar 2007 til 31. december 2008 er kun medsendt for at påvise, at administrationsbidraget har været konstant i perioden fra indeksslånets oprettelse til oprettelsen af det nye swaplån. Det er derfor ikke til at forstå, at administrationsomkostningerne kan stige så voldsomt på nogle få år. At administrationsbidragets størrelse måske er påvirket af en eller anden kommunegaranti for det oprindelige lån, er en påstand, som foreningen desværre ikke kan verificere, så foreningen tvivler på troværdigheden af denne påstand. Et er dog sikkert. Der blev på intet tidspunkt under de 2 møder, som foreningen har haft med indklagedes medarbejdere nævnt et ord om dette forhold. Foreningen fastholder derfor de omtalte beregninger som værende retvisende for forholdet.

På fire år er den månedlige husleje steget med 409,60 kr. eller med 471,3 pct. Dette alene på grund af bidragssatsen. Stigningen i denne kan indklagede ikke begrunde med den almindelige inflation. Det kan ikke være rigtigt, at omkostningerne med at administrere et simpelt lån i en andelsboligforening i løbet af 4 år kan vokse så voldsomt.

Konklusionen må være, at indklagede og det koncernforbundne pengeinstitut har opnået en kæmpe fortjeneste ved at lokke med store besparelser, samtidig med at man har opnået at fastholde en

kunde i minimum 20 år. Foreningen stiller spørgsmål ved, om det kan det være lovligt i henhold til markedsføringsloven. Foreningen henviser i den forbindelse til, at der på mødet den 7. april 2008 ikke fra indklagedes salgsteams side blev nævnt et ord om administrationsomkostninger, herunder pris og eventuelle reguleringsmuligheder. Der blev heller ikke nævnt et ord om, hvad konsekvenserne ville være, såfremt disse eksperters beregninger ikke holdt stik, hvad de i øvrigt ikke gjorde. Foreningen mener, at det er et brud på markedsføringsloven og tillige bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, investeringsforeninger m.v., eksempelvis kap. 2, § 4. Oplysninger om bidragssatsens variable muligheder blev altså ikke oplyst på det omtalte møde.

Indklagede har efter foreningens vurdering lokket med store besparelser uden at have belæg herfor, samtidig med at indklagede har øget omkostninger til dækning af andre aktiviteter.

Da foreningen har kendskab til andre andelsboligforeninger, som er i samme situation, ser det ud, som om indklagede bevidst er gået efter andelsboligforeninger og kunder, hvor beboerne er ældre, f.eks. folkepensionister, som igennem et langt liv har sparet op for at kunne få en rimelig bolig i deres otium, og som betaler, hvad der bliver forlangt. Det er dog groft, at man skal bruge mellem 6 og 7 pct. af den månedlige pensionsudbetaling kun til administration af et boliglån.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at der den 7. april 2008 blev afholdt møde mellem foreningen og indklagede. Mødet tog udgangspunkt i en præsentation udarbejdet af indklagede. På mødet blev foreningens daværende finansiering gennemgået. På grund af indekseringen gav denne finansiering en række udfordringer. Indklagede foreslog derfor en alternativ løsning, hvor indeksslånet blev indfriet, og hvor der i stedet blev optaget et nyt 30-årigt realkreditlån med 20 års indledende afdragsfrihed. Endvidere blev det anbefalet at indgå aftale om en renteswap for at sikre renten i mange år fremover. Foreningens revisor deltog i mødet.

Den 9. april 2008 blev der afholdt generalforsamling. Her deltog indklagede ikke. Det fremgår af referatet fra generalforsamlingen, at foreningens revisor redegjorde for den ovenfor foreslåede omlægning af finansieringen, og at bestyrelsen efter en grundig orientering med gennemgang af konsekvenserne fik accept af generalforsamlingen til at gå videre med omlægning af det bestående lån til et afdragsfrit lån.

Den 30. april 2008 sendte indklagede et lånetilbud til kunden. Herefter optog foreningen den 5. maj 2008 et CIBOR3-lån hos indklagede med en hove stol på 8.937.000 kr. Endvidere indgik foreningen rammeaftale om finansielle instrumenter, pantsætningsaftale samt aftale om fastrenteswap med det koncernforbundne pengeinstitut.

Den 26. marts 2009 og den 7. marts 2011 varslede indklagede bidragsforhøjelser på foreningens realkreditlån.

Den 30. maj 2012 blev der afholdt statusmøde med foreningen, hvor finansieringen blev gennemgået. Endvidere blev det meddelt foreningen, at bidraget på foreningens realkreditlån blev forhøjet. Endelig blev det drøftet at ændre vilkårene for sikkerhedsstillelsen for foreningens fastrenteswap.

Den 31. maj 2012 meddelte foreningen via e-mail, at den var indforstået med bidragsstigningen og nye lempeligere vilkår for sikkerhedsstillelsen, hvor grænsen for, hvornår foreningen skulle stille sikkerhed for den negative markedsværdi for renteswappen, blev forhøjet. I forlængelse heraf underskrev foreningen en ny pantsætningsaftale med ændring af vilkårene for sikkerhedsstillelse.

Anbringender

Principal 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 klageren 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 vedtægter.
- 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, og
- 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.

Foreningen anfører, at der er en række forhold, som foreningen ikke er blevet informeret om, herunder vilkår om markedsværdi. Det fremgår af præsentationerne fra møderne, at vilkårene om markedsværdi var et af temaerne for mødet. Da der tilsyneladende er uklarhed om visse faktiske forhold ved indgåelsen af forretningerne, bør sagen afvises, jf. Realkreditankenævnets vedtægters § 5, da sådanne forhold bedst belyses via parts- og vidneforklaringer.

Subsidiær påstand

Ad låneomlægningen og markedsværdi

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, hvilket i væsentligt omfang kan dokumenteres ved hjælp af de udarbejdede præsentationer.

Hovedstolen på det optagne lån blev 8.937.000 kr., hvilket var 167.000 kr. højere end anført i præsentationen fra det indledende møde. Det skyldes kurstabet i forbindelse med optagelsen af lånet. Det bemærkes, at der i lånetilbuddet er anført 8.937.000 kr., hvilket foreningen har accepteret. Endvidere bemærkes det, at lånets størrelse i præsentationen var angivet med "ca." foran, så foreningen kunne ikke forvente, at lånet blev fuldstændigt det beløb, som var anført i præsentationen.

Foreningen henviser til et brev af 23. januar 2007, hvormed foreningen modtog et budget, hvor restgælden pr. 11. juni 2008 var anført til 6.830.429 kr., og hvor den indekserede obligationsrestgæld vil være 8.717.140 kr. Forskellen på disse beløb skyldes, at lånet i sin tid er udbetalt som et kontantlån til kurs 82. Ved indfrielse af lånet skal kursværdien af den indekserede obligationsrestgæld betales.

Ved indfrielsen af indekslånet var den indekserede hovedstol 8.442.561 kr., og kursen på indfrielsestidspunktet var 103,75. Det medførte et behov for et indfrielsesbeløb inkl. kurtage på 8.768.867 kr.

Budgettet af 23. januar 2007 er baseret på beløb anslået på basis af den gennemsnitlige udvikling, hvilket fremgår nederst på

budgettet. Da budgettet blev udarbejdet, var det således den forventede udvikling for lånet, der fremgik af budgettet. Der var altså ikke sikkerhed for de anførte ydelser. Endvidere bemærkes det, at budgettet alene vedrørte to år, og at det er relevant at tage hele lånets løbetid i betragtning, når risikoen for ændringer i finansieringsomkostningerne vurderes.

Foreningen anfører, at indklagede burde have tilbudt foreningen at kurssikre lånet. Hertil bemærkes, at foreningen indgik en fastkursaftale den 30. april 2008, hvilket var samme dag, som lånetilbuddet blev udstedt. Det kan ikke lade sig gøre at indgå fastkursaftale, før der er udarbejdet et lånetilbud.

Endvidere bemærkes det, at den bemyndigelse, som bestyrelsen i henhold til generalforsamlingsreferatet fik til at omlægge lånet, ikke indeholdt nogen beløbsmæssig begrænsning, så derfor er det ikke korrekt, når foreningen anfører, at det lån, som blev godkendt på generalforsamlingen, ikke var det lån, som foreningen optog.

Indklagede var ikke til stede på generalforsamlingen, og ud fra referatets indhold havde indklagede i god tro den opfattelse, at generalforsamlingen havde godkendt omlægningen af finansieringen. I den forbindelse bemærkes for god ordens skyld, at dokumenterne er underskrevet i henhold til foreningens tegningsregler, og at underskriverne i henhold til aftaleloven indestår for, at de har den fornødne fuldmagt fra foreningen til at indgå aftalerne. Eventuelle indsigelser om manglende gyldighed af den indgåede aftale må under alle omstændigheder anses for bortfaldet som følge af passivitet.

Foreningen anfører videre, at det på mødet den 7. april 2008 var deltagernes opfattelse, at den finansiering, der fremgik af præsentationen, kunne realiseres med de beløbsangivelser, der fremgik af præsentationen.

Hertil bemærkes, at den finansieringsform, der blev præsenteret på mødet den 7. april 2008, også for så vidt angår realkreditlånet, var den, der fremgik af lånetilbud udskrevet den 30. april 2008 og af fastkursaftalen. Renter og kurser kan naturligvis ændre sig i perioden, hvilket var med til at ændre på de i præsentationen anførte beløb og satser. Dette må antages at være foreningen bekendt. Endvidere fremgik de endelige beløb også af fastkursaftalen, så efter at have indgået denne aftale, kan foreningen ikke have været i tvivl om størrelsen af foreningens lån.

Foreningens SE registrering har ingen betydning for, hvilke produkter indklagede kunne tilbyde foreningen, og hvilke regler indklagede skulle overholde i forbindelse hermed.

For god ordens skyld bemærker indklagede, at indklagede har alle typer kunder, og at indklagedes strategi i øvrigt ikke er relevant for sagen.

Endvidere bemærkes det, at foreningens revisor deltog i mødet, og at det var revisor, der præsenterede finansieringen på generalforsamlingen. Foreningen har således været repræsenteret af en professionel rådgiver, der bistod foreningen.

Foreningen har fremlagt sine bemærkninger til Pengeinstitutankenævnet. For langt de fleste anbringender heri henvises til det ovenfor anførte. For god ordens skyld skal det dog bemærkes, at indklagede ikke på noget tidspunkt i hverken den verserende pengeinstitutankenævns sag eller realkreditankenævns sag har kaldt stigningen i renten ubetydelig eller omtalt kurstabt som et "mindre" kurstab. Indklagede er derfor uforstående over for, hvorfor det er anført under pkt. 7 i foreningens bemærkninger til Pengeinstitutankenævnet.

Det fastholdes, at indklagede har overholdt alle gældende regler og efter datidens forhold har informeret foreningen tilstrækkeligt om den indgåede finansiering, og at der som følge heraf ikke er handlet ansvarspådragende fra indklagedes side.

Foreningen anfører, at det ikke har kunnet betale sig for foreningen at foretage omlægningen i 2008. Hertil bemærkes, at indklagede ikke havde mulighed for at forudse, hvordan indekslånets restgæld og ydelse ville udvikle sig, da både restgæld og ydelse er indekserede. Med den nuværende løsning har foreningen kendt renteniveauet på sin finansiering, og selv om administrationsbidraget er blevet sat op, har foreningen ikke fået en dyrere finansiering, end den havde før omlægningen. Til gengæld er foreningen sikret mod, at ændringer i renteniveau eller ændringer i indekset, der lå til grund for indekslånets, medfører, at foreningens finansiering bliver dyrere.

Under alle omstændigheder kan indklagede ikke bebrejdes, at udviklingen har været sådan, at ydelserne ved det tidligere lån og det nuværende lån har været stort set lige store. Indklagede har anbefalet en finansiering til foreningen, som indklagede har fundet hensigtsmæssig. Der er ikke givet nogen garantier for, hvordan den ville udvikle sig i forhold til den tidligere finansiering.

Foreningen henviser til en sammenligning mellem den ydelse, der blev præsenteret for foreningen den 7. april 2008, og den ydelse, som foreningen betaler i dag. Det nævnes i den forbindelse, at den lovede besparelse er blevet til en merudgift på 1.000.000 kr., og at det medfører, at det er blevet ca. 1.800.000 kr. dyrere for foreningen, end det fremgår af præsentationen fra mødet.

Indklagede henviser til det af indklagede fremlagte skema, som er gengivet under Oplysninger m.v. fra Nævnsekretariatet, hvori der er foretaget en sammenligning mellem den ydelse, der fremgår af præsentationen den 7. april 2008, både for så vidt angår den daværende finansiering og den nuværende finansiering og den ydelse, der reelt er blevet betalt for perioden 2009-2012 og den forventede ydelse for 2013-2028 (under forudsætning af uændret bidragssats). Det fremgår heraf, at den totale difference er 821.651 kr., hvilket er langt fra de ca. 1.800.000 kr., der fremgår af foreningens udtalelse.

Differencen skyldes hovedsageligt, at den faste rente på renteswappen blev højere, end det blev lagt til grund i beregningerne i præsentationen. Dette var en følge af markedsudviklingen fra mødet den 7. april 2008 og frem til aftaleindgåelsen den 30. april 2008, samt at der i præsentationen blev lagt en bidragssats til grund, som efterfølgende er blevet forhøjet.

Det gentages for god ordens skyld, at foreningen ikke er blevet garanteret en fast ydelse som følge af indholdet af mødepræsentationen. Både den faste rente og muligheden for bidragsstigninger fremgår af aftalegrundlaget.

For så vidt angår foreningens anbringender vedrørende den negative markedsværdi af renteswappen, gør indklagede opmærksom på, at foreningen efter datidens forhold har modtaget tilstrækkelig rådgivning efter gældende regler. Det kan i et vist omfang dokumenteres af præsentationen fra mødet den 7. april 2008, hvor blandt andet konstruktionen med lån og renteswap er illustreret. Endvidere fremgår en række væsentlige informationer om vilkårene om markedsværdi, herunder

- at fastrenteaftalen hver måned opgøres til markedsværdi,
- at markedsværdien er udtryk for fastrenteaftalens værdi i den resterende løbetid, hvis fastrenteaftalen lukkes ned,
- at fastrenteaftalen er en bindende aftale uden konverteringsret,
- at markedsværdien vil blive negativ, hvis renten falder, efter at aftalen er indgået, og

- at markedsværdien vil blive positiv, hvis renten stiger, efter at aftalen er indgået.

Endelig gøres opmærksom på, at foreningen hver måned har modtaget en opgørelse over markedsværdien.

Ad bidragssatser

Det er indklagedes opfattelse, at bidragsforhøjelserne er sket i overensstemmelse med aftalegrundlaget, og at foreningen ikke er blevet garanteret en fast bidragssats.

For så vidt angår spørgsmålet om bidragssatsen, henvises til aftalegrundlaget, særligt pantebrevets særlige bestemmelser, som under overskriften "Bidrag" indeholder vilkår om bidragsændringer. Det fremgår således af aftalegrundlaget, at indklagede er berettiget til at ændre bidragssatsen.

I den præsentation, som blev gennemgået med foreningen forud for omlægningen af foreningens finansiering, er der på side 15 en oversigt over den forventede besparelse pr. år. Beregningen er foretaget med udgangspunkt i den bidragssats, som kunne tilbydes på daværende tidspunkt. Det fremgår nederst på siden, at renten er fast i 20 år. Siden indeholder ingen oplysninger om bidraget, hverken om, hvad bidragssatsen er, eller oplysninger om, at den ligger fast i en bestemt periode.

På side 17 i præsentationen er der en illustration af konstruktionen. Her er anført "fast rente" vedrørende rentebetalingen på renteswappen, mens der vedrørende betaling på lånet alene er anført "bidrag" (ikke "fast bidrag").

Når præsentationerne ses i sammenhæng med vilkårene i pantebrevet, kan der efter indklagedes opfattelse ikke være tvivl om, at det er aftalt, at bidragssatsen kan ændres, og at der ikke er aftalt en fast bidragssats.

Der henvises endvidere til Realkreditankenævnets afgørelse i sagsnr. 21002018, hvor den klagende forening havde modtaget nogle beregninger vedrørende ydelsen med angivelse af, at ydelsen lå fast i 10 år, og hvor det indklagede realkreditinstitut var berettiget til at ændre bidragssatsen i overensstemmelse med aftalegrundlaget.

Det bemærkes endvidere, at vilkårene om indklagedes muligheder for ændre bidragssatsen ville være de samme – uanset hvilken type realkreditlån, foreningen havde valgt at omlægge til.

Indklagede bestrider, at det tidligere har været normalt, at bidragssatsen ikke har kunnet ændres ved optagelse af

realkreditlån. For langt de fleste typer realkreditlån har aftalegrundlaget historisk set indeholdt mulighed for ændring af bidragssatsen. Det bestrides endvidere, at indklagede ikke har overholdt gældende lovgivning. Som tidligere nævnt fremgår vilkårene om bidragssatsen, herunder mulighederne for at ændre bidragssatsen, af aftalegrundlaget.

Endelig har foreningen anført, at administrationsbidraget på det tidligere lån har været 0,14 pct.

Da det tidligere IS lån er indfriet i 2008, findes der desværre ikke relevant materiale i indklagedes arkiver vedrørende dette lån. Efter at have undersøgt sagen bemærkes det, at foreningens bidragssats formentlig har været beregnet som 1,9 pct. af ydelsen (og ikke af restgælden). Spørgsmålet om, hvad bidragssatsen har været tidligere, er endvidere ikke relevant for sagen, da bidragssatsen for det nye lån og vilkårene om ændring heraf fremgår af aftalegrundlaget, som foreningen har underskrevet.

En vis del af det tidligere lån var garanteret af kommunen. Foreningens tidligere Indeksloan IS 35 indebar et element af statsstøtte. Derfor er denne bidragssats ikke sammenlignelig med de øvrige anførte satser, og de beregninger i foreningens brev, der tager udgangspunkt heri, kan ikke anvendes. Bidragssatsen blev dengang fastsat efter aftale med myndighederne. Det fremgik af lovgivningen, at denne bidragssats ikke kunne ændres.

På grund af det manglende materiale kan det desværre ikke dokumenteres, at der har været en kommunegaranti i den konkrete sag. Kommunegarantien var imidlertid sædvanlig for lån af denne type på daværende tidspunkt. Hvis foreningen bestrider, at der forelå en kommunegaranti, og spørgsmålet vurderes relevant for sagen, er der tvivl om de faktiske forhold, og sagen bør i så fald afvises, jf. Realkreditankenævnets vedtægters § 5.

Da foreningen i maj 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 bidragssatsen kunne ændres.

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 efter datidens forhold ikke noget grundlag for på anden måde specifikt at fremhæve vilkårene for bidragsfastsættelsen. Praksis på

daværende tidspunkt var, at bidragssatser sjældent blev ændret, og der var derfor ikke tale om et væsentligt vilkår, som burde fremhæves yderligere. Det bestrides derfor, at der har været handlet i strid med bekendtgørelsen om god skik eller anden lovgivning ved ikke at oplyse yderligere om bidragssatsen og vilkårene for ændring af denne.

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 maj 2008.

Indklagede har således ikke begået nogen ansvarspådragende fejl i forbindelse med omlægningen af foreningens finansiering, 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.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede har i sagen fremlagt følgende skema med sammenligning af ydelser på indeksslånet, det forventede nye lån og det realiserede lån:

	Forventet ydelse på Indeksslån, som den fremgår af præsentation fra 7. april 2008 (DKK)	Forventet ydelse nyt lån, som den fremgår af præsentation fra 7. april 2008 (DKK)	Realiseret/forventet ydelse på nyt (DKK)
2009	497.846	482.402	505.347
2010	505.343	482.402	508.555
2011	512.953	482.402	512.935
2012	520.675	482.402	519.622
2013	528.515	482.402	526.400
2014	531.051	482.402	526.400
2015	531.522	482.402	526.400
2016	531.848	482.402	526.400
2017	532.027	482.402	526.400
2018	532.051	482.402	526.400
2019	531.913	482.402	526.400
2020	531.608	482.402	526.400
2021	531.132	482.402	526.400
2022	530.480	482.402	526.400
2023	529.643	482.402	526.400
2024	528.616	482.402	526.400
2025	527.393	482.402	526.400
2026	525.967	482.402	526.400
2027	524.330	482.402	526.400
2028	522.478	481.570	526.400
I alt	10.507.390	9.647.208	10.468.859
Difference mellem ydelse på indeksslån og nyt lån som præsenteret 7. april 2008		860.197	

Difference mellem ydelse på Indeks lån og realiseret/forventet ydelse på nyt lån			-38.531
Difference mellem forventet ydelse på nyt lån pr. 7. april 2008 og realiseret/forventet ydelse på nyt lån			821.651

Andelsboligforeningen har ligeledes under sagen fremlagt denne oversigt over ydelser i perioden fra 2009 - 2012:

Oversigt over ydelser i perioden 2009-2012

År	Betalte ydelse jf. det indgåede swaplån Kr.	Tilbuddet's ydelse jf. bilag A Kr.	...(Indklagedes)... oversigt over amortisationsforløb på opr. indeks lån Kr.
2009	505.347	482.402	497.704
2010	508.556	482.402	505.196
2011	512.935	482.402	512.801
2012	519.704	482.402	520.523
I alt	2.046.542	1.929.608	2.036.224

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER

Nævnet finder, at den faktiske udvikling efter låneomlægningen er mindre relevant, idet ingen på tidspunktet for låneomlægningen kunne vide, hvordan udviklingen ville blive. Det kan heller ikke i dag forudses, hvordan renteudvikling m.v. bliver fremover. Det afgørende er, hvorvidt indklagede har rådgivet andelsboligforeningen om de relevante karakteristika ved løsningen, herunder har fremdraget de usikkerheder, som er forbundet med resultatet, dvs. den beregnede besparelse over for udgiften, der kunne være forbundet med at sikre renten og sikre mod inflations- og kursudviklingen på indeks lånet.

Nævnet finder det på baggrund af sagsmaterialet ubetænkeligt at lægge til grund, at andelsboligforeningens lån var ydet med støtte frem til 2013.

Efter Nævnets opfattelse skal rådgivningen om låneomlægningen og indgåelsen af swaftalen vurderes med udgangspunkt i forholdene i 2008. Det var i 2008 ikke i sig selv ansvarspådragende at tilbyde andelsboligforeninger en konstruktion som den tilbudte med et variabelt forrentet lån samt en swaftale om fast rente til imødegåelse af inflations- og kursudviklingen på indeks lånet. Swaftalen skal særligt ses i lyset af renteudviklingen i 2008, som var for opadgående.

Der er uenighed mellem parterne om, hvorvidt der har kunnet realiseres en besparelse på det niveau, som var angivet i præsentationsmaterialet fra mødet den 7. april 2008. Indklagede har i den forbindelse anført, at resultatet er påvirket af dels kursændringer frem til tidspunktet for kurssikring, dels bidragsforhøjelser.

Resultatet af omlægningen kunne på tydeligere måde være belyst i præsentationsmaterialet gennem et fuldstændigt gennemløb af amortisationsforløbene, hvori der blev taget højde for den skønnede udvikling i restgælden på indekslånet, og at løbetiden på indekslånet ville kunne blive en del længere end løbetiden på omlægningslånet, samt den manglende løbende afvikling af omlægningslånet de første 20 år.

Under hensyntagen til oplysningerne i præsentationsmaterialet, herunder at lånestørrelsen i præsentationsmaterialet er anført med et "cirka", finder Nævnet dog ikke, at der er sket en tilsikring af et bestemt resultat.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at det er sædvanlig procedure, at et lån ikke kan kurssikres, før der foreligger et lånetilbud. Desuden ville en kurssikring forud for en generalforsamlingsbeslutning have været risikabel, idet en afvisning af låneomlægningen - og den deraf følgende ophævelse af fastkursaftalen - kunne have været forbundet med ikke ubetydelige omkostninger.

Nævnet finder, at det på relevant måde fremgår af præsentationsmaterialet, at der er tale om en bindende aftale uden konverteringsret, ligesom betydningen af renteændringer i forhold til markedsværdien er beskrevet. Nævnet bemærker hertil, at markedsværdiopgørelser er tilsendt andelsboligforeningen en gang om måneden siden låneomlægningen. Derudover indeholder præsentationsmaterialet en oversigt over forskellige produkters typiske påvirkning af andelskronen.

På baggrund heraf kan Nævnet heller ikke give andelsboligforeningen medhold i dette klagepunkt.

Med hensyn til bidragsspørgsmålet finder Nævnet overordnet, at indklagede ved omlægning af et støttet lån bør gøre kunden klart opmærksom på, at bidragssatsen ændres fra en fast bidragssats til en bidragssats, der kan ændres. Det fremgår ikke af præsentationsmaterialet, at indklagede har givet en sådan information. Under hensyntagen til, at andelsboligforeningen må have været vidende om, at bidragssatsen på indekslånet var fast (i hvert fald indtil videre), at bidragsforhøjelser ikke var et aktuelt tema i 2008, og at hjemlen til at forhøje bidraget klart

fremgår af aftalegrundlaget, finder Nævnet dog ikke, at det i forhold til en samlet vurdering af rådgivningen i relation til låneomlægningen kan betragtes som ansvarspådragende, eller at indklagede derved er afskåret fra at foretage bidragsforhøjelser.

Nævnet tilføjer i den forbindelse, at det må lægges til grund, at bidraget ville kunne ændres efter bortfaldet af støtten i 2013.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit Realkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen