

Nykredit Bank A/S
Thomas Bro
Anker Heegaards Gade 4-6
1780 København V.

Dato 28.05.2014
Sagsnr 10652
Side 1 af 3

Swapaftaler indgået mellem Nykredit Bank A/S og A/B Hostrups Have. Fremsættelse af erstatningskrav

Jeg henvender mig som advokat for A/B Hostrups Have i anledning af de renteswapaftaler som Nykredit har indgået med foreningen.

Bestyrelsen har bedt mig undersøge, om Nykredits rådgivning i forbindelse med swapaftalernes indgåelse har været tilstrækkelig, og i det omfang dette ikke måtte være tilfældet, om Nykredit har handlet ansvarspådragende. I forbindelse med mine undersøgelser har bestyrelsen rekvireret finansmatematiske analyser fra uafhængige tyske rådgivere, Much Net AG.

Resultatet af mine undersøgelsen viser, at Nykredit ved stiftelsen har undladt at oplyse foreningen om forhold af væsentlig betydning for foreningens beslutning om at indgå swapaftalerne, og at der er tale om oplysninger af en sådan art, at foreningen ikke ville have indgået swapaftalerne, hvis Nykredits rådgivning havde været loyal og fyldestgørende.

Nykredit har blandt andet undladt at oplyse, at bankens vederlagsstruktur i forbindelse med swapaftalerne er helt forskellig fra vederlagsstrukturen i forbindelse med almindeligt kendte låneformer. Nykredit oppebærer således vederlag for swapaftalernes 30 årige løbetid allerede ved swapaftalernes indgåelse, og størrelsen af Nykredits vederlag er uafhængig af swapaftalernes faktiske levetid. Nykredit oppebærer derved vederlag for en periode på 30 år uanset om swapaftalerne termineres eller restruktureres allerede efter f.eks. 6 år.

Much Net AG's beregninger viser, at Nykredit allerede ved den store swapaftales indgåelse oppebar et vederlag på ca. kr. 8.8 mio., jf. vedlagte kopi af Much Net AG's rapport. Vederlaget var skjult i en ikke oplyst negativ markedsværdi på indgåelsestidspunktet. Dette betydelige vederlag burde Nykredit have oplyst om, således at foreningen kunne træffe beslutningen om indgåelsen af swapaftalen på et tilstrækkeligt oplyst grundlag.

Nykredit undlod endvidere at oplyse foreningen om, at swapaftalerne er konstrueret på en sådan måde, at Nykredits kursgevinst ved rentefald er op til 100% større end foreningens kursgevinst ved en tilsvarende rentestigning.

Much Net AG's vedlagte analyse viser således i relation til den store swapaftale på nominelt kr. 902 mio., at der er betydelig forskel på Nykredits og foreningens gevinst/tab i forbindelse med identiske udsving i markedrenten.

Eksempelvis er Nykredits gevinst ved et rentefald på 1% p.a. kr. 33 mio. (26%) større end foreningens gevinst ved en tilsvarende rentestigning. Ved rentefald henholdsvis rentestigning på 2% p.a. udgør forskellen kr. 138 mio. (60%), og ved 3% udgør forskellen kr. 320 mio. (101%). Mens foreningens gevinst ved en rentestigning på 3% således ville udgøre kr. 326 mio., udgjorde foreningens tab ved et rentefald på 3% kr. 645 mio. I disse beregninger er effekten af Nykredits skjulte vederlag på kr. 8,8 mio. ikke medtaget, hvorfor misforholdet i realiteten er endnu større.

Jeg har oplyst foreningen om, at denne betydelige forskel i gevinster og tab skyldes tilbagediskonteringskurvens konveksitet, og således ikke udspringer af Nykredits strukturering af produktet. Foreningen havde imidlertid den forventning at en aftale om bytte, som swapforretningen er udtryk for, var ligevægtig i den forstand, at gevinst og tab størrelsesmæssigt var sammenfaldende. Forholdet var derfor af væsentlig betydning for foreningens beslutning, og Nykredit burde have oplyst foreningen herom inden aftaleindgåelsen.

Endelig undlod Nykredit at gøre foreningen opmærksom på, at swapaftalerne indeholder betydelige spekulationselementer. Den manglende parallelitet mellem swapaftalernes og de bagvedliggende låneaftalers hovedstole indebærer således, at foreningen i realiteten har indgået omfattende rentespekulationsforretninger. Spekulationselementerne, og Nykredits manglende oplysninger herom, skal ses i lyset af, at foreningens klare og kendelige formål med swapaftalerne var at opnå rentesikring og derved budgetsikkerhed. Såvel danske som udenlandske nævn og domstole tillægger traditionelt sådanne spekulationselementer væsentlig betydning ved vurdering af bankens erstatningsansvar.

Ovenstående redegørelse er ikke udtømmende, men udgør blot et udsnit af en række relevante forhold, som foreningen burde være oplyst om inden indgåelsen af swapaftalerne.

Sammenfattende er det foreningens standpunkt, at Nykredit væsentligt har misligholdt sin rådgivningsforpligtelse. Foreningen ville ikke have indgået swapaftalerne, hvis man havde modtaget de relevante oplysninger. Foreningen har derfor krav på at blive stillet som om swapaftalerne ikke var indgået, hvilket indebærer, at alle betalinger i henhold til swapaftalerne i perioden 2007-2014 skal føres tilbage, og at Nykredit skal frafalde sit krav om betaling af swapaftalernes negative markedsværdier. Det samlede krav kan opgøres til ca. kr. 650 mio.

Jeg imødeser gerne Nykredits bemærkninger til det anførte.

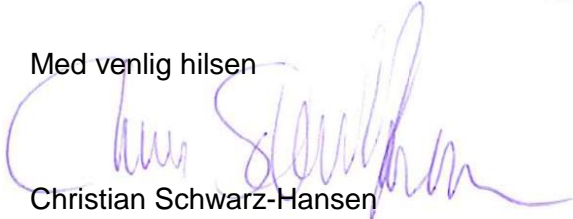
Afslutningsvis kan jeg oplyse, at foreningens bestyrelse har den forventning, at muligheden for yderligere stigninger i boligafgiften er begrænsede. Foreningen har i lyset heraf foretaget en analyse af konsekvenserne for foreningens medlemmer.

Det kan lægges til grund, at medlemmerne ikke hæfter personligt for foreningens gæld, heller ikke gælden til Nykredit, og at Nykredit under ingen omstændigheder har mulighed for at inddrive Nykredits mulige krav direkte mod medlemmerne, eller inddrive ved at gennemtvinge forhøjelser af boligafgifterne for det tilfælde, at Nykredit mod forventning skulle vinde en retssag.

Jeg fremsætter disse bemærkninger for at understrege, at bestyrelsen har den holdning, at den eneste vej frem er at finde en forligsmæssig løsning, som på den ene side sikrer medlemmerne en rimelig fremtidig boligafgift, og på den anden side sikrer, at Nykredit ikke lider unødvendige og uforholdsmæssige tab.

Jeg håber, at Nykredit har samme holdning, og tillader mig derfor at forvente et positivt udspil fra Nykredit med hensyn til tilrettelæggelse af forligsdrøftelser.

Med venlig hilsen



Christian Schwarz-Hansen

T. +45 25171133

E. csh@leaddenmark.com