

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1003107

Andelsboligforeningen GILDHØJPARKEN – aftale om renteswap

I 2011 indgik andelsboligforeningen aftale om renteswap, fordi en sådan aftale sikrer mod den rentestigning, man dengang under krisen frygtede ville komme.

Jeg har lejlighedsvis erfaret, at et køb af andelsbolig er blevet frarådet p.g.a. boligforeningens aftale om renteswap. Dette kan imidlertid skyldes manglende forståelse for, hvilken virkning en sådan aftale har.

Først og fremmest har renteswap'en til formål at sikre mod stigning i boligafgiften.

Andelsboligforeningen Gildhøjparken har ligesom flere andre andelsboligforeninger med swapaftaler en samlet prioritetsudgift incl. swapaftalen på ca. 80% af foreningens samlede årlige udgifter. Det siger derfor sig selv, at det for at holde boligafgiften nede er af afgørende betydning, at de samlede prioritetsudgifter ikke stiger. Dette sikrer en swapaftale mod.

Stiger renteudgiften for realkreditlån, falder betalingen til swapaftalen tilsvarende og omvendt. Andelsboligforeningen Gildhøjparken blev i 2011 sikret et maksimumbeløb som udgift til prioritetsrenter og swapaftale i forbindelse med optagelse af lån hos Nykredit. Det er en kendsgerning, at prioritetsrenter med tillæg af udgift til renteswap'en hvert år senest i regnskabsåret 2016 udgør det samme maksimumbeløb, som blev lovet i 2011.

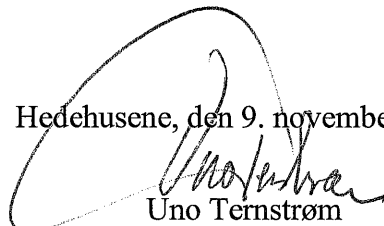
Andre udgifter som ejendomsskat, forsikringspræmie, vedligeholdelsesudgifter og kreditforeningsbidrag kan stige med prisudviklingen og realkreditinstitutternes omdiskuterede bidragspolitik, men dette har intet med renteswap at gøre. Renteswap'en fastlåser prioritetsrenter/renteswap til samme beløb hver år i hele swapaftalens løbetid.

Det bør bemærkes, at det ene af realkreditlånene er tilknyttet en rentetrappe. Rentetrappe er et instrument, der angiver en automatisk stigning i renten i en kortere årrække. Således medfører rentetrappen frem til 2020, at der tillægges ca. 0,2% p.a. vedrørende lånet med hovedstol kr. 30.305.000. Dette medfører en årlig merudgift for foreningen på ca. kr. 60.000. Foretages en beregning, hvorefter dette beløb fordeles på enkelte andele, medfører det en årlig stigning af den månedlige udgift på ca. kr. 105 – 130, afhængig af andelsboligens fordelingstal.

Bemærk, at swapaftalen absolut ingen indflydelse har på andelsværdien (den maksimalt tilladte salgspris) i Andelsboligforeningen Gildhøjparken.

Swapaftalen har en værdi, der i øjeblikket p.g.a. det lave renteniveau er negativ. Dette ses i regnskabet egenkapital, men bortset fra denne synlighed har det ingen indflydelse på foreningens økonomi i øvrigt. Det er tillige bemærkelsesværdigt, at andelsboligforeningens revisor i en note i årsregnskabet hvert år fremhæver, at den negative værdi kan blive positiv ved rentestigninger og i øvrigt kun har betydning, hvis realkreditlånet ønskes indfriet, og swapaftalen opsagt inden aftalens udløb. Lader man aftalen løbe hele perioden ud, vil swapaftalens markedsværdi afslutningsvis blive kr. 0 uden, at der skal betales en øre. Den negative markedsværdi skyldes udelukkende, at renteniveauet er faldet. Ved stigende renteniveau vil markedsværdien på renteswap'en udvikle sig positivt, men i øvrigt vil det fortsat ikke påvirke hverken den månedlige boligafgift eller andelsværdien. Hvis markedsværdien havde været kr. 0 pr. 31.12.2016, ville andelsboligforeningens egenkapital være positiv med over kr. 13. mio. Men dette sker altså automatisk, når swapaftalen udløber.

Hedehusene, den 9. november 2017



Uno Ternstrøm
administrator