

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

Renteswapaftaler indgået mellem A/B Hostrups Have og Nykredit Bank A/S. Redegørelse udarbejdet til brug for orienteringsmøde den 25. september 2014.

1. Redegørelsens formål

- 1.1. Bestyrelsen i A/B Hostrups Have besluttede primo 2013 at rekvirere en juridisk vurdering af foreningens retsstilling overfor Nykredit i relation til de renteswapaftaler, som foreningen har indgået med Nykredit.
- 1.2. På foreningens ordinære generalforsamling den 24. april 2014 meddelte bestyrelsen, at de endelige resultater af de iværksatte undersøgelser ville blive fremlagt for foreningen på et orienteringsmøde i august/september 2014.
- 1.3. Foreningens bestyrelse har på et bestyrelsesmøde den 17. august 2014 besluttet, at bestyrelsen ikke fremsætter forslag om at udtage stævning mod Nykredit. Derfor er mødet den 25. september 2014 blot et orienteringsmøde og ikke en generalforsamling.
- 1.4. Formålet med denne redegørelse er at give andelshaverne et overblik over de væsentligste konklusioner forud for orienteringsmødet den 25. september 2014. Spørgsmål, der relaterer sig til den juridiske vurdering, kan før orienteringsmødet sendes til advokat Christian Schwarz-Hansen pr. mail (cs@leaddanmark.com). Spørgsmålene vil ikke blive besvaret skriftligt, men indgår i advokat Christian Schwarz-Hansens forberedelser til orienteringsmødet. Der vil på orienteringsmødet ydermere være mulighed for at stille spørgsmål til både advokat Christian Schwarz-Hansen og bestyrelsen.

2. Swapaftalerne

- 2.1. Swapaftalerne er indgået i sammenhæng med foreningens variabelt forrentede lån i Nykredit. Formålet med swapaftalerne var at fastlåse renten og dermed opnå budgetsikkerhed i lang tid fremover. Derfor er swapaftalernes løbetid 30 år. Den faste rente, som A/B Hostrups Have skal betale, stiger trinvis fra 3,65% i 2007 til ca. 6,2% i 2028. Både foreningen og Nykredit kan opsige swapaftalerne med 14 dages varsel.
- 2.2. Som det fremgår af foreningens årsrapport for 2013 var swapaftalernes markedsværdier pr. 31. december 2013 negative med kr. 467 mio. Dette førte til, at foreningen ved årsskiftet havde en negativ egenkapital på kr. 412 mio.

3. Nykredits mangelfulde rådgivning

- 3.1. Allerede ved swapaftalernes indgåelse i maj 2007 havde den store swapaftale (hovedstol ca. kr. 900 mio.) en negativ markedsværdi på ca. kr. 8,8 mio. Dette fremgår af en analyse, som foreningen har rekvireret hos et uafhængigt tysk analyseinstitut. Denne negative markedsværdi opstod, fordi Nykredit lagde et særligt rentetillæg/vederlag oveni markedsrenten på indgåelsestidspunktet. Nykredit havde struktureret swapaftalerne på en sådan måde, at Nykredit allerede ved aftalernes indgåelse "upfront" oppebar dette særlige rentetillæg som vederlag for de

kommende 30 år. Nykredit undlod at oplyse foreningen om denne usædvanlige vederlagsstruktur i forbindelse med swapaftalernes indgåelse.

Swapaftalernes vederlagsstruktur adskiller sig væsentligt fra vederlagsstrukturen ved almindeligt kendte låneformer. Det er i denne forbindelse væsentligt, at størrelsen af det vederlag Nykredit oppebar var uden sammenhæng med swapaftalernes faktiske levetid. Nykredit oppebar således vederlaget for en periode på 30 år, uanset om swapaftalerne måtte blive termineret eller restruktureret, f. eks efter 6 år.

Det er vores vurdering, at Nykredit var forpligtet til at oplyse foreningen om swapaftalernes usædvanlige vederlagsstruktur, samt Nykredits betydelige økonomiske interesse i at "sælge" swapaftalerne til foreningen, således at foreningen kunne tage disse forhold i betragtning inden aftaleindgåelsen.

- 3.2. Nykredit undlod desuden 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. Foreningens potentielle tab er således væsentlig større end foreningens potentielle gevinst.

Eksempelvis viser beregninger, som det uafhængige tyske analyseinstitut har foretaget i relation til den store swapaftale, (hovedstol ca. kr. 900 mio.), at Nykredits gevinst ved et rentefald på 3% p.a. udgjorde kr. 645 mio., mens foreningens gevinst ved en tilsvarende rentestigning på 3% blot ville udgøre kr. 326 mio. I disse beregninger er effekten af Nykredits skjulte vederlag på ca. kr. 8,8 mio., jf. pkt. 3.1 ovenfor, ikke medtaget, hvilket i realiteten gør misforholdet endnu større. Det er vores vurdering, at Nykredit var forpligtet til at gøre foreningen særskilt opmærksom på dette misforhold, idet foreningen måtte have en naturlig forventning om, at gevinst og tab størrelsesmæssigt var sammenfaldende.

- 3.3. Endelig kan foreningen gøre gældende, at Nykredit undlod at gøre foreningen særskilt opmærksom på, at afdragsprofilerne på realkreditlånet og den tilhørende swapaftale (oprindelig hovedstol for begge ca. kr. 900 mio.) ikke var paralelle. Den manglende parallelitet, der først viser sig i 2027, indebærer, at foreningen i realiteten har indgået en omfattende og helt unødvendig rentespekulationsforrentning uden sammenhæng med det bagved liggende lån. Sådanne spekulationselementer fører efter vores vurdering til en skærpet oplysningspligt for banken – navnlig når formålet med swapaftalerne var at opnå rente- og budgetseikkerhed.
- 3.4. Sammenfattende er det vores vurdering, at Nykredit væsentligt har misligholdt sin rådgivningsforpligtelse, og at Nykredit ikke har iagttaget sin loyale oplysningspligt. Nykredit derfor skal erstatte foreningens tab. Hvis det kan lægges til grund, at foreningen ikke ville have indgået swapaftalerne, hvis Nykredits rådgivning havde været loyal og fyldestgørende, kan der blive tale om, at foreningen skal stilles som om swapaftalerne ikke var indgået.
- 3.5. I forbindelse med foreningens stiftelse blev foreningen rådgivet af advokat Henrik Qwist. Dennes eventuelle kendskab til de i pkt. 3.1-3.3 beskrevne problemstillinger kan have betydning for foreningens retsstilling overfor Nykredit. Det er vores vurdering, at advokat Qwist næppe havde – eller burde have – forstået de under pkt. 3.1 og 3.2 anførte problemstillinger, og at foreningens brug af rådgiver derfor næppe påvirker foreningens retsstilling. I relation til problemstillingen omkring den

manglende parallellitet mellem afdragsprofilerne på realkreditlånet og den tilhørende swapaftale, jf. pkt. 3.3, er vurderingen mere usikker.

- 3.6. Dansk retspraksis vedrørende de under pkt. 3.1 og 3.2 anførte problemstillinger er stadig forholdsvis sparsom. I de foreliggende ankenævnsafgørelser og byretsdomme er bankerne blevet frifundet. I disse sager er de under 3.1 og 3.2 anførte problemerstillinger imidlertid ikke blevet behandlet tilbundsgående, navnlig fordi swapkunderne i disse sager har fokuseret på andre dele af bankernes rådgivning. Det er derfor fortsat vores forventning, at kommende landsrets- og højesteretspraksis vil ændre på den hidtidige ankenævns- og byretspraksis.
- 3.7. Der er risiko for, at foreningens erstatningskrav er forældet. Kravet forældes 3 år efter det tidspunkt, hvor foreningen opdagede – eller burde have opdaget – at foreningen havde et krav mod Nykredit. Det er vores vurdering, at kravet ikke er forældet, og at 3 års fristen skal regnes fra 2012, hvor danske medier begyndte at skrive om den tyske højesteretsdom fra 2011, der netop vedrørte en banks skjulte vederlag i forbindelse med en swapaftale. Se i øvrigt pkt. 16 vedrørende suspensionsaftalen.

4. A/B Hostrup Haves erstatningskrav

- 4.1. A/B Hostrup Haves erstatningskrav mod Nykredit kan udformes på forskellige måder. Det mest vidtrækkende – og dermed også mest usikre - krav vil være, at foreningen skal stilles som om swapaftalerne ikke var blevet indgået. Et sådant krav indebærer, at alle foretagne betalinger (i henhold til swapaftalerne) i perioden 2007-2014 skal "rulles" tilbage, og at Nykredit skal frafalde sit krav om betaling af swapaftalernes negative markedsværdier. Dette vil i realiteten stille A/B Hostrup Have som om man siden stiftelsen i 2007 alene har haft variabelt forrentede (CIBOR 6) lån. Det samlede krav kan i givet fald opgøres til ca. kr. 650 mio.
- 4.2. Jeg har på foreningens vegne rettet henvendelse til Nykredit ultimo maj 2014. I brevet gør foreningen gældende, at Nykredit er erstatningsansvarlig for foreningens tab i relation til swapaftalerne. Samtidig opfordres Nykredit til at tilkendegive, hvorvidt banken er indstillet på at drøfte eventuelle forligsmæssige muligheder. Nykredit har afvist kravet, dels under henvisning til den foreliggende retspraksis, dels under henvisning til at kravet er forældet.

5. Omkostninger i forbindelse med en retssag mod Nykredit

- 5.1. Sagen kan principielt set indbringes for Pengeinstitutankenævnet. Processen i ankenævnsager adskiller sig imidlertid fra retssager ved de almindelige domstole. Eksempelvis er der i ankenævnsager ikke mulighed for syn og skøn, og ankenævnsager afgøres på rent skriftligt grundlag, d.v.s. uden en mundtlig hovedforhandling, hvor parterne kan afhøre vidner etc. På den baggrund anser vi Pengeinstitutankenævnet for at være mindre velegnet til at afgøre foreningens sag i første instans, og nedenstående omkostningsestimat tager derfor udgangspunkt i, at en eventuel retssag anlægges ved Sø- og Handelsretten.
- 5.2. Retsafgift: Ved en sagsgenstand på kr. 650 mio. udgør retsafgiften 2 x kr. 75.000, hvoraf kr. 75.000 skal betales ved sagens anlæg, og det resterende beløb skal betales umiddelbart inden hovedforhandlingen – derved kan man spare den sidste retsafgift på kr. 75.000 hvis sagen forliges i god tid inden hovedforhandlingen.
- 5.3. Syn og skøn: Det vil være nødvendigt at begære syn og skøn vedrørende swapaftalerne. Honoraret til skønsmanden skal i første omgang afholdes af foreningen som rekvirent. Forventet honorar kr. 50.000-100.000 + moms.

5.4. Advokathonorar: Nedenstående er et overslag over det forventede tidsforbrug på retssagen:

Arbejde	Timer	DKK ex. moms
Stævning	20-30	50-75.000
Yderligere processkrifter	30-60	75-150.000
Syn og skøn	10-30	25-75.000
Forberedelse, domsforhandling	40-50	100-125.000
Domsforhandling	15-20	40-50.000
Supplerende undersøgelser m.v.	10-50	25-125.000
I alt	125-240	315-600.000

5.5. Sagsomkostninger: Den vindende part får tilkendt sagsomkostninger, som den tabende part skal betale. Om man har vundet eller tabt en sag skal i relation til sagsomkostninger ses på baggrund af, hvor stor en del af det fremsatte krav man har fået medhold i. Sagsomkostningerne fastsættes skønsmæssigt af retten. Ved en sagsgenstand på kr. 650 mio. tager retten ved fastsættelsen udgangspunkt i et beløb på ca. kr. 19,5 mio. + moms, svarende til 3% af sagsgenstanden.

5.6. Det i pkt. 5.2-5.5 anførte vedrører omkostningerne i forbindelse med retssagen i første instans. Ved en eventuel ankesag påløber der yderligere omkostninger i samme størrelsesorden som anført under pkt. 5.2-5.5.

6. Fortsætter swapaftalerne under en retssag?

6.1. Hvis A/B Hostrups Have udtager stævning mod Nykredit kan foreningen vælge 1) at ophæve swapaftalerne samtidig med sagens anlæg, eller 2) at lade swapaftalerne fortsætte:

6.1.1. En ophævelse af swapaftalerne indebærer, at swapaftalerne ophører straks, og at mellemværendet mellem foreningen og Nykredit i relation til swapaftalerne herefter alene er en tvist om betaling af et pengebeløb svarende til swapaftalernes samlede markedsværdier på ophævelsestidspunktet. Nykredit vil i så fald kræve betaling af de negative markedsværdier på ophævelsestidspunktet, mens foreningen vil afvise at betale markedsværdierne (og kræve tilbagebetaling af allerede betalte nettorenter) under henvisning til, at foreningen har krav på at blive stillet som om swapaftalerne ikke var blevet indgået. Efter ophævelsen vil foreningen – udover retssagen mod Nykredit - stå tilbage med det variabelt forrentede (CIBOR 6) lån, og den dermed forbundne renterisiko.

6.1.2. Alternativt kan foreningen vælge at lade swapaftalerne fortsætte mens retssagen står på. I givet fald skal foreningen under retssagen fortsætte med at betale den faste rente i henhold til swapaftalernes rentetrapper. En væsentlig forskel i forhold til ophævelses-scenariet i pkt. 6.1.1 er således, at foreningen opnår rentesikkerhed mens retssagen står på. For en god ordens skyld skal det dog bemærkes, at Nykredit til enhver tid kan opsig swapaftalerne med 14 dages varsel, og at det derfor ikke alene er op til foreningen om swapaftalerne skal fortsætte.

7. Hvis A/B Hostrups Have vinder retssagen mod Nykredit...

7.1. ...og foreningen har ophævet swapaftalerne (se pkt. 6.1.1 ovenfor) vil resultatet være følgende:

- foreningen får tilbagebetalt nettorenter (d.v.s. betalte renter efter fradrag af renter som foreningen har modtaget fra Nykredit) for perioden 2007-2014, og
 - foreningen frigøres fra Nykredits krav om betaling af swapaftalernes markedsværdier på ophævelsestidspunktet.
- 7.2. ...og foreningen har ladet swapaftalerne fortsætte (se pkt. 6.1.2 ovenfor) vil resultatet være følgende:
- foreningen får tilbagebetalt nettorenter (d.v.s. betalte renter efter fradrag af renter som foreningen har modtaget fra Nykredit) i perioden 2007 og indtil der er afsagt endelig dom, og
 - foreningen frigøres fra enhver forpligtelse i henhold til swapaftalerne, herunder til at betale rente og/eller negative markedsværdier.
- 7.3. Hvis foreningen vinder retssagen mod Nykredit, og foreningen stilles som om swapaftalerne ikke var blevet indgået, står foreningen tilbage med den fulde renterisiko på de bagved liggende variabelt forrentede lån. Dette gælder uanset om foreningen har ophævet swapaftalerne i forbindelse med retssagen. Hvis renten stiger kan foreningen principielt set ende i den paradoksale situation, at man ganske vist har vundet retssagen, men at man fortryder, at man ikke længere har den faste rente som swapaftalerne sikrede.
- 7.4. Den ovenfor beskrevne renteusikkerhed i "mellemprioriteten" indtil der er afsagt endelig dom kan næppe undgås. Dels ville foreningen under retssagen sandsynligvis ikke få medhold i en påstand om, at foreningen skal stilles som om foreningen havde optaget fastforrentede (konverterbare) lån i stedet for kombinationen af variabelt forrentede lån og swapaftaler – foreningen var jo formentlig ikke blevet stiftet hvis hele finansieringen bestod af fastforrentede lån. Og dels vil det efter en ophævelse af swapaftalerne næppe være muligt at omlægge de eksisterende variabelt forrentede lån til fastforrentede lån, hverken hos Nykredit eller i en anden bank/reakreditinstitut.
- 8. Hvis A/B Hostrups Have taber retssagen mod Nykredit...**
- 8.1. ...og foreningen har ophævet swapaftalerne (se pkt. 6.1.1 ovenfor) vil resultatet være følgende:
- Nykredit har krav på betaling af swapaftalernes markedsværdier på ophævelsestidspunktet med tillæg af renter (pengemarkedsrenten + 5%). Swapaftalerne bliver således ikke "vækket til live" igen hvis Nykredit vinder retssagen.
- 8.2. ...og foreningen har ladet swapaftalerne fortsætte (se pkt. 6.1.2 ovenfor) vil resultatet være følgende:
- Nykredit har krav på at swapaftalerne fortsætter, men kan også vælge at terminere dem og kræve markedsværdien erlagt.
- 8.3. Retssagen kan selvsagt også få et udfald, der ligger mellem de i pkt. 7 og 8 beskrevne yderpunkter.
- 9. Hvad sker der med foreningen hvis retssagen mod Nykredit tabes?**
- 9.1. Hvis hverken foreningen eller Nykredit har ophævet swapaftalerne, og foreningen taber retssagen mod Nykredit, fortsætter swapaftalerne som hidtil.
- 9.2. Hvis foreningen har ophævet swapaftalerne i forbindelse med retssagen, og foreningen taber retssagen mod Nykredit, skal foreningen betale swapaftalernes sammenlagte markedsværdier som de var på ophævelsestidspunktet med tillæg af morarenter (pengemarkedsrenten + 5%, jf. rammeaftalens pkt. 14) og de sags-

omkostninger som retten har fastsat. Dermed stiger foreningens rentebærende gæld til Nykredit fra ca. 1 mia. til ca. 1,5 mia.

Foreningen vil i denne situation ikke være i stand til fuldt ud at betale renter eller afdrag på gælden til Nykredit. Nykredit vil derfor have mulighed for at indlede retsforfølgning foreningen og ejendommen og vil have grundlag for at indlede konkursbehandling.

I henhold til seneste retspraksis kan foreningen ikke begære sig selv konkurs.

10. Hvad indebærer foreningens konkurs og/eller en tvangsauktion over ejendommen for den enkelte andelshaver?

- 10.1. Hvis ejendommen sælges på tvangsauktion konverteres andelshavernes brugsrettigheder til lejerettigheder. Den enkelte andelshaver kan således blive boende i lejligheden.
- 10.2. I forholdet mellem den nye ejer af ejendommen (tvangsauktionskøber) og de tidligere andelshavere fastsættes lejen i henhold til boligreguleringslovens kap. II-IV om omkostningsbestemt leje.
- 10.3. Den rene omkostningsbestemte leje ved andelsboligforeningens stiftelse udgjorde ca. kr. 370 pr. m². Uden kendskab til udviklingen i de konkrete udgifter, der ligger til grund for budgettet, er det ikke muligt at angive et præcist niveau for den omkostningsbestemte leje i 2014, men dels er ejendomsskatterne steget ret betydeligt, dels har afsætningerne på vedligeholdelseskontiene udviklet sig lidt skævt i forhold til det almindelige pristal, således at et skøn om, at den omkostningsbestemte leje er steget 75-100 kr. pr. m² næppe er helt urealistisk, omend måske lidt højt sat. Den rene omkostningsbestemte leje for ikke-forbedrede lejemål, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1 udgør derfor i dag skønsmæssigt kr. 450-500 pr m².
- 10.4. For andelshavere, som ikke har forbedret deres lejlighed i perioden siden 2007, er det vores vurdering, at den fremtidige leje kan fastsættes til lejen forud for stiftelsen i 2007 med tillæg af ca. 75-100 kr. pr. m².
- 10.5. For andelshavere, som har forbedret deres lejlighed i perioden siden 2007 er det vores vurdering, at den fremtidige leje kan fastsættes til lejen forud for stiftelsen med tillæg af ca. 75-100 kr. pr. m² og med et tillæg på 7-10 % af udgifterne til de forbedringer, der er indlagt i bygningen.
- 10.6. Den umiddelbart inden stiftelsen gældende leje for hvert enkelt lejemål fremgår af stiftelsesgrundlaget, og kan rekvireres hos administrator. Ifølge stiftelsesgrundlaget udgjorde den gennemsnitlige leje umiddelbart forud for stiftelsen ca. kr. 626 pr. m² pr. år. Med forbehold for omfanget af de forbedringer, der er udført siden foreningens stiftelse i 2007 er det derfor sandsynligt at den gennemsnitlige leje vil udgøre kr. 700-800 pr. m² såfremt andelshaverne efter en konkurs eller tvangsauktion igen måtte blive lejere.
- 10.7. Ved en tvangsauktion eller konkurs er andelshavernes indskud som udgangspunkt tabt. Når andelshaverne overgår til at være lejere skal der formentlig indbetales i alt 6 måneders leje, dels som depositum (3 måneder) og dels som forudbetalt leje (3 måneder). Retsstillingen på dette punkt er imidlertid ikke helt afklaret, og det bør derfor afprøves om de tidligere andelshavere helt kan undgå indbetaling af depositum og forudbetalt leje.

11. Hvis Nykredit ikke begærer foreningen konkurs...

- 11.1. Hvis foreningen taber retssagen mod Nykredit, og foreningen har ophævet swapaftalerne, vil Nykredit sandsynligvis kunne begære foreningen konkurs, jf. pkt. 9.2 ovenfor. Såfremt Nykredit i den situation måtte vælge ikke at begære foreningen konkurs fortsætter foreningen. I den situation vil foreningen givetvis ikke

kunne fastsætte et budget, hvor indtægter og udgifter balancerer, fordi boligafgiften vil blive større end andelshaverne kan eller vil betale. Den omstændighed at foreningens udgifter overstiger foreningens indtægter (boligafgifter) er dog ikke til hinder for at driften fortsætter.

- 11.2. Hvis foreningen ikke har likviditet til rettidigt at betale en eller flere kreditorer kan disse kreditorer benytte sig af de sædvanlige misligholdelsesbeføjelser. Da Nykredit har pant i ejendommen forekommer det dog usandsynligt, at andre kreditorer skulle begære foreningen konkurs.
- 11.3. Såfremt situationen måtte opstå kan foreningen eksempelvis oprette en indlånskonto i et andet pengeinstitut, sørge for at alle boligafgifter indbetales på den pågældende konto, og derefter betale de mindre kreditorer først og Nykredit til sidst.
- 11.4. Et sådant forløb kan principielt set fortsætte uden tidsbegrænsning.

12. Hvordan fastsættes boligafgiften hvis retssagen tabes og swapaftalerne er ophævet ?

- 12.1. Andelshaverne er forpligtet til at betale boligafgift, jf. vedtægternes § 8. Denne forpligtelse er personlig. Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, jf. vedtægternes § 8.1. Der gælder ingen krav om, at foreningens indtægter og udgifter skal "balancere".
- 12.2. I perioden indtil december 2027 skal der ifølge vedtægternes § 8.4 betales moderniseringstillæg. Indtil 31. december 2017 udgør moderniseringstillægget ca. kr. 15,7 mio. pr. år. Derefter reduceres moderniseringstillægget lineært til kr. 0 den 31. december 2027.
- 12.3. På foreningens ordinære generalforsamling i april 2013 blev det vedtaget at forhøje basisboligafgiften trinvis med 2,5% pr. halvår fra den 1. juli 2013. Fra 1. juli 2014 udgør basisboligafgiften kr. 748 pr. m² pr. år. Der er indtil videre ikke vedtaget yderligere boligafgiftsstigninger.
- 12.4. Beføjelsen til at fastsætte boligafgiften tilkommer suverænt foreningens generalforsamling, jf. vedtægternes pkt. 8.1. Foreningen kan således selv bestemme om boligafgiften fremadrettet skal være uændret, om boligafgiften skal nedsættes, eller om boligafgiften skal forhøjes. Dette gælder uanset om foreningens indtægter og udgifter derved kommer til at balancere. Nykredit har som kreditor og pantkøber ingen medbestemmelsesret i forhold til fastsættelsen af boligafgiften. Det gælder også hvis foreningen har ophævet swapaftalerne og foreningen har tabt retssagen mod Nykredit.

13. Kan Nykredit rejse krav mod de enkelte andelshavere ?

- 13.1. I henhold til vedtægternes pkt. 5.1 hæfter andelshaverne alene med deres indskud. Andelshaverne hæfter ikke personligt for gælden til Nykredit, og andelshaverne er ikke forpligtet til at foretage yderligere indskud i foreningen, selvom foreningen måtte få behov herfor.
- 13.2. I 2014 udgør basisboligafgiften ca. kr. 750 pr. m², og i henhold til foreningens langtidsprognose vil basisboligafgiften stige til ca. kr. 1.600 i 2037. Som det fremgår af 12.4 kan Nykredit ikke pålægge foreningen at fastsætte en bestemt boligafgift, heller ikke den boligafgift der efter Nykredits opfattelse er nødvendig for at budgettet kan balancere. Det må derfor anses for udelukket, at den enkelte andelshaver er ansvarlig overfor Nykredit for at den enkelte andelshavers boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelen af udgifterne. Dette må i hvert fald gælde hvis boligafgiften ikke sættes urealistisk lavt i forhold til det gældende lejeniveau, andre tilsvarende andelsboligforeninger og lignende. Andelshaverne er således ikke ansvarlige overfor Nykredit for foreningens gæld, og heller ikke for en udgiftsdæk-

kende boligafgift, i hvert fald ikke hvis denne er fastsat på sagligt grundlag. Østre Landsrets dom af den 20. juni 2014 i sagen mellem Nordea og andelshaverne i A/B Klostergården understøtter denne vurdering.

14. Alternativer til en retssag mod Nykredit

- 14.1. Som det fremgår ovenfor hæfter andelshaverne ikke for foreningens gæld til Nykredit, og desuden er andelshaverne næppe forpligtet til løbende at forhøje boligafgiften. Dette gælder uanset om foreningen beslutter sig for at anlægge retssag mod Nykredit eller ej.
- 14.2. Foreningen har i maj 2014 fremsat et samlet erstatningskrav overfor Nykredit på ca. kr. 650 mio. Nykredit har efterfølgende afvist kravet. På den baggrund kan det overvejes om foreningen som alternativ til en retssag mod Nykredit skal nøjes med at "fastfryse" boligafgiften på et niveau som efter foreningens opfattelse er rimeligt i forhold til lejlighedernes brugsværdi. En sådan fastfrysning af boligafgiften vil før eller siden føre til en misligholdelse af aftalerne med Nykredit, og Nykredit vil i den forbindelse have de misligholdelsesbeføjelser som er nærmere beskrevet ovenfor. Der er ingen frister forbundet med en sådan fremgangsmåde.

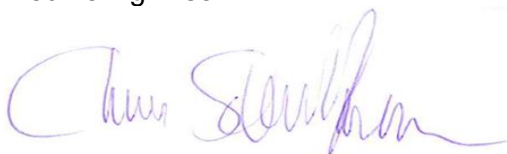
15. Generalforsamlingens beslutning for eller imod retssag

- 15.1. Beslutningen om at udtage stævning mod Nykredit kan træffes med simpelt flertal på en generalforsamling (ikke på et informationsmøde), jf. vedtægternes § 24, stk. 1. Dette forudsætter imidlertid at swaftalerne ikke skal ophæves i forbindelse med retssagen, jf. nærmere nedenfor.
- 15.2. Såfremt anlæggelsen af retssag mod Nykredit skal kombineres med en ophævelse af swaftalerne kræver det kvalificeret (2/3)-flertal, jf. vedtægternes § 24, stk. 3. Kravet om kvalificeret flertal udspringer af, at foreningen ved en ophævelse af swaftalerne går fra at have en fast rente, jf. rentetrapperne i swaftalerne, til at have en variabel (Cibor 6) rente, jf. låneaftalerne.

16. Timing, frister m.v.

- 16.1. Foreningen har den 20. september 2013 indgået en suspensionsaftale med Nykredit. Aftalen er efterfølgende blevet forlænget, og udløber ifølge bestyrelsen den 31. december 2014. Aftalen indebærer, at der ikke indtræder forældelse i perioden fra den 20. september 2013 og indtil den 31. december 2014. I det omfang foreningens krav måtte være forældet inden den 20. september 2013 kan Nykredit fortsat påberåbe sig dette. Da suspensionsaftalen udløber den 31. december 2014 anbefaler vi, at en eventuel retssag anlægges inden dette tidspunkt.

København, den 15. september 2014
Med venlig hilsen



Christian Schwarz-Hansen
Advokat, partner