

12. februar 2010

Sag 09/04071

/EBST

Renteswapaftaler i andelsboligforeninger

Beskrivelse af den generelle problemstilling

Mange andelsboligforeninger har de senere år indgået renteswapaftaler med en kreditforening eller bank. Baggrunden herfor har typisk været, at den enkelte andelsboligforening har optaget et variabelt forrentet lån, men ønsker at afdække den renterisiko, der er forbundet med en variabel rente. Ved en renteswapaftale opnår andelsboligforeningen, udover en lavere rente end ved et fastforrentet lån, dermed en større budgetsikkerhed, så boligafgiftens størrelse kan holdes stabil over en længere periode.

Erhvervs- og Byggestyrelsen er blevet forelagt spørgsmålet om, hvorvidt værdien af en renteswapaftale skal medtages ved opgørelsen af andelsværdien.

Regelgrundlag

Andelsboligloven fastsætter visse overordnede rammer for regulering af andelsboligforeningerne. Andelsboligforeningerne har inden for lovens rammer et råderum til selv i bl.a. foreningens vedtægter og ved beslutninger på generalforsamlingen mv. at fastsætte de nærmere vilkår for foreningens virke. Retspraksis bistår i denne sammenhæng med udfyldning af lovens rammer ved fortolkning af andelsboligloven.

Udgangspunktet er, at der er vide rammer for råde- og ejendomsretten for foreningerne. Bestemmelserne i andelsboligloven, som indskrænker foreningens eller den enkelte andelshavers råde- og ejendomsret (f.eks. maksimalprisbestemmelsen i lovens § 5), fortolkes efter sin ordlyd. Hvor der er tvivl om fortolkningen, kræver en udvidende fortolkning klar hjemmel, jf. U 2009.2128 H og U 2009.2134 H.

Beregning af andelsværdien i en andelsboligforening

Andelsboliglovens § 5, stk. 1 fastsætter et maksimum for den pris, der kan forlanges ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening:

”Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsestilstand med rimelighed kan betinge”.

ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf 35 46 60 00

Fax 35 46 60 01

CVR-nr. 48 46 41 14

ebst@ebst.dk

www.ebst.dk

Bestemmelsen fastsætter udgangspunktet for opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue som nettoformueprincippet. Det vil sige, at værdien af en andel svarer til en andel af foreningens nettoformue. Nettoformuen opgøres som forskellen mellem foreningens aktiver og foreningens passiver. Andelsboligloven definerer ikke udtømmende, hvad der skal forstås som henholdsvis aktiver og passiver. På aktivsiden nævner loven foreningens ejendom samt værdien af forbedringer og på passivsiden prioritetsgæld i foreningens ejendom. Herudover indeholder loven en række særregler for særlige typer af andelsboligforeninger.

Loven indeholder således i § 5, stk. 2-10, særlige regler for *opgørelsen* af visse af foreningens aktiver og passiver.

Andelsboligforeningens største aktiv er ejendommen. Ifølge § 5, stk. 2 skal ejendommen sættes til én af følgende værdier:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante værdi som udlejningsejendom (valuarvurdering).
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi (den offentlige ejendomsvurdering).

Muligheden for at ansætte værdien af foreningens ejendom til den kontante værdi som udlejningsejendom blev indført ved en ændring af andelsboligloven i 1992.

Ved samme ændring blev der i lovens § 5, stk. 4, indført en særregel for, hvordan foreningens prioritetsgæld ansættes ved formueopgørelsen:

”Ved opgørelse af foreningen formue efter stk. 2, litra a, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter litra b eller c fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indekslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.”

I bemærkningerne til lovforslaget er anført, at der herskede uklarhed om, hvordan den del af prioritetsgælden, der udgjordes af realkreditlån, skulle opgøres, når værdien af ejendommen blev ansat på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering, jf. § 5, stk. 2, litra c. Andelsboliglovens § 5, stk. 4, fastslår således, at ved anvendelse af den offentlige ejendomsværdi skal realkreditlån ansættes til obligationsrestgælden opgjort til kursværdien.

Ved værdiansættelsen som udlejningsejendom (valuarvurdering) efter § 5, stk. 2, litra b, opgøres værdien reelt efter samme principper som den offentlige ejendomsværdi. Det blev derfor tilsvarende bestemt, at prioritetsgælden også i denne situation skulle opgøres til kursværdien. Der henvises til forarbejderne til lovforslaget.

Andelsboliglovens § 5, stk. 4, vedrører alene opgørelsen af *prioritetsgælden*, det vil sige gæld optaget med pant i fast ejendom. Bestemmelsen omfatter således ikke for eksempel bankaftaler og andre forpligtelser.

Renteswapaftaler i relation til beregning af andelsværdien

Andelsboligloven forholder sig ikke eksplicit til, om og hvordan renteswapaftaler 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.

Værdien af renteswapaftaler skal ud fra denne betragtning 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 henviser til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens udtalelse af 1. september 2009.

En undtagelse hertil gælder for renteswapaftaler, som efter en konkret vurdering fremstår som en integreret del af det samlede prioritetslåneforhold. I disse tilfælde vil renteswapaftalen være omfattet af andelsboliglovens § 5, stk. 4, og skal således betragtes som en del af prioritetsgælden. Ved vurderingen af om en renteswapaftale er en integreret del af et prioritetslåneforhold, bør der bl.a. lægges vægt på, om renteswapaftalen er relateret til prioritetsgælden, om formålet med renteswapaftalen er at afdække renterisikoen ved prioritetsgælden (det vil sige reelt konverterer et variabelt forrentet lån til et fastforrentet lån), og om der er sammenfald mellem hovedstol og løbetid.

Er renteswapaftalen en sådan integreret del af et prioritetslåneforhold, kan renteswapaftalen efter en konkret vurdering af det samlede låneforhold anses som en del af prioritetsgælden efter andelsboliglovens § 5, stk. 4.

Konsekvensen heraf er, at renteswapaftalen 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 renteswapaftalen ikke medtages i beregningen af andelsværdien, såfremt renteswapaftalen fremstår som en integreret del af et prioritetslåneforhold. Prioritetsgælden opgøres i denne situation til pantebrevrestgælden.

Tidspunktet for opgørelsen af værdien af en renteswapaftale

Andelsboligloven indeholder ikke regler om tidspunktet for opgørelsen af andelsboligforeningens formue og værdien af de enkelte andele. Andelsværdien beregnes normalt på statusdagen i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet og skal fremgå af en note til årsregnskabet. På samme vis gælder det, at markedsværdien af renteswapaftalen skal beregnes på statusdagen og indregnes ved opgørelsen af andelsværdien, såfremt værdien af andelsforeningens ejendom er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b og c.

Har markedsværdien af en renteswapaftale ændret sig mellem to generalforsamlinger, skal der imidlertid tages hensyn hertil ved opgørelsen af nettoformuen efter maksimalprisbestemmelsen i § 5, stk. 1, såfremt værdien af renteswapaftalen indgår ved opgørelsen af andelsværdien.

Konklusion

Det er Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at det som udgangspunkt er op til den enkelte andelsboligforening på baggrund af Erhvervs- og Selskabsstyrelsens udtalelse af 1. september 2009 konkret at vurdere, om renteswapaftalen har en så væsentlig betydning for beregningen af andelsværdien, at den er nødvendig for at give et retvisende billede af foreningens nettoformue.

Såfremt en renteswapaftale fremtræder som en integreret del af et realkreditlån, og derfor efter en konkret vurdering af det samlede realkreditlåneforhold må betragtes som prioritetsgæld efter andelsboliglovens § 5, stk. 4, er renteswapaftalen omfattet af andelsboliglovens § 5, stk. 4. Konsekvensen heraf er, at renteswapaftalen skal opgøres på samme måde som foreningens prioritetsgæld og medtages til markedsværdi, såfremt andelsboligforeningen værdiansætter andelsboligforeningens ejendom efter va-luar- 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 renteswapaftalen ikke medtages i beregningen af andelsværdien, selv om renteswapaftalen er en integreret del af realkreditlåneforholdet.

Det er styrelsens vurdering, at andelsboligloven ikke indeholder regler om opgørelsetidspunktet. I situationer hvor andelsboligforeningen skal medtage renteswapaftalen til markedsværdi, bør foreningen dog tage hensyn til eventuelle udsving i renteswapaftalens markedsværdi mellem to generalforsamlinger ved opgørelsen af nettoformuen efter maksimalprisbestemmelsen efter § 5, stk. 1.

Det bemærkes, at Erhvervs- og Byggestyrelsen med denne udtalelse ikke har taget stilling til spørgsmålet om, hvordan renteswapaftaler efter årsregnskabsloven skal medtages i årsregnskabet.

Det bemærkes endvidere, at Erhvervs- og Byggestyrelsens udtalelse alene er vejledende, og at Erhvervs- og Byggestyrelsen ikke kan tage stilling til konkrete spørgsmål om renteswaps. I tilfælde af uenighed om forståelsen af reglerne træffes den endelige afgørelse af domstolene.