

## Renteswap i andelsboligforeninger

Mange andelsboligforeninger har indgået såkaldte renteswapaftaler. En renteswapaftale er et kompliceret finansielt produkt, som desværre blev lanceret, uden at andelsboligforeningerne blev mødt med den rette rådgivning.

Det har skabt en del problemer for andelsboligforeningerne og forvirring om, hvordan andelene i foreningen skal værdifastsættes. Højesteret har derfor fastsat retningslinjer på området.

### Hvad er renteswap?

En renteswap er en aftale, som en andelsboligforening indgår med en bank om at bytte rente i en afgrænset periode. Aftalen indgås typisk, hvis andelsboligforeningen har optaget et variabelt forrentet lån og ønsker at bytte den variable rente ud med en fast rente.

Ved at indgå en renteswapaftale, opnår foreningen en fast terminsudgift og undgår dermed store udsving i boligafgiften på grund af svingende renteudgifter. Renteswap kan således være en ganske fornuftig ”forsikring” mod stigende renter og en ustabil boligafgift.

*Fordele ved renteswap:*

- Forsikring mod stigende renter
- Faste terminsydelser

*Ulemper ved renteswap:*

- Svingende andelsværdier
- Begrænsede muligheder for gældspleie

### Hvad er problemet?

Renteswapaftaler udgør et problem, fordi deres markedsværdi har store udsving og skal indregnes i andelsboligforeningens formue, alt afhængig af vurderingsprincip.

I perioder, hvor renten er lavere end ved indgåelsen af aftalen, får andelsboligforeninger ikke noget ud af deres ”forsikring”. og renteswappens markedsværdi påvirkes negativt.

Ved stigende renter vil renteswappens markedsværdi også stige og måske oven i købet blive positiv. Dermed vil egenkapitalen blive påvirket positivt. Markedsværdien vil på det tidspunkt, hvor renteswapaftalen udløber, altid være nul.

## **En inkonvertibel aftale**

Renteswapaftaler er inkonvertible og dermed dyre at indfri, før de udløber. Det anbefales derfor, at man som udgangspunkt beholder dem i hele deres løbetid. Det vil sige, at foreninger, der har indgået renteswapaftaler, har et mindre råderum i forhold til omlægning af lån. Hvis foreningen ikke ønsker at indfri eller omlægge sine lån, betyder den svingende markedsværdi på renteswapaftalen reelt set ikke noget for foreningens økonomi.

## **Prisfastsættelse**

Når en andel skal sælges, prissættes den på baggrund af foreningens formue, det vil sige egenkapitalen. Når en forening har en renteswapaftale, vil egenkapitalen ofte være ustabil på grund af renteswapaftalens svingende markedsværdi. Har foreningen en "økonomisk buffer" i form af henlæggelser, vil det være med til at begrænse udsvingene. Har foreningen ikke en "økonomisk buffer", vil andelsværdien svinge og typisk være høj, når renten er høj, og lav, når renten er lav.

De svingende andelsværdier har selvfølgelig stor betydning ved overdragelse af boliger. Det gælder dog kun, hvis foreningen anvender en valuarvurdering eller den offentlige ejendomsvurdering som grundlag for andelsværdiberegningen. Anvendes anskaffelsesprisen, skal markedsværdien af renteswapaftalen ikke medtages i beregningen af andelsværdien.

## **Størrelse og løbetid**

Nogle andelsboligforeninger er næsten gældfri, og andre foreninger har kun indgået en renteswapaftale på en mindre del af deres samlede lån. I de foreninger er risikoen for store udsving i andelsværdien ret lille, og en renteswapaftale vil derfor ikke udgøre et væsentligt problem.

Renteswapaftaler er tidsbegrænsede, og det er derfor relevant at se på deres restløbetid. Nogle aftaler vil udløbe inden for få år, mens andre løber i mange år endnu. Jo længere løbetiden er, desto større er risikoen for udsving.

De negative konsekvenser af renteswapaftalen vil forsvinde, når aftalen udløber, da markedsværdien på det tidspunkt vil være nul.