

Bilag 5.

Bestyrelsesmedlem Ulrik Linde Kjeldsens redegørelse

1. Baggrund

Min baggrund for at skrive dette indlæg er, at jeg som andelshaver i september 2010 bad om indblik i Andelsboligforeningen Hostrups Haves SWAP aftaler med Nykredit. Siden da har jeg først selv og siden i samarbejde med de siddende bestyrelser og som en del af de nedsatte arbejdsgrupper brugt hundredevis af timer på at få indblik i AB Hostrups Haves økonomiske og juridiske situation.

I april 2014 indtrådte jeg i bestyrelsen. Da jeg ikke selv kunne deltage på generalforsamlingen vil jeg her benytte lejligheden til at takke for valget og præsentere mig selv:

Min kone, to børn og jeg har boet i Hostrups Have 13, siden 2009. Min kone var lejer på tidspunktet for stiftelsen af foreningen i 2007. Jeg er uddannet Cand. Merc. IB fra CBS hvor jeg nu også er tilknyttet som ekstern lektor og underviser på institut for finansiering. Min primære beskæftigelse er som økonomisk rådgiver af privatpersoner i mit eget uafhængige rådgivningsfirma, som har eksisteret siden 2009.

Det skal dog understreges, at jeg på trods af min uddannelsesmæssige og professionelle baggrund i det følgende kun forholder mig til AB Hostrups Haves situation som lægmand, og ikke har hverken juridiske eller økonomiske kompetencer i forhold til vores SWAP finansiering. Min argumentation er derfor en sammenfatning af input fra de rådgivere, som bestyrelsen har haft tilknyttet de sidste par år.

Målet med det arbejde der er lavet de sidste par år har været at få følgende:

1. Et overblik over AB Hostrups Haves økonomiske forhold, og ikke mindst vores finansiering og SWAPens indvirkning på vores økonomi fremadrettet
2. En juridisk vurdering af vores retsstilling i forhold til Nykredit
3. En beskrivelse af de scenarier AB Hostrups Have kan komme ud i såfremt vi stævner Nykredit, og hvilke alternativer der findes hertil
4. Åbenhed omkring AB Hostrups Haves økonomiske og juridiske retsstilling, så vi som andelshavere, på et oplyst grundlag kan træffe et valg i forhold til foreningens fremtid

Det har været et langt sejt træk at nå disse mål. Ikke mindst fordi der har været stor uenighed i bestyrelsen (og de hertil knyttede arbejdsgrupper) omkring det nødvendige omfang af en juridisk undersøgelse samt valget af rådgivere til at udføre undersøgelsen.

Det er i min vurdering en kendsgerning, at dele af bestyrelsen, er tilfredse med tingenes tilstand i foreningen, både når det kommer til foreningens økonomiske situation og tilgangen til Nykredit, som man har haft stor fokus på at bevare et godt forhold til. Min personlige opfattelse har og er stadigvæk at vores økonomiske situation ikke er særlig god, og sandsynligvis vil blive forværret i de kommende år. Der må forholdet til Nykredit ikke stille sig i vejen for en kritisk stillingtagen til vores økonomiske fremtid og en diskussion af vores handlemuligheder fremadrettet.

Uenigheder eller ej, så er vi nu i mål med hensyn til at få en sober og uafhængig juridisk vurdering af vores retsstilling i forholdet til Nykredit. Denne redegørelse er fra en af de

førende advokater i Danmark på SWAP området, Christian Schwartz Hansen (CSH) fra LEAD advokater. I valget af advokat til opgaven, blev der fra den daværende arbejdsgruppe, lagt vægt på erfaring i lignende sager, samt at CSH ikke måtte være inhabil i forhold til Nykredit. CSH levede op til begge krav. CSH repræsenterer en række kommuner i SWAP sager, bl.a. Haderslev kommune i søgsmålet mod Nordea Bank samt en række andelsboligforeninger.

Morten Erritzøe fra advokatfirmaet Erritzøe blev efter ønske fra den daværende bestyrelse, hyret til at foretage en second opinion af foreningens juridiske stilling i forhold til Nykredit. Morten Erritzøe, havde ifølge eget udsagn, på tidspunktet for udformningen af sin redegørelse, ingen verserende sager i relation til SWAP problematikken endside nogen erfaring med SWAP sager. Morten Erritzøe har siden trukket sig som advokat fra AB Hostrups Have, og har ikke ønsket at afholde møde med bestyrelsen eller SWAP-arbejdsgruppen, der dermed var afskåret fra at stille spørgsmålstejn til den sidst fremsendte redegørelse. Denne sidste redegørelse var korrigeret for en række fejl, som blev påpeget af arbejdsgruppen og bestyrelsen. Morten Erritzøes notat bærer derfor i min optik ikke lige så stor juridisk tyngde, som CSHs.

Endvidere er det værd at bemærke at opdraget til de to advokater ikke var sammenfaldende hvorfor deres juridiske vurderinger heler ikke hele vejen forholder sig til det samme.

2. Økonomiske konsekvenser af AB Hostrups Haves finansiering med SWAP

Tidligere nationalbank direktør Niels Bernstein sagde i sin tale til Realkreditrådet i 2010, at SWAP lån og rentetrapper er uegnet til boligfinansiering¹. Siden 2010 har en række forhold bekræftet, at den finansielle løsning Nykredit har solgt til os, har skabt, og forsat vil skabe, en lang række økonomiske problemer for os.

Jeg vil her give mit bud på vores økonomiske situation og risici, anno 2014.

Når en opridsning er relevant i forhold til spørgsmålet om en evt. stævning af Nykredit, skyldes det, at såfremt vi som forening vælger ikke at stævne Nykredit vil dette også have en række konsekvenser, som ikke tidligere har været fuldt belyst.

De økonomiske konsekvenser/risici forbundet med AB Hostrups Haves finansiering (herunder SWAP) har indtil videre vist sig at være følgende:

- **Skjult startgebyr til Nykredit:**
 - o Foreningen har betalt ca. 9,0mill kroner i gebyr til Nykredit i forbindelse med stiftelsen af AB Hostrups Have og den af Nykredit solgte finansiering
 - o Dette forhold er det primære juridiske omdrejningspunkt, såfremt foreningen ønsker at stævne Nykredit, ifølge CSH redegørelse
 - o Det blev ikke oplyst til os ved stiftelsen

- **Vores andele vil ikke stige væsentligt i værdi frem til 2037 (eller så længe vi har SWAPen):**

¹ <http://www.business.dk/bolig/de-saakaldte-lokkelaan-er-uegnede-til-boliger>

- Rent praktisk er det yderst vanskeligt at benytte andet end anskaffelsesprisen til fastsættelse af andelskronen så længe vi har en SWAP på tæt på 100% af finansieringen.
 - Dette betyder i praksis at indtil SWAP aftalens udløb i 2037 vil vores andelsværdier ikke stige væsentligt, og vi er i praksis "lejere", med en meget kraftigt stigende husleje og uden reel indflydelse på vores forening, da vi vil være afhængige af hvordan Nykredit behandler os og foreningen
 - Hvis man besluttede at benytte den offentlige ejendomsvurdering eller en valuarvurdering som værdiansættelsesmetode, ville vi grundet SWAPens negative markedsværdi pt. få en negativ andelskrone, hvilket i praksis betyder at man kun kunne sælge sin andel til 0 kroner, eller give penge for at komme af med den
 - Det blev ikke oplyst til os ved stiftelsen
- **Fra 2013 og frem beskattes vi af kursgevinster på vores SWAP, da tidligere underskud ikke kan udnyttes 100%**
- I 2013 betød det en uforudset skattebetaling på ekstra 1,579mill kroner
 - Da skattebetalingen bl.a. er afhængig af SWAPens kursudvikling et år frem i tiden, betyder det, at det ikke er muligt at budgettere bare nogenlunde sikkert, da det vil kræve at man kan forudsige rentens udvikling
 - Det er sandsynligt at der vil komme lignende skatteopkrævninger fremadrettet, såfremt lovgivningen ikke ændres, hvilket ikke vurderes som sandsynligt
 - Disse skattebetalinger risikerer at blive væsentligt større end opkrævningen fra 2013, og vil forsætte så længe vi har SWAPen, altså indtil 2037
- **Andre forhold vedrørende AB Hostrups Haves finansiering som risikerer at forværre foreningens økonomi væsentligt:**
- Bidragssatsen:
 - Bidragssatsen, der holdes på et lavt niveau pt. (0,14%), kan Nykredit hæve såfremt de ønsker det allerede i 2017 jf. den aftale der er indgået .
 - Hæves denne til fx 0,21% som Nykredit tidligere har varslet, vil det betyde en merudgift på ca. 700.000kr om året
 - Renten på kassekreditten:
 - Renten på kassekreditten, risikerer at stige, og vil belaste foreningens budget med ca. 400.000kr hvert år, såfremt den stiger med bare 1% point
 - Refinansiering i 2017:
 - Ved en refinansiering af vores bagvedliggende realkreditlån i 2017, kan vi ikke blive oplyst om et evt. kurstab ved denne, og risikerer altså endnu en udgift i foreningen i form af kurstab
 - Det blev ikke oplyst til os ved stiftelsen
 - Indfrielse af SWAPen:
 - Nykredit kan bede om at få indfriet SWAPen med 14 dages varsel. Det er for nuværende ikke sandsynligt at de vil gøre brug af denne ret, men det ses i andre kundeforhold, at Nykredit har gjort brug af denne ret, når det tjente deres interesser

- I praksis vil det betyde at vi som forening, kan blive bedt om at betale SWAPens negative markedsværdi på ca. 650 millioner kroner, til Nykredit med 14 dages varsel

Langtidsprognosen fra AP revision

Foreningens revisor (AP Revision) har i april 2014, fremlagt sin langtidsprognose for AB Hostrup Have for perioden 2014-2027. I denne langtidsprognose, er der pt. ikke indregnet konsekvenserne af den forventede fremadrettede skatteopkrævning, da denne kun ajourføres en gang om året. Nogen af de andre beskrevne risici er beskrevet som noter, men konsekvenserne er ikke indregnet talmæssigt i selve prognosen. Det kan derfor være svært at danne sig et overblik over de mulige økonomiske konsekvenser af disse risici.

Ifølge prognosen bliver forenings akkumulerede driftsresultat i perioden 2014-2027, ca. 2,4 mill kroner samlet. Bliver AB Hostrup Have opkrævet bare 2,4 mill kroner i skattebetaling i perioden 2014-2027, vil dette estimerede overskud være væk. Det må betegnes som meget sandsynligt at dette bliver tilfældet. Hertil kan komme udgifter forbundet til de andre beskrevne risici. I den af revisionsfirmaet Ernst og Youngs udarbejdede rapport om AB Hostrup Haves økonomi fra 2012 vurderes det at en 1%-points stigning i forenings kassekredit i perioden 2014-2019 alene vil betyde en merudgift på ca. 2.3 mill kr. Ydermere er der risiko for at vedligeholdelsesudgifterne bliver højere end der pt. er budgetteret med.

Såfremt disse ovenfor beskrevne forhold og risici indregnes i langtidsprognosen, vil det fremadrettet nødvendiggøre yderligere boligafgifts stigninger, eller yderligere gældsoptagelse. En ny gældsoptagelse vil indebære en risiko for at vi som andelshavere kommer til at hæfte personligt for denne nye gæld.

Min konklusion er derfor at vi som konsekvens af bl.a. SWAPen og den rådgivning vi modtog i forbindelse med vores stiftelse ikke har en sund økonomi i AB Hostrups Have. *Status quo* scenariet ikke en økonomisk farbar vej, såfremt vi ønsker at undgå yderligere stigninger i boligafgiften eller ikke ønsker at gældssætte os yderligere.

Ydermere er det værd at bemærke at budgetprognosen stopper i 2027, men som finansieringen er skruet sammen nu, vil vi fra år 2027 og frem til år 2037, skulle afdrage over 1. milliard kroner over 10 år. Boligafgiften vil som en konsekvens af dette, skulle hæves til et urealistisk højt niveau i 2027.

Men hvad gør man så? Desværre er der ikke nogen lette udveje, og man må desværre sige at vi står med meget vanskeligt valg, uden umiddelbart attraktive løsninger. Mere om dette under punkt 5.

3. Skal AB Hostrup Have stævne Nykredit?

Den juridiske vurdering fra CSH er klar. Vi har en rimelig mulighed for at få medhold i en evt. retssag mod Nykredit, jf. CSH redegørelse.

Retspraksis på området fra højere retsinstanser er dog pt. tynd og en sag som denne vil bl.a. derfor naturligt være behæftet med stor usikkerhed.

Når jeg i spørgsmålet om hvorvidt Nykredit skal stævnes i denne sag, personligt hælder til et nej, skyldes det dog ikke denne usikkerhed omkring fortolkningen af lovgivningen, og dermed udfaldet af en evt. sag. Min vurdering bunder i højere grad i en usikkerhed omkring de økonomiske forhold for foreningen, selv hvis AB Hostrup Have skulle få medhold i en retssag. Dette er beskrevet i CSH redegørelse punkt 7.3. og 7.4.

Problemet er, at det bagvedliggende variabelt forrentede lån, ikke med sikkerhed vil kunne konverteres til et mere attraktivt lån efter en endelig dom fældes engang i fremtiden. Dels fordi Nykredit eller en anden bank/realkreditinstitut ikke med sikkerhed vil udstede et nyt og mere attraktivt lån til os. Sekundært risikerer vi, at renten er steget fra tidspunktet hvor der stævnes til tidspunktet hvor vi har vundet en evt. sag, og det derfor ikke vil være økonomisk attraktivt at omlægge lånene. Som jeg tolker det, skal en retssag for at give mening økonomisk, derfor ikke bare vindes, men også vindes på et tidspunkt i fremtiden hvor renten forsat er lav, og Nykredit eller en anden bank i øvrigt er villige til at lade os optage et nyt lån.

Selve sagens genstand, og dermed det beløb AB Hostrup Have vil have mulighed for at få udbetalt i tilfælde af medhold i retten, er på omkring 20mill kroner. Muligheden for at vinde et sådan beløb står efter min vurdering ikke mål med de risici der er forbundet med en sådan sag, og vores økonomi i øvrigt. Beløbet er simpelthen ikke stort nok til væsentligt at forbedre AB Hostrup Haves økonomiske situation. Nykredit vil sandsynligvis blive påført et ganske væsentligt tab, på over 650mill kroner såfremt vi får medhold i en evt. retssag, i det omkostningen, til indfrielse af SWAPens negative værdi, vil skulle betales af Nykredit selv. Det er dog ikke penge der vil komme AB Hostrup Have til gode.

Om en stævning, vil kunne lede til en forhandlingsløsning, er ikke til at sige, men det vil isoleret set ikke være et vægtigt nok argument for at stævne, i betragtning af at også udfaldet af dette vil være yderst usikkert.

Min konklusion i spørgsmålet er derfor følgende: Hvis målet er at AB Hostrup Have skal opnå en stabil økonomi, mener jeg ikke at en evt. retssag er vejen at gå. Når selv medhold ved en evt. retssag, ikke nødvendigvis leder til det ønskede resultat om en væsentligt forbedret økonomi, skal ønsket om en stævning være motiveret af et rent principielt ønske om retfærdighed, eller håbet om en forhandlingsløsning. Et sådan ønske er efter min vurdering ikke nok til en stævning holdt op i mod det sandsynligvis langstrakte og risikofyldte forløb som en retssag sandsynligvis vil medføre.

4. Alternativer til en stævning af Nykredit

Selvom andelshaverne skulle være enige med bestyrelsen i at en stævning af Nykredit ikke er den rette vej af gå, vil man stadigvæk ikke kunne undgå af forholde sig til SWAPens og dens konsekvenser.

Mulighederne er i min optik følgende:

- Scenarie 1: *Status quo* scenariet

- Vores boligafgift er for nuværende sat til at stige 5% om året frem til 2018 og herefter faldende mod en stigningstakt på 3,88% i 2026
- Disse voldsomme boligafgiftsstigninger er kommet til efter stiftelsen og belaster sikkert allerede mange andelshaveres økonomi

- Foretager vi os ikke noget, vil de nuværende 5,00%-3,88% stigning om året i boligafgiften, højst sandsynligt ikke være nok til at balancere budgettet og sikre mod yderligere gældsstiftelse, som beskrevet ovenfor
- Dermed tvinges vi andelshavere til at lade boligafgiften stige med mere end de planlagte 5,00%-3,88% om året, eller gældsætte foreningen yderligere, hvis overhovedet muligt
- Fra år 2027 bliver situation under de givne forudsætninger, forværret yderligere på grund af afdrag på 1 milliard over 10 år

Foreningen behøver dog ikke forsat at lade boligafgiften stige. CSH redegørelse, har afdækket en anden mulighed for i praksis at undgå at AB Hostrup Have og vi andelshavere skal bøde for SWAPens uheldige konsekvenser i form af stigende boligafgifter. Dette beskrives i redegørelsens punkt 14.

Et stop for stigningen af boligafgiften kan ifølge CSHs redegørelse ende på to måder.

- **Scenarie 2: Foreningen erklæres konkurs. (CSH redegørelse punkt 10)**
 - **Konsekvensen af dette vil sandsynligvis være:**
 - Andelshaverne mister deres indskud
 - Lejerne (nu tidligere andelshavere) vil muligvis skulle betale indskud og depositum som lejere ved overgangen til at blive lejer
 - Andelshaverne overgår til at være lejere til omkostningsbestemt leje, hvilket for de fleste andelshaveres vedkommende vil betyde et fald i boligafgiften (lejen) pr måned, jf. CSH redegørelse
 - Fremadrettede lejestigninger vil blive holdt på et normalt niveau langt under de for nuværende planlagte 5,00 – 3,88%
- **Scenarie 3 : Nykredit holder foreningen solvent (CSH redegørelse punkt 11)**
 - **Konsekvensen af dette vil sandsynligvis være:**
 - Nykredit forsøger at holde foreningen solvent, ved at dække de stigende budgetunderskud fremadrettet, hvormed foreningens gæld stiger år for år
 - AB Hostrup Have forbliver en andelsboligforening, men med stigende gæld
 - Andelshaverne kan ikke tvinges til at hæve boligafgiften, og hæfter ikke personligt for den stigende gældsbyrde

Ingen af de tre scenarier er desværre særlig attraktive. Både scenarie 2 og 3 er som beskrevet ovenfor også behæftet med store ulemper og også nogen usikkerhed, bl.a. fordi retspraksis også på dette område indtil videre er tynd.

I mange andre andelsboligforeninger er man dog kommet frem til at *status quo* scenariet, er værre, da dette mange steder vurderes som skruen uden ende, og uden lys for enden af tunnelen i form af fx en stigende andelskrone eller forudsigelig boligafgift på et acceptabelt niveau. I scenarie 2 og 3 får man som beboer, jf. CSH redegørelse ikke voldsomme årlige stigninger i ens boligomkostninger.

5. Hvad byder fremtiden

I bund og grund er de alternative scenarier til en stævning, ikke hovedemnet for det kommende orienteringsmøde d. 25. September. Når der alligevel er brugt en del plads på det her er det for at illustrere at der findes andre veje, og muligheder for at ændre på vores økonomiske situation, selvom vi ikke vælger at stævne Nykredit. Et evt. ønske om en stævning af Nykredit bør altså ikke være motiveret i en ide om at gøre vi ikke noget nu, er det for sent at ændre på tingene.

Diskussionen omkring AB Hostrup Haves økonomi og fremtid, stopper nok ikke her. Det vil bl.a. være muligt at tage stilling til denne, på generalforsamlingen i 2015, hvor vi igen skal beslutte om vi vil lade boligafgiften stige yderligere for det kommende år.

Ønsker man mere information omkring SWAPs og andre foreningers situation, skrives der en del omkring emnet i pressen, ligesom en hjemmeside som www.ab-i-krise.dk indeholder en del information fra andre andelsboligforeninger med SWAP finansiering og problemer i relation til dette. Ydermere kan der på AB Hostrup Haves hjemmeside downloades den omtalte langtidsprognose fra AP Revision, samt Ernst og Youngs redegørelse omkring forenings økonomiske forhold udarbejdet i 2012.

Hvorfor blive boende i AB Hostrup Have

Jeg er blevet spurgt, hvorfor sælger du ikke bare din andel hvis du mener huset brænder. Svaret er enkelt.....jeg mener vi skal arbejde for at AB Hostrup Have får en sund og stabil økonomi, på både kort og lang sigt, og at kendsgerningerne i den forbindelse skal frem, så alle er bekendt med de vilkår og muligheder der er i AB Hostrup Have.

På gensyn d. 25. September