

Renteswaps – for og imod

Renteswaps er blevet kritiseret i danske medier, fordi mange andelsboligforeninger pludselig står tilbage med en negativ formue som følge af fald i både rente og ejendomsværdi. Som udgangspunkt er renteswap et godt redskab, mener to advokater – men finanskrisen har afsløret ulemperne ved produktet.

Af Kaspar Wederkinck Olesen

Når man taler om renteswaps, skal man skelne skarpt mellem driften af en andelsboligforening og den enkelte andelshavers formue i foreningen. Det påpeger advokaterne Henrik Qwist fra Nielsen & Thomsen,

Advokater og Birgitte Grubbe fra Grubbe Advokater, der til daglig beskæftiger sig med området som henholdsvis rådgiver og administrator.

De ser begge som udgangspunkt renteswaps som et godt tænkt produkt på driftssiden. Renteswaps er nemlig et glimrende instrument til at sikre, at en andelsboligforening kan låse ydelsen på sine lån for en lang periode og ud fra det lægge et sikkert

budget, der kommer andelshaverne til gode mange år fremover.

"Fordelene ved at finansiere en andelsboligforening via renteswaps var frem til finanskrisen mange. Dels var det langt den billigste låneform, og samtidig kunne andelsboligforeninger, der valgte denne lånetype, lægge et sikkert budget mange år frem. Man skal huske på, at man i perioden fra 2006 til første halvdel af 2008 kunne finansiere med renteswaps i op til 30 år," siger Henrik Qwist.

Der var således inden finanskrisen

ingen problemer med renteswap-finansieringen. Tværtimod var det en effektiv måde at sikre driften af sin andelsboligforening på.

"Renteswap er som udgangspunkt et godt produkt, der sikrer balance i driften. Men det har vist sig, at renteswap i kraft af den uventede udvikling i forbindelse med finanskrisen bevirkede, at kursreguleringen svingede så voldsomt, at det skabte negativ værdi for andelshaverne," siger Birgitte Grubbe.

Ingen så det komme

Ifølge Henrik Qwist var der ingen, der kunne spå om den indvirkning, finanskrisen fik på andelsboligmarkedet. I takt med at priserne og efterspørgslen på andelsboligmarkedet steg, blev andelsboligerne prismæssigt mere ligestillet med ejerboligerne, men at den driftsikre renteswap pludselig skulle blive et problem for andelshaverne formuer, var der ifølge Henrik Qwist ingen, der så komme:

"I gamle dage var man sikret maksimalprisen på en andelsbolig. Her ville ingen drømme om nedslag i prisen. Men i takt med at prisniveauet på andelsboligerne steg voldsomt, bevægede andelsmarkedet sig mere ud på de frie markedsvilkårs præmisser, og med finanskrisen blev andelsboliger til salg pludselig ramt af prisnedslag. Da ejendomsværdierne og renten så også faldt, oplevede flere andelsboligforeninger pludselig det uventede, at renteswappen var blevet negativ for deres formue," siger han.

Den uventede udvikling har siden medført, at både 20- og 30-årige ren-

teswaps er blevet taget af markedet igen. Banker og pengeinstitutter er simpelthen blevet nervøse for produktet.

Man skal vide, hvad man gør

"Som udgangspunkt er jeg ikke imod renteswap-finansiering, men man må alligevel stille spørgsmålstejn ved, hvor godt produktet er, når kursværdien som følge af kursreguleringen kan svinge så meget som den gør, og dermed kan få en stor negativ indvirkning på andelspriserne. Dertil kommer, at man ikke reelt kan komme af med renteswappen igen. Renteswappen er inkonvertibel i modsætning til det 30 årige kontantlån" siger Birgitte Grubbe.

Henrik Qwist tror ikke, at produktet har nogen fremtid for kommende andelsboligforeninger:

"Mit råd er, at man som andelsboligforening allierer sig med gode rådgivere og administratorer, der har ekspertise i at overvåge foreningens lån. Man skal huske på, at det at stifte en andelsboligforening er en kæmpe forretning. Derfor er det helt afgørende, at man ved, hvad man gør."



"Man skal huske på, at det at stifte en andelsboligforening er en kæmpe forretning. Derfor er det helt afgørende, at man ved, hvad man gør," siger advokat Henrik Qwist.



Advokat Birgitte Grubbe.