

Lasse Larsen
formand for AB Duegårdens bestyrelse

Indlæg på By- og Boligudvalgets høring den 23. april 2013

Tak for invitationen til at komme her i dag og redegøre for hvordan vi i andelsboligforeningen Duegården oplever situationen. Og tak til By- og Boligudvalget for at have taget initiativ til denne høring.

EGNE FORUDSÆTNINGER

Først vil jeg sige, at jeg ikke selv var andelshaver, da foreningen blev stiftet i 2007. Vi købte en andel i AB Duegården i begyndelsen af 2009 og gjorde som Carsten Hansen siger man skal gøre. Vi rekvirerede foreningens vedtægter, årsregnskab og generalforsamlings-referat. Materialet gav desværre ikke et retvisende billede af foreningens finansielle grundlag. Swap var fx. ikke nævnt. Havde vi fået det oplyst, ville vi aldrig have købt og heller ikke have tabt vores andelsindskud på 2 millioner.

FORENINGENS STIFTELSE

Om foreningens stiftelse vil jeg sige følgende.

Denne forening skulle aldrig have været stiftet på det grundlag der forelå dengang.

Den primære årsag til alle problemerne er, at den rådgivning der blev ydet af foreningens rådgivere var - for nu at sige det pænt - af yderst, yderst tvivlsom karakter. Det drejer sig om administrator, Nicolai Giødesen, og om Nykredit samt om valuar, revisor og den bygnings sagkyndige.

Umiddelbart efter stiftelsen blev foreningens almindelige realkreditlån ændret til et lokkelån. Det skete i samarbejde mellem långiver og administrator, uden at bestyrelsen forstod eller vidste hvad der skete, og bag om ryggen på andelshaverne. Produktet er meget kompliceret og risikofyldt og hverken andelsboligforeningens bestyrelse eller Nykredit havde forstået produktet.

Ejendommen med 180 lejligheder blev købt i foråret 2007 for 360 mio. kr. I forbindelse med købet opskrev administrator med hjælp fra sin faste valuar ejendommens værdi fra 360 til 490 mio. kr.

Foreningens hovedtal. En ædruelig valuarvurdering siger ca. 290 mio. kr., overbelånt med realkredit- og banklån for ca. 360 mio. kr. og en gæld er 540 mio. kr. som følge af swap. Andelsværdien er negativ og andele overdrages til 0 kroner.

RETSUDVALGETS HØRING OM DE NYE KONKURSREGLER

I december måned 2012 holdt Retsudvalget en høring om de nye konkursregler. Her kom man i slutningen af høringen ind på nogle problemer med andelsboligforeninger.

Det fremgik af forskellige indlæg, at man betragtede andelshavere som grådige spekulanter, som på lige fod med alle andre store spekulanter havde spekuleret og nærmest forsøgt at snyde hæderlige banker under finansboblen. Andelshaverne havde spekuleret og tabt. Nu måtte de selv betale prisen for deres spekulative virksomhed.

Denne holdning - at andelshaverne var grådige spekulanter - blokerede fuldstændigt for at man på retsudvalgets høring forholdt sig til det egentlige problem, nemlig at bankerne havde oversolgt lokkelån til andelsboligforeninger, som hverken køberne eller sælgerne af lokkelån forstod.

I al almindelighed er alle, der ejer fast ejendom, spekulanter. Værdierne kan gå op og ned. Renten kan gå op og ned. Det ved vi alle og det er ikke det, der er tale om her.

De komplicerede finansielle produkter (trappelån, lokkelån) der er blevet stoppet ned i halsen på andelsboligforeninger (det engelske ord er missold/misselling), er yderst risikofyldte og uegnede til boligfinansiering. Det forstod bestyrelsen ikke og Nykredit forstod det heller ikke.

Det kræver betydelig økonomisk indsigt at spekulere. Spekulation i egen bolig er ikke beskåret folk på en fast pension eller med en almindelig løn. Desuden må det forudsætte, at andelshaverne kendte til og forstod de komplicerede finansielle instrumenter, som lå til grund for finansieringen af foreningens ejendom. Og hvordan skulle andelshaverne kunne forstå produkterne, før banker selv forstod dem?

Første gang offentligheden hørte om lokkelån, var på Finansrådet årsmøde i 2010, hvor den daværende nationalbankdirektør Niels Bernstein gav en karakteristik af de nye finansielle produkter, der var kommet ind i boligfinansieringen i andelsboligsektoren. På det tidspunkt havde ingen i deres vildeste fantasi forestillet sig, at nogen kunne finde på det. Bernstein sagde bl.a.:

- Lånene er særdeles risikable.
- Lånene er ikke i tråd med pari-reglen, hvor et lån kan indfris til en kurs tæt på 100.
- Lånene ligger langt fra realkreditens erklærede mål om at beskytte låntager.
- Låntager låses fast af en stigende gæld.
- "Trappelån" er magen til de såkaldte "lokkelån", der var udbredt på det amerikanske sub-prime marked op til finanskrisen.
- Kombinationen af lange inkonverterbare lån forrentet med en rente, som er stigende over lånets løbetid, er ikke hensigtsmæssig til boligfinansiering.

Bortset fra disse oplysende ord, der jo totalt undersiger spekulations-påstanden - ikke mindst ved brugen af udtrykket "lokkelån" - har der i de forløbne år ikke været megen hjælp at hente for andelsboligforeningerne.

TILSYNSMYNDIGHEDERNES ROLLE

Når man som andelshaver har tabt et meget stort andelsindskud og sammen med andre andelshavere havner i en livsvarig gælds fælde, så er det bemærkelsesværdigt at se, at de myndigheder, der forventes at føre tilsyn med finansielle virksomheder og som trods alt burde give indtryk af at håndhæve en vis form for forbrugerbeskyttelse, alle afviser at have noget med sagerne at gøre.

Ingen nævnt og ingen glemt.

INGEN RETSSIKKERHED

Der er ingen steder at gå hen, hvis man som andelshaver har behov for at få hjælp i sager mod aktører i den finansielle sektor.

Allerede i udgangspunktet er andelshaverne retsløse, fordi de som sammenslutninger af almindelige borgere slet ikke kan hamle op med den finansielle sektors effektivitet og enorme ressourcer, der kan sættes ind hvor og hvornår det skal være, og især hvis sagerne kommer så langt som til domstolene. Vi har en række konkrete eksempler på, at man bevidst går efter at ramme os vores retssikkerhed, truer bestyrelsen og så videre.

Går vi til UK, så spiller det engelske finanstilsyn en helt anderledes aktiv rolle på virksomheders og forbrugers side. Det engelske finanstilsyn er gået ind i tusindvis af sager for små og mellemstore

virksomheder, som har fået et "uhensigtsmæssigt" finansielt produkt. Og når det drejer sig om den enkelte borger, så tager den engelske finansielle forbrugerombudsmand fat i sagerne.

Det kunne vi godt bruge herhjemme.

Også fordi vi sandsynligvis endnu ikke har set bunden endnu. Mange andelsboligforeninger er formentlig endnu ikke klar over, hvordan deres finansiering er skruet sammen. Der er andre og større andelsboligforeninger, der har præcis samme finansieringsmodel som AB Duegården. De er blot ikke klar over, at de går konkurs i 2027. Eller når banken opsiger swapaftalen.

Hvorfor er alt dette interessant? Det er det, fordi andelshavere og andelsboligforeninger uforvarende er blevet fanget i en livsvarig gælds fælde, som det bliver sværere og sværere at komme ud af. Når det kombineres med, at retssikkerheden for andelshavere er truet, så er det en alvorlig situation for borgere i en tilsyneladende retsstat som Danmark.

Et helt konkret aktuelt eksempel er, at man nu forsøger at afskære andelsboligforeningerne fra at gå til domstolene.

AB Duegården var i maj 2010 insolvent og foreningen var tvunget til at indgive konkursbegæring i september. Nykredit var enig i vurderingen af foreningens økonomiske situation, men indgav i stedet begæring om rekonstruktion.

Skulle rekonstruktionen lykkes, havde vi forventet at få reduceret foreningens gæld og ydelser, så den kunne overleve. Alternativet var konkurs. Men tværtimod forsøgte Nykredit med skifterettens hjælp at påføre foreningen yderligere gæld. Det blev afvist af generalforsamlingen og til sidst besluttede skifteretten, at foreningen var solvent.

Derfor var det med interesse vi den 22. september 2012 læste i Jyllandsposten, at dommeren i skifteretten nu samarbejder med bankernes advokater om at holde andelsboligforeninger ude af skifteretten.

Det kan ikke være meningen at alle de foreninger, der har fået lokkelån stoppet ned i halsen, hver især skal igennem dyre og opslidende sager ved domstolene, - hvis man overhovedet kan få lov til at få sin sag bragt for domstolene. Mange vil opgive at få deres ret, - og måske er det dét, der er kernen i sagen.

Det samme gælder nogle af de hårdest ramte andelshavere. De der på blanke papirer har lånt fx 1 mio. kr. til køb af en andel, der nogle år senere viser sig at være værdiløs, når oplysningerne om ejendommens belåning kommer frem i lyset.

Vores ønske er, at man i DK gør som i England, hvor nogle få kompetente statslige myndigheder tager sig af at rulle alle disse sager tilbage, til gavn og glæde for forbrugerne.

I Danmark er der stor uklarhed om retstilstanden i mange sammenhænge. Det benytter bankerne og deres mange advokater sig af i vid udstrækning, til at sprede misinformation og usikkerhed. Heldigvis ser vi, at Højesteret gang på gang skærer klart og tydeligt igennem, når sagerne endelig kommer så langt.

Gældende ret markeres af konkrete afgørelser ved domstolene - og af og til af et ankenævn. Men det kan tage lang tid, hvis alle bankernes advokater også skal holdes beskæftiget.

Her kunne ministrene, fx By- og Boligministeren, Justitsministeren og Erhvervs- og Vækstministeren, godt gøre noget mere for at få afklaret retstilstanden, fx ved at udarbejde vejledninger. På samme måde, som

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i 2010 udarbejdede en vejledning om andelsboligforeningers aflæggelse af årsrapport, hvor man tog stilling til swap. Den vejledning har skabt generel klarhed, som har reddet mange andelshavere fra ruin.

Ministrene kunne sagtens udarbejde vejledninger om mange af de forhold, der nu føres retssager om.

Lad mig nævne nogle eksempler:

- Kan en andelsboligforening gå konkurs?
- Hvilken husleje skal en andelshaver betale efter en konkurs?
- Er en andelsboligforening stillet som forbruger i forhold til rådgivning og i sager ved ankenævn og domstole?
- Er banken ansvarlig for lokkelånet, selvom banken ikke forstod sit eget produkt?
- Hvorfor er der ingen regler for hvem der må kalde sig valuar, hvordan skal de vurdere en ejendom og hvad er deres ansvar?
- Er det lovligt at en swap er negativ, før den går i nul og træder i kraft?
- Og så videre.

Disse vejledninger ville klare forholdene for meget af det der føres retssager om, og vil – modsat ny lovgivning, som kun gælder for fremtiden – også hjælpe på fortidens og nutidens forhold.

Hvor der er en vilje, er der en vej.

Tak for ordet.