

Renteswap

- Hvad betyder det for dig?

Renteswapaftaler og deres indflydelse på dit andelsboligkøb





Renteswap i andelsboligforeninger

Mange andelsboligforeninger har de senere år 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 andele skal værdifastsættes. Nu har Højesteret behandlet sagen, og der er kommet faste 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 store udsving i boligafgiften på grund af svingende renteudgifter. Renteswap kan således være en ganske fornuftig 'forsikring' mod stigende renter og en ustabil boligafgift.

Hvad er problemet?

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

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

Renten er for tiden meget lav, og det betyder, at renteswappens markedsværdi er negativ, og det påvirker foreningens egenkapital negativt. Når renten på et tidspunkt stiger, 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 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 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 renteswap, vil egenkapitalen ofte være ustabil på grund renteswappens svingende markedsværdi. Har foreningen hensat midler, vil de kunne bruges til at forhindre eller begrænse udsvingene. Har foreningen ikke en 'økonomisk buffer', vil andelsværdien svinge, og vil 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 renteswappen nemlig ikke medtages i beregningen af andelsværdien.

Delvis renteswap

Nogle andelsboligforeninger er næsten gældfri, og andre 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, og hvis man forventer at skulle blive boende i en længere periode, vil de negative konsekvenser af renteswapaftalen forsvinde, når aftalen udløber.

Køb af andel

Det er ikke nødvendigvis et problem at købe en bolig i en andelsboligforening, som har renteswap. Det kan sagtens være et godt køb. Lige nu er markedsværdien af renteswapaftalerne lav, og derfor er det muligt at købe en andel i en forening med renteswap relativt billigt. Samtidig er risikoen for yderligere værdifald på grund af renteswappen lille. Det, man blot skal have for øje, er, at andelsværdien løbende vil have udsving. Til gengæld vil boligafgiften typisk være stabil.

Få rådgivning

Da det har stor betydning om lånet med renteswap er stort eller lille, og hvilke finansielle forhold, der ellers gør sig gældende i foreningen, så kræver køb af en andel i en forening med renteswap en nærmere gennemgang af de økonomiske forhold. Det er derfor en god ide at få en uvildig rådgiver til at se på økonomien i foreningen, inden du sætter din underskrift på overdragelsesaftalen.

Renteswap i andelsboligforeninger

Det er ikke nødvendigvis et problem at købe en bolig i en andelsboligforening, som har renteswap, men det kræver en grundig granskning af foreningens økonomi.

Renteswapaftaler er nemlig både indgået af foreninger med en sund økonomi og foreninger, som har økonomiske udfordringer. Overvejer du at købe en andel i en forening med renteswap, er det en god ide at få en uvildig rådgiver til at se på økonomien i foreningen.

Fordele ved renteswap

- "Forsikring" mod stigende renter
- Faste terminsydelser

Ulemper ved renteswap

- Svingende andelsværdier
- Begrænsede muligheder for gældspleje



Vil du vide mere?

Læs mere på ABF's hjemmeside
www.abf-rep.dk



**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk