

## **DOM**

afsagt den 12. februar 2014

i sag nr.

BS 1-967/2012:

A/B Engskoven  
Engskovvænget 92  
8541 Skødstrup  
mod  
Jyske Bank A/S  
Vestergade 8-16  
8600 Silkeborg

### **Sagens baggrund og parternes påstande**

Sagen vedrører spørgsmålet, om sagsøgeren, andelsboligforeningen A/B Engskoven, er bundet af en renteswapaftale, som den i 2006 indgik med sagsøgte, Jyske Bank A/S.

Sagsøgerens endelige påstande er sålydende:

#### **1.1. Principalt**

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøger er berettiget til at ophæve aftale om renteswap med tilknyttet serviceaftale, og således at hver part skal tilbagebetale de beløb, som måtte være modtaget i henhold til den oprettede aftale om renteswap.

#### **1.2. Subsidiært**

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at den med sagsøger indgåede aftale om renteswap med tilknyttet serviceaftale er uforbindende for sagsøger, jfr. aftalelovens § 36.

#### **1.3. Mere subsidiært**

Sagsøgte tilpligtes at anerkende at skulle holde sagsøger økonomisk skadesløs i anledning af den mellem parterne indgåede renteswap-aftale.

#### **1.4. Mest subsidiært**

Sagsøgte tilpligtes at betale erstatning til sagsøger, hvilken erstatningspåstand foreløbig kan opgøres til kr. 16.858.359,66.

#### **1.5. Rentepåstand**

Sagsøgte tilpligtes at forrente de beløb, som sagsøgte skal betale til sagsøger som betalingskrav/erstatningskrav med sædvanlig procesrente fra sagens anlæg, til betaling sker.

Sagsøgtes påstand er frifindelse.

### **Oplysningerne i sagen**

Sagen er anlagt den 4. juli 2012 og behandlet med 3 dommere, jf. retsplejelovens § 12, stk. 3, nr. 3.

Sagsøgeren har fri proces.

Den 15. september 2011 afsagde Pengeinstitutankenævnet følgende kendelse: "...

Denne sag vedrører klagerens indsigelser om mangelfuld rådgivning i forbindelse med indgåelse af en renteswapaftale med Jyske Bank i 2006.

**Sagens omstændigheder.**

Klageren i denne sag er en andelsboligforening, der blev stiftet i 2005 med det formål at erhverve en bestemt byggegrund og herpå opføre 22 private andelsboliger til brug for medlemmerne.

Foreningen tegnes ifølge vedtægterne af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Et selskab, der efter det oplyste var udbyder af projektet, henvendte sig ved brev af 1. september 2005 til Jyske Bank med anmodning om et tilbud på finansiering af byggeriet. Da der var tale om et offentligt støttet byggeri, måtte højst halvdelen af finansieringen bestå af afdragsfrie lån.

Den 26. januar 2006 udstedte LR Kredit efter anmodning fra Jyske Bank lånetilbud på 2 lån hver med en hovedstol på 15.172.800 kr. Det ene lån var et 30-årigt rentetilpasningslån med delvist afdragsfrihed og det andet et 30 årigt kontantlån med fast rente og uden afdragsfrihed. I januar 2007 blev begge lån tinglyst som rentetilpasningslån, hver med en hovedstol på 15.281.300 kr. og henholdsvis med delvis afdragsfrihed og uden afdragsfrihed.

I marts 2006, hvor renten var steget, blev det mellem banken og foreningens bestyrelse drøftet at indgå en renteswapaftale. Banken har under sagen fremlagt de plancher og beregninger om renteswap, der blev anvendt som udgangspunkt for drøftelserne mellem parterne på et møde den 14. marts 2006.

” ...

**Budgetsikkerhed med fast rente**

<b>Før</b>	A/B [klageren]	Betaler var. DKK rente F1 3,23%	LR
		----- -----	
		Modtager var DKK rente	
<b>+</b>		12 mdrs. Cibor 3,23%	
		----- -----	
<b>Aftale</b>	A/B [klageren]	Betaler fast rente 4,48% de næste 30 år.	Jyske Bank
		----- -----	
<b>=</b>		Betaler fast rente 4,48%	

Efter A/B [klageren] de Samlet  
Næste 30 år.

-----  
-----  
**Pr. 14.03.06 svarer den faste rente til  
4,48% i 30 år**

...

**Forslag til omlægning af lån og brug af swap**

- Afvent låneoptagelse til februar 2007
- Hjemtag nyt lån med variabel rente F1
- Renteafdækning via swap – priser:
- 30 år – 4,43% ann. Rente
- 30 år – 4,48% st. rente
- Der spares omkostninger til garantiprovision
- Renten er lagt fast allerede i dag
- Først likviditet fra 1/2 2007
- Den løbende byggekredit belastes hen af vejen

**Fast lån kontra var. Lån med swap i 30 år**

- **Fordele fast lån:**
- Fast lån kan altid indfries til kurs 100 ved rentefald
- **Fordele ved var. Lån med Swap:**
- Billigere rente ca. 0,18% p.a. mod 4% LR. 2038 plus besparelsen frem til 1/2 2007
- Mere fleksibelt ved renteudsving
- Større gevinst ved rentestigning
- Minus omkostninger til tinglysning mm.
- **Ulemper ved var. rente med swap:**
- Renten/swappen er inkonvertibel. Det vil sige, at swappen ikke kan indfries til kurs 100 ved rentefald.

.....

Ved brev af 24. marts 2006 til foreningen bekræftede banken, at der var indgået aftale om en renteswap på grundlag af en hovedstol på 30.344.000 kr. Foreningen skulle betale en fast rentesats på 4,48 %, mens banken skulle betale en variabel rente svarende til Cibor 12. Løbetiden var 30 år. I øvrigt fremgår blandt andet:

”...

Denne bekræftelse supplerer, er en del af, og er underlagt Jyske Bank A/S serviceaftale, som du samtidig bekræfter at ville indgå med Jyske Bank A/S.

...”

Bekræftelsen blev underskrevet af foreningens samlede bestyrelse.

Ved brev af 29. marts 2006 anmodede banken i tilknytning til renteswapaftalen om bestyrelsens underskrift på et dokument om handel med afledte finansielle instrumenter. Dokumentet var efter det oplyste den såkaldte Serviceaftale. Af dokumentet, der blev underskrevet af bestyrelsen den 3. juli 2007, fremgår blandt andet:

” ...

Det til enhver tid samlede risikobeløb må ikke overstige modværdien af total DKK 9.100.000,00.

...

#### Gul risikogrænse

Kunden forpligter sig til – på foranledning af banken – at deltage i et møde med banken, hvis det urealiserede nettotab for kunden på noget tidspunkt overstiger gul risikogrænse, som er aftalt til 50 %, af det samlede risikobeløb svarende til DKK 4.550.000,00. På dette møde drøftes den fremtidige strategi for de forretninger som er indgået under denne aftale.

...

#### Rød risikogrænse

Hvis det urealiserede nettotab for kunden på noget tidspunkt overstiger rød risikogrænse, som er aftalt til 75 % af det samlede risikobeløb svarende til DKK 6.825.000,00, er banken berettiget til, men ikke forpligtet til uden varsel at afvikle forretninger i det omfang, banken skønner det nødvendigt, herunder afvikling af alle forretninger, uanset dette måtte medføre tab for kunden.

...”

Pr. den 31. december 2006 var markedsværdien af renteswappen 137.949 kr. i foreningens favør.

I sommeren 2007 besluttede foreningen at ændre princippet for værdi-ansættelse af andelskronen fra anskaffelsessum til valuarvurdering.

Den 7. oktober 2007 underskrev bestyrelsen et nyt dokument om handel med afledte finansielle instrumenter, der stort set svarede til dokumentet af 3. juli 2006.

I midten af 2008 var markedsværdien af renteswapaftalen ca. 2,5 mio. kr. i foreningens favør.

Fra den 1. januar 2010 steg bidragssatsen på realkreditlånene fra 0,35 % til 0,55 % pr. år.

I foråret 2010, hvor renteswapaftalen som følge af rentefald havde en markedsværdi på cirka 3,3 mio. kr. i foreningens disfavør, gjorde foreningen indsigelse mod aftalen. Indsigelserne drejede sig navnlig om den såkaldte Serviceaftale og stigninger i boligafgiften.

Jyske Bank afviste indsigelserne og fastholdt aftalerne.

Ved brev af 6. maj 2010 meddelte banken, at renteswapaftalens markedsværdi var på 4.858.685,27 kr. i foreningens disfavør, og at aftalen således gik i ”gult lys”.

Den 17. maj 2010 indgav foreningen en klage over Jyske Bank til Ankenævnet.

Ved brev af 12. august 2010 meddelte banken, at markedsværdien var 7.059.985,86 kr. i foreningens disfavør, og at aftalen derfor var kommet i ”rødt lys”.

### **Parternes påstande.**

Ankenævnet har forstået foreningens påstand således, at Jyske Bank skal holde foreningen skadesløs for tab i forbindelse med renteswap-aftalen.

Jyske Bank har nedlagt påstand om principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

### **Parternes argumenter.**

**Foreningen** har anført, at Jyske Bank som følge af mangelfuld rådgivning bør holde foreningen skadesløs i forbindelse med renteswap-aftalen.

Renteswapaftalen blev indgået med henblik på at sikre imod stigning i boligafgiften. Banken forsømte at rådgive om, at en eventuel faldende rente ville medføre en forhøjelse af boligafgiften. Renteswap aftalen er ugyldig, da banken groft har forsømt sin oplysningspligt.

På projektstadiet blev boligafgiften beregnet til 5.200 kr. pr. måned. I 2007 var boligafgiften 6.356 kr. pr. bolig. I maj 2010 var boligafgiften steget til 7.320 kr. pr. bolig.

Foreningens forudsætning for at indgå renteswapaftalen var, at boligafgiften var den samme uanset renteforholdene. Det var det banken lovede, og det var hvad foreningen troede, at man købte.

Renteswappen var et nyt produkt i banken, og blev præsenteret som en sikring mod boligafgiftsstigning.

Ingen af bestyrelsesmedlemmerne havde et særligt kendskab til økonomi og værdipapirer. Foreningens revisor havde heller ikke erfaring med renteswap. Banken kunne ikke forudsætte, at revisoren havde bedre kendskab til produktet end banken selv.

Da markedsværdien af renteswapaftalen var positiv i foreningens favør kunne det ikke betale sig at gå ud af aftalen, dels som følge af højere rente på et traditionelt fast forrentet kreditforeningslån, dels fordi den fremtidige fortjeneste på renteswappen ville blive tilbagediskonteret til nutidsværdi. Det vil reelt være spekulation at gå ud af en renteswapaftale i utide.

Banken forestod finansieringen hos LR Kredit, og var således bekendt med, at halvdelen af finansieringen var uden afdragsfrihed. Det beror på en fejl, at renteswappen ikke falder i takt med restgælden på realkreditbelåningen.

Ved serviceaftalen af 3. juli 2006 blev renteswapaftalen ændret ensidigt til bankens fordel med tilbagevirkende kraft. Ifølge banken var der kun tale om en formalitet. Bestyrelsen, der var ung og naiv, underskrev papirerne i tillid hertil.

Banken var ikke berettiget til at forlange den oprindelige aftale ændret på en måde, der alene var til bankens fordel. Banken bør frafalde muligheden for at kræve tvangsindfrielse.

Bankens meddelelser om eventuel tvangsindfrielse har medført, at boligerne er blevet usælgelige, idet risikoen for tvangsindfrielse af renteswappen skal oplyses ved et salg. Pr. den 1. januar 2010 var belastningen ca. 220.000 kr. pr. bolig.

**Jyske Bank** har til støtte for afvisningspåstanden anført, at klagen ikke vedrører et privat kundeforhold, og derfor bør afvises i henhold til Ankenævnets vedtægter § 2, stk. 2 og 3. Sagen forudsætter endvidere en nærmere bevisførelse i form af vidneafhøringer i

det omfang, der er uenighed mellem parterne om sagens faktuelle forhold og bør derfor afvises i henhold til vedtægternes § 7.

Til støtte for frifindelsespåstanden har banken anført, at der skete en stigning i det generelle renteniveau efter igangsættelsen af byggeriet. Da drøftelserne om renteswappen blev indledt, var boligafgiften alle-rede steget ca. 1.000 kr. pr. bolig pr. måned i forhold til det oprindelige prospekt. Da der var mere end et halvt år til, at byggeriet var klart til indflytning, var det ikke muligt at kurssikre realkreditlånene. Hvis lånene blev hjemtaget mod garanti, ville andelshaverne blive belastet med ydelserne herpå i byggeperioden. Dette var baggrunden for drøftelserne om renteswapaftalen.

Med indgåelsen af renteswapaftalen kunne banken imødekomme foreningens ønske om at sikre sig mod en stigende markedsrente og dermed stigende renteudgifter på et variabelt forrentet kreditforenings-lån. Konsekvensen af eventuelt faldende markedsrente blev ikke drøftet i relation til renteswappen eller realkreditlånene. Foreningen lagde ikke vægt herpå og tilkendegav ikke, at man ønskede nærmere rådgivning herom. Banken har ikke på noget tidspunkt og ikke på nogen måde lovet foreningen fast boligafgift. De første år var boligafgiften lavere, end foreningen kunne forvente.

Foreningen blev opfordret til at søge rådgivning hos revisor og advokat. Det var bankens opfattelse, at bestyrelsen og navnlig formanden havde indgående erfaring og fuldt indblik i de forskellige finansieringsmuligheder og konsekvenserne heraf. Bestyrelsen ønskede at drøfte spørgsmålene med andelshaverne på et møde uden bankens deltagelse.

På møderne mellem foreningens bestyrelse og banken blev der foretaget en indgående gennemgang baseret på de fremlagte plancher, hvor både en stående renteswap og en renteswap med afvikling blev forklaret. Af materialet fremgår, at renteswappen med afvikling var en anelse billigere end den stående renteswap. Foreningen havde stor fokus på stigninger i andelskroneberegningen, hvilket understøttes af ændringen af værdiansættelsesprincippet. Dette kan være årsagen til, at foreningen valgte en stående renteswap.

En ekstern revisor bistod foreningen.

Renteswapaftalen består af bekræftelsen med tilhørende Serviceaftale ("Vilkår for aftale om handel med afledte finansielle instrumenter"). Serviceaftalen og dens vilkår/bestemmelser blev tiltrådt og accepteret ved underskriften den 3. juli 2006 og ved genudskrivning i juli 2007. Foreningen er bundet af aftalen. Der er ikke tale om efterfølgende ændringer eller ændringer med tilbagevirkende kraft.

Foreningen har udvist retsfortabende passivitet ved først at gøre indsigelse i 2010.

Foreningen har ikke lidt et egentligt tab, som kan kræves erstattet.

Forhøjelsen af bidragssatsen på realkreditlånene har medvirket til en højere boligafgift.

Hvis foreningen i stedet havde valgt at hjemtage 5 % obligationslån, skulle hver andelshaver betale 747,11 kr. mere i rente hver måned.

Det faldende renteniveau har medført en hurtigere afvikling af realkreditbelåningen. De øgede afdrag som følge af rentefaldet er med til at øge foreningens soliditet/egenkapital.

Renteswappen kunne have været lukket i midten af 2008, hvor markedsværdien var ca. 2,5 mio. kr. i foreningens favør.

### **Ankenævnets bemærkninger og konklusion.**

Indledningsvis bemærkes, at Ankenævnet ikke finder, at sagen bør afvises.

Jyske Bank har ikke rejst krav om en tvangslukning af renteswapaftalen med foreningen. Ankenævnet finder derfor ikke anledning til at tage stilling til, om banken på baggrund af serviceaftalen/vilkår for handel med afledte finansielle instrumenter kan kræve renteswappen lukket.

Ankenævnet lægger til grund, at formålet med renteswapaftalen var at sikre andelsboligforeningen mod stigende boligafgift som følge af renteutviklingen.

Ankenævnet lægger endvidere til grund, at foreningen og banken under drøftelserne i foråret 2006 forud for indgåelsen af renteswapaftalen fokuserede på den daværende stigende rente og foreningens ønske om at sikre sig mod yderligere stigninger.

Ankenævnet finder ikke, at banken på tilstrækkelig tydelig måde rådgav foreningen om, dels den manglende tilpasning af hovedstolen til lånenes afdragsprofil, dels om den meget lange tidshorisont med stor kursfølsomhed og manglende konverteringsmulighed ved rentefald og dels serviceaftalens krav om margin call ved gult og rødt lys.

Banken har som følge heraf pådraget sig et erstatningsansvar.

Ankenævnet finder derfor, at banken skal stille foreningen som om der i stedet for den indgåede aftale om renteswap med opfølgende service-aftale var optaget et 30 årigt fastforrentet lån hvoraf halvdelen var med delvis afdragsfrihed. Rentebetalingsstrømmene skal således opgøres frem til nu i det faktiske og det alternative forløb med tillæg af de aktuelle indfrielsesomkostninger.

Som følge heraf træffes følgende

#### **a f g ø r e l s e :**

Hvis klageren inden otte uger fra datoen for denne afgørelse anmoder om det, skal Jyske Bank inden fire uger stille foreningen som om der i marts 2006 i stedet for den indgåede aftale om renteswap med opfølgende serviceaftale var optaget et 30 årigt fastforrentet lån hvoraf halvdelen var med delvis afdragsfrihed som ovenfor anført ..".

Da Jyske Bank A/S ikke var indstillet på at efterleve klagenævnets afgørelse, anlagde AB Engskoven denne sag.

### **Supplerende sagsfremstilling**

Andelsboligforeningen Engskoven blev stiftet den 29. juni 2005.

Ud over de plancher, som er refereret i nævnets kendelse, er det Jyske Banks opfattelse, at der tillige forelå 2 plancher - 1 vedrørende hvert lån - som nærmere redegjorde for konsekvenserne af virkninger af en renteswapaftale, i plancherne betegnet "Oplæg på Jyske Rentebytte (Foreløbig beregning)". Det fremgår af en af plancherne bl.a., at foreningen ville modtage en årlig Cibor-rente på 490.056 kr., hvis Cibor-renten var 3,23%, og skulle betale en fast årlig rente på 4,48 %, svarende til 679.706 kr. I et afsnit, betegnet "Tab og gevinst ved renteændringer", er der givet eksempler på konsekvenserne af værdien af og besparelsen ved renteændringer ved stigninger og fald i renten. Det fremgår heraf bl.a., at værdien af rentebytten ville være 2.564.068 kr. ved stigning/fald i renten på 1%, og at "besparelsen pr. år (Likviditet)" ved et rentefald på 1% ville være -341.370 kr. og ved en rentestigning på 1% være på -37.930 kr. Plancherne er dateret 14. marts 2006.

Andelsboligforeningen bestrider, at disse plancher var til stede på mødet den 14. marts 2006. I en e-mail af 24. marts 2006 fra Erik Frandsen, Jyske Bank, til Rasmus Søby hedder det:

".. Hej Rasmus

Vil du venligst bekræfte følgende swapaftale:

A/B Engskoven betaler fast st. rente i 30 år til Jyske Bank på 4,48% med start 1/2 2007.

A/B Engskoven modtager 12. mdrs. Cibor af Jyske Bank første gang pr. d. 1/2 2007.

Kontraktbeløb på DKK 30.344.000,00.

Kontrakten er stående, hvilket vil sige, at der betales 4,48% til Jyske Bank af det fulde kontraktbeløb i hele perioden, ligesom der modtages 12 mdrs. Cibor fra Jyske Bank i hele perioden.

Kontrakt fremsendes fra vort hjemsted i Silkeborg via Århus afdeling."

I en e-mail samme dag svarede Rasmus Søby:

"... Nedenstående linje i aftalen: "A/B Engskoven modtager 12. mdrs. Cibor af Jyske Bank første gang pr. d. 1/2 2007." - opfattes således, at A/B Engskoven modtager 12 mdrs. Cibor af Jyske Bank - ud fra den fastsatte Cibor pr. 1/2 2007.

Nedenstående aftale er hermed bekræftet.

På vegne af Andelsboligforeningen Engskoven

Rasmus Søby Nielsen."

LR Realkredit afgav den 28. november 2006 to lånetilbud på hver 15.281.300 kr., begge som rentetilpasningslån og med løbetid i 30 år. Renten på lånene var hhv. 4,53% og 4,56%. Det ene lån var afdragsfrit i 10 år, mens det andet lån var et annuitetslån.

Efter en forespørgsel fra Tina Klinkby, der var andelshaver, gav Jyske Bank A/S' rådgiver Charlotte Donald Hvid ved mail af 12. januar 2007 følgende oplysninger om handlingsforløbet omkring finansieringen af andelsboligforeningen:

"Primo 2006 tog vi kontakt til andelsboligforeningen med henblik på afholdelse af møde omkring finansiering og rentesikring. Mødet kom i stand den 14. marts 2006 her i banken med deltagelse af AB Engskovens bestyrelse og Peter Refstrup fra Sønderåen, finansrådgiver Erik Frandsen (Jyske Bank) og erhvervsrådgiver Charlotte Donald Hvid. Mødet var booket som følge af, at vi i banken havde fået åbnet mulighed for at lave rentesikring via Swap til andelsboligforeninger, og fordi renten var begyndt at stige.

På tidspunktet for mødet var huslejen steget med ca. 1.100 kr. Ift. prospektet. Vi diskuterede de forskellige muligheder der var (hjemtagelse af forhåndslån, swap, kurssikring osv.) Den "billigste" og mest fleksible løsning, hvis andelsboligforeningen ville sikre sig mod yderligere stigninger var, at lave en renteswap. Vi talte om forskellige kombinationsmuligheder mht. beløb og løbetid. En rentesikring ville dog koste ca. 600 kr. mere (udover de 1.100 kr.) om måneden pr. andelshaver.

Mødet sluttede med, at bestyrelsen besluttede, at de ville have en dialog med de øvrige andelshavere omkring beslutningen. På en ekstraordinær generalforsamling den 12/9-



2005 havde bestyrelsen fået fuldmagt til at tage beslutningen selv. Vi tilbød bestyrelsen at tage en dialog med alle andels-haverne omkring renteforholdene. Bestyrelsen valgte selv at tage den dialog ...".

Af et referat af foreningens generalforsamling i 2007 fremgår om værdi-ansættelsen af andelsbeviserne, at "det er anskaffelsessummen, der er værdien det første år."

I note 4 til foreningens årsrapport for 2007 hedder det bl.a.:

"Den urealiserede markedsværdi af renteswapaftalerne, som pr. 31/12 2007 udviste en positiv værdi på kr. 2.931.706, er taget op som tilgodehavende i andelsboligforeningens balance. Markedsværdien kan være meget svingende.

Andelsboligforeningen er dog kun forpligtet til at betale/modtage den til enhver tid aktuelle markedsværdi i tilfælde af indfrielse af renteswapaftalerne før deres udløb."

Værdien af andelene er sat til 607.471 kr.

I note 3 til årsrapporten for 2008 hedder det bl.a.:

"For at imødekomme renterisici har andelsboligforeningen pr. 24/3 2006 indgået følgende renteswapaftale med Jyske Bank:

Renteswap kr. 30.344.000 - med udløbsdato 30/12 2036, og med en fastsat rente til 4,48000 p.a.

Den urealiserede markedsværdi af renteswapaftalerne, som pr. 31/12 2008 udviste en negativ værdi på kr. 4.281.875 er **ikke** taget op som skyldig post i andelsboligforeningens balance. Markedsværdien kan være meget svingende ...

Banken er berettiget til at få yderligere sikkerhed eller lukke forretningen ved urealiseret netto tab på kr. 6.825.000."

I regnskabet er under resultatopgørelsen anført en realiseret udgift vedrørende renteswappen på 141.661 kr. Værdien af andelene er opgjort til 295.711 kr.

I årsrapporten for 2009 er anført en realiseret udgift vedrørende renteswappen på 261.506 kr. I note 2 til regnskabet hedder det bl.a. under afsnittet "Værdien af andelsbeviserne efter anskaffelsessummen" ..

Egenkapital iflg. årsrapporten	4.860.925 kr.
tilbageførsel af markedsværdi renteswap	<u>1.989.392 kr.</u>
Værdi af andelsbevis (280.000)	6.850.317 kr.

... I forbindelse med salg af andele bør foreningens medlemmer og bestyrelse være opmærksom på renteswapaftalen med Jyske Bank, jf. note 3".

I note 4 til regnskabet har revisor fremsat bemærkninger om renteswappens vilkår, der stort set svarer til noten i regnskabet for 2007. Værdien af andelene er opgjort til 311.378 kr.

I årsrapporten for 2010 er under resultatopgørelsen som realiseret udgift optaget et beløb vedrørende renteswappen på 810.669 kr. Markedsværdien af renteswappen er anført til - 4.002.673 kr. I noterne til regnskabet er anført i det væsentlige samme bemærkninger om værdiansættelserne af andelsbeviserne og renteswappen som i regnskabet for 2009. Værdien af andelene er opgjort til 331.098 kr. Af regnskabet fremgår videre, at boligafgiften for 2011 var budgetteret til månedligt 8.455 kr., hvoraf 7.387 kr. vedrørte prioritetsydelse, mens 975 kr. var fællesudgifter, og at boligafgiften for 2010 månedligt var 8.274 kr., hvoraf 7.320 kr. vedrørte prioritetsydelse, mens 861 kr. vedrørte fællesudgifter.

I årsrapporten for 2011 er anført en realiseret udgift vedrørende renteswappen på 834.513 kr. Markedsværdien af renteswappen er ansat til -11.651.165 kr. Noterne til regnskabet svarer til foregående års for så vidt angår renteswappen og værdiansættelse af andelsbeviserne. Værdien af andelene er opgjort til 356.279 kr.

Af årsrapporten for 2012 fremgår bl.a., at renteswappens markedsværdi er ansat til -13.586.984 kr. Af note 9 fremgår, at årets udgift vedrørende rente-swappen var 886.685 kr. I note 16 har revisor fremsat bemærkninger om renteswappen svarende til de foregående års. I note 19 er andelsbevisernes værdi opgjort på samme måde som de foregående år, d.v.s. at der ved værdiansættelsen ses bort fra renteswappens negative værdi. Værdien af andelen er opgjort til 391.470 kr.

Det fremgår videre af regnskabet, at foreningen har optaget 2 kreditfor-eningslån på i alt 28.625.300 kr. Begge lån er optaget som rentetilpas-ningslån, såkaldte F1-lån, som er med afdragsfrihed indtil 1. april 2017 og med udløb i 2037. Efter kreditforeningslånene er der tinglyst et ejerpante-brev på 250.000 kr. med meddelelser til Jyske Bank.

## **Forklaringer**

Lund Poulsen har som partsrepræsentant forklaret, at han er ordførende andelshaver. Han har boet i andelsboligforeningen fra starten og er fortsat andelshaver. Han er ”enerådende” i denne sag, dvs. at han har mandat til at føre denne sag for andelsboligforeningen. Fra at det var en rimelig billig måde at bo på, har renteswappen haft den direkte modsatte effekt. Mange andels-bolighavere er økonomisk klemte. Fire andelshavere har solgt deres andele til priser under andelsværdien. Inden afgørelsen fra Pengeinstitutankenævnet har ingen kunnet sælge deres andele. Efter kendelsen fra Pengeinstitutankenævnet har der været 2-3 salg med et provenu på maksimalt 35.000 kr., efter at ejendomsmægleren har fået sit salær.

Han mener ikke, at han var til stede på mødet i Jyske Bank den 14. marts 2006. Han har fået oplyst, at der hverken var repræsentanter til stede i form af andelsboligforeningens rådgivere, eller at sådanne var involveret i for-bindelse med indgåelsen af swapaftalen. Andelshaverne fik at vide, at Jyske Bank havde sagt, at boligafgiften ikke ville stige i 30 år, og aftalen blev derfor efterfølgende stemt hjem af andelshaverne.

Andelsboligforeningen blev på et tidspunkt klar over, at der var noget galt. Bestyrelsen blev pålagt at tage kontakt til Jyske Bank for at få afklaret problemerne. Bestyrelsen havde tre møder med Jyske Bank, herunder tele-fonmøder. Jyske Bank skulle ifølge hans oplysninger have tilkendegivet, at tingene var, som de skulle være. Han blev herefter valgt som ordstyrer andelshaver med det formål at forsøge at gøre noget ved situationen.

Andelsboligforeningen kunne se, at dens boligafgift var stadig stigende, og hvis dette fortsatte, ville mange ikke kunne betale boligudgiften på sigt. De resterende andelshavere ville skulle dække disse udgifter. Der ville blive tale om en dominoeffekt. Der blev talt om, at det ville kunne komme på tale, at andelsboligforeningen kunne ende med at skulle indgive egen-konkursbegæring. Det er ham, der har skrevet klagen til Pengeinstitutankenævnet.

Sagens bilag 25, præsentationsmaterialet fra Jyske Bank til mødet den 14. marts 2006, så han første gang i forbindelse med sagen i Pengeinstitutankenævnet. Han søgte efter bilaget i annalerne i andelsboligforeningen, og fandt et til bilag 25 svarende eksemplar. Der er dog en forskel. Siderne 14 og 15 var ikke til stede i andelsboligforeningens eksemplar, der ikke var

sammenhæftet da han så dette. Han så først siderne 14 og 15, da de blev fremlagt under retssagen.

Han er undervejs blevet klar over begrebet ”konveksitet”, og hvad det betyder. Som alle de andre andelshavere troede han på, hvad Jyske Bank havde lavet af beregninger. Han blev overrasket over den beregning, som cand. merc. Kenneth Kjeldgaard nu har udfærdiget. Hvis rentebyttet er så skævt fordelt, som konveksiteten påviser, har Jyske Bank enten ikke været dygtige nok til at regne, eller også har de bevidst søgt at snyde andelsboligforeningen.

På mødet i andelsboligforeningen i marts 2006 var der delte meninger om, hvorvidt andelsboligforeningen skulle være bundet i 30 år mod til gengæld at være sikret, at boligudgiften ikke ville stige i 30 år. Der blev flertal for, at andelsboligforeningen skulle være bundet i 30 år. Han blev, da han undersøgte sagen, overrasket over, at andelsboligforeningen var bundet af hele hovedstolen, selvom restgælden blev nedskrevet. De øvrige andelshavere er også overraskede over dette.

Andelsboligforeningen ændrede i 2012 de bagvedliggende lån for at holde boligudgiften nede. På generalforsamlingen i 2012 var boligafgiften steget meget, og der var almindelig ”panik” på generalforsamlingen. Regnskabet blev godkendt på betingelse af, at der blev optaget et afdragsfrit lån, så de kunne holde sig oven vande, mens sagen verserede mod Jyske Bank. De fik tilladelse fra minister Karen Hækkerup til at konvertere lånet. Det nye lån blev givet på betingelse af, at de anlagde sagen imod Jyske Bank. De søgte herefter fri proces, og da de havde fået den, gik de til LR Kredit og fik ændret lånet til et 5-års afdragsfrit lån. Lånetilbuddet kom hjem, men de kunne i december 2012 alene indfri til kurs 100. Låneomlægningen blev derfor foretaget pr. 1.1.2013. Ved at konvertere til afdragsfrit lån kunne hver andelshavers boligudgift nedsættes med 2.000 kr. De kan herefter ”overleve”, indtil sagen er slut.

Erik Frandsen har som vidne forklaret, at han var ansat i Jyske Bank i 2006. Han har arbejdet i banken i 35 år og har herunder uddannet sig til prokurist og fuldmægtig. Han var i 2006 finansrådgiver og havde da arbejdet i 25 år med investeringer. Han arbejder ikke længere i Jyske Bank. Han modtog ikke provision af de handler, han indgik.

Han stiftede første gang bekendtskab med Andelsboligforeningen Engsko-ven umiddelbart før mødet i marts 2006. Charlotte Hvid, der var erhvervs- og kunderådgiver i banken, var blevet kontaktet af andelsboligforeningen, der var bekymret for, at renten var på vej op, og den ville have en snak med Jyske Bank herom. Han mener ikke, at der på daværende tidspunkt var stiftet en egentlig andelsboligforening, men at den var under stiftelse. Han var ikke rådgiver på sagen, men blev indkaldt som specialist.

Inden mødet den 14. marts 2006 havde Charlotte Hvid modtaget et lånetilbud fra LR Realkredit, indeholdende to lån, henholdsvis med og uden afdrag. Dette lånetilbud lå til grund for, hvad de talte om på mødet. Han var ikke involveret i møder med andelsboligforeningen før mødet i 2006. I 2006 havde markedet vist et økonomisk opsving siden 2003, og Jyske Bank havde forudset, at renten var på vej op, hvilket den også viste sig at være i den efterfølgende periode. Han var ikke inden mødet i marts 2006 bekendt med, om andelsboligforeningen havde andre rådgivere. Under mødet var han dog ikke i tvivl om, at andelsboligforeningens formand, Rasmus Søby, havde talt med andre rådgivere. Rasmus Søby gav udtryk for, at han var bekendt med produktet. Han husker de spørgsmål, som Rasmus Søby stillede under mødet, hvilket helt klart tydede på, at han havde sat sig godt ind i produktet på forhånd.

Boligerne var ikke færdige på daværende tidspunkt, og andelsboligforeningen ville sikre sig, at økonomien ikke ville skride, allerede inden byggeriet var færdigt. Det er ikke kun renten, der har betydning for, om boligudgiften vil stige eller falde, men de andre faktorer er svære at påvirke. Mødet drejede sig derfor om at sikre renten. Han deltog sammen med Charlotte Hvid og bestyrelsen for andelsboligforeningen. Han husker ikke, om Lund Poulsen deltog. Mødet blev afholdt i Jyske Banks afdeling i Århus. Han var selv indkaldt af Charlotte Hvid.

Arbejdsfordelingen mellem ham og Charlotte Hvid var, at han skulle gennemgå de forskellige powerpoint-plancher, sagens bilag B, som han havde udarbejdet. Han udarbejdede altid et fysisk oplæg til de møder, han deltog i. Han havde sammen med Charlotte Hvid kortvarigt drøftet, at andelsboligforeningen var bekymret for rentestigninger. Siderne 14 og 15 var også med i præsentationen. Det er han helt sikker på. De ser anderledes ud, end de andre sider i bilaget, da han ikke havde adgang til den model, de var beregnet ud fra. Beregningerne blev sendt til ham som en PDF-fil, og han kopierede dem ind i oplægget. Det var afdelingen i Silkeborg, der lavede de beregninger, der fremgår af siderne 14 og 15, og sendte dem til ham.

Via præsentationen, sagens bilag B, gennemgik de tilbuddet på F1-lånet, og nogle alternative låntyper, herunder lån med fast rente. Det var ikke en ene-tale, han holdt under mødet. Han fortalte nogle ting, Charlotte Hvid supple-rede, og Rasmus Søby supplerede også. Hvis foreningen ikke var interesse-ret i at bruge en renteswap som rentesikring af F1-lånet, kunne de også drøf-te andre muligheder. De oplyste, hvad renten på et fastforrentet lån var på daværende tidspunkt. Hvis andelsboligforeningen skulle optage et fastforrentet lån, var den nødt til at gøre dette som et forhåndslån, hvorefter andelshaverne skulle betale renter og afdrag på lånet, inden projektet var færdigbygget. Andelshaverne ville derfor reelt have to huslejer, både på deres daværende bolig og på lånet i andelsboligforeningen. Andelsboligforeningen ønskede ikke at betale udgifterne ved et fastforrentet lån, hverken renter, afdrag eller garanti. Andelsboligforeningen har måske forventet, at renterne ville stige yderligere. Til bilag B, side 7, oplyste han om, hvad andelsboligforeningens risikoprofil ville blive. Som Jyske Bank så det, var det en høj risiko, at der var afdragsfrihed for halvdelen af lånet. På mødet søgte banken at få afklaret andelsboligforeningens risikovillighed, for at finde ud af, hvad de ønskede. Risiko kan betragtes på både kort og lang sigt. Risikovillighed for en renteswap skal ses på lang sigt og ikke på kort sigt. Om sagens bilag B, side 10, husker han, at puslespilsbrikkerne skulle virke pædagogisk, her-under så det kunne ses, at det var muligt at koble en fast rente til de ind-hentede F1-lån, og at andelsboligforeningen derfor fik den ønskede risiko-profil, og at hvis andelsboligforeningen ønskede at lukke kontrakten ned, ville man pille brikkerne fra hinanden igen. Bilag B, side 1,1 illustrerer, hvad andelsboligforeningen skulle betale henholdsvis uden og med rente-swap på lånet uden afdrag. Jyske Bank og andelsboligforeningen skulle alle bytte renter. Cibor-renten svarer typisk til F1-renten. Rentebyttet består af to posteringer, som typisk vil gå over den konto, som andelsboligforeningen almindeligvis anvender. Der sker en egentlig betaling af renten på 4,48 % i de 30 år. Rentesikringen er derfor på de 4,48 %. Der blev spurgt ind til Jyske Banks fortjeneste, og hvor meget den var. Fortjenesten er ind-regnet i renten på 4,48 %. Den nederste kasse viser, at renten er fast i 30 år. Bilag B, side 12, viser lån med afdrag, og renten ville da være 4,43 %. Det er lidt billigere, fordi der betales afdrag. De drøftede på mødet, at en rente-swap også kunne indgås for f.eks. 5, 10 og 15 år, og bilag B, side 13, illustrerer, at det var muligt at lave rentesikring for en kortere periode end 30 år. Det var væsentligt at gøre opmærksom på, at det forøgede risikoen at vælge en renteswap på 30 år i forhold til en på 10 år. Dette nævnte han under mødet. Bilag B, side 14, viser en foreløbig beregning, der går ud på, at renten udvikler sig hele tiden. Lånene blev mere konkrete på siderne 14 og 15. Startdato var sat til 1. februar

2007, da det var væsentligt for andels-bo-ligforeningen at få lagt renten fast allerede i marts 2006. 1,25 % var for-skellen mellem F1-renten og den faste rente på 4,48 % på daværende tids-punkt. Renteforskellen kunne ændre sig. "Kassen" vedrørende tab og ge-vinst ved renteændringer blev gennemgået på mødet, herunder at der reelt ikke var nogen top eller bund. Han gjorde opmærksom på, at der var tale om et øjebliksbillede. Det blev gennemgået på mødet, at den største risiko var, at kontrakten kunne gå meget i minus, hvis renterne faldt. Det blev herunder gennemgået, at andelsboligforeningen kunne risikere en negativ renteswap-værdi.

Ordet "konveksitet" vil han ikke tage i sin mund i forbindelse samtaler med kunder. Han ville heller ikke nævne det for kolleger eller på et kursus. Konveksiteten var ikke relevant ud fra en konsensus af renteberegningen på da-værende tidspunkt. Han ville ikke selv kunne beregne konveksiteten, der kan beregnes på flere måder. Han selv var godt bekendt med, hvad konvek-sitet var, og hvilken betydning den havde.

Bilag B, side 16, blev gennemgået efter, at de havde drøftet et fastforrentet lån, og at andelsboligforeningen havde muligheden for at lægge renten fast i marts 2006. Som beregningen viser, var det ene lån et stående lån og det andet lån med afdrag. Det var væsentligt, at andelsboligforeningen ikke skulle af med penge, før byggeriet var færdigt.

Han forklarede på mødet, at renteswappen var inkonvertibel, og at der kunne ske værdiændring af renteswappen. Det blev oplyst, at andelsboligforeningen ikke kunne indfri aftalen til kurs 100, hvis den ville ud af renteswappen inden de 30 år. Han oplyste, at andelsboligforeningen ville kunne indfri et fastforrentet lån til kurs 100, hvilket den ikke nødvendigvis kunne med en renteswap. Han gennemgik konsekvenserne for andelsboligforeningen ved rentefald. De drøftede udviklingen i markedsværdien ved rentestigning og rentefald. Andelsboligforeningen fik at vide, at den kunne risikere en negativ markedsværdi. Andelsboligforeningen var mest bekymret for, at renten skulle stige. Han udleverede præsentationen, sagens bilag B, under mødet. På mødet talte de om de forskellige muligheder, og der blev ikke givet en egentlig anbefaling fra bankens side. Der kunne godt have været indgået en anden renteswapaftale.

Jyske Bank sælger renteswapaftaler videre, og Jyske Bank har derfor ikke selv en interesse i, om renten stiger eller falder. Det er derfor kun markedsværdien, der påvirker Jyske Bank. Jyske Bank tjente ikke på, at markedsværdien blev negativ, idet dette ville påvirke Jyske Banks egenkapital negativt. Andelsboligforeningen gav - som nævnt - udtryk for, at det var rente-sikringen, der havde betydning for andelsboligforeningen, ikke markedsværdien. Han fik det indtryk, at andelsboligforeningen kendte til produktet på forhånd. Han har ikke tidligere været ude for, at der blev spurgt så meget i detaljer som ved dette møde. Rasmus Søby var også selv oppe at tegne på plancherne under mødet og stillede kompetente spørgsmål.

Der blev ikke truffet en beslutning på mødet. Bestyrelsen for andelsboligforeningen valgte at tage hjem og vurdere situationen, hvilket også var bankens anbefaling, ligesom banken anbefalede andelsboligforeningen at kontakte egne rådgivere. 10 dage senere kontaktede Rasmus Søby Charlotte Hvid og oplyste, at andelsboligforeningen ville have rentesikring i 30 år på begge lån som stående renteswaps. Det var ikke det, Jyske Bank havde lagt op til. I de mellemliggende 10 dage havde Jyske Bank ikke haft kontakt med andels-boligforeningen.

Foreholdt sagens bilag C, e-mail af 24. marts 2006 fra vidnet til Rasmus Søby, bekræftede han, at han skrev sådan til Rasmus Søby, som skrev retur samme dato. Andelsboligforeningen og Jyske Bank kunne godt have lagt Ci-bor-renten fast på daværende tidspunkt, men Rasmus Søby garderede sig ved, at det tidspunkt, hvor den faste rente blev lagt fast, var det samme tidspunkt som Cibor-renten blev fastsat. Rasmus Søby kunne efter hans opfattelse ikke skrive sådan, hvis denne ikke var dybt inde i, hvordan markedet fungerede i den henseende. Både han og Charlotte Hvid undrede sig over, at foreningen valgte at tage en stående renteswap i 30 år på begge lån.

Hans rådgivning var fyldestgørende. Han opfattede sin egen rolle som råd-giver for andelsboligforeningen. Han var ikke bekendt med Jyske Banks beregningsmetode. Han havde medtaget en 30-årig renteswap for at vise, hvor følsom den var i forhold til renteswaps af kortere varighed. Han lod det være helt op til andelsboligforeningen at vælge varigheden. Han anbefalede ikke andet, end at andelsboligforeningen skulle vælge, hvilken form for rentesikring den ville have. Udgangspunktet var, at Jyske Bank og andels-boligforeningen byttede renter. Man kan også bytte hovedstole, men det gjorde de ikke. Han vejledte også om, hvilket beløb der skulle betales rente af. Han er helt sikker på, at de drøftede det grundigt. Han husker tydeligt mødet med andelsboligforeningen.

Han var ikke involveret i, hvem der kontaktede hvem, men han har fået fortalt, at det var andelsboligforeningen, der kontaktede Charlotte Hvid. Det fik han at vide, da Charlotte Hvid ringede til ham inden mødet i marts 2006.

Adspurgt til sagens bilag B, side 14, forklarede han, at hvis der var blevet medregnet konveksitet, ville udviklingen ikke være ens ved henholdsvis +/- 1 %. På daværende tidspunktet ville tabet være en lille smule større end gevinsten set i forhold til de tal, der fremgår af bilag B, side 14.

Det er nødvendigt at have en hovedstol at beregne renten ud fra. Lånetilbuddet af 28. november 2006 var ikke det første, der blev indhentet. Han har af Charlotte Hvid fået at vide, at der forelå et lånetilbud allerede inden mødet i marts 2006. Han kan ikke huske, om han har set det lånetilbud. Han antager, at lånetilbuddet af 28. november 2006 er en gentagelse af et tidligere låne-tilbud.

Omkostningerne ved at indgå renteswappen var en renteforskel på omkring 0,15 %. Den dag, man handler, går markedsværdien i minus med et beløb svarende til denne renteforskel. Han kan ikke huske, om han orienterede specifikt herom på mødet i marts, men det plejer han.

Lånenes værdi i regnskabet og hovedstolen på 30 mio. kr. blev gennemgået på mødet for andelsboligforeningen. Han regnede med, at når andelsboligforeningen havde haft 10 dages betænkningstid, havde den overvejet spørgsmålet grundigt, da den vendte tilbage og ville have en 30-årig stående renteswap. Han havde indtryk af, at Rasmus Søby havde andre rådgivere. Enten havde Rasmus Søby selv læst op på det, eller også havde han fået rådgivning, f.eks. fra sin arbejdsplads. Han spurgte ikke ind til, hvad Rasmus Søby havde af arbejde eller uddannelse. Han gjorde sig overvejelser om, hvorfor andelsboligforeningen valgte en anden løsning, end den de havde talt om på mødet, men gik som sagt ud fra, at andelsboligforeningen havde gjort sig sine overvejelser.

Ved bilag B, side 17 gjorde han opmærksom på serviceaftalens forskellige "trafiklys". Han rådgav om, at der fandtes en serviceaftale, hvorefter Jyske Bank ville kontakte

andelsboligforeningen, hvis aftalen gik i minus. Han mener ikke, at serviceaftalen var fremme på mødet.

Der kan godt være forskel på Cibor-renten og kontantlånsrenten. Derfor er renteswappen ikke et 100 % rentebytte. Renten på renteswappen er uigenkaldeligt 4,48 %.

Han har hørt, at serviceaftalen på et tidspunkt var bortkommet. Det var Charlotte Hvid, der havde med den del af sagen at gøre.

Charlotte Hvid har som vidne forklaret, at hun er kreditrådgiver i Jyske Banks afdeling i Silkeborg. I 2006 var hun kreditrådgiver i erhvervsafdelingen i Århus. Den første kontakt i sagen med andelsboligforeningen var med projektudbyderen, firmaet Sønderåen, der kontaktede Jyske Bank om finansiering af byggeriet og ønskede et tilbud på efterfølgende finansiering. Hun kendte Sønderåen fra tidligere, hvor Jyske Bank også havde udarbejdet tilbud til Sønderåen. Sønderåen udvalgte sammen med andelsboligforeningen, hvilke af forskellige lånetilbud de ville gå videre med. Hun var med i forløbet frem til 2008, hvor hun fik nyt arbejde i Jyske Bank.

Hun plejer at tage en snak med andelsboligforeninger om, hvilke lånemuligheder der er, og hvilke ønsker andelsboligforeningen har. Dette projekt var støttet af kommunen, og der var derfor regler om, at mindst halvdelen af lånene skulle være med afdrag. Lånetilbuddet af 28. november 2006 er en forlængelse af tidligere lånetilbud. Det første lånetilbud kom i efteråret 2005, hvor A/B Engskoven valgte kombinationen Jyske Bank og LR Realkredit. Andelsboligforeningen valgte at få indhentet tilbud på de variabelt forrentede lån. Et lånetilbud gælder i maksimalt 6 måneder. Der er intet usædvanligt i, at et lånetilbud bliver forlænget. Kreditforeningen havde således forud for mødet den 14. marts 2006 tilbudt andelsboligforeningen et lån. Hvis der ikke havde været et sådant lånetilbud, havde det ikke været muligt for dem at lave powerpoint-præsentationen til mødet i marts 2006. Renteswappen er lavet under forudsætning af, at der blev indgået lån med variabel rente. Hvis andelsboligforeningen skulle sikre sin rente, var den nødt til at optage lånene på denne måde.

Hun kan ikke huske, om der var andre møder med andelsboligforeningen før mødet den 14. marts 2006. Hun husker ikke, hvornår byggekreditten blev underskrevet. Hun blev som nævnt kontaktet af Sønderåen. Hun blev oplyst om, at andelsboligforeningen var bekymret over rentens udvikling. Hun husker ikke, hvem der indkaldte til mødet, men der var enighed om, at der skulle afholdes et møde. Hun ved, at der var koblet en revisor og en advokat til andelsboligforeningen. Revision Hatting havde med andelsboligforeningen at gøre, og Jyske Bank havde mødt revisoren tidligere. Advokaten var Arne Jensen fra advokatfirmaet Kaalund i Silkeborg. Jyske Bank havde ikke mulighed for at sikre en fast boligafgift. Det, banken kunne hjælpe med, var at sikre renten. Hun er overbevist om, at andelsboligforeningen var klar over dette. Dette blev også nævnt på mødet i marts 2006. Bilag B blev lavet af Erik Frandsen. Hun og Erik Frandsen gennemgik det kort inden mødet. Hun havde givet baggrundsoplysninger til Erik Frandsen forinden mødet. Renten havde været stabil i lang tid, men var nu begyndt at stige. Hun mener ikke, at Lund Poulsen var til stede på mødet. Hun er ikke bekendt med, om det var den samlede bestyrelse, der var til stede, men der deltog 4-5 personer fra andelsboligforeningen i mødet.

På mødet gennemgik de dagsordenen for mødet. Hun mener, at det var hende, der gennemgik den. Banken ville komme med forslag til, hvad der var muligt. Hun kan ikke huske, hvem der gennemgik de øvrige plancher. Det blev gennemgået, at andelsboligforeningen havde

mulighed for straks at optage et fastforrentet lån. Det ville kræve, at Jyske Bank skulle stille en garanti over for kreditforeningen for, at byggeriet ville blive færdigbygget. Problemet med denne fremgangsmåde var, at ydelserne til kreditforeningen så skulle betales fra lånets optagelse. Hun husker ikke, hvilken dato byggeriet skulle være færdigt. Det var ikke en reel mulighed for andelsboligforeningens medlemmer at betale på ydelserne på et nyt fastforrentet lån, da de kommende andelshavere stadig havde boligudgifter på deres daværende boliger. Forhåndslånet ville have betydet to huslejer for andelshaverne. En anden mulighed var en kurssikring, men den kunne kun tegnes for 6 måneder, så dette var heller ikke en reel mulighed. Det, der var fordelene ved en renteswap, var, at den kunne indgås med det samme og først træde i kraft, når byggeriet var færdigt.

Bilag B, side 7, var et bilag, som banken altid havde med på denne type møder. Jyske Bank ville finde ud af, hvilken risikovillighed andelsboligforeningen havde. Andelsboligforeningen havde ingen indtægt i valuta og var derfor ikke interesseret i lån i valuta. Hun havde haft andre tilsvarende møder med andre andelsboligforeninger. Hun fik klart den opfattelse, at de fremmødte fra andelsboligforeningen forstod, hvad en renteswap var. Bilag B, side 10, gik ud på enkelt at forklare, hvad et finansielt instrument var i forhold til et låneforhold, herunder hvordan et lån i kombination med et finansielt instrument lander i den ønskede risikoprofil. Bilag B, side 11, viser pengestrømmene. Renten på 4,48 % var den faste rente på lånet uden afdrag. Grunden til, at der står 30 år, er, at der er tale om 30-årige kreditforeningslån. De talte om, at hvordan andelsboligforeningen kunne lave en renteswap, herunder med kortere løbetid. Baggrunden herfor var, at det kunne være svært at forudse, hvad der ville ske på lang sigt. Det 30-årige renteswap viste også de største udsving. Et af spørgsmålene på mødet fra andelsboligforeningen var, om der kunne aftales en renteswap på en anden løbetid og med en anden hovedstol. Hun kan ikke svare på, om der var lagt op til en symmetri mellem rente og markedsværdi. Bilag B, side 13, med temaet "Husk risikoen" omhandler blandt andet markedsværdien. Den talte de også om på mødet. På daværende tidspunkt skrev andelsboligforeninger markedsværdien på renteswap i regnskabet som noter og som en eventualforpligtelse. De talte på mødet om, at andelsboligforeningen skulle tale med sin revisor om, hvordan renteswappens værdi skulle fremgå af regnskabet, da der havde været tale om i revisorkredse, at den måske burde fremgå af selve regnskabet. Erik Frandsen gennemgik side 14 og 15, og hvad der ville ske ved henholdsvis rentefald og rentestigning. Der var meget snak om rentestigninger på grund af udviklingen i renterne på daværende tidspunkt. Andelsboligforeningen var bange for rentestigninger. Det blev gennemgået, at renteswappen var inkonvertibel derved, at den ikke kunne indfris til kurs 100. Andelsboligforeningen forstod mekanismen i renteswappen. Bilag B, side 19, var en opsummeringsplanche, hvor det igen blev gennemgået, hvad der ville ske ved henholdsvis rentefald og rentestigning. Rasmus Søby var den mest aktive mødedeltager. Han stillede nogle relevante spørgsmål. Andelsboligforeningen spurgte blandt andet ind til, hvordan Jyske Bank fastsatte renten på henholdsvis 4,48 % og 4,43 %. Det var spørgsmål, der relaterede sig til Erik Frandsens område, og det var ikke spørgsmål, Jyske Bank var vant til at få stillet. Hun var helt sikker på, at Rasmus Søby forstod, hvad der gjorde sig gældende. Hun var således helt tryk ved, at Rasmus Søby forstod hvad en renteswap var. Hun tør ikke svare på, om symmetrien ved henholdsvis rentestigning og rentefald blev gennemgået.

Der blev ikke taget stilling til noget på selve mødet. Hun sagde til andelsboligforeningen, at det var vigtigt, at de mødte talte med alle andelshaverne og anbefalede, at foreningen også talte med både advokat og revisor, inden den traf sin endelige afgørelse. Jyske Bank tilbød at være med til et møde med alle andelshaverne. Andelsboligforeningen takkede nej dertil og oplyste, at bestyrelsen selv ville orientere de resterende andelshavere. Hun fik opfattelsen af,



at andelsboligforeningen ville have sin revisor med til mødet med de øvrige andelshavere. Hun ved ikke, om andelsboligforeningen tog kontakt til sin advokat eller revisor. Hun blev ikke efter mødet kontaktet vedrørende spørgsmål.

Rasmus Søby ringede til hende den 24. marts 2006 og oplyste, at de havde haft møde i andelsboligforeningen, og at foreningen ønskede en renteswap i 30 år som stående lån. Banken havde ellers tilbudt to renteswaps, således at der var én med afdrag og én uden afdrag. Hun talte med Erik Frandsen her-om. De overvejede, at det kunne være, fordi andelsboligforeningen ikke havde tænkt sig at afdrage på den ene del af lånet. Andelsboligforeningen forstod godt det med markedsværdi, for det havde de talt om. Hun husker ikke, om hun så e-mailen af 24. marts 2006 fra Rasmus Søby på daværende tidspunkt, men hun har set den efterfølgende. Hun læser mailens indhold, som om det eneste andelsboligforeningen var i tvivl om, var, om Cibor-renten blev fastsat på tidspunktet for aftalens indgåelse eller på et senere tidspunkt. Efter hendes opfattelse viser det, at andelsboligforeningen var helt klar over, hvad en renteswap var.

Serviceaftalen blev udarbejdet af Jyske Bank. Den skulle underskrives af bestyrelsen for andelsboligforeningen. Serviceaftalen var ikke til stede på mødet i marts 2006, men blev udarbejdet efterfølgende. Rasmus Søby ringede og havde nogle spørgsmål til serviceaftalen. Hun rykkede for at få aftalen retur i underskrevet stand. Hun fik at vide, at originalen var bortkommet, inden den var underskrevet af alle. Hun tog en kopi af den kopi, banken havde liggende. På kopien skrev hun, at den skulle erstatte originalen, da denne var bortkommet. Hun anvendte således kopien som original. Der er ikke ændret i dokumentet. Hun udskrev ikke en ny original, da den så ville fremkomme med en ny dato.

Hun har skrevet e-mailen af 12. januar 2007, sagens bilag 23, foranlediget af, at en andelshaver spurgte til, hvordan der var truffet beslutning om finansieringen i andelsboligforeningen. Det, hun forsøgte at forklare, var baggrunden for, hvorfor andelsboligforeningen indgik aftalen om renteswap. Hun har ikke med den e-mail garanteret en fast boligudgift, men en fast renteudgift og hun har heller ikke på noget andet tidspunkt garanteret en fast boligudgift. Som bank kan man alene hjælpe med at gøre noget ved renten.

Første gang hun hørte om, at andelsboligforeningen ikke var tilfreds med bankens rådgivning, var i efteråret 2009. Hendes kolleger fortalte hende, at de skulle have et møde om serviceaftalen. Hun forstod det sådan, at det ikke drejede sig om swappen, men om serviceaftalen

Hun har rådgivet flere andre andelsboligforeninger vedrørende renteswap. Det var nødvendigt at vejlede om i den situation, hvor der skulle bygges nye andelsboliger, der havde en lang byggefase. Der var meget byggeri i den periode. I perioden forud herfor blev der også bygget mange andelsboliger, og swap-produktet blev derfor aktuelt.

Det er rigtigt, at andelsboligforeningen har et underliggende låneforhold, der er et annuitetslån. Engskoven valgte en anden renteswap end den banken anbefalede, og hun kan ikke svare på, hvorfor andelsboligforeningen valgte den løsning, som de gjorde. I den periode i 2006 gik boligmarkedet rigtig godt. Swappen kunne derfor hele tiden modsvare andelsboligforeningens gæld i ejendommen. Hovedstolen svarede til lånenes hovedstol på det tids-punkt, hvor renteswappen blev indgået. Erik Frandsen spurgte Rasmus Søby i en e-mail, om det også var det, andelsboligforeningen ønskede. Hun havde bedt Erik Frandsen tage kontakt til

Rasmus Søby, da andelsboligforeningen ønskede en 30-årig stående swap. Hun er fuldstændig sikker på, at Rasmus Søby forstod, hvad han blev spurgt om.

Hun ved, at Rasmus Søby var ansat i Danske Bank. Det oplyste han på mødet i marts, og han oplyste, at han ville tale med sine kolleger om det, der blev gennemgået på mødet. Jyske Banks anbefaling var at lave en swap, der var delt op i to på hver 15 mio. kr. Banken anbefalede ikke en bestemt løbe-tid på swappen. Andelsboligforeningen valgte som nævnt en anden swap-løsning end den, banken havde anbefalet på mødet. Dette fremgår blandt andet af bilag B, side 11 og 12, hvor der skrevet en rente på henholdsvis 4,48 % og 4,43 % og således, at den ene renteswap fulgte hovedstolen på det ene bagvedliggende lån, og at hovedstolen på den anden renteswap fulgte restgælden på det andet lån. Det er muligt at lave en renteswap med afvikling på hovedstolen. Andelsboligforeningen valgte imidlertid 30-årig stående swap.

På mødet i marts 2006 blev der orienteret om, at der skulle indgås en serviceaftale i forbindelse med renteswappen, og at serviceaftalen gik ud på, at Jyske Bank overvågede renteswappen. Jyske Bank skulle overvåge den gule og røde grænse. Den røde grænse medfører, at banken kan opsiges swappen.

Klaus Pape har som vidne forklaret, at han er finansrådgiver i Jyske Bank. I 2009 var han fagansvarlig for området risikostyring i bankens afdeling i Århus. Han stiftede første gang bekendtskab med A/B Engskoven i tiden op til et møde i november 2009. Han fik at vide, at andelsboligforeningen var utilfreds med renteswappen. Han ville finde ud af, hvad andelsboligforeningen kunne være utilfreds med, og hvor meget den kendte til renteswap. På mødet i november 2009 deltog Rasmus Søby, Christian Madsen og andels-boligforeningens advokat. Forinden mødet havde han fundet tallene på swappen. Den var da "skæv" i bankens favør med 1.1 mio. kr. På mødet blev der spurgt til, hvor skæv den havde været, og han havde et kontoudtog med. Rasmus Søby og Christian Madsen var meget ivrige og meget selvsikre. Han blev afbrudt i sin præsentation af, hvad funktionen med rente-swappen var, idet andelsboligforeningen kun var interesseret i serviceaftalen, herunder gult og rødt lys, og forlængelsen af serviceaftalen. Andelsboligforeningen mente ikke, at den tidligere havde underskrevet en service-aftale. Banken fortalte, at hele bestyrelsen havde underskrevet serviceaftalen. Rasmus Søby og Christian Madsen sagde, at de nu var kommet i bestyrelsen, og at de ikke havde underskrevet serviceaftalen. Den tidligere aftale var på arkivet, da der var indgået en ny serviceaftale. Banken fandt efterfølgende den tidligere serviceaftale, der var underskrevet af den samlede bestyrelse og orienterede bestyrelsen herom. Derefter hørte banken ikke mere til dette spørgsmål.

Udviklingen i renteswappens markedsværdi fremgår af kontoudtoget. Markedsværdien var positiv indtil et tidspunkt i 2008. Den blev derefter negativ sidst i 2008, men rettede sig lidt igen i en periode i 2009. Lige siden har den været negativ. Rasmus Søby oplyste, at andelsboligforeningen havde talt om at lukke renteswappen i 2008, da den var positiv, men det havde der ikke været flertal for i andelsboligforeningen. Andelsboligforeningen ville ved at have lukket swappaftalen i 2008 have fået indsat den positive værdi på sin konto og have overtaget sine F1-lån. Udviklingen på markedsværdien har været for nedadgående under finanskrisen. Den 13. september 2013 var den ca. 9.315.000 kr. i bankens favør. Han ved ikke, hvad markedsværdien er i dag. Det står frit for andelsboligforeningen at lukke aftalen til enhver tid, ikke til kurs 100, men til den værdi, den har på opsigelsestidspunktet.

Det blev drøftet, om der var mulighed for at overgå til 100 % afdragsfrihed. Århus kommune har accepteret, at andelsboligforeningen gik over til 100 % afdragsfrihed. Det nye lån er, så

vidt han husker, afdragsfrit i 5 år fra den 1. januar 2013. Udfordringen kan komme om 4-5 år, hvis andelsbolig-foreningen ikke kan optage et nyt afdragsfrit lån.

Cibor-renten er det bedst mulige match til F1-renten. Historikken i de sidste 7 år er således, at forskellen er 22.000 kr. til andelsboligforeningens fordel. Konsekvensen af, at andelsboligforeningen lukker swappen ned på nuværende tidspunkt, vil være, at andelsboligforeningen skal indbetale den negative værdi, det vil sige ca. 9.3 mio. kr.

Afdragsprofilen på de tilbudte F1-lån i 2006 var således, at de ville være afdraget i 2035, mens de hjemtagne lån formentlig vil være afdraget i år 2036.

Han har kigget på sagsøgerens revisors beregninger og fremskrivninger af tab i sagens bilag 37. Der var 2 stk. bagvedliggende lån på ca. 15 mio. kr. Swappen var en smule mindre end de bagvedliggende lån, hvilket skyldes, at byggeriet blev ca. 220.000 kr. dyrere, end man forventede tilbage i 2006, da swapaftalen blev indgået. Særlig fordi lånene var større end swappen, blev der ikke noget rentetab i 2007. I 2008 var der rentegevinst for andelsboligforeningen, da renten på lånene var højere end swap-renten på 4,48 %. Andelsboligforeningen betalte 4,48 % i fast rente og modtog den variable rente. Andelsboligforeningen havde en fordel af at have renteswappen i både 2007, 2008 og 2009.

I 2008 modtog andelsboligforeningen en Cibor-rente på 4,9367 %. I 2008 og 2009 fik foreningen mere udbetalt, end den betalte. I 2010 fik andelsboligforeningen et rentetab, da den modtog rente af et mindre beløb, end den betalte rente af. Beregningerne i bilag 37 giver en diskrepans, da revisoren ikke har regnet med, at de bagvedliggende lån er større end swappen, og der er små afvigelser i angivelsen af Cibor-renten. Jyske Banks marginal er ikke angivet korrekt i sagen. Jyske Banks marginal var 0,15. Den blev ikke beregnet fra dag ét.

I 2009 ville det koste andelsboligforeningen ca. 1.1 mio. kr. at lukke swappen. Han mener, at andelsboligforeningen i november 2009 kunne låne et beløb til at komme ud af swappen, og andelsboligforeningen kunne få ændret swappen til at være med afdrag på hovedstolen.

Årsagen til, at andelsboligforeningen modtog mere i rente på swappen i 2007, var, at Cibor-renten oversteg 4,48 %. Han er enig i, at der var et tab på rentedelen på ca. 110.000 kr. fra 2010 og frem. Da swappen var mindre end det bagvedliggende lån, vil der opstå et tab, da andelsboligforeningen har modtaget en marginalt større rente på renteswappen, end den betalte på swappen, og skulle betale F1-lånets rente.

Niels Erik Jensen har som vidne forklaret, at han er revisor i firmaet Hatting Revision. Han var revisor for andelsboligforeningen i 2006. Han var ikke indblandet i låneoptagelse og stiftelse af renteswap. Andelsboligprojektet startede i 2005. Det var et brugerstyret andelsboligprojekt. Det var ikke en del af hans rolle at rådgive om finansieringen, og han blev heller ikke spurgt herom. Hans rolle var at bistå med andelsbudget, bogføring, revidere bygge-regnskab og at få dette indsendt til Århus Kommune. Projektet var kautioneret af Århus Kommune. Byggeriet foregik i 2006. Han fortsatte som revisor for andelsboligforeningen. I de første år opdagede man ikke, at der var noget underligt ved renteswappen. I 2011 opdagede andelsboligforeningen, at der var problemer. Den kunne ikke forstå, at der kom store udsving på boligudgiften. Han konstaterede, at andelsboligforeningens situation blev påvirket af den faldende rente, der medførte, at den skulle betales større afdrag. Han blev også opmærksom på, at andelsboligforeningen "swappede" en rente på en underliggende gæld, der for en dels vedkommende slet ikke var der mere. De første år havde swappen haft en positiv effekt.

Det var på det tidspunkt, hvor renten steg. Problemerne viste sig først længere hen i afdragsforløbet og ved de faldende renter.

Han reviderer mange andelsboligforeningers regnskaber, i alt 130. Der er nogle foreninger, der er hårdt ramt af swap. Hvis han skulle have anbefalet renteswap, ville han være nødt til at sætte sig meget ind i produktet. Han er negativt indstillet over for renteswap, fordi man for det første ikke har været klar over, hvordan man behandler den regnskabsmæssigt. Det var på daværende tidspunkt op til revisor, hvad man gjorde, da det ikke var fastsat, hvordan renteswappen skulle behandles i regnskaberne. Swappen har betydning for egenkapitalen, hvis man anvender ejendomsvurderingen. Hvis der anvendes vurdering på baggrund af anskaffelsesudgifterne, kan man holde den ude af egenkapitalen, men der skal oplyses om markedsværdien ved salg af andele. Han vil ikke selv anbefale en renteswap, da han har set konsekvensen af inkonvertible produkter. Han anbefaler altid konvertible produkter optaget tæt på kurs 100. I årsrapporten for år 2010 fremgår renteswappen både i note 2 til egenkapitalen og i note 4 til renteswappen. Andelsboligforeningen anvendte vurderingsfastsættelse i regnskabet for år 2012, hvorfor swappens værdi er trukket ud af egenkapitalen. En køber skal imidlertid gøres bekendt med swappen før erhvervelse.

Det var ham, der lavede regnskabet i 2007. Han var da ikke opmærksom på, at renteswappen var stående. Han fik alene oplyst markedsværdien af swappen. Han bad ikke om at få de underliggende aftaler og dokumenter i den forbindelse. De underliggende dokumenter kan godt have været uvæsentlige i 2007, men det var de ikke i 2010. I 2007 kunne andelsboligforeningen godt have opsagt renteswappen, men det ville have været spekulation.

Jens Aarø har som vidne forklaret, at han er revisor for AB Engskoven. Han blev revisor for AB Engskoven, da han blev antaget til at lave regnskabet for regnskabsåret 2012. Han havde ikke tidligere haft med AB Engskoven at gøre, og han har ikke vejledt AB Engskoven om renteswap. Han har skrevet i note 19 i årsrapporten for 2012, at der skal gøres opmærksom på renteswappen i forbindelse med salg af andele. Renteswappen indgår i regnskabet, hvad enten værdien er positiv eller negativ. Det er fastslået af Højesteret i 2013. Renteswappen for andelsboligforeningen kan således ikke længere indgå som en eventualforpligtelse i regnskabet, men skal indgå som en gældspost og påvirker derfor egenkapitalen. Hvert år værdiansættes andelen i årsrapporten. Som han husker det, er det tilladt at sælge sin andelsbolig til den værdi, man selv har givet, dette uanset værdiansættelsen. Bestyrelsen i AB Engskoven skal være opmærksom på renteswappens betydning for andelenes værdi. AB Engskoven har været nødt til at sætte sig ind i reglerne i salgssituationer, da bestyrelsen skal godkende handler, og en køber skal gøres opmærksom på, hvad det betyder for andelsboligforeningen, at der er en renteswap i foreningen.

Det er ham, der har udfærdiget sagens bilag 36. Ud fra årsrapporterne fra 2007 og frem opstillede han renteswappens værdi, hvoraf det fremgår, at hvis AB Engskoven var trådt ud af renteswappen pr. 31. december 2012, skulle AB Engskoven have betalt 13.586.984 kr. Gennem hele renteswappens løbetid, 30 år, skal foreningen løbende betale renter af swapbeløbet. Når de 30 år er gået, vil markedsværdien af renteswappen være 0 kr. Hvis aftalen var rigtigt lavet, havde de underliggende låneforhold ingen betydning haft. Denne renteswap er imidlertid lavet således, at der er en fast hovedstol på renteswappen, mens de underliggende lån bliver mindre og mindre. Dette medfører et tab i sig selv, idet AB Engskoven betaler afdrag på lånene, men fortsat betaler renter af den oprindelige hovedstol, en hovedstol man reelt ikke skylder. Dette medfører, at AB Engskoven i realiteten betaler

renter af noget, den intet får for. AB Engskoven betaler en renteforskel fra F1-renten op til 4,48 %. Forskellen på renterne på nuværende tidspunkt er stor.

Han har i bilag 37 lavet en beregning af forskellen mellem Cibor-renten og swaprenten. Den faktiske rente i markedet var lavere end 4,48 % som aftalt på renteswappen. I 2007 blev der afdraget 177.286 kr. og han har beregnet rentetabet til at være 196,52 kr. En renteswap kunne bruges til at dække lån af, hvis den blev lavet således, at den svarede til de optagne lån, men denne renteswap har karakter af en lotteriseddel, da AB Engskoven har kunnet vinde eller tabe stort på den. Afdragene akkumuleres og bliver større og større, og i 2036 vil der være afdraget 14.632.202 kr. på lånet. AB Engskoven betaler forskellen mellem F1-renten og swaprenten, og i år 2036 vil det svare til en rentebetaling på 509.305,03 kr., hvilket vil resultere i en merrentebetaling på 11.217.185,80 kr. opgjort ud fra de rentesatser, F1-renten havde på tidspunktet for hans beregning i bilag 37.

I sagens bilag 38 har han lavet en rentefølsomhedsberegning for renteswap på en stående swap.

I de beregninger, han har lavet i sagens bilag 39, har han anvendt afdrag svarende til et almindeligt annuitetslån, idet han ikke var bekendt med afdragene på lånene.

Han indhentede ikke de underliggende dokumenter fra Jyske Bank i forbindelse med, at han udarbejdede regnskaberne for året 2012. Jyske Bank opgjorde hvert år rentesatser og beløb, og det var disse oplysninger, han brugte. Han indarbejdede disse beløb i regnskabet, og det var hans ansvar, at de blev indarbejdet korrekt i regnskabet. Jyske bank leverede beløbene, og han stolede på tallene fra Jyske Bank. Posterne i årsrapporten for 2012, side 8, så som ejendomsskat og forsikringer, forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse løbende, udgifter fælleshus, administrationsomkostninger og øvrige omkostninger påvirkede alle boligudgiften. Det samme gjorde sig gældende for posterne kontorartikler, porto, gebyrer, revision og regnskabsassistance, og sagsomkostninger på tabte sager mv., jf. årsrapporten side 12. Egenkapitalen er beregnet ved, at han startede med andelsindskuddene og det tidligere modtagne offentlige tilskud. Herefter kom det overførte resultat, der blandet andet bestod af betalte afdrag på kreditforeningslåne. Beregningen var imidlertid af rent teknisk karakter, da han i boligydelsen indregnede afdragene, og på den måde skete der reelt en opsparring. Markedsværdien af renteswappen kunne alene placeres under egenkapitalen med den negative værdi. Posterne, overført resultat, der var negativt, og periodens resultat, påvirker også egenkapitalen. Herefter blev der beregnet reserver. Den samlede negative egenkapital blev opgjort til 4.146.702 kr. Renteswappens markedsværdi fastsættes i regnskabet for et år ad gangen, og ud fra værdien for den dag, hvor Cibor-renten fastsættes for det kommende år. Hvis markedsrenten stiger, vil markedsværdien af renteswappen være 0, når Cibor-renten bliver lig med 4,48 %. Hvis Cibor-renten overstiger 4,48 %, vil markedsværdien af renteswappen være positiv, og AB Engskoven ville have mulighed for at komme ud af aftalen med et plus. Hvis renten steg over 4,48 %, vil AB Engskoven således have glæde af renteswappen og kunne tjene på den. Han er bekendt med, at der er afdragsfrihed på begge lån på nuværende tidspunkt. Han har ikke haft noget med aftalen om afdragsfrihed at gøre. Der er afdragsfrihed på begge lån for en periode på maksimalt 10 år. Han har lavet sine beregninger ud fra de lån, der var optaget på det tidspunkt, hvor renteswappen blev indgået. Han har ikke beregnet på det nye lån, der blev optaget med afdragsfrihed.

Hvis Cibor-renten steg tilstrækkeligt, kunne egenkapitalen blive 0. I så fald var andelshavernes indskud i princippet tabt. Han havde forstået det sådan, at det lån, hvor der nu også er aftalt afdragsfrihed på op til 10 år, afløste det lån, hvorpå der blev betalt afdrag.

AB Engskoven anvendte oprindeligt vurderingsprincippet for at fastlægge andelsværdien. Vurderingsprincippet efter valuarvurdering medførte, at der skulle være en opskrevet eller nedskrevet værdi i egenkapitalen. Valuarvurdering blev også anvendt i byggeregnskabet i 2007.

Rasmus Søby Nielsen har som vidne forklaret, at han er uddannet diplomingeniør. Han var, da andelsboligforeningen blev stiftet, ansat i Danske Bank som IT-udvikler, efter at han tidligere havde arbejdet hos LEGO. Han betalte et indskud hos en ejendomsmægler på 10.000 kr. Oprindeligt skulle byggeprojektet have været færdigt i 2005, men det blev først færdigt i 2007. AB Engskoven blev stiftet på et møde på Egå Marina i 2005, hvor han blev valgt som formand for bestyrelsen. Han sagde på mødet, at han gerne ville deltage som medlem af bestyrelsen. På mødet mente de øvrige andelshavere, at han skulle være formand, og det havde han ikke noget imod. Der var tale om et støttet boligbyggeri, og der var derfor forskelligt indledende papirarbejde. Det var selskabet Sønderåen, der indhentede tilbud til finansiering, og først derefter kom AB Engskoven ind i billedet. Foreningen valgte de samme rådgivere, som Sønderåen havde i forvejen. Det var blandt andet advokaten og revisoren. Han havde ikke økonomisk baggrundsviden, og det var første gang, han var med til at hjemtage et lån. Bestyrelsen i AB Engskoven aftalte at indhente lånetilbud på to lån fra Jyske Bank, henholdsvis med og uden afdrag. Lånetilbuddene blev fremsendt eftersommeren 2005.

De modtog nu en e-mail af den 9. marts 2006 fra Peter Refsdrup, der viste, at banken ønskede at tale med andelsboligforeningen, idet banken blandt andet skrev: "som bekendt er renten begyndt at stige lidt, og banken ønsker at tale med AB Engskoven om at fastlægge renten med "renteswap". På daværende tidspunkt havde andelsboligforeningen ikke hjemtaget lån, da andelshaverne så ville have kommet til at sidde med to huslejer. På det første møde med Jyske Bank eller i en telefonsamtale med Charlotte Hvid blev han og andre fra foreningen præsenteret for de to lånetilbud. Internt i AB Engskovens bestyrelse og med Sønderåen havde de ikke talt om, at renten havde så stor betydning. I bestyrelsen havde de ikke forberedt sig på mødet med Jyske Bank.

Til stede på mødet var han og de øvrige medlemmer af foreningens daværende bestyrelse samt for banken Peter Refsdrup, Erik Frandsen, og finansrådgiver Charlotte Hvid. Mødet blev afholdt i Jyske Banks nye lokaler. Mødet varede under 1 time, måske 45 minutter. Jyske Bank var bekymret over, at renten skulle stige. Han og resten af bestyrelsen havde indtil da ikke tænkt over, at en rentestigning kunne få betydning for boligafgiften, med det gjorde banken nu opmærksom på. Bestyrelsesmedlemmerne fulgte den rådgivning, de nu fik fra Jyske Bank. På de tidligere møder med Jyske Bank havde banken sagt, at de var glade for at have andelsboligforeninger som kunder, da den aldrig tidligere havde tabt penge på andelsboligforeninger.

Punkterne i dagsordenen på sagens bilag B blev gennemgået på mødet i marts 2006. Siderne 14 og 15 var dog ikke med. De to sider så han først på et langt senere tidspunkt, nemlig i forbindelse med et møde hos Klaus Pape, da foreningen begyndte at klage over rådgivningen. Han kan godt huske mødet i marts 2006, da det er det eneste møde, han har været til, hvor han har skullet optage lån. Jyske Bank havde allerede hjemtaget et tilbud på 2 lån, et med og et uden afdrag. Han husker, at der lå tilbud på et fastforrentet lån på 4 % og et F1-lån. Jyske

Bank anbefalede, at der blev optaget 2 F1-lån, og at der bag lånene blev lagt en renteswap. Bilag B, side 7, blev hurtigt gennemgået. Alle slides blev vist. Nogle blev vist i længere tid end andre. Risikovilligheden blev drøftet på mødet. Repræsentanterne fra AB Engskoven sagde, at de ikke ønskede at være i høj risiko, da de ville sikre de 22 familiers boligudgifter. Charlotte Hvid lovede en fast boligudgift. Det var derfor, at renteswappen skulle løbe i 30 år, så den ville sikre AB Engskoven i hele perioden. Det var Jyske Banks ønske, at foreningen skulle indgå aftale om swap i 30 år. Han havde ingen forstand på økonomi. Det eneste, han vidste om renteswap, var det, han fik at vide af Erik Frandsen og Charlotte Hvid. Dengang forstod han ikke forskellen mellem fast rente og fast boligudgift. De fik at vide, at der ikke ville ske stigninger eller fald i årene fremover, uanset udviklingen. Han forstod, at AB Engskoven skulle betale det samme til Jyske Bank hver måned. Der blev vist plancher til illustration, men han er ikke sikker på, at han forstod planchernes indhold på daværende tidspunkt. Plancherne blev hurtigt gennemgået, så han hæftede sig blot ved, at de blev lovet en fast udgift i årene fremover. Han var novice på området, og forstod kun, at det Jyske Bank solgte dem, var en fast udgift, og det var det, de ville have. Bilagets side 13 blev ikke gennemgået grundigt. De blev ikke orienteret om risikoen ved renteswappen. De blev ikke på noget tidspunkt orienteret om, hvad der ville ske, hvis renten faldt. De blev ikke orienteret om, at der var en risiko for AB Engskoven, hvis renten faldt. De blev heller ikke orienteret om markedsværdi. De blev på mødet orienteret om, hvad der ville ske, hvis renten steg. På mødet blev det fremhævet, at en rentestigning var uden betydning for dem, da AB Engskoven ville få en fast månedlig udgift. Han blev ikke forklaret, hvad det betød, at swappen var inkonvertibel. De blev kun forelagt en 30-årig renteswap, da det var den måde, hvorpå boligudgiften kunne sikres. Han og de øvrige bestyrelsesmedlemmer lagde ikke så meget vægt på, hvad der stod på de enkelte slides. Markedsværdi og negativ markedsværdi blev ikke nævnt på mødet. Side 19 blev ikke gennemgået detaljeret. Han hæftede sig i hvert fald ikke ved, at det blev gennemgået. Han havde ikke kendskab til swap. Han arbejdede med IT. Han har ikke spurgt til, hvilken fortjeneste Jyske Bank havde på swappen. Jyske Bank opfordrede dem ikke til at indhente ekstern bistand, og den oplyste ikke, at banken gerne ville være med til et møde med andelshaverne. Jyske Bank oplyste dem, at det var en "walk in the park". Mødet sluttede med, at de aftalte, at de skulle forelægge spørgsmålene på en generalforsamling inden underskrift. Plancherne tog han med. Han gik ud fra, at de senere blev sat i en af AB Engskovens mapper.

Efter mødet holdt de en ekstraordinær generalforsamling. Han husker ikke, om de havde plancherne fra Jyske Bank med. Han fortalte her, at han og de øvrige fra bestyrelsen havde været til møde i Jyske Bank, der havde anbefalet, at foreningen indgik en renteswap i 30 år. Der var heller ingen på generalforsamlingen, der kendte til en renteswap. Han og de øvrige fra bestyrelsen oplyste generalforsamlingen om, at renteswappen betød, at de ville gå med livrem og seler, og at Jyske Bank havde anbefalet, at der blev optaget to stk. F1-lån, og at de var blevet lovet 30 år fast boligudgift af Jyske Bank, og at renteswap blot var et "buzzword". Det var ikke noget problem for dem at videreformidle informationen om fast boligudgift i 30 år til generalforsamlingen. Generalforsamlingen forløb, som den skulle. Der var tilstrækkeligt fremmødte til, at de kunne træffe afgørelse på generalforsamlingen. Banken kontaktede ikke AB Engskoven forinden generalforsamlingen. Bestyrelsen havde egentlig haft mandat til at optage lånene og swappen, men de ville gerne have de andre andelshavere med i beslutningen.

Om sagens bilag C forklarede vidnet, at Erik Frandsen ringede til ham og sagde, at han nu fremsendte aftalen pr. e-mail. Der blev ikke drøftet andet, end at han skulle bekræfte over for Erik Frandsen, at de ville indgå aftalen. Vidnets e-mail af 24. marts 2006 kl. 15:07 skrev han

ud fra, hvad Erik Frandsen dikterede i telefonen. Han indgik aftalen med Jyske Bank i tillid til, hvad Jyske Bank havde rådgivet ham og bestyrelsen til. Han skrev, som han blev dikteret til at skrive. Han forstod ikke, hvad han skrev. Han fik at vide, at det, han skrev, var i overensstemmelse med det, Jyske Bank havde gennemgået med dem. Han skrev, som han gjorde, i tillid til Jyske Bank. Erik Frandsen sagde, at han skulle skrive sådan, da Erik Frandsen ikke havde skrevet dette helt præcist i den fremsendte aftale. Han havde ikke behov for at spørge sine kolleger i Danske Bank til råds, da han havde fortsat tillid til Jyske Bank. Han er uforstående over for, at Jyske Banks vidner har oplyst, at den indgåede swap var en anden end den swap, der blev gennemgået på mødet. Han forstod ikke, hvad en stående rente var.

Forløbet omkring underskriften af serviceaftalen var således, at aftalen blev fremsendt til AB Engskoven 3 måneder efter, at aftalen om renteswap var indgået. Sekretæren i bestyrelsen oplyste, at Charlotte Hvid havde sagt, at det var en ren formalitet at indgå serviceaftalen. De øvrige bestyrelsesmedlemmer underskrev serviceaftalen hjemme, mens han selv efterfølgende underskrev inde i banken ved skranken. Han underskrev aftalen uden at nærlæse den. Han kan ikke huske, om han fik en kopi med hjem af serviceaftalen. Han har set en kopi i foreningens egne akter med sin egen underskrift på. Den må de have fået efterfølgende. Han indgik en renteswap på 30 år og serviceaftalen uden at vide, hvad de indeholdt, alt i tillid til Jyske Bank.

AB Engskovens revisor fik i 2007 kopi af swap- og serviceaftalen, da der skulle udarbejdes regnskaber. Revisoren var ikke inde over i forbindelse med indgåelsen af aftalerne.

Han trådte ud af bestyrelsen i løbet af 2006 eller 2007. Han blev valgt ind i bestyrelsen igen senere. I dag er han almindelig andelshaver. Han husker ikke, om han var medlem af bestyrelsen i 2008. Han husker at det blev drøftet, at renteswappen var positiv på generalforsamlingen. Enkelte medlemmer ønskede at sælge renteswappen, da den var positiv, men man blev enige om, at det, foreningen ønskede, var en fast boligudgift. De havde ikke tegnet renteswappen for at spekulere. De drøftede ikke, at renteswappen kunne blive negativ. Han var ikke fortaler for at træde ud af aftalen, da den var positiv. Jyske Bank havde garanteret fast boligudgift, og det var det, han ville holde fast i.

Han husker at han har været til møder i banken, hvor markedsværdien var gået i gult og i rødt. Foreningen kontaktede banken primo 2009, da medlemmerne på generalforsamlingen for året 2008 blev klare over, at Jyske Bank kunne tvangsinddrive renteswappen. Han så det først, da renteswappen og serviceaftalen blev sammenskrevet til ét dokument. AB Engskoven var utilfreds med, at det produkt man havde fået, ikke levede op til det, som var blevet lovet. Boligudgiften var begyndt at stige, og de kontaktede banken for at høre, hvad grunden var. Han mener, at revisoren var til stede på generalforsamlingen, og de overlod det til revisoren at udarbejde regnskabet. Han vidste nu, at boligudgiften bestod af renter og afdrag. Konklusionen på mødet i Jyske Bank i november 2009 blev, at Jyske Bank ikke mente, at den havde begået fejl i forbindelse med indgåelsen af aftalen om renteswap. Bestyrelsen i AB Engskoven bad herefter Lund Poulsen være andelsboligforeningens talsmand i sagen. De blev på mødet i Jyske Bank oplyst om, at markedsværdien var negativ. De anlagde efterfølgende sag ved Pengeinstitutankenævnet.

De fik udleveret materialet fra mødet i marts 2006 i Jyske Bank på et møde i 2010. På dette møde bemærkede han ikke, at siderne 14 og 15 i sagens bilag B var nye. Han forventede, at det var de samme slides, som var blevet gennemgået i marts 2006. Bilag B blev udleveret til AB Engskovens bestyrelse på mødet i marts 2006. Det lå fortrykt til dem, da de kom, men



uden side 14 og 15. Serviceaftalen er ikke blevet gennemgået med andelsboligforeningen, og de er ikke blevet opfordret til at gennemgå serviceaftalen. De to oprindelige lånetilbud, de havde fået, blev ikke omtalt på mødet. Jyske Bank anbefalede, at der blev indhentet to F1-lån.

Bjarne Monsrud har som vidne forklaret, at han er en af de oprindelige andelshavere i AB Engskoven. Han er informatikassistent, og arbejder med IT. Han var medlem af bestyrelsen i opstarten og blev senere igen blevet medlem af bestyrelsen. Han sad i bestyrelsen første gang for en periode af 2 år. Han var med til mødet i Jyske Bank den 14. marts 2006. Han så sagens bilag B første gang på mødet. Siderne 14 og 15 så han ikke på mødet. Han mener derfor ikke, at disse to sider blev gennemgået. Mødet varede ikke så længe, omkring en times tid. Det var Jyske Bank, der indkaldte til mødet. De talte om renteswap, og at det kunne være en god løsning for dem. Bestyrelsen ville gerne være sikre på, at medlemmernes boligudgift forblev den samme. Det var det, der blev lagt op til. De spurgte til, hvad renteswappen ville have af betydning for boligudgiften. Der blev sagt, at det var en sikkerhed for, at deres boligudgift forblev den samme. Han husker ikke, hvem af de to tilstedeværende fra Jyske Bank, der oplyste dette. Bestyrelsen indkaldte herefter beboerne til et møde, hvor de fortalte, at de ville få en fast boligudgift i 30 år, hvis de indgik aftalen om renteswap.

Serviceaftalen var ikke fremme på mødet i marts 2006. Han så den første gang, da den blev sendt til dem i juni måned 2006. Serviceaftalen blev ikke gennemgået af Jyske Bank. De kontaktede banken for at få oplyst, hvad det var, og de fik at vide, at det var en formalitet. Det var Carsten Pedersen, der kontaktede banken for AB Engskoven. Første gang, han så serviceaftalen, var i den form, der fremgår af sagens bilag 5.

Forud for optagelsen af lånet i AB Engskoven, havde han tidligere optaget almindelige forbrugslån, men ikke kreditforeningslån. Han husker ikke, om de talte om afdragsprofilen på lånene på mødet i marts 2006. Foreningen anvendte ikke egne rådgivere i forbindelse med indgåelse af aftalen med Jyske Bank. Bestyrelsesmedlemmerne troede på, hvad Jyske Bank fortalte dem. De valgte en 30-årig renteswap, fordi det var den, tilbuddet lød på. Han erindrer ikke, at der blev talt om, at der kunne være en renteswap med en kortere løbetid. Der blev ikke talt om, at det kunne have betydning for markedsværdien, at det var en 30-årig renteswap.

På generalforsamlingen den 14. juli 2007 blev der talt om en positiv markedsværdi på renteswappen. Det var på tale, om AB Engskoven skulle opsiges renteswapaftalen, da den var positiv, men det ønskede de ikke. I forbindelse med årsrapporterne var der bred enighed om, at man ikke ønskede værdien af renteswappen nævnt heri. Han husker, at de på en generalforsamling talte om, at markedsværdien var negativ, at de derfor drøftede muligheden for at komme ud af aftalen. På generalforsamlingen i 2010 var markedsværdien klart negativ. Den 22. september 2010 var der en ekstraordinær generalforsamling. Markedsværdien var på det tidspunkt negativ med en meget høj værdi. Stemningen på mødet var ikke særlig god. Indstillingen var, at de skulle gøre noget ved det, men deres muligheder var begrænsede. De tog på et tidspunkt kontakt til advokat og revisor, da markedsværdien blev negativ.

Tina Malmros har som vidne forklaret, at hun er tidligere andelshaver i Engskoven. Hun flyttede derfra 1. juni 2012. Hun har i 20 år arbejdet med bogholderi. Hun kender ikke til renteswaps gennem sit arbejde. Hun har selv købt bolig både før og efter aftalen med Jyske Bank. Hun solgte sin andel for 90.000 kr., efter at hun havde haft den til salg i 2 år. Hun havde flere ude at kigge på den, men så snart interesserede så papirerne, blev de frarådet af

deres bank at købe andelen. Ejendomsmæglerfirmaet Estate, Lystrup, havde oplyst over for hende, at det ville blive svært at sælge andelen på grund af renteswappen.

Hun sad i bestyrelsen fra starten, og indtil for et par år siden. I foråret 2006 var hun med til mødet i Jyske Bank. Det var på det møde, at de fik præsenteret renteswappen. De fik præsenteret bilag B som power-points. Mødet varede ca. 1 time. Banken viste deres power-points, og gennemgik siderne. Hun husker kun, at de fik det at vide, der stod på plancherne. Jyske Bank var repræsenteret af Charlotte Hvid og en mand, hun ikke husker navnet på. De fik aldrig noget at vide om, hvad der ville ske, hvis renten faldt, så siderne 14 og 15, som viser dette, blev ikke gennemgået på mødet. De fik at vide, at boligudgiften ville ligge fast. Det var det, de gik efter. Hun forstod ikke, hvad banken ellers oplyste. Det, de fokuserede på, var, at banken oplyste, at boligafgiften ville ligge fast, således at de kunne være helt sikre på, at der ikke skete ændringer. De talte ikke om afdragsprofilen på lånene, og hun erindrer ikke, at de fik at vide, hvad der ville ske med markedsværdien, hvis renten faldt. Side 19 fik de forklaret således, at der ikke ville være en negativ påvirkning af deres boligudgift. De blev kun præsenteret for en 30-årig renteswap. Hun er ikke bekendt med, hvorfor hovedstolen på swappen blev på 30 mio. kr. De blev ikke orienteret om muligheden for en lavere hovedstol eller kortere løbetid. Det var kun Jyske Bank, der rådgav dem i forbindelse med, at de indgik aftalen med Jyske Bank. Hun mener ikke, at Jyske Bank anbefalede dem at søge ekstern rådgivning, og det gjorde de heller ikke.

Efter mødet med banken holdt de et møde med de øvrige andelshavere, hvor de oplyste det, som banken havde oplyst, nemlig at boligudgiften ville være fast. Der var derfor opbakning til renteswappen fra andelshaverne.

Serviceaftalen blev først lavet efterfølgende. De fik intet at vide om "gul" og "rød" på mødet i marts 2006. Serviceaftalen var ikke med på mødet i marts 2006. Hun skrev noget under i Jyske Bank, Lystrupvej, Risskov, i foråret 2006. Om det var serviceaftalen eller det oprindelige lån husker hun ikke.

Hun var ikke efterfølgende til møde i Jyske Bank om renteswappen. Hun mener, at hun var nr. 2, der solgte en andel. Hun solgte andelen, da hun ikke kunne blive ved med at klare boligafgiftsstigninger på 1.000 kr. om året.

Hun husker ikke, om banken nævnte et fast beløb på boligudgiften, men den garanterede et fast beløb på boligafgiften i de næste 30 år. Hun vidste godt, at fællesudgifterne var ud over boligafgiften. Fællesudgifterne skal de selv betale, men det er også noget, de selv har en vis indflydelse på.

Hun deltog på generalforsamlingerne, men husker ikke drøftelserne på disse. På generalforsamlingerne blev der talt om, at markedsværdien var positiv og negativ. De havde ikke råd til at indfri swappen. De begyndte at undre sig over, at boligudgiften fortsatte med at stige, selvom renten faldt. På et tidspunkt fik de et brev, hvoraf fremgik, at markedsværdien var blevet gul.

Carsten Køjborg Pedersen har som vidne forklaret, at han har været andelshaver fra starten, og at han fra starten var med i bestyrelsen, som han udtrådte af i 2009. Mødet i marts 2006 kom i stand på baggrund af, at der var blevet bedt om et lånetilbud, og de fik så en invitation fra Jyske Bank om at få præsenteret renteswap. Han var med til mødet. Fra banken deltog Charlotte Hvid og en herre. Det var foreningens formand, Rasmus Søby, der førte ordet, og

Rasmus Søby stillede nogle spørgsmål, uden at vidnet husker hvilke. Mødet varede 1 times tid. Mødet forløb på den måde, at de blev budt velkommen og derefter præsenteret for noget materiale om renteswappen. De så nogle power-pointpræsentationer og en flip-over. Det var det, der blev præsenteret på mødet, der var grundlag for deres aftaleindgåelse. Han forstod ikke til bunds, hvad der blev oplyst på mødet. Han erindrer ikke, om der blev oplyst noget om markedsværdien, og ved heller ikke, hvad det betyder. Han husker ikke, at de talte om de bagvedliggende låns afdrag. Efter mødet var det bestyrelsens indtryk, at renteswappen ville være god for foreningen.

Efter mødet vendte bestyrelsen tilbage til andelshaverne og forelagde løsningen om renteswap for dem. De forelagde det så godt, de kunne, ud fra, hvad de havde fået at vide fra banken. De forklarede, at de havde ønsket en fast boligafgift for ikke at indgå nogen form for risiko. Formålet med renteswap-pen, som han havde fået indtryk af det, var at sikre en fast boligafgift i 30 år. Det blev fra Jyske Bank præsenteret som en 30-årig renteswap. Han husker ikke, at der blev talt om en kortere løbetid eller en anden hovedstol på renteswappen. Han mener ikke, at de spurgte ind til, hvorfor hovedstolen var på de 30 mio. kr. De havde ikke andre til at rådgive om renteswappen end Jyske Bank.

Christian Madsen har som vidne forklaret, at han flyttede ind i Andelsboligforeningen Engskoven i 2007. Han er uddannet fysioterapeut. Han blev valgt ind i bestyrelsen i 2008/2009. Da han kom ind i bestyrelsen, var han bekendt med, at andelsboligforeningen havde en renteswap. De blev i bestyrelsen klar over, at der var noget galt, da huslejen ikke forblev fast, som de troede, den ville være. Han var med til mødet i 2009 med banken. Fra foreningens side spurgte de til, hvorfor huslejen ikke var fast, og banken oplyste, at det ikke havde noget med banken at gøre.

Der blev solgt andele, mens han sad i bestyrelsen. Andelene blev solgt for henholdsvis 25.000 og 40.000 kr. Han mener, at renteswappen alene var årsagen til, at andelene blev solgt så billigt. Han har også haft købere ude at se på sin egen andel, men køberne "løb" væk, så snart de hørte om renteswappen. Ejendomsmæglere ville ikke tage andelene ind, når der var en rente-swap, og han fik oplyst, at han skulle være heldig, hvis han kunne komme af med andelen uden tab. Ejendomsmægleren ville derimod gerne sælge andelen, hvis de kunne komme af med renteswappen.

Jyske Bank indkaldte til et møde, da markedsværdien var gået i rød. Banken ønskede yderligere sikkerhedsstillelse, men det kunne andelsboligforeningen ikke præstere. Der kom ikke noget ud af mødet. På mødet, den 9. november 2009, deltog Peter Kristoffersen, og lidt senere kom Rasmus Søby også til. Der var en jurist fra Jyske Bank og en rådgiver. Han husker ikke navnene. Andelsboligforeningen havde ikke en advokat med på mødet. Banken bad om mødet, fordi aftalen var blevet rød eller gul, og banken havde mulighed for at lukke aftalen. Der havde været et møde tidligere med banken, fordi foreningen var utilfreds med aftalen. Resultatet blev, at de ikke kunne komme ud af renteswappen. De har ikke efterfølgende stillet andre sikkerheder.

Renteswappen har haft betydning for deres dispositioner i andelsbolig-foreningen. Blandt andet har de først nu fået en legeplads, selvom der er mange børnefamilier, og de rydder selv sne mv. De anvender ikke fælleshuset, som de ellers ville have gjort. Det er ikke rart at være stavnsbundet til en sådan ejendom. Da han flyttede ind, fik han forelagt præsentationsmaterialet fra banken og regnskabet. Han fik præsenteret en hel mappe med regnskaber mv., hvori præsentationsmaterialet fra banken blandt andet var.

Det var imens, at han var bestyrelsesmedlem, at de blev opmærksomme på, at markedsværdien svingede. De var godt klar over, at renteswappen havde en værdi, men ikke, at den havde betydning for dem. Han har ikke fulgt værdien tæt, men de blev klar over, at værdien gik op og ned. De havde overvejet deres muligheder, men de har ikke drøftet, at de skulle ud af swappen. De kunne vel godt have lånt penge til at komme ud af renteswappen. Det har de dog ikke undersøgt, for de ville ikke tage tabet på markedsværdien. De havde forstået det sådan, at de skulle betale så og så meget i 30 år, og at de så ville være ude af deres gæld. De ville ikke spekulere i, om renten ville stige eller falde.

Svend Pedersen har som vidne forklaret, at han er andelshaver i andelsboligforeningen. Han flyttede ind, da byggeriet stod færdigt. Han sad i bestyrelsen fra starten. Han var med på mødet i marts 2006. Han er uddannet murer. Mødet kom i stand på Jyske Banks foranledning. De modtog alene en folder under mødet. Bilag B blev gennemgået meget kortfattet. Mødet varede ½ time til 3 kvarter. Beregningerne på side 14 og 15 blev ikke gennemgået på mødet. Han er sikker på, at han ikke så dem på mødet. Efter mødet afholdt bestyrelsen et møde med de øvrige andelshavere. De fortalte, at de var blevet sikret en fast boligydelse de næste 30 år frem i tiden. Der var ikke nogen af dem, der rigtig havde forstand på den slags ting. Hans opfattelse var, at de var garanteret en fast boligydelse i 30 år frem i tiden. Det var banken, der foreslog 30 år. Han kan ikke huske, hvorfor hovedstolen blev, som den blev. Det eneste de tænkte på, var at få en fast ydelse hver måned. De talte ikke om de underliggende lån og deres betydning for swappen. De talte ikke om betydningen af, at der var afdragsfrihed på det ene lån og afdrag på det andet, og den betydning, det havde i relation til renteswappen. Jyske Bank opfordrede dem ikke til at søge ekstern bistand.

## **Parternes synspunkter**

A/BEngskoven har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med foreningens påstandsdokument, hvori er anført: "...

### **1. Anbringender**

- 2.1. Til støtte for den nedlagte påstand gøres gældende, at det var sagsøgte, der introducerede renteswapaftalen for sagsøger, og at sagsøger som forbrugere ikke har haft kendskab til dette nye produkt.
- 2.2. Til støtte for den nedlagte påstand gøres gældende, at sagsøgte har undladt at varetage og tilgodese sagsøgers interesser og give sagsøger behørigt grundlag for at vurdere omfanget, indholdet samt de retlige- og økonomiske konsekvenser ved at investere i renteswap'en, hvormed sagsøgte har ydet mangelfuld og erstatningspådragende rådgivning.

Sagsøger var i medfør af lov, bekendtgørelser, retspraksis og vejledninger underlagt en række krav til blandt andet rådgivning og sin adfærd i øvrigt.

Det fremgår af blandt andet af dagældende bekendtgørelse 2004-10-27 nr. 1046 om god skik for finansielle virksomheder (nu bekendtgørelse nr. 769 af 2706-2011):

*"§ 5, stk. 3. Rådgivningen skal tilgodese kundens interesser og give kunden et godt grundlag for at træffe sin beslutning. Rådgivningen skal være relevant,*

*retvisende og fyldestgørende. Den finansielle virksomhed skal orientere om de risici, der er relevante for kunden."*

Derudover fremgår af § 6, stk. 1 (min understregning):

*"Før en finansiell rådgivning, skal virksomheden anmode kunden om at oplyse sin økonomiske situation, sin erfaring med de relevante finansielle ydelser, sit formål med at få ydelsen leveret samt sin risikovillighed."*

Det gøres endvidere gældende,

- at sagsøgte i henhold til lov om finansiell virksomhed § 47 samt bekendtgørelse nr. 686 af 20. juni 2007 er pålagt en forpligtelse til at handle redeligt og loyalt overfor sagsøger, jfr. bekendtgørelsens § 3, ligesom sagsøgte er forpligtet til at meddele samtlige væsentlige informationer, jfr. bekendtgørelsens § 4 samt vejlede om risici forbundet med dispositionen, jfr. bekendtgørelsens § 7. Endelig med henblik på sagsøgers beslutning om finansiering er sagsøgte i henhold til bekendtgørelsen §§ 10 og 14 forpligtet til at informere om produkter, herunder fordele og ulemper ved forskellige finansieringsprodukter, og sammenfattende gøres det gældende,
- at sagsøgte dermed har handlet i strid med lov om finansiell virksomhed, herunder bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder.
- at sagsøgte har tilsidesat sine forpligtelser i medfør af ovennævnte bestemmelser, idet sagsøgte blandt andet ikke særskilt har rådgivet og vejledt om den såkaldte serviceaftale af 3. juli 2006.

### 2.3. Det gøres gældende, at renteswap'en er et høj-risiko-produkt.

Det fremgår blandt andet af vejledningen til nugældende bekendtgørelse om investorbeskyttelse ved værdipapirer, at en swap er et komplekst produkt.

*"Eksempler på komplekse produkter er strukturerede obligationer, andele i hedgeforeninger, differencekontrakter (CFDere), >>convertible bonds<<, dvs. obligationer, der kan veksles til fx aktier. Eksempler på andre komplekse kontrakter.*

*Disse instrumenter kan derfor ikke handles som execution only."*

Derudover er den høje risiko senest fastslået i bekendtgørelse om risiko senest fastslået i bekendtgørelse om risikomærkning af investeringsprodukter (bekendtgørelse nr. 345 af 15. april 2011), bilag 1, hvoraf fremgår, at en renteswap og en valutaswap er et investeringsprodukt:

*Hvor der er risiko for at tabe mere end det investerede beløb eller produkttyper, som er vanskelige at gennemskue".*

Derudover understreger aftalegrundlaget, at der er tale om investeringer med høj økonomisk risiko.

Det fremgår således af vilkår for aftale om handel med afledte finansielle instrumenter (bilag 5, side 2, sidste afsnit), at

*"Hvis det urealiserede nettotab for kunden på noget tidspunkt overstiger rød risikogrænse, som er aftalt til 75%, at det samlede risikobeløb svarende til DKK kr. 6.825.000,00 er banken berettiget, men ikke forpligtet til uden varsel at afvikle forretninger i det omfang banken skønner det nødvendigt, herunder afvikling af alle forretninger, uanset dette måtte medføre tab for kunden".*

Videre fremgår i samme aftale, side 3:

*"Da der fra bankens side ikke er tale om en ubetinget eller uigenkaldelig aftale, men udelukkende en aftale indgået med baggrund i de retningslinier, som er aftalt under afgrænsning af risikoprofilen og øvrige vilkår, kan både risikorammerne og det samlede risikobeløb uden varsel reduceres af banken."*

*Hvis værdien af stillede sikkerheder, der har dannet grundlag for bankens fastsættelse af størrelsen af risikorammerne og det samlede risikobeløb, efter bankens opfattelse ændres væsentligt, er banken berettiget, men ikke forpligtet til uden varsel at afvikle forretninger i det omfang, banken skønner det nødvendigt, herunder afvikling af alle forretninger, uanset dette måtte medføre tab for kunden."*

Eftersom markedsværdiens negative udvikling dermed kunne – og fortsat kan – medføre tvangslukning med et væsentligt økonomisk tab og insolvens til følge understreges, at der er tale om et finansielt høj-risiko-produkt, idet sagsøger blandt andet er uden indflydelse på udviklingen, ligesom sagsøger for nuværende reelt ikke selv kan beslutte at begrænse sit tab.

- 2.4. Det gøres gældende, at sagsøgers risikovillighed (risikoprofil) ikke stemmer overens med risici forbundet med investeringen i swap'en.

Sagsøger ville alene investere med lav risiko.

Sagsøger har hverken forud, under eller efter investeringen ønsket at investere med høj risiko.

Sagsøgte har ikke forud for investeringen forespurgt eller på anden måde anmodet sagsøger om at oplyse, hvilken risikovillighed sagsøger ønskede at påtage sig.

Derimod fremgår klart og utvetydigt af e-mail af 12. januar 2007 fra Charlotte Donald Hvid (ansat hos sagsøgte), jfr. bilag 23, at (min understregning):

*"På tidspunktet for mødet var huslejen steget med ca. 1.100,00 kr. ift. Prospektet. Vi diskuterede de forskellige muligheder der var (hjemtagelse af forhåndslån, swap, kurssikring osv.)*

*Den "billigste" og mest fleksible løsning, hvis andelsboligforeningen ville sikre sig mod yderligere stigninger var at lave en renteswap. Vi talte om forskellige kombinationsmuligheder mht. beløb og løbetid. En rentesikring ville dog koste ca. kr. 600,00 mere (udover de kr. 1.100,00) om måneden pr. andelshaver."*

Der er således en klar og kendelig præmis, at sagsøger alene ville påtage sig lavest mulige risiko.

- 2.5. Det gøres gældende, at sagsøgte i forbindelse med investeringsrådgivningen – og inden sagsøgte kom med en anbefaling – har undladt at afklare og vurdere sagsøgers risikovillighed.
- 2.6. Det gøres gældende, at sagsøgte ikke har ydet relevant, retvisende og fyldestgørende rådgivning ved blandt andet ikke at have orienteret sagsøger om de risici, der var forbundet med at investere i renteswap'en, hvormed sagsøgte har ydet mangelfuld og erstatningspådragende rådgivning.

Det understreges klart og utvetydigt af,

- at sagsøger ønskede at sikre sig imod stigning i boligafgiften,
- at dette var begrundelsen for, at sagsøger tog kontakt til sagsøgte,
- at sagsøgte med baggrund i denne anmodning foreslog sagsøger at etablere en renteswapaftale med sagsøgte,
- at sagsøgte præsenterede en sådan renteswapaftale, der var et nyt produkt, som en sikring imod boligafgiftsstigning, hvilket var formålet med sagsøgers henvendelse,
- at sagsøgte på intet tidspunkt har rådgivet sagsøger om risikoen for renteswapaftalen, herunder at den var inkonvertibel, samt at denne kunne blive negativ i forbindelse med rentefald og således påføre sagsøger en betydelig risiko for gældsstiftelse, og
- at det forhold, at renten var høj på tidspunktet for indgåelse af renteswapaftalen må medføre, at sagsøgte, som rådgiver, burde have redegjort for konsekvenserne af en stigende boligafgift, såfremt der skete et fald i renten.

Sagsøgte har endvidere undladt at orientere, vejlede og rådgive om markedsværdiens betydning, idet sagsøger har noteret, at sagsøgte kan anerkende, at markedsværdien skal medtages, når man opgør formuen i en andelsboligforening, jfr. duplikken, side 4, 3. afsnit.

- 2.7. Det gøres gældende, at sagsøgte i forbindelse med rådgivningen undlod at vise og beregne markedsværdiens betydning og udvikling ved renteændringer.

I relation til bilag B bemærkes, at sagsøger ikke kan genkende at have modtaget eller fået gennemgået rentefølsomhedsanalysen, som anført i bilagets side 14 og 15. Det har sagsøger også tidligere meddelt sagsøgte.

Side 14 og 15 var ikke en del af præsentationsmaterialet på mødet den 14. marts 2006. Det understøttes af,

- at hele bilag B er i farve, når bortses fra side 14 og 15 (rentefølsomhedsanalysen benævnt ”oplæg på jyske rentebytte”,
- at den grå streg under ”Jyske Bank logoet” går på tværs af papiret på de øvrige sider, og hen over midten, medens den grå streg på side 14 og 15 kun er placeret lige under ”Jyske Bank-logoet”,
- at der i bilagets sider i øvrigt er ”vandmærker” i form af cirkler på de øvrige sider, medens det ikke er tilfældet på side 14 og 15,
- at sagsøgerne alene fik udleveret de plancher, der indgår i bilag 25, idet bilag 25 er den version af bilag B, som sagsøger fik udleveret til brug for mødet den 14. marts 2006, idet opmærksomheden henledes på, at ”oplæg på jyske rentebytte” ikke er inkluderet i bilag 25,
- at det understøtter, at rentefølsomhedsanalysen (oplæg på ”jysk rentebytte”) ikke var indeholdt i Bilag B på tidspunktet for mødet den 14. marts 2006.

- 2.8. Det gøres under alle omstændigheder gældende, at grundlaget for sagsøgers beslutning om at indgå renteswap-aftalen var åbenbart fejlagtigt og vildledende, idet blandt andet beregningerne i bilag B, side 14 og 15 ikke viser markedsværdiens rette udvikling ved renteændringer.

Det fremgår af bilag B, side 14 og 15, at markedsværdiens udvikling er symmetrisk, hvorved forstås, at det eksempelvis fremgår af side 14, at markedsværdien vil stige med kr. 2.564.068,00, såfremt renten måtte stige med 1%, medens markedsværdien vil falde med minus kr. 2.564.068,00 (samme beløb med modsatte fortegn) i tilfælde af rentefald på 1%.

Denne symmetriske beskrivelse/illustration beror på en åbenbar fejl, idet der ikke er taget højde for den såkaldte konveksitet.

Konveksitet er udtryk for rentefølsomhedens betydning ved renteændringer. Det er væsentligt, at der ved swap-aftaler tages hensyn til konveksiteten, idet markedsværdien ikke udvikler sig ens ved renteændringer – dvs., at der ikke er symmetri i renteudviklingen.

Det fremgår af bilag 27, side 1 (øverst), at markedsværdien fra dag ét var negativ med kr. 1.688.677,00, hvilket er i overensstemmelse med sagsørgtes estimerede fortjeneste på tidspunktet for aftalens indgåelse.

Det fremgår endvidere af bilag 27, side 2 (øverst), at markedsværdien ville være på kr. 2.416.388,00, såfremt renten måtte stige med 1%, medens markedsværdien ville være på kr. – 7.019.071,00 (samme beløb med modsatte fortegn) i tilfælde af rentefald på 1%.



Det er således ikke korrekt som anført i bilag E, side 14 og 15, at sagsøger ville have udset sig til samme gevinst/tab i tilfælde af en rente ændring +/- 1%, hvormed sagsøgte har skjult sagsøgers reelle økonomiske risiko.

Sagsøger har med andre ord tiltrådt swap-aftalen på et forkert og ufuldstændigt oplyst grundlag.

Det gøres gældende, at det er helt afgørende og udtryk for en væsentlig mangel ved beregningen, at sagsøgte undlod at beskrive eller illustrere markedsværdiens udvikling i tilfælde af rentefald, henholdsvis rentestigning.

Videre gøres gældende, at de på side 14 og 15 anførte beregninger har foranlediget sagsøger til at tro, at sagsøger ville opnå samme gevinst/tab ved en renteændring på +/- 1%.

Ovenstående oplysning var blandt andet af væsentlig betydning for sagsøgers investeringsbeslutning, idet den negative markedsværdi har en så væsentlig, bebyrdende og indgribende økonomisk betydning på sagsøgers låneengagement og investering, idet sagsøgte blandt andet til enhver tid kunne tvangslukke swap'en med stort økonomisk tab til følge for sagsøger.

- 2.9. Det gøres gældende, at renteswap'en er et komplekst finansielt produkt, der dermed stiller skærpede krav til sagsøgtes rådgivning og vejledning.
- 2.10. Det gøres gældende, at den negative markedsværdi ubestridt har en direkte negativ indflydelse på sagsøgers egenkapital/formue, hvilket sagsøgte undlod at oplyse, rådgive og vejlede om, hvormed sagsøgte blandt andet har tilsidesat sin forpligtelse til på en klar og utvetydig og på en forståelig måde at vejlede og rådgive om betydningen af renteswap'en, herunder i særdeleshed betydningen af den negative markedsværdi.

Renteswap'en har således ubestridt påført andelshaverne løbende huslejestigninger, hvilket renteswap'en i medfør af sagsøgtes anbefalinger og vejledning netop skulle hindre. Der henvises igen til e-mail af 12. januar 2007 fra Charlotte Donald Hvid (ansat hos sagsøgte), jfr. bilag 23, at (min understregning):

*"På tidspunktet for mødet var huslejen steget med ca. 1.100,00 kr. ift. Prospektet. Vi diskuterede de forskellige muligheder der var (hjemtagelse af forhåndslån, swap, kurssikring osv.) Den "billigste" og mest fleksible løsning, hvis andelsboligforeningen ville sikre sig mod yderligere stigninger var at lave en renteswap. Vi talte om forskellige kombinationsmuligheder mht. beløb og løbetid. En rentesikring ville dog koste ca. kr. 600,00 mere (udover de kr. 1.100,00) om måneden pr. andels-haver.*

De økonomiske konsekvenser ved renteswap'en er blandt andet kommet til udtryk ved, at andelshavere, der måtte have solgt deres andele efter investeringen har mistet deres respektive indskud, idet andelene grundet renteswap'en har mistet værdi.

- 2.11. Det gøres gældende, at sagsøgte i sin egenskab af rådgivende pengeinstitut skal oplyse om den negative markedsværdi, der viser beregningen af sagsøgers variable

rentebetalingsspligt, idet rentebetalingsspligten er udtryk for en alvorlig interessekonflikt, der medførte en konkret risiko for, at sagsøgte ikke alene i sagsøgers interesse fremkom med sine investeringsanbefalinger.

- 2.12. Det gøres gældende, at sagsøgte ikke har ydet retvisende og fyldestgørende rådgivning forud for og under investeringernes løbetid, og at sagsøgte på grundlag af sagens dokumenter er nærmest til at modbevise denne bevisførelse.

Dertil skal fremhæves, at sagsøgte i sin egenskab af rådgivende bank på en forståelig måde – som ikke er bagatelliserende – klart og utvetydigt har undladt at informere sagsøger om, at tabsrisikoen ikke kun var en teoretisk risiko, men afhængig af udviklingen i spread, hvormed tabet har været reelt og ruinerende.

Det understøttes blandt andet af, at sagsøger ikke klart og utvetydigt og på en forståelig måde har vejledt og rådgivet om betydningen af den negative markedsværdi. Det har medført at alle boligforenings-medlemmer, har måttet konstatere, at deres andele er uomsættelige.

Videre har 3 boligforeningsmedlemmer måtte sælge sine andele med markante økonomiske tab til følge, og salgspriserne har i det væsentligste været forbedret på grund af denne verserende sag og kendelsen fra Pengeinstitutankenævnet.

- 2.13. Til støtte for den nedlagte påstand gøres gældende, at sagsøgtes markedsføring har været uanmodet og anmassende og i strid med god skik for pengeinstitutter.
- 2.13.1 Det gøres gældende, at sagsøgte har anvendt vildledende og urigtige angivelser samt udeladt væsentlige informationer, der var egnet til at forvride sagsøgers opfattelse, indtryk og adfærd i forbindelse med investeringen, hvilket understøtter, at sagsøgte i sin egenskab af finansiell rådgiver ikke har ydet relevant, retvisende og fyldestgørende rådgivning.
- 2.14. Det gøres gældende, at sagsøgte i strid med dagældende bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder § 8 har undladt at give tilstrækkelige informationer om egne produkter og ydelser, herunder om forskelle i priser og vilkår for alternative produkter, der kunne dække sagsøgers behov.

Sagsøgte har således undladt at informere sagsøgte om alternative produkttyper på markedet.

Ovennævnte er i åbenbar strid med den dagældende bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder § 8, der har følgende ordlyd:

"§ 8. En finansiell virksomhed skal give tilstrækkelig information om egne produkter og ydelser, herunder om forskelle i priser og vilkår for alternative produkter, der kan dække kundens behov.

Stk. 2. Såfremt der mellem kunderne for en given ydelse er generelle forskelle i fastsættelsen af renter, bidrag eller andet vederlag til den finansielle virksomhed, skal den finansielle virksomhed oplyse en kunde herom, forinden der indgås aftale om levering af ydelsen. På forespørgsel fra kunden skal der oplyses om hvilke forhold hos kun den, der kan være

bestemmende for dennes indplacering inden for den givne prisdifferentiering.

Stk. 3. En finansiel virksomhed skal på grundlag af sit generelle markedskendskab informere kunden om relevante produkttyper på markedet. Informationen skal dog ikke indeholde oplysninger om konkurrerende produkter eller konkrete priser."

- 2.15. Til støtte for den nedlagte påstand gøres gældende, at de i ovennævnte pkt. 2.1. – 2.14 anførte hovedanbringender med tilhørende underanbringender individuelt – og i hvert fald samlet – dokumenterer, at sagsøgtes rådgivning og vejledning har været mangelfuld og ansvarspådragende.

Det **understøttes (1)** af, at sagsøgte er underlagt en professionsansvarsnorm, hvormed sagsøgte er underlagt en skærpet culpabe-dømmelse.

Det **understøttes (2)** af, at de i pkt. 2.1. – 2.14 anførte forhold individuelt – og i hvert fald samlet - dokumenterer, at sagsøgte har tilsidesat sine forpligtelser i henhold til gældende lovgivning og almindelige god-skik-regler for pengeinstitutter og finansielle rådgivere.

Det **understøttes (3)** af, at de i pkt. 2.1. – 2.14 anførte forhold - i hvert fald samlet - må karakteriseres som grov tilsidesættelse af sagsøgtes forpligtelser i henhold til lov og almindelige god-skik-regler for pengeinstitutter og finansielle rådgivere, hvormed der må stilles lempelige krav til sagsøgers bevisbyrde.

- 2.16. Til støtte for den nedlagte påstand gøres gældende, at sagsøger principalt er berettiget til at ophæve aftale om renteswap med tilhørende aftaler samt kræve erstatning, subsidiært at renteswap-aftalen med tilhørende aftaler i medfør af almindelige aftaleretlige principper, herunder aftalelovens § 36, er uforbindende for sagsøger, således at sagsøger retligt og økonomisk skal stilles som om, at aftalerne ikke var indgået.

Det indebærer i relation til både den principale, subsidiære og mere subsidiære påstand,

at sagsøgte er forpligtet til at frafalde krav på betaling af negativ markedsværdi samt tilbagebetale de beløb, som sagsøgte har modtaget, hvilket beløb ligeledes udgør sagsøgers tab,

at sagsøgers økonomiske tab udgør den nedlagte påstand, og således at der stilles krav om betaling af negativ kontraktinteresse, hvorved sagsøger stilles som om aftalegrundlaget ikke var indgået.

- 2.17. Til støtte for den nedlagte påstand gøres gældende, at sagsøgtes mangelfulde og ansvarspådragende rådgivning var bestemmende (årsagssammenhæng) for sagsøgers beslutning om at investere i renteswap'en, idet sagsøger ikke ville have investeret, såfremt sagsøgte havde ydet korrekt rådgivning og vejledning.

- 2.18. Det gøres gældende, at sagsøger har løftet bevisbyrden for, at sagsøger ikke ville have investeret i renteswap'en, såfremt sagsøger før investeringerne havde modtaget en gennemarbejdet og fyldestgørende beskrivelse af renteswap'ens karakteristika og de

forbundne risici, herunder renteswap'ens negative økonomiske betydning på sagsøgers egenkapital/formue og dermed andelsbevisets værdi, jf. pkt. 2.6.1.

2.19. Det gøres overordnet gældende, at sagsøgers krav ikke er forældet.

2.19.1 Det gøres gældende, at forældelse tidligst kan være indtrådt den 1. januar 2011, hvormed der ikke er indtrådt forældelse.

Der er enighed om, at rådgivningen fandt sted i marts 2006.

I medfør af dagældende forældelseslov (L 1908-12-22 nr. 274) var forældelsesfristen 5 år, jfr. § 1.

Den 1. januar 2008 trådte den nye forældelseslov (L 2007-06 nr. 522) i kraft, hvorefter den almindelige forældelsesfrist som udgangspunkt er 3 år, jfr. § 3, stk. 1.

Det fremgår af overgangsbestemmelsen i nugældende forældelseslovs § 30, stk. 1:

*”Loven finder anvendelse også på tidligere stiftede fordringer, som ikke inden ikrafttrædelsesdagen er forældet efter de hidtil gældende regler, jfr. dog stk. 2 og 4. Forældelse indtræder dog tidligst den 01. januar 2011, med mindre fordringen inden dette tidspunkt ville være forældet såvel efter denne lovs bestemmelser som efter de hidtil gældende bestemmelser. I det sidstnævnte tilfælde anvendes det seneste tidspunkt for forældelsens indtræden.”*

Det gøres gældende, at sagsøgers fordring i medfør af dagældende forældelseslov som udgangspunkt og tidligst ville være forældet i marts 2011 – dvs. 5 år efter tidspunktet for rådgivningen, men at sagsøgers krav i medfør af overgangsbestemmelsen i nugældende forældelseslov § 30, stk. 1 imidlertid indebar, at sagsøgers krav tidligst ville være forældet den 1. januar 2011.

2.19.2 Det gøres gældende, at forældelsens indtræden blev afbrudt på tidspunktet for sagsøgers indbringelse af sagen, idet klagen blev modtaget i Pengeinstitutankenævnet den 17. maj 2010, jfr. bilag 10, side 6, 4. afsnit, hvormed sagsøger i medfør af nugældende forældelseslov § 21, stk. 2, jfr. stk. 3, rettidigt har afbrudt forældelsen.

Det fremgår af forældelseslovens § 21 (min understregning):

”Er der inden forældelsesfristens udløb af eller mod fordringshaveren anlagt rets- eller voldgiftssag om grundlaget for fordringen, indtræder forældelse tidligst 1 år efter sagens endelige afgørelse.

Stk. 2. Er en sag om fordringens eksistens eller størrelse eller en sag, som er afgørende herfor, inden udløb indbragt for en administrativ myndighed, indtræder forældelse tidligst 1 år efter, at myndigheden har givet meddelelse om sin afgørelse. Dette gælder, uanset om fordringen gøres gældende af den, der har indbragt sagen, eller af den anden part, herunder det offentlige. Indbringes sagen inden for den i loven fastsatte frist eller i øvrigt inden for rimelig tid for en højere administrativ myndighed eller for Folketingets Ombudsmand, regnes fristen på 1 år fra meddelelsen om denne myndigheds afgørelse, henholdsvis Ombudsmandens udtalelse.

Stk. 3. Indbringes en tvist inden forældelsesfristens udløb for et privat klagenævn, ankenævn eller lignende, gælder stk. 2, 1. og 2. pkt., tilsvarende.”

Under hensyntagen til overgangsbestemmelsen i forældelseslovens § 30, stk. 1, blev forældelsen dermed afbrudt den 17. maj 2010 ved indlevering af klage til Pengeinstitutankenævnet.

2.19.3 Det gøres gældende, at sagsøger i medfør af forældelseslovens § 21, stk. 2 afbrød forældelsens indtræden ved indlevering af stævning den 27. juni 2012 til Retten i Viborg, hvormed der ikke er indtrådt forældelse.

Det fremgår af forældelseslovens § 21, stk. 2, at forældelsen indtræder et år efter, at Pengeinstitutankenævnet måtte have givet meddelelse om sin afgørelse.

Det kan ubestridt lægges til grund, at Pengeinstitutankenævnet den 15. september 2011 gav meddelelse til parterne om sin afgørelse, jfr. bilag 11.

Videre kan ubestridt lægges til grund, at stævning blev indleveret til Retten i Viborg den 27. juni 2012 – dvs. inden for 1 år efter pengeinstitutankenævnets meddelelse om afgørelsen.

Det gøres dermed gældende, at sagsøger i medfør af forældelseslovens § 21, stk. 2 har afbrudt den 1-årige forældelsesfrist ved et år efter modtagelsen af Pengeinstitutankenævnets afgørelse at have indbragt sagen for de almindelige domstole.

2.19.4 For det tilfælde, at Retten måtte finde, at sagsøgers krav er forældet i medfør af nugældende forældelseslovs § 3, stk. 1, og at overgangsbestemmelsen i § 30 ikke måtte finde anvendelse, gøres gældende, at forældelsesperioden skal regnes fra primo 2010, hvormed der i medfør af suspensionsbestemmelsen i nugældende forældelseslovs § 3, stk. 2 ikke er indtrådt forældelse.

Det fremgår af forældelseslovens § 3, stk. 2, at forældelsesfristen først regnes fra det tidspunkt, hvor sagsøger *vidste eller burde vide*, at sagsøgte havde ydet ansvarspådragende rådgivning.

I 2009 måtte sagsøger konstatere, at der var en række uregelmæssigheder omkring swap-engagementet, hvilket sagsøger den 31. marts 2010 påpegede overfor sagsøgte, jfr. bilag 8.

Forløbet afstedkom, at der medio 2009 og frem til klagens indlevering blev afviklet tre møder med sagsøgte, ligesom sagsøger i samme periode drøftede bankforholdet med blandt andet sin revisor. I den forbindelse blev sagsøger opmærksom på, at investeringen angiveligt ikke stemte overens med sagsøgers risikovillighed.

I 2009 blev sagsøger blandt andet gjort bekendt med,

at markedsværdien på renteswappen var negativ fra dag ét, hvilket indebar, at swappen fra dag ét havde negativ indflydelse på sagsøgers egenkapital,

- at swappen indebar stigninger i boligafgiften (huslejen), hvilket ikke var i overensstemmelse med sagsøgers ønske og sagsøgtes rådgivning, jfr. blandt andet bilag 23, 4. afsnit, hvilket Pengeinstitutankenævnet da også har tillagt betydelig vægt,
- at renteswappen havde direkte negativ økonomisk indvirkning på andelsbeviserne, hermed andelsbeviserne nu var uden værdi til økonomisk skade for andelsmedlemmerne,
- at gevinsten på en renteændring på 1 procent i sagsøgers favør er forholdsvis lille, når sammenholdes med en renteændring i sagsøgers disfavør, hvor tabet er markant større,
- at der var tale om et inkonvertibelt finansielt produkt således, at sagsøgers muligheder for låne-omlægning og/eller investeringer markant blev begrænset.

Videre måtte konstateres, at sagsøgte ikke havde vejledt og rådgivet om betydningen af den negative markedsværdi, idet sagsøgte blandt andet burde have oplyst, hvorledes markedsværdien beregnes/fremkommer samt betydningen af negativ markedsværdi, herunder at tvangslukning kunne medføre et økonomisk tab og insolvens, når sammenholdes med almindelige låneengagementer.

Derudover blev blandt andet konstateret, at sagsøgte ikke havde tilbudt alternative finansielle produkter.

Det skal dermed lægges til grund, at sagsøger først i 2009 blev opmærksom på, at sagsøger havde investeret i et høj-risiko-produkt, der ikke levede op til sagsøgers ønsker og krav, herunder sagsøgers risikovillighed, ligesom sagsøger først i primo 2010 blev bekendt med de ovenfor anførte forhold.

Dermed er der ikke indtrådt forældelse, idet det fremgår af forældelseslovens § 3, stk. 2, at forældelsesfristen først regnes fra det tidspunkt, hvor sagsøger *vidste eller burde vide*, at sagsøgte havde ydet ansvarspådragende rådgivning.

Det vil sige, at forældelsesperioden på 3 år først påbegyndte i 2009. Eftersom retsskridt i form af indlevering klage til Pengeinstitutankenævnet er foretaget inden for den 3 årige periode, er der således ikke indtrådt forældelse.

Til støtte herfor henvises til forældelseslovens § 3, stk. 2, note 19 (Karnov), hvoraf fremgår,

”ved rådgivningsansvar medfører skadelidtes manglende sagkundskab, at fristen normalt suspenderes, indtil fejlen konstateres.”

Til støtte herfor henvises desuden til FED 1997.1958Ø, U2007.115H, FED 2002.2707Ø og FED 1997.878 m.fl.

Ovennævnte domme understøtter, at forældelsen er suspenderet, ...

( udeladt)

2.20. For det tilfælde, at Retten måtte finde, at sagsøgers krav som udgangspunkt måtte være forældet i medfør af forældelseslovens § 3, stk. 1, ligesom Retten måtte finde, at forældelsesfristen ikke måtte være suspenderet i medfør af § 3, stk. 2, gøres gældende, at sagsøgers krav kan modregnes i sagsøgers tilbagebetalingsforpligtelse i henhold til det underliggende låneforhold, idet sagsøger i medfør af forældelseslovens § 24 er berettiget til – i det omfang sagsøgers erstatningskrav ikke måtte overstige sagsøgtets tilgodehavende mod sagsøger – at modregne med en forældet fordring.

Forældelseslovens § 24 har følgende ordlyd:

”Uanset fordringens forældelse bevarer fordringshaveren aftalt modregningsret og ret til modregning over for krav, som udspringer af det samme retsforhold, og som er stiftet, inden forældelse indtrådte.”

Det er endvidere en betingelse, at sagsøgtets krav (hovedkravet) måtte være stiftet inden det tidspunkt, hvor forældelsen af sagsøgers krav (modkravet) indtrådte. Bestemmelsen svarer til den tidligere retstilstand forud for nugældende forældelseslov, jfr. forældelseslovens § 24, note 188 (Karnov).

§ 24 indeholder således 2 kumulative betingelser for at sagsøger kan modregne med et forældet krav.

Første betingelse er, at sagsøgtets krav på tilbagebetaling af låneprovenuet og sagsøger erstatningskrav *udspringer af samme retsforhold (konneksitet)*.

Det er endvidere en betingelse, at sagsøgtets krav (hovedkravet) måtte være stiftet inden det tidspunkt, hvor forældelsen af sagsøgers krav (modkravet) indtrådte. Bestemmelsen svarer til den tidligere retstilstand forud for nugældende forældelseslov, jfr. forældelseslovens § 24, note 188 (Karnov).

#### Nærmere om konneksitet

Det gøres gældende, at krav i medfør af låneengagementet og renteswappen udspringer af det samme retsforhold (konneksitet), idet renteswappen havde til formål at *afdække* det underliggende lån, hvormed der er en direkte og naturlig sammenhæng mellem låneforholdet + swap-aftalen og dermed den mangelfulde og ansvarspådragende rådgivning.

Konneks modregning indebærer en udvidet modregningsadgang. En udvidet modregningsadgang ved konneks krav kan begrundes med det afhængighedsforhold mellem parternes forpligtelser, som også danner grundlag for samtidighedsgrundsætningen. Sagsøgte rådgav og vejledte i forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen om lånenes sammensætning, struktur og afdækning.

Dermed gøres gældende, at sagsøgtets tilgodehavende på tilbagebetaling af låneprovenu, og sagsøgers erstatningskrav i anledning i mangelfuld rådgivning, har en sådan fælles oprindelse og sammenknytning, at der foreligger konneksitet. Til støtte herfor bemærkes, at der tillægges en udvidet adgang til modregning med modkrav, der har en fælles oprindelse, desuagtet, at fordringen ikke måtte hidrøre fra samme gensidigt bebyrdende aftaleforhold. ....

(udeladt)

Det gøres dermed gældende, at der foreligger behørig konneksitet mellem sagsøgers forpligtelse til tilbagebetaling af lånet og sagsøgtes erstatningsforpligtelse i anledning af mangelfuld rådgivning.

#### Nærmere om stiftelsestidspunktet for sagsøgtes fordring

Det er almindelig antaget, at stiftelsestidspunktet for en fordring i henhold til et lån eller en kredit er tidspunktet for låneaftalens ind-gåelse.....

(udeladt)

For det tilfælde, at Retten således måtte finde sagsøgers krav på erstatning måtte være forældet, gøres dermed gældende, at betingelserne for modregningen i medfør af Forældelseslovens § 24 er opfyldt, hvormed sagsøger har en retlig interesse i at få sagen taget under påkendelse.

2.21. Det bestrides, at sagsøgers krav måtte være bortfaldet på grund af passivitet.

Det står ikke helt klart, hvornår der efter sagsøgtes opfattelse skulle være indtrådt passivitet. Det bestrides under alle omstændigheder, at der skulle være indtrådt retsfortabende passivitet allerede fordi, at sagsøger i 2009 måtte sagsøger konstatere, at der var en række uregelmæssigheder omkring swapengagementet, hvilket sagsøger i 2009 og senest ved brev af 31. marts 2010 påpegede overfor sagsøgte, jfr. bilag 8.

Eftersom klage til Pengeinstitutankenævnet blev indleveret Pengeinstitutankenævnet den 17. maj 2010, jfr. bilag 10, side 6, 4. afsnit, er der hverken i medfør af lov, retspraksis eller litteratur støtte for sagsøgtes passivitetsbetragtning, idet sagsøger uden ugrundet ophold påklagede sagen knap 1 år efter, at sagsøger blev bekendt med ovennævnte forhold, ligesom der i den 1-årige periode ubestridt pågik drøftelser med sagsøgte.

For så vidt angår perioden efter Pengeinstitutankenævnets afgørelse bemærkes, at sagsøger – der på grund af renteswap'en – var nødlidende, har måttet afvente tilsagn om retshjælpsdækning og fri proces, førend retssag kunne anlægges. Sagsøger har således inden rimelig tid efter tilsagn om retshjælpsdækning og fri proces anlagt retssagen, hvilket tillige understøtter, at der ikke er udvist retsfortabende passivitet.

2.22. Det gøres gældende, at sagsøgtes anbringende om forældelse og passivitet er fremsat så sent under sagens forberedelse, at sagsøgte skal nægtes at gøre disse anbringender gældende.

Til støtte herfor skal fremhæves, at sagsøgte under ingen omstændigheder har været forhindret i at gøre disse anbringender gældende på et tidligere tidspunkt under sagens forberedelse.

2.23. Det bestrides, at der måtte foreligge accept af risiko/egen skyld, ligesom det bestrides, at sagsøger skulle have tilsidesat sin tabsbegrænsningsforpligtelse, idet sagsøger ikke



har indgået en renteswapaftale i spekulationsøjemed, og således ikke ønskede andet end den lovede og forudsatte faste rente på 4,48%".

I sagsøgerens supplerende påstandsdokument hedder det: "..

- 2.1. Ad - Fejlagtigt og vildledende præsentationsgrundlag – bilag B, side 14 og 15, samt bilag 26 til 28:

Det fastholdes, at bilag B, side 14 og 15 ikke blev udleveret og gennemgået forud for aftalens indgåelse.

Sagsøgte har noteret, at sagsøgte kan anerkende, at der i beregningerne i bilag B, side 14 og 15 ikke er taget højde for konveksitet.

Det må bero på en retlig og økonomisk lapsus, når sagsøgte hævder:

”Der er intet krav om, at en præsentation om indgåelse af en renteswap skal indeholde tekniske oplysninger om konveksiteten.”

Sagsøgte overser, at sagsøgte havde en rådgivnings- og vejledningsforpligtelse, der indbefatter, at sagsøgte kan ifalde et rådgivningsansvar, såfremt sagsøgte måtte vildlede og fejlinformere om blandt andet markedsværdiens betydning og udvikling.

Det understøttes blandt andet af bekendtgørelse 2004-10-27 nr. 1046 om god skik for finansielle virksomheder (nu bekendtgørelse nr. 769 af 27.06.2011), hvorefter rådgivningen skal være relevant, retvisende og fyldestgørende.

Det fastholdes, at den i bilag B, side 14 og 15 anførte beregning af markedsværdien er baseret på et direkte forkert og vildledende grundlag, idet sagsøgte – mod bedrevidende – har undladt at indregne betydningen af konveksitet.

Videre har sagsøgte i processkrift C, side 3 anført:

”Indtil oktober 2010 var Jyske Bank´s beregninger af varighed (ændring i markedsværdien ved en ændring af rentekurven på 100 basispunkter) ikke justeret for konveksitet.

Baggrunden for, at der indtil oktober 2010 ikke var justeret for konveksitet, var blandt andet følgende, idet det vil føre for vidt at i nærværende sammenhæng at anføre alle Jyske Bank´s overvejelser:

- Renteniveauet indtil 2010 var højere og konveksitet spillede en mindre rolle ved et højere renteniveau
- Det var markedskonformt, det vil sige det var sædvanlig praksis hos Pengeinstitutter at rådgive ud fra en beregning af varighed (en lineær betragtning – ej konveksitet)
- Formålet med ”Oplæg til rentebygge” var at vise, at der ville være udsving i markedsværdien i tilfælde af rentefald og rentestigning.”

Det er ganske enkelt ikke korrekt.

I anonymiseret udgave fremlægges eksempel fra Sydbank på beskrivelse af markedsværdiens udvikling, jfr. **bilag 29** og **30**, idet bilagene vedrører to forskellige kunder.

Opmærksomheden henledes på bilag 29, side 5, hvor Sydbank med overskriften "Kurs- og rentescenarier" overfor kunden har oplyst, at markedsværdien i dette eksempel ville være på kr. 2.466.000,00, såfremt renten måtte falde med 1 %, medens markedsværdien ville være på kr. 475.000,00, såfremt renten ville stige med 1 %.

Det samme fremgår af bilag 30, side 8, hvor det er anført, at markedsværdien ville være på kr. 1.007.000,00, såfremt renten måtte falde med 1 %, medens markedsværdien ville være på kr. 416.000,00, såfremt rente måtte stige med 1 %.

Det bemærkes, at bilag 29 og 30 vedrører beregninger på en verserende swap, hvilket forklarer, at markedsværdien ikke er tilnærmet kr. 0,00 ved "uforandret udvikling".

Processkrift C må forstås således, at sagsøgte tager sig den frihed at negligere markedsværdiens betydning, idet sagsøgte blot har anført, at Jyske Bank A/S ikke agter at gå nærmere ind i en nærmere diskussion af beregningsmetoden.

Eftersom sagsøgte har erkendt, at beregningerne ikke er retvisende, idet der ikke er medregnet konveksitet, **opfordres** sagsøgte til at fremlægge sin rentefølsomhedsanalyse, der viser markedsværdiens udvikling ved renteændringer ved +/- ½ pct.-intervaller på op til en samlet renteændring på +/- 3 %, idet sagsøgte samtidig anmodes om at medtage markedsværdien på tidspunktet for renteswap'ens handelsdato.

Rentefølsomhedsanalysen vil vise, at sagsøgers gevinst ved en rentestigning på eksempelvis 1 % udgør et forholdsvis beskedent beløb i kr./øre, men sagsøgers tab med et rentefald på 1 % udgør et markant større beløb i kr./øre – det vil sige en asymmetri i markedsværdiens udvikling i kroner/øre.

Dermed negligerer sagsøgte den læring og instruks, som tilføres studerende på kurser ved certificering i forbindelse med rådgivning i såkaldte røde produkter. Som **bilag 31** fremlægges kompendium om renteswap vedrørende finanssektorens uddannelsescenter, hvor skævheden/asymmetrien nøje er beskrevet.

Det beror derfor på en åbenbar økonomisk og retlig vildfarelse, når sagsøgte ubestridt har undladt at informere sagsøger om de økonomiske risici ved renteswap'en i form af betydningen af markedsværdiens asymmetri/skævhed.

For det tilfælde, at sagsøgte mod forventning ikke måtte fremkomme med sin rentefølsomhedsanalyse på tidspunktet for aftalens indgåelse gøres gældende, at sagsøgtes manglende efterlevelse af ovennævnte provokation skal komme sagsøgte bevismæssigt til skade i relation til rettens vurdering af ansvarsgrundlag, årsagssammenhæng og sagsøgers økonomiske tab.

Det fastholdes, at bilag 26, 27 og 28 er korrekte, og at de efter omstændighederne skal indgå i sagen.

Konveksitetens betydning kan også dokumenteres ved en graf udarbejdet af Kenneth Kjeldgaard, jfr. **bilag 32**.

Det fastholdes derfor, at beregningen af markedsværdien i bilag B, side 14 og 15 udgør en væsentlig mangel.

Videre fastholdes, at sagsøger under ingen omstændigheder ville have indgået aftale om en renteswap, såfremt sagsøgte på behørig vis havde forklaret markedsværdiens økonomiske betydning samt dens udvikling i tilfælde af rentestigning og rentefald, hvilket understøttes af, at der er tale om en markant skævhed/asymmetri i markedsværdiens udvikling ved eksempelvis en rentændring på +/- 1 %.

- 2.2. Ad – Påstandsdokumentets afsnit 2.6. – Anbringende om at sagsøgte ikke har ydet relevant, retvisende og fyldestgørende rådgivning -

Manglende afdækning:

- 2.2.1. Sagsøger har i påstandsdokumentets afsnit 2.6. gjort gældende, at sagsøgte ikke har ydet relevant, retvisende og fyldestgørende rådgivning.

Det understøttes først og fremmest af, at renteswap'en overhovedet ikke var et egnet finansielt derivat for sagsøger, idet renteswap'ens hovedstol ikke følger hovedstolen på de underliggende lån.

Det fremgår blandt andet af årsrapporten for 2007 (bilag 14, side 13), at sagsøger havde 2 LR Realkreditforeningslån:

- LR Realkredit, nom. 15.281.300 kr., F1 rente, annuitetslån, jf. **bilag 33**
- LR Realkredit nom. 15.281.300 kr., F1 rente, stående lån, jf. **bilag 34**

Ved annuitetslån betales der et fast beløb på hver terminsdato, der skal dække både renter og afdrag på gælden. I starten vil størstedelen af beløbet være renteomkostninger, men en stadigt større del af beløbet vil med tiden blive afdrag på gælden. Efterhånden som hovedstolen afdrages, vil den underliggende gæld til stadighed blive mindre end renteswap'ens hovedstolen.

Dermed vil renteswap'en ikke (længere) afdække det underliggende lån, hvormed den i præsentationsmaterialet (bilag 25) samt i sagsøgtes e-mail af 12. januar 2007 (bilag 23) anførte afdækning/rentesikring er illusorisk og uden værdi.

Med andre ord vil sagsøger frem til renteswap'ens udløb i 2036 betale rente på 4,48% p.a. af en hovedstol, der er mindre end hovedstolene på de underliggende lån, hvormed sagsøger betaler rente af noget, som sagsøger ikke skylder.

Den økonomiske betydning er således, at sagsøger reelt har indgået et regulært væddemål omkring renten, idet der – i hvert fald over tid – ikke vil foreligge afdækning af det underliggende annuitetslån.

Det gøres gældende, at sagsøgte manglende rådgivning og vejledning omkring renteswap'ens manglende afdækning udgør en væsentlig mangel ved sagsøgtes rådgivning, vejledning og anbefaling. Det understreges i særdeles ved, at renteswap'en

har en løbetid på 30 år, hvormed sagsøger i 30 år ville være bundet af en renteswap uden reel afdækning, såfremt sagsøger ikke måtte få medhold i den nedlagte påstand. I den forbindelse bemærkes, at renteswap'en i sin natur er inkonvertibel, hvormed forstås, at renteswap'en alene kan nedlukkes mod betaling af den negative markedsværdi, hvilket sagsøgers økonomiske formåen på nuværende tidspunkt naturligvis ikke rækker til.

Dermed vil sagsøger blive påført væsentlige økonomiske tab, jf. pkt. 3. Det gøres gældende, at de markante økonomiske tab understøtter, at det var en væsentlig mangel, at renteswap'en ikke afdækker de underliggende lån.

Videre gøres gældende, at sagsøger under ingen omstændigheder ville have indgået aftale om en renteswap, såfremt sagsøgte på behørig vis havde forklaret, at renteswap'en – i hvert fald på sigt – ikke vil afdække det underliggende annuitetslån.

- 2.2.2 Derudover bemærkes, at renten på de underliggende lån beregnes efter kontant-renten, medens renten på renteswap'en beregnes efter Cibor-renten. Det indebærer, at der heller ikke i den sammenhæng foreligger behørig afdækning/rentesikring, hvormed sagsøgte oplysninger i præsentationsmaterialet (bilag 25) samt i sagsøgte e-mail af 12. januar 2007 (bilag 23) er illusorisk og uden værdi.

Det gøres gældende, at sagsøgte manglende rådgivning og vejledning omkring renteswap'ens manglende afdækning udgør en væsentlig mangel ved sagsøgte rådgivning, vejledning og anbefaling.

Endvidere gøres gældende, at denne rentedifference ligeledes har påført og vil påføre sagsøger et økonomisk tab.

Videre gøres gældende, at sagsøger under ingen omstændigheder ville have indgået aftale om en renteswap, såfremt sagsøgte på behørig vis havde forklaret ovenstående.

1. Sagsøgers økonomiske tab pr. 31. december 2012 (foreløbig)
- 1.1. Sagsøgers realiserede økonomiske tab pr. 31. december 2012

Sagsøger har nu aflagt årsrapport for 2012, der fremlægges som **bilag 35**.

Renteswap'en havde pr. 31. december 2012 påført sagsøger et økonomisk tab på 15.778.741 kr., hvoraf 2.191.757 var et realiseret rentetab, medens 13.586.984 var den daværende urealiserede negative markedsværdi.

De realiserede udgifter til renteswap'en fremgår af årsrapporterne for 2007 – 2012 og er summeret til 2.191.757 kr., jf. **bilag 36**.

Bilag 36 er udarbejdet af statsaut. Revisor Jens Aarøe.

- 1.2. Økonomisk tab forbundet med at sagsøger betaler rente på 4,48% p.a. af en hovedstol, der er mindre end hovedstolene på de underliggende lån, hvormed sagsøger betaler rente af noget, som sagsøger ikke måtte være skyldig.

Det som bilag 33 fremlagte lån var afdragspligtigt fra tidspunktet for låneoptagelsen, medens det som bilag 34 fremlagte lån ført bliver afdragspligtigt i 2016.

Dermed vil sagsøger for fremtiden blive påført væsentlige økonomiske tab, der i pkt. 3.2.1 og 3.2.2 er beregnet på grundlag af de oprindelige kreditforeningslån, jf. bilag 33 og 34.

Ved beregningen i pkt. 3.2.1 og 3.2.2. er forudsat, (1) at cibor-renten forbliver på 1%, ligesom (2) tabsperioden løber fra den 1. januar 2013 og frem til renteswap'ens slutdato.

1.2.1. LR Realkredit, nom. 15.281.300 kr., F1 rente, annuitetslån – afdragspligtigt, jf. bilag 33

Der fremlægges som **bilag 37** en af statsaut. revisor Jens Aarøe udarbejdet tabsopgørelsen, der viser, at sagsøgers fremtidige økonomiske tab vil blive 11.217.185,80 kr.

Eftersom der er tale om et fremtidigt tab baseret på den forudsætning, at cibor-renten måtte forblive på 1 % fremlægges som **bilag 38** en rentefølsomhedsanalyse, der viser betydningen af ændringer i cibor-renten. Det fremgår således, at sagsøgers fremtidige tab alene vil være 8.244.782 kr., såfremt cibor-renten måtte stige til 2 %, medens sagsøgers fremtidige tab vil være 14.189.499 kr., såfremt cibor-rente måtte falde til 0 %.

For nærmere dokumentation af de bagvedliggende beregninger fremlægges **bilag 39**.

1.2.2. LR Realkredit nom. 15.281.300 kr., F1 rente, stående lån – afdragsfrihed til 2016, jf. bilag 34

Der fremlægges som **bilag 40** en af statsaut. revisor Jens Aarøe udarbejdet tabsopgørelsen, der viser, at sagsøgers fremtidige økonomiske tab vil blive 6.990.035,74.

Eftersom der er tale om et fremtidigt tab baseret på den forudsætning, at cibor-renten måtte forblive på 1 % fremlægges som **bilag 41** en rentefølsomhedsanalyse, der viser betydningen af ændringer i cibor-renten. Det fremgår således, at sagsøgers fremtidige tab alene vil være 4.981.404 kr., såfremt cibor-renten måtte stige til 2 %, medens sagsøgers fremtidige tab vil være 8.998.66 kr., såfremt cibor-rente måtte falde til 0 %.

For nærmere dokumentation af de bagvedliggende beregninger fremlægges **bilag 42**".

Sagsøgeren har herudover gjort gældende, at aftalen efter de omstændigheder, som er anført ovenfor, må anses for uforbindende for sagsøgeren og/eller ugyldig efter aftalelovens § 30, § 31 og § 36.

Jyske Bank A/S har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument, hvori er anført: "...

**Ad formaliteten.**

For så vidt angår sagsøgers principale påstand om ophævelse af renteswapaftalen og tilbagebetaling af de af hver part modtagne beløb, gøres følgende gældende:

Der kan ikke afsiges dom på baggrund af denne påstand. Påstanden efterlader indtryk af at være en anerkendelsespåstand med et uklart element af en fuldbyrdelsespåstand i sig. For det tilfælde, at sagsøger måtte få medhold i påstanden, er det uklart, hvilke beløb der skal betales, hvordan disse skal opgøres, og hvornår dommen må anses for opfyldt.

Derudover vedrører påstanden ophævelse. Imidlertid er det uklart, om der gøres anbringender gældende fra sagsøgers side om aftalens ugyldighed, ligesom der ikke er gjort anbringender gældende om væsentlig misligholdelse.

Sagsøgers principale påstand og de dertil knyttede anbringender kan derfor ikke danne grundlag for en dom.

Vedrørende sagsøgers subsidiære påstand om aftalelovens § 36 gøres følgende gældende:

For så vidt angår sagsøgers subsidiære påstand, hviler denne på aftalelovens § 36 og dermed et synspunkt om, at renteswapaftalen mellem parterne bør tilsidesættes helt som følge af, at det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende.

Denne påstand er ligeledes en anerkendelsespåstand men uden et økonomisk element.

Sagsøger har i anbringender vedrørende aftalelovens § 36 ikke redegjort for, hvorfor det må anses for urimeligt at fastholde sagsøger på det indgåede aftalegrundlag. Det bestrides derfor, at aftalelovens § 36 kan finde anvendelse i sagen.

Vedrørende sagsøgers mere subsidiære påstand om, at sagsøger skal holdes økonomisk skadesløs, er denne påstand ny og fremsat efter forberedelsens afslutning. Sagsøgte protesterer mod, at denne påstand tillades.

Herudover er påstanden en fuldbyrdelsespåstand men uden økonomisk specifikation og kan derfor ikke danne grundlag for en dom.

**Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:**

Jyske Banks rådgivning indeholdt drøftelser om mulige alternative finansieringsprodukter i forbindelse med oplæg til renteswapaftale på mødet med sagsøger. Da andelsboligerne var under opførelse, var disse alternativer ikke reelle muligheder for sagsøger.

Jyske Bank har ikke garanteret eller på anden måde stillet sagsøger en rentebesparelse eller en sikring mod stigning i huslejen i udsigt. Andelsboligforeningen ønskede alene en rentesikring, og Jyske Bank imødekom dette ved den ydede rådgivning. Der har ikke været tale om at sikre en rentebesparelse. Det bestrides og afvises, at Jyske Bank har, kunne eller burde have rådgivet om sikring af fast husleje, herunder fællesudgifter, da Jyske Bank ingen indflydelse har på boligafgiftens sammensætning.

Charlotte Hvids formuleringer i bilag 23 kan ikke tages til indtægt for, at Jyske Bank skulle have stillet sagsøger i udsigt, at der var tale om en sikring af huslejen.

Det bestrides og er udokumenteret, at sagsøger alene ville investere med lavest mulige risiko. Det bestrides, at renteswap blev anset som et højrisiko produkt i 2006. Det bestrides, at Jyske Bank har undladt at afklare og vurdere sagsøgerens risikovillighed.

Bilag B inklusive side 14 og 15 var det præsentationsmateriale, der blev gennemgået på mødet den 14. marts 2006. Bilag B blev udleveret på mødet den 14. marts 2006.

Jyske Bank har ydet kompetent og tilstrækkelig rådgivning om renteswapaf-talen på mødet den 14. marts 2006 ved at gennemgå renteswapaftalen grundigt, redegøre for konsekvensen af stigning og fald i renten i forhold til markedsværdien, tilbyde gennemgang for foreningens medlemmer på en generalforsamling, og i øvrigt opfordre til revisions- og advokatmæssig bistand inden beslutning om valg af rentesikring/renteswap blev truffet.

Det bestrides, at Jyske Bank undlod at orientere, vejlede og rådgive om markedsværdiens betydning.

Den regnskabsmæssige behandling og konsekvens af renteswapaftalen for sagsøgers regnskab lå uden for Jyske Banks rådgivningsforpligtelse og kompetence, og Jyske Bank opfordrede sagsøger til at indhente supplerende rådgivning herom hos advokat og revisor.

Det bestrides, at side 14 og 15 i bilag B beror på fejlregninger.

Bilagene havde til hensigt at vise, hvad der ville ske ved faldende rente henholdsvis stigende rente. Det fremgår af såvel side 14 som side 15 i 1. linje, at der er tale om "Oplæg på Jyske Rentebytte (foreløbig beregning)".

Videre fremgår det af såvel side 14 som side 15, at Jyske Bank A/S har anført følgende:

*"Vi gør opmærksom på, at den korte og lange rente ikke altid ændres ens, så beregningerne skal tages med dette forbehold."*

Endelig fremgår det af sidste linje på såvel side 14 som side 15, at "*Beregningerne er uden ansvar for Jyske Bank*".

Den af sagsøgeren indhentede erklæring fremlagt som bilag 27 er ensidigt indhentet og kan allerede af den grund ikke anvendes under nærværende sag.

Derudover bemærkes, at den ensidigt indhentede erklæring er direkte fejlagtig, idet der er indlagt forkerte forudsætninger. Idet der er tale om en ensidigt indhentet erklæring, hvor der er indlagt forkerte forudsætninger, må bilaget afvises.

Sagsøgers bestyrelse og især formand, Rasmus Søby, fremstod meget vidende om renteswaps.

Renteswapaftalen blev bekræftet ved e-mail af 24 marts 2006, jf. bilag C fra Jyske Bank og fra sagsøgers bestyrelsesformand, og aftalen fremgår af bankens bekræftelse, jf. bilag 4.

Sagsøger bekræftede i e-mail af 24. marts 2006, jf. bilag C på Jyske Banks foranledning, at sagsøger ønskede en stående renteswap. Den stående swap fremgår også af bekræftelsens betalingsoversigt underskrevet af sagsøger.

Sagsøger har i øvrigt ikke gjort indsigelser mod aftalen ved modtagelsen af bekræftelsen, og sagsøger har derfor i øvrigt fortabt enhver indsigelse mod renteswapaftalen som følge af passivitet.

For så vidt angår serviceaftalen, er denne i øvrigt uden relevans for sagen, da Jyske Bank for nærværende ikke har påberåbt sig aftalens bestemmelser om nedlukning af renteswapaftalen, men tværtimod har ladet aftalen løbe videre.

Det bestrides, at Jyske Bank har handlet ansvarspådragende i relation til rådgivningen ydet på mødet den 14. marts 2006 og i relation til fremsendelsen og underskrivelsen af serviceaftalen.

Jyske Bank kunne ikke i foråret 2006 forudse rentens langsigtede udvikling og havde heller ikke en forpligtelse hertil. Renten udviklede sig i en for sagsøger gunstig retning fra 2006 til 2008, og sagsøger kunne her have realiseret en gevinst på kr. 2,5 mio. Dette valgte sagsøger ikke at gøre, hvorefter renten udviklede sig i en for sagsøger ugunstig retning. Denne renteudvikling var en direkte afledt effekt af krisen på de finansielle markeder og var uforudsigelig for sagsøgte ikke mindst i foråret 2006. Jyske Bank kan ikke blive ansvarlig for denne uforudsigelige renteudviklings effekt på sagsøger.

En ansvarsvurdering skal alene omfatte den af Jyske Bank ydede rådgivning – ikke renteswappens/udviklingen i den generelle rente og dermed udviklingen i markedsværdien på renteswapaftalen. Et rådgivningsansvar kan ikke udstrækkes til at omfatte en forpligtelse til at reagere overfor hverken efterfølgende renteændringer eller udviklingen i markedsværdien på en allerede indgået renteswap.

Det bestrides, at Jyske Bank skulle have handlet i strid med dagældende regler om god skik i lov om finansiell virksomhed, herunder bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder.

Bekendtgørelse nr. 686 af 20. juni 2007 (investorbeskyttelsesbekendtgørelsen) finder i øvrigt ikke anvendelse på denne sag, da bekendtgørelsen ikke var trådt i kraft på det tidspunkt, hvor sagsøger påstår den ansvarspådragende adfærd er udvist, nemlig på mødet den 14. marts 2006. Rådgivning i denne sag er derfor ikke omfattet af kravene om udarbejdelse af risikoprofil og de øvrige regler i bekendtgørelsen, og ansvarbedømmelse kan ikke baseres på regler i krafttrådt efter 1. november 2007.

Det bestrides i øvrigt, at sagsøgte har handlet i strid med de regler, der var gældende på tidspunktet for den ydede rådgivning.

Sagsøger har således ikke løftet bevisbyrden for, at der er et ansvargrundlag i form af ansvarspådragende rådgivning fra bankens side. Herudover har sagsøger ikke løftet bevisbyrden for, at sagsøger ikke ville have investeret i samme type renteswap, hvis sagsøgte havde ydet den af sagsøger påståede ønskede rådgivning. Sagsøger har derfor heller ikke dokumenteret, at det er den påståede ansvarspådragende rådgivning, der har forårsaget det påståede tab, sagsøger søger erstattet. Sagsøgers anbringender om, at der er omvendt bevisbyrde eller en lempeligere bevisbyrde for sagsøger afvises.

Sagsøger har udvist egen skyld, accepteret risikoen ved renteswapaftalen og ikke iagttaget sin tabsbegrænsningspligt, netop som følge af sagsøgers udtrykte ønske om en lang



rentesikringsperiode. Det bestrides, at sagsøger ikke selv for nuværende kan beslutte at begrænse sit tab. Renteswapaftalen er ikke uopsigelig. Sagsøger kan dermed nedlukke swappen til den aktuelle markedsværdi, når sagsøger ønsker dette.

Herudover må det afvises og er i øvrigt udokumenteret, at sagsøgte markedsføring har været uanmodet og anmassende og i strid med god skik reglerne.

Sammenfattende kan det lægges til grund, at sagsøgte ikke har handlet ansvarspådragende.

### **Vedrørende sagsøgers tabsopgørelse gøres det gældende:**

Sagsøger har ikke dokumenteret et tab, ligesom sagsøger i øvrigt ikke har dokumenteret adækvans og kausalitet mellem et eventuelt tab og Jyske Banks rådgivning. Det af sagsøger opgjorte og udokumenterede påståede tab bestrides.

Sagsøger har opgjort sit tab til kr. 16.858.359,66 og anfører selv, at tabet er opgjort som negativ kontraktsinteresse. Sagsøger har ikke lidt et tab og slet ikke et tab på ca. kr. 16,8 mio.

Sagsøgers påstand og anbringender om negativ kontraktsinteresse er erstatningsretligt ukorrekte, da disse kun finder anvendelse ved ophævelse af aftaler som følge af ugyldighed. Der er her tale om vurdering af et eventuelt rådgiveransvar i kontrakt, og dermed positiv opfyldelsesinteresse.

Da det bestrides, at der er juridisk grundlag for en ophævelse eller bortfald af aftalen om renteswap som følge af ugyldighed, er der således intet grundlag for erstatning på baggrund af negativ kontraktsinteresse.

Tabet er sammensat ved sagsøgers nettobetaling til sagsøgte fra indgåelsen af swapaftalen og til 31. december 2011 netto kr. 1.305.052,24 tillagt den urealiserede markedsværdi af renteswapaftalen, hvilken markedsværdi pr. den 11. juni 2012 udgjorde kr. 15.553.307,42 eller i alt kr. 16.858.359,66.

Et erstatningsberettiget kausalt og adækvat tab i denne forbindelse vil derfor være forskellen mellem sagsøgers økonomiske stilling, som den ville have været ved en – efter sagsøgers opfattelse – korrekt rådgivning, og sagsøgers økonomiske stilling efter den – efter sagsøgers opfattelse - ansvarspådragen-de rådgivning.

Eneste alternativ til en renteswap havde været et fastforrentet lån. Dette ville udover en højere rente også have medført betaling af ydelser til en endnu ikke indflytningsklar andelsbolig, hvorfor dette alternativ ikke var en reel mulighed.

Herudover har sagsøgte under alle omstændigheder dokumenteret med bilag D, at sagsøger ved optagelsen af et fast forrentet lån som alternativ ikke ville have stillet sagsøger bedre.

Dertil kommer, at de af sagsøger valgte datoer for opgørelsen af kravet er vilkårlige, og at den største del af kravet kan henføres til renteswappens markedsværdi.

Denne markedsværdi relaterer sig til den negative effekt, renteswapaftalen har i sagsøgers regnskab, hvilken effekt sagsøgte på ingen måde er ansvarlig for.

Der er ikke realiseret et tab. Markedsværdien svinger fra dag til dag. I stævningen udgør den kr. 15.553.307,42. Pr. den 31. december 2012 udgjorde den kr. 13.108.332,51, jf. bilag E, og pr. 2. september 2013 udgjorde den kr. 9,14 mio.

Havde sagsøger i øvrigt valgt en renteswap som anbefalet på mødet, hvoraf 50 % var med annuitetsafvikling, ville den negative markedsværdi alene udgøre kr. 7,47 mio. pr. 2. september 2013.

Sagsøger har ikke taget højde for, at det alternative lån, som sagsøger måtte have optaget ved en – efter sagsøgers opfattelse – korrekt rådgivning, også ville have haft en påvirkning på sagsøgers regnskab og på de enkelte andeles værdi.

Såfremt sagsøger vælger at lade swapaftalen fortsætte til udløb, vil markedsværdien være kr. 0, hvorved ingen af parterne herefter har forpligtelser overfor hinanden, og den deraf følgende regnskabsmæssige påvirkning helt vil bortfalde.

Allerede fordi den negative markedsværdi svinger, og i øvrigt vil bevæge sig mod et positivt beløb i det omfang det generelle renteniveau stiger, kan der ikke afsiges dom i overensstemmelse med den af sagsøger nedlagte påstand.

Sagsøgers krav, som det er opgjort, udgør således ikke et erstatningsberettiget, kausalt, adækvat og reelt realiseret tab.

For så vidt angår sagsøgers synspunkt om modregning af sagsøgers erstatningskrav i sagsøgers tilbagebetalingsforpligtelse i henhold til det underliggende låneforhold, må dette afvises, som søgt og teoretisk. Dels er modregningsbetingelserne ikke opfyldt, da LR Realkredit og ikke Jyske Bank er part i det underliggende låneforhold. Dels er sagsøgerens anbringender på dette punkt direkte modstridende, da sagsøger har påstået ophævelse af renteswapaftalen som følge af ugyldighed, men har fremsat påstand om erstatning som følge af påstået fejlagtig rådgivning udspringende heraf, og derudover vil anvende aftalen som grundlag for modregning.

### **Til støtte for spørgsmålet om forældelse gøres det gældende:**

Måtte retten mod forventning komme frem til, at sagsøgte har handlet ansvarspådragende, gøres det gældende, at sagsøgers krav er bortfaldet som følge forældelse, subsidiært passivitet.

Sagsøger har ved årsskiftet 2006/2007, og igen den 27. marts 2007 været fuldt ud bekendt med den positive værdi af markedsværdien af renteswapaftalen og dens betydning, så sagsøger på dette tidspunkt var bekendt med (eller burde have været bekendt med) renteswapaftalens karakteristika og mekanismer, herunder betydningen af ændringer i markedrenten for værdien af renteswapaftalen og risikoen derved.~ Dette gælder uanset, at markedsværdien af renteswapaftalen var positiv omkring årsskiftet 2006/2007. Sagsøger har på dette tidspunkt været bekendt med, at renteswapaftalens værdi svingede i takt med markedrentes udvikling og måtte således – som også oplyst på mødet i marts 2006 - kunne indse, at renteswapaftalen vil kunne få en negativ værdi, såfremt markedrenten faldt.

Som følge heraf var forældelse derfor allerede indtrådt på tidspunktet for sagsøgers anlæggelsen af sagen ved Pengeinstitutankenævnet den 17. maj 2010, og dermed er kravet

forældet. Den foreløbige afbrydelse af forældelsen i relation til anlæggelsen af sagen ved Pengeinstitutankenævnet er dermed ikke relevant.

For det tilfælde, at retten måtte nå frem til, at der ikke foreligger forældelse, foreligger der passivitet. Der er ingen undskyldelige omstændigheder fra sagsøgers side, der kan medføre grundlag for, at sagsøger først har anlagt sag ved Pengeinstitutankenævnet i maj 2010. Såfremt sagsøger havde den opfattelse, at en renteswap ikke tilgodeså foreningens interesser bedst muligt, burde sagsøger have reageret herpå langt tidligere. Sagsøger har historisk accepteret betydelige udsving i den negative markedsværdi, herunder både før og efter mødet mellem parterne i november 2009. Sagsøgers mulige krav må derfor uanset ansvarsbedømmelsen anses for bortfaldet som følge af passivitet....".

### **Retten's begrundelse og afgørelse**

Sagens hovedspørgsmål er, om AB Engskoven er bundet af den aftale, foreningen har indgået med Jyske Bank, den såkaldte renteswap, og den serviceaftale, der er knyttet hertil.

#### Forældelse og passivitet

Parterne er enige om, at forældelsestidspunktet løber fra den 14. marts 2006.

Sagsøgerens eventuelle krav var da undergivet en 5-årig forældelse efter den dagældende forældelseslov af 1908, § 1, nr. 1, således at forældelse efter denne lov ville være indtrådt den 14. marts 2011.

Med virkning fra 1. januar 2008 trådte den nugældende forældelseslov i kraft. Af overgangsreglen i denne lovs § 30, stk. 1, fremgår, at lovens regler også gælder for fordringer stiftet forud for den 1. januar 2008, og at en sådan fordring, som ikke var forældet ved lovens ikrafttræden, tidligst forældes den 1. januar 2011. Af forældelseslovens § 21, stk. 1 og 3, fremgår, at forældelsen suspenderes, såfremt sagen indbringes for et klagenævn, og tidligst forældes 1 år efter nævnets afgørelse. Sagsøgeren indgav klagen til Pengeinstitutankenævnet den 17. maj 2010, og nævnet afsagde kendelse den 15. september 2011. Sagen er anlagt den 4. juli 2012 og dermed inden for 1 år fra nævnets afgørelse. Sagsøgerens eventuelle krav er derfor ikke bortfaldet som følge af forældelse.

Da det efter de regnskabsmæssige oplysninger må lægges til grund, at de alvorlige økonomiske konsekvenser af renteswappen tidligst begyndte direkte at vise sig i løbet af 2009, og da sagsøgeren ikke har givet sagsøgte be-rettiget forventning om, at man uanset renteswappens udvikling ville acceptere dennes vilkår, er et eventuelt krav heller ikke bortfaldet som følge af passivitet.

#### Renteswappen og serviceaftalen

Banken var i 2006 som finansiel virksomhed omfattet af den daværende bekendtgørelse nr. 1046 af 27. oktober 2004. Dennes § 5, stk. 3, var sålydende:

"Rådgivningen skal tilgodesæ kundens interesser og give kunden et godt grundlag for at træffe sin beslutning. Rådgivningen skal være relevant, retvisende og fyldestgørende. (Banken) skal orientere om de risici, der er relevante for kunden".

Denne omstridte renteswap er kendetegnet ved, at AB Engskoven i 30 år betaler en fast rente på 4,48 % af hovedstolen på 30.344.000 kr. mod til gengæld i samme tidsrum at blive godskrevet en variabel rente, Cibor-renten. Aftalen udløber med udgangen af 2036. Renteforskellen kan løbende kræves betalt af den part, der har penge til gode. Renteswappen har en kursværdi - i sagen betegnet markedsværdi - som bl.a. afhænger af de til enhver tid værende renteforhold. Renteswappen havde de første år en positiv markedsværdi for

foreningen, men har siden haft en negativ markedsværdi. Markedsværdien vil ved udløb være 0 kr. I den serviceaftale, parterne efterfølgende indgik, er der bl.a. fastsat regler om, at risikobeløbet - den negative markedsværdi - ikke må overstige et beløb på 9.100.000 kr., og at Jyske Bank er berettiget til at kræve renteswappen indfriet, såfremt risikobeløbet er over 6.825.000 kr. Banken har i forbindelse med sagen tilkendegivet, at den "indtil videre" ikke vil fremsætte krav herom.

Det må anses ubestridt, at AB Engskovens formål med mødet med Jyske Bank den 14. marts 2006 og de aftaler, der senere blev indgået, var at sikre sig mod en højere boligafgift forårsaget af det stigende renteniveau, som efter det oplyste kunne konstateres i starten af 2006, og som kunne bevirke stigende rente på de kreditforeningslån, der skulle hjemtages - som udgangspunkt, når byggeriet var færdigt.

Det må efter de afgivne forklaringer lægges til grund, at det i marts 2006 ikke var muligt at hjemtage kreditforeningslåne mod bankgaranti, da der ville gå for lang tid, til byggeriet stod færdigt, og at lånene i øvrigt ved tidlig hjemtagelse straks skulle forrentes og afdrages, hvilket ville medføre, at andelshaverne i en periode ville komme til at betale dobbelt husleje, hvilket ville betyde en øget økonomisk belastning for disse, og at Jyske Bank på denne baggrund redegjorde for mulighederne for en renteswap.

Det er ubestridt, at Jyske Bank kendte vilkårene på de tilbudte kreditforeningslån, som lå til grund for drøftelserne på mødet den 14. marts 2006, her-under at disse - til dels efter en periode med afdragsfrihed - ville være indfriet efter 30 år. En behørig rådgivning fra bankens side skulle derfor omfatte det forhold, at den valgte renteswap var afvigende herfra, og de forøgede risici, dette ville indebære. Det bemærkes i den forbindelse, at det på baggrund af foreningens ønske om en fast boligafgift måtte have formodningen imod sig, at foreningen ønskede en højere risiko end nødvendigt.

En behørig rådgivning skulle også omfatte det forhold, at renteswappen havde en stor kursfølsomhed ved rentefald og derved kunne få en negativ markedsværdi af betydelig størrelse, som kunne kræves betalt af banken, såfremt den negative markedsværdi blev større end 6.825.000 kr., og at renteswappen ikke nødvendigvis kunne indfris til kurs 100. Det måtte i den forbindelse stå klart for banken, at foreningen ikke havde realistiske muligheder for at afvikle gæld af en sådan størrelse.

Endelig skulle en behørig rådgivning omfatte det forhold, at renteswappen kun kunne sikre andelsboligforeningen mod udgifter som følge af et renteniveau over 4,48 % under forudsætning af, at Cibor-renten steg tilsvarende, og at en renteswap som den valgte indebar, at en lavere Cibor-rente end 4,48 % ville resultere i en rentedifference - et rentetab - som skulle betales af foreningen.

Bevisbyrden for, at Jyske Bank ikke har ydet korrekt og fyldestgørende rådgivning påhviler foreningen.

En renteswap må betragtes som et kompliceret finansielt produkt, som de fleste vil have svært ved at forstå indholdet og konsekvenserne af. Der påhvilede derfor banken en særlig forpligtelse til ikke blot at redegøre korrekt og fyldestgørende, men tillige at sikre sig, at foreningens repræsentanter havde forstået rådgivningen. Dette gælder ikke mindst - som tilfældet blev - når foreningen valgte en renteswap-model, som også efter Charlotte Hvids egen opfattelse var en anden end den, der havde været drøftet på mødet.

Uanset om side 14 og 15 i bankens præsentationsmateriale på mødet den 14. marts 2006 blev udleveret, kan dette materiale ikke anses egnet til i tilstrækkelig tydelig grad at orientere medlemmerne af andelsboligforeningens bestyrelse - som det må lægges til grund ikke besad særlige forudsætninger for at kunne forstå plancherne - om de ovennævnte forhold, som det i

alt fald påhvilede banken at rådgive om. Efter de afgivne forklaringer kan det heller ikke lægges til grund, at den rådgivning, som i øvrigt blev givet fra bankens side på mødet, opfyldte disse krav.

Særligt om bankens e-mail af 24. marts 2006 til Rasmus Søby bemærkes, at denne kun nævner forholdet vedrørende renteswappens hovedstol og ikke de andre forhold, som bankens rådgivningsforpligtelse omfattede.

Retten finder herefter, at bankens rådgivning ikke opfyldte kravene i bekendtgørelsens § 5, stk. 3, men var behæftet med sådanne mangler, at foreningen må anses berettiget til at ophæve den renteswap, som rådgivningen omfattede, med tilhørende serviceaftale.

Efter foreningens principale påstand skal Jyske Bank anerkende, at foreningen er berettiget til at ophæve renteswappen med den virkning, at hver part skal tilbagebetale de ydelser, vedkommende har modtaget i henhold til aftalen.

Sagsøgte har under sagen bl.a. gjort gældende, at påstanden er for uklar til at kunne pådømmes og bl.a. ikke angiver et tidspunkt for, hvornår ophævelse skal ske og parternes mellemværende opgøres.

En imødekommelse af sagsøgerens principale påstand vil medføre, at sagsøgeren egenhændigt og på en ikke nærmere fastlagt fremtidig dato vil kunne vælge at ophæve parternes gensidigt bebyrdende renteswapaftale. Denne påstand kan derfor ikke tages til følge.

Efter det, der er anført ovenfor, og idet sagsøgeren som følge af den mangelfulde rådgivning har krav på at blive stillet som om denne ikke havde indgået renteswappen, tager retten imidlertid sagsøgerens subsidiære påstand til følge, dog uden citat af aftalelovens § 36.

#### Sagsomkostninger

Efter sagens udfald skal sagsøgte betale sagens omkostninger til sagsøgeren med i alt 633.940 kr. Beløbet omfatter 625.000 kr. til udgift til advokatbistand inkl. moms samt udgifter til vidner med 8.940 kr.

Sagsøgte skal endvidere betale retsafgift til statskassen med 150.000 kr.

#### **THI KENDES FOR RET:**

Sagsøgte, Jyske Bank, tilpligtes at anerkende, at den med sagsøgeren, A/B Engskoven, indgåede aftale om renteswap med tilknyttet serviceaftale er uforbindende for sagsøgeren.

Inden 14 dage skal sagsøgte, Jyske Bank, til sagsøgeren, A/B Engskoven, betale sagens omkostninger med 633.940 kr. og til statskassen med 150.000 kr.