

Sådan skal renteswap-aftalerne håndteres

Værdien af renteswap-aftaler skal medtages ved beregning af nettoformuen, hvis dette er nødvendigt for at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver samt finansielle stilling i øvrigt. Det skriver Erhvervs- og Byggestyrelsen bl.a. i en udmelding om sagen.

Af Anders Palmkvist, juridisk og mæglerfaglig chef, DE



I oktober 2009 blev Erhvervs- og Byggestyrelsen anmodet om at forholde sig til, hvorvidt en renteswap skal medregnes i andelsboligforeningens formue eller ej. Styrelsen har ved brev af 12. februar 2010 afgivet en udtalelse om spørgsmålet. Erhvervs- og Byggestyrelsen anfører bl.a.,

at andelsboligloven ikke forholder sig til, om og hvordan renteswap-aftaler skal medtages ved beregningen af andelsværdien i en andelsboligforening. Udgangspunktet for beregningen af værdien af en andel i andelsboligforeningens formue efter § 5, stk. 1, er nettoformuemethoden, hvor foreningens aktiver fratrækkes passiver. Andelsboligloven definerer ikke udtømmende, hvad der skal forstås som henholdsvis aktiver og passiver, og nævner alene foreningens ejendom samt værdien af forbedringer som et aktiv og prioritetsgæld i foreningens ejendom som et passiv. Det er således op til den enkelte andelsboligforening konkret at vurdere, hvilke poster der kan have betydning for beregningen af nettoformuens størrelse, og som derfor bør medtages ved beregningen heraf.

Det er på baggrund heraf Erhvervs- og Byggestyrelsens opfattelse, at værdien af renteswap-aftaler skal medtages ved beregning af nettoformuen, hvis dette efter en konkret vurdering er nødvendigt for at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver

og passiver samt finansielle stilling i øvrigt.

Erhvervs- og Byggestyrelsen anfører endvidere at renteswap-aftaler, som efter en konkret vurdering fremstår som en integreret del af det samlede prioritetslåneforhold, vil være omfattet af andelsboliglovens § 5, stk. 4, og således skal betragtes som en del af prioritetsgælden. Det anføres, at ved vurderingen af om en renteswap-aftale er en integreret del af et prioritetslåneforhold, bør der bl.a. lægges vægt på, om aftalen er relateret til prioritetsgælden, om formålet med aftalen er at afdække renterisikoen ved prioritetsgælden, og om der er sammenfald mellem hovedstol og løbetid.

Konsekvensen heraf er, at renteswap-aftalen skal opgøres på samme måde som foreningens prioritetsgæld og medtages til markedsværdi, såfremt andelsboligforeningen værdiansætter andelsboligforeningens ejendom efter valuar- eller offentlig vurdering, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b og c.

Værdiansætter andelsboligforeningen derimod ejendommen til anskaffelsesprisen, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra a, skal værdien af renteswap-aftalen dog ikke medtages i beregningen af andelsværdien.

Erhvervs- og Byggestyrelsen anfører desuden, at det er styrelsens vurdering, at andelsboligloven ikke indeholder regler om opgørelsestidspunktet. I situationer hvor andelsboligforeningen skal medtage renteswap-aftalen til markedsværdi, bør foreningen dog tage hensyn til eventuelle udsving i aftalens markedsværdi mellem to generalfor-

samlinger ved opgørelsen af nettoformuen efter maksimalprisbestemmelsen efter § 5, stk. 1.

Hvordan forholder ejendomsmægleren sig?

Som anført er det som udgangspunkt den enkelte andelsboligforening, der skal vurdere, hvorvidt det er nødvendigt at medregne renteswappen. I forbindelse med at en ejendomsmægler tager en andelsbolig til salg, skal ejendomsmægleren derfor gøre andelsboligforeningen opmærksom på dette. Dette gøres ved at indsætte en tekst i skemaet "Andelsboligforespørgsel" og fremsende dette til andelsboligforeningen/administrator.

Af den pågældende tekst fremgår det, at ejendomsmægleren gør andelsboligforeningen/administrator opmærksom på, at såfremt foreningen har optaget lån med renteswap, skal værdien af denne som altovervejende udgangspunkt medregnes i foreningens formue, medmindre værdien af andelsforeningens ejendom opgøres efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a (anskaffelsessummen). Det vil sige, at der skal tages højde for værdien af renteswappen ved beregningen af maksimalprisen for den enkelte andelsbolig. Endvidere fremgår det, at ejendomsmægleren forudsætter, at den andelskrone, som foreningen har oplyst er gældende for nærværende andelsbolig, er beregnet i overensstemmelse med Erhvervs- og Byggestyrelsens anvisninger.

Såfremt andelsboligforeningen ikke reagerer herpå, eller såfremt foreningen bekræfter, at Erhvervs- og Byggesty-

Øget samarbejde med ABF

Af Barbara Westengaard

relsens anvisninger er fulgt, kan ejendomsmægleren gå ud fra, at andelskronen oplyst fra foreningen (angivet i foreningens regnskab) er korrekt.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har i styrelsens udtalelse af 12. februar 2010 anført, at udtalelsen alene er vejledende, og at styrelsen ikke kan tage stilling til konkrete spørgsmål om renteswaps. I tilfælde af uenighed om forståelsen af reglerne træffes den endelige afgørelse af domstolene.

Det kan derfor forekomme, at andelsboligforeningen tilkendegiver, at foreningen ikke har medregnet renteswappen i andelskronen, eftersom foreningen er uenig i Erhvervs- og Byggestyrelsens anvisninger eller lignende. I så fald indsætter ejendomsmægleren en frase i henholdsvis salgsbudgettet/provenuet samt købsaftalen herom, således at parterne er informeret om dette og kan søge særskilt rådgivning.

Inden for de sidste par år er stadig flere ejendomsmæglere begyndt at medvirke i forbindelse med salg af andelsboliger. Det er for mange nyt, og derfor har der været behov for at klarlægge opgavefordelingen mellem sælger, ejendomsmægler, andelsboligforening og eventuel administrator.

Ny samarbejdsprocedure

DE og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har derfor indledt et tættere samarbejde. Det har bl.a. resulteret i, at ABF har udarbejdet en ny "procedure ved udtræden", der redegør for, hvordan en andelsboligforening skal forholde sig, når en andelshaver ønsker at sælge sin andel via en ejendomsmægler. Procedurebeskrivelsen kan findes i ABFhåndbogen.

Arbejdsgruppe

Herudover har DE og ABF medvirket i en arbejdsgruppe bestående af forskellige interessenter inden for branchen, herunder bl.a. Finansrådet og Danske Advokater. I gruppen blev forskellige problemstillinger inden for andelsboligområdet diskuteret, og deltagerne forsøgte at nå frem til nogle fælles holdninger til, hvordan problemstillingerne skal tackles.

DE har bakket op om en skrivelse til Økonomi- og Erhvervsministeren fra ABF og Finansrådet vedr. uhensigtsmæssigheden i, at en pantkøber (som hovedregel) ikke har mulighed for at overtage sit pant på tvangsauktion. Dette skyldes, at der i de fleste foreningers vedtægter er en bestemmelse om, at andelshaveren skal bebo andelen, hvilket ikke er muligt for f.eks. et pengeinstitut. Ministeren blev derfor opfordret til at gennemføre en ændring af andelsboligloven.

Mere fyldestgørende årsrapporter

I forbindelse med salget af en andelsbolig skal mægleren indhente mange oplysninger om andelsboligen, andelsboligforeningen og dennes økonomi. For at lette arbejdsbyrden for både foreningen, administrator og ejendomsmægleren har ABF i samarbejde med revisorerne og finanssektoren udarbejdet en liste med forslag til indhold i årsrapporten og to konkrete forslag til, hvordan mere fyldestgørende årsrapporter kunne se ud. Ideen er, at mange af de oplysninger, som banker og potentielle købere efterspørger, er oplysninger, som revisor i forvejen ligger inde med.

Ønsker fortsat samarbejde

DE ser frem til også i fremtiden at have et godt og udbytterigt samarbejde med ABF i forbindelse med de problemstillinger, der kan opstå i forbindelse med salg af andelsboliger.

ABF står for Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder, og tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsblad til sine medlemmer. ABF har mere end 4.500 medlemsforeninger og repræsenterer knap 100.000 andelshavere.

Desuden afholder ABF kurser for forskellige aktører i branchen, og udgiver ABFhåndbogen, som er et 550 siders opslagsværk, der udførligt behandler juridiske, tekniske og økonomiske problemstillinger i forbindelse med drift af en andelsboligforening.

De andre har bestilt dem, har du?

Top Supplies
www.topsupplies.dk

BESTIL NU
Ring 70 12 41 00
Sig at du har set annoncen i Ejendomsmægleren ved bestilling og få en gave.

1 GB USB 50 kr. v. køb af 100 stk

1 GB USB 60 kr. v. køb af 100 stk

1 GB USB 55 kr. v. køb af 100 stk

1 GB USB 55 kr. v. køb af 100 stk

Vær smart - overræk salgsoptstillingen på USB

Priserne er ekskl. moms, inkl. logotyp og fragt. Fk. moms og evt. copyretulft (4,82 %). Vå ikke ved bestilling, message jeres logo i en ai eller eps vectorbaseret fil på sign@topsupplies.dk