

## DOM

Afsagt den 3. juni 2014 i sag nr. BS 3A-1660/2013:

A/B Trylleskovparken  
Trylleskovparken 2-22  
2680 Solrød Strand  
mod  
Nykredit Bank A/S  
Cvr-nr. 10519608  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2. Sagens formalitet er udskilt til særskilt afgørelse, jf. retsplejelovens § 253, og denne dom er alene del-dom vedrørende forældelse.

### **Parternes påstande**

Sagens materielle påstande er følgende:

Under denne sag har sagsøger, A/B Trylleskovparken, principalt nedlagt påstand om, at sagsøgte, Nykredit Bank A/S, tilpligtes at anerkende, at de som bilag 2 og 7 fremlagte renteswapaftaler er ugyldige.

Sagsøger har subsidiært nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes at anerkende at være erstatningsansvarlig for sagsøgers tab som følge af indgåelsen af de som bilag 2 og 7 fremlagte renteswapaftaler.

Sagsøgte, Nykredit Bank A/S, har overfor begge påstande nedlagt påstand om frifindelse, for så vidt angår den subsidiære påstand frifindelse for tiden.

### **Sagstema**

Sagens realitet vedrører spørgsmålet om, hvorvidt to renteswapaftaler indgået mellem sagsøger, A/B Trylleskovparken, og sagsøgte, Nykredit Bank A/S, er ugyldige og dermed uforbindende for sagsøger, A/B Trylleskovparken, eller om sagsøgte, Nykredit Bank A/S, er erstatningsansvarlig på baggrund af et rådgiveransvar eller af anden grund for et eventuelt tab, sagsøger måtte have lidt som følge af renteswapaftalerne.

Påstandene under formaliteten er følgende:

Sagsøger, A/B Trylleskovparken, har under denne del af hovedforhandlingen nedlagt påstand om, at sagsøgte, Nykredit Bank A/S, tilpligtes at anerkende, at der ikke for så vidt angår sagsøgers materielle påstand er indtrådt forældelse eller bortfald på grund af passivitet.

Sagsøgte, Nykredit Bank A/S, har under denne del af hovedforhandlingen nedlagt påstand om frifindelse.

## **Bevisførelsen**

### Dokumenter

Andelsboligforeningen A/B Trylleskovparken blev stiftet i marts 2003, og der blev den 6. marts 2003 afholdt den stiftende generalforsamling, jf. sagens bilag E. Kenneth Hofman, der er partner i KPMG, jf. sagens bilag F, blev valgt som formand for bestyrelsen. Finansieringen bestod af to lån på hver ca. 30. mio. kr. samt et sælgerpantebrev på ca. 2,6 mio. kr., alle optaget af bygherren.

Den 25. november 2003 blev der i A/B Trylleskovparken afholdt ekstraordinær generalforsamling, jf. sagens bilag G. Marianne Clausen blev indvalgt i bestyrelsen. Der blev som punkt 5 præsenteret alternativer for finansiering af 1. prioritet og økonomioversigt. Konsekvenser for boligafgift i forhold til alternative finansieringsmuligheder blev præsenteret af Kenneth Hofman. Generalforsamlingen vedtog "*et 10-årigt stående lån med fastlåst rente i 3 år. Et såkaldt F3K-lån, der vil betyde at vores boligafgifter ændres til disse beløb ...*" Bestyrelsen blev bemyndiget til at gennemføre beslutningen.

Den 12. maj 2004 blev der i A/B Trylleskovparken afholdt ekstraordinær generalforsamling, jf. sagens bilag H. Det blev "*uden afstemning vedtaget at hjemtage et F3-lån, så beslutningen fra 25. november 2003 fastholdes.*" Kenneth Hofman fratrådte som formand og Inge Lise Pedersen blev valgt som formand. En forudsætning for, at hun sagde ja, var, at man kunne trække på Datea i nødvendigt omfang og i større omfang end hidtil.

Af referat fra bestyrelsesmøde den 12. maj 2004, jf. også sagens bilag H, fremgår blandt andet, at Marianne Clausen blev valgt som foreningens kasserer.

Nykredits interne indstilling til bevilling fremgår af sagens bilag J. Det fremgår heraf blandt andet, at den kundeansvarlige er Nils Christiansen, at anvendt belåningsværdi, ejerbolig er på 85.200 kr. svarende til belåningsprocent på 76,9, at afdragsfrihed ønskes med baggrund i de store indskud og under hensyn til omsætteligheden og er et ønske direkte fra foreningen selv, at foreningen ønsker mindre rentefølsomhed end nuværende F1 lån og, at omlægningen er vedtaget på en generalforsamling. Den kundeansvarlige indstillede, at det ansøgte realkreditlån bevilligedes blandt andet på baggrund af værdistabilt pant, relativt store andelsindskud og foreningen var professionelt orienteret om renterisikoen i den valgte finansiering. Trylleskovparkens accept blev underskrevet af bestyrelse i september 2004 og november 2004, jf. sagens bilag I.

Den 11. maj 2005 blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Trylleskovparken, jf. sagens bilag K. Det fremgår heraf blandt andet, at Datea var valgt som administrator, og at ny advokat skulle være Niels Wallentin Jensen fra Datea. Pernille Olsen fra Datea var dirigent. Det fremgår endvidere, at flere handler af andelslejligheder havde givet problemer på grund af den valgte finansiering, "*der har været købere som er sprunget fra på grund af deres bankrådgivers råd, dette er en af konsekvenserne ved en høj-risiko finansiering vi har valgt.*" Det fremgår videre, at Karen havde stillet forslag om, at det blev beregnet, hvilke konsekvenser det ville få for huslejen ved at gå over til fastforrentede lån eller rentemax. Bestyrelsen blev anmodet om at arbejde videre med forslaget.

Det fremgår af referat af 6. juni 2005 fra ekstraordinær generalforsamling, jf. sagens bilag L, blandt andet, at man havde vanskelighed med at få valgt en formand til foreningens bestyrelse, hvorefter Søren Nielsen, der er cand. jur., blev valgt som formand.

Som bilag 3 er fremlagt præsentation dateret 8. september 2005. Præsentationen er - som også de følgende - udarbejdet i powerpoint og udprintet på papir til brug for møderne.

Den 12. oktober 2005 blev der afholdt beboermøde i A/B Trylleskovparken, og som sagens bilag 4, dateret 12. oktober 2005, er fremlagt præsentation til mødet, der er en forkortet udgave af præsentationen af 8. september 2005.

Den 1. november 2005 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i A/B Trylleskovparken, jf. sagens bilag M. Det fremgår blandt andet af referat, at der var fuldstændig enighed med 37 ja-stemmer om, at "*F 10 lån på 30.625.000 kr. rentesikres til 31/12 2022, F 3 lån på 30.101.506 kr. fortsætter uændret, F 10 lån på 2.700.000 kr. ændres til 20-årigt fastforrentet lån med afdrag.*" Som bilag 5 er fremlagt præsentation dateret 1. november 2005 til brug for generalforsamling.

Låneaftalerne, rammeaftale, jf. sagens bilag N, bilag A og bilag B blev underskrevet af parterne. Det fremgår blandt andet af bilag N, at der er tale om faciliteten renteswaps for beløb op til et maksimum på 31.000.000 kr., "*at der er oprettet konto til brug for beløb, der stilles til sikkerhed i henhold til rammeaftalens pkt. 7 og pantsætningsaftalen.*" Det fremgår blandt andet af bilag A, under punkt 3 bestemmelser vedrørende markedsværdiopgørelse, under punkt 7, at banken kan stille krav om yderligere sikkerhed også uanset, om der er fastsat et maksimum efter punkt 3, og under punkt 15, at kunden er bekendt med, at handel med finansielle instrumenter kan være forbundet med betydelige risici, samt at tab, der måtte opstå som følge af sådanne dispositioner, påhviler alene kunden. Det fremgår blandt andet af bilag B, at markedsværdien opgøres efter rammeaftalens punkter 3 og 13, ligesom det er beskrevet, hvad der skal ske, såfremt banken vælger at stille krav om sikkerhed. Ordene "Negativ markedsværdi" fremgår. Aftalerne er adresseret til Datea.

Handelsbekræftelsen vedrørende swapaftalen fremgår af sagens bilag 2, der er underskrevet den 2. november 2005. I handelsbekræftelsen fremgår skemaer over Nykredits betalinger, dog uden renter, og A/B Trylleskovparkens betalinger inklusive de faste renter fra tidspunktet, hvor aftalen træder i kraft den 28. december 2012. Aftalen er adresseret til Datea.

Som sagens bilag C er fremlagt markedsværdiopgørelser for perioden 16. november 2005 til 30. april 2013. Der er fremsendt opgørelse hver måned adresseret til Datea. Det fremgår blandt andet, at markedsværdiopgørelsen vil sammen med de evt. udsendte rentefastsættelsesbreve i året udgøre grundlaget for en evt. regnskab- og skattemæssig behandling af de finansielle aftaler. Endvidere fremgår under overskriften renteswap, handelsnummer, et skema, hvoraf markedsværdi inklusive vedh. rente i danske kr. fremgår. Det fremgår endvidere vedrørende vedh. rent og markedsværdi, at disse er ved positive værdier i "Deres" favør, ved negative værdier i "vores" favør. Den 2. juli 2007 er markedsværdi inkl. vedh. rente i DKK for oprindelige renteswap på 1.074.080 kr. og for swapaftalen fra 2007 på -806.611 kr. Den 1. januar 2009 er begge swaafter anført med minus, henholdsvis -662.570 kr. og -8.537.334 kr. Som bilag D er udarbejdet støttebilag til sagen over udviklingen i markedsværdiopgørelserne.

I forbindelse med forelæggelsen har sagsøgers advokat oplyst, at A/B Trylleskovparken i 2006 overgik til valuarvurdering. Marianne Clausen valgtes i 2007 som formand for andelsforeningen.

Den 26. juni 2007 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i A/B Trylleskovparken, og som sagens bilag 8 er fremlagt præsentation dateret 26. juni 2007. Det fremgår blandt andet af en af plancherne, at den oprindelige swapaftale kunne give en markedsværdi med 1.030.000 kr. i Trylleskovparkens favør. Sagens parter er enige om, at det på generalforsamlingen blev besluttet at indgå en renteswapaftale med rentetrappe samt at beholde den i 2005 indgåede swapaftale. Som bilag 7 og O er fremlagt den indgåede handelsaftale, der svarer indholdsmæssigt til aftalen fra 2005.

Som sagens bilag Q er fremlagt præsentation dateret den 7. april 2008.

Den 16. april 2008 blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Trylleskovparken, jf. sagens bilag R.

Som sagens bilag 9 er fremlagt præsentation dateret - for nogle planchers vedkommende 13. september 2010. Der er blandt andet planche, der viser oversigt over renteudviklingen med rentefald, og planche, der viser påvirkning af andelskronen. Præsentationen er anvendt ved møde den 13. september 2010 hos Marianne Clausen.

Som sagens bilag S er fremlagt præsentation dateret 16. august 2011. Der er blandt andet planche om, hvad markedsværdien har for en betydning, hvad renteudviklingen betyder for markedsværdien, hvad der sker i praksis ved et rentebytte, om fordele og ulemper ved individuel finansiering med Cibor samt et faktaark med uddybende beskrivelse af renteswap.

Som sagens bilag 10 er fremlagt A/B Trylleskovparkens klage til Nykredit, og som sagens bilag 11 er fremlagt Nykredits afvisning af klagen.

Som bilag T er fremlagt præsentation dateret 30. marts 2012, der blev anvendt ved bestyrelsesmøde den 28. marts 2012.

Som bilag U er fremlagt præsentation dateret 10. april 2013, der blev anvendt på den ordinære generalforsamling den 25. april 2012.

#### Forklaringer

Morten Blicher har blandt andet forklaret, at han er finansrådgiver i Nykredit. Morten Blicher er bankuddannet og med HD i kredit og finans. Morten Blicher har været ansat i Nykredit Realkredit fra 1993 og ca. fra 2005 også i Nykredit Bank. Morten Blicher er tilknyttet erhverscenteret, der er en støttefunktion, når der skal tales med kunder om risiko, fx i forbindelse med renter eller valuta. Morten Blicher har ikke selv kendskab til kunderne som sådan. Andelsboligforeninger henhører under erhvervs-kunder. Morten Blicher deltog i ca. 10 kundemøder om måneden.

På mødet i august 2011 med A/B Trylleskovparken deltog Morten Blicher i mødet sammen med Karina Hermann fra Nykredits andelsboligcenter. Morten Blicher var med som støtte, og han kom typisk ind i billedet, når en kunde spurgte til risiko. Det var den kundeansvarlige, der henvendte sig til Morten Blicher og bad ham være med. Første gang, Morten Blicher havde forbindelse med A/B Trylleskovparken, var forud for mødet i august 2008, hvor han blev kontaktet af den kundeansvarlige, ikke af medlemmer af Trylleskovparkens bestyrelse. Morten Blicher var ikke helt klar over, hvad mødet skulle angå, men mente, at A/B Trylleskovparken ville have gennemgået sin finansiering. Mødet var om dagen i Nykredits

lokaler. Fra Nykredit deltog han selv og Karina Hermann, og fra Trylleskovparken deltog Marianne Clausen og en ældre herre, der var foreningens formand og 3-4 andre, som han ikke husker navnene på. Præsentationen, jf. sagens bilag S, havde Morten Blicher udarbejdet sammen med Karina Hermann, han havde dog udarbejdet størstedelen. Valget af, hvad der kom med i præsentationen, skete ud fra, hvilke lån, der var på tidspunktet sammenholdt med, hvad man fremadrettet burde overveje, herunder refinansiering, hvad ændringer betyder for markedsværdien, hvad der sker i praksis ved et rentebytte / fast renteaftale, fordele og ulemper ved individuel finansiering (cibor + derivat), ændringer i markedsværdier over tid på fastrenteswap samt et "Fakta ark" med generelle oplysninger i prosa om, hvordan en renteswap fungerer. Faktaarket bruges til, at kunder efterfølgende kan læse selv. Faktaarket er taget fra Nykredits informationsbase og derfra udskrives som pdf-fil, og Morten Blicher ved ikke, hvornår det er udarbejdet. Han har ikke selv skrevet det.

Morten Blicher ved ikke, hvorfor andelsboligforeninger henhører under kategorien erhvervskunder, men man giver ikke private tilbud om renteswap, fordi private ville blive ramt skattemæssigt af "væddemålsparagraffen". En andelsboligforening vil ikke blive ramt af "væddemålsparagraffen". Morten Blicher havde alle disse oplysninger med blandt andet, fordi andelsboliger ofte skiftede ud i bestyrelser. Mødet tog vel 1-2 timer. Trylleskovparkens bestyrelse var overraskede over refinansieringen og rentetillæggets størrelse og nogle var bekymrede for økonomien i foreningen. Morten Blicher fornemmede, at bekymringen angik omsætteligheden af lejlighederne, idet én havde svært ved at sælge sin lejlighed til den pris, lejligheden var købt for. I 2011 var alle lejligheder faldet væsentlig i værdi - finanskrisen startede midt 2008. Klagen til Nykredit, jf. skrivelse af 23. november 2011, jf. sagens bilag 10, husker Morten Blicher ikke, men han er formentlig blevet bedt om en kommentar, idet hans navn anføres. Klagen var ikke overraskende for Morten Blicher, idet Marianne Clausen efter mødet var en del oprørt over refinansieringstillægget. Ud over salgspriser husker Morten Blicher ikke, at andre problemstillinger blev omtalt på mødet. Det var sædvanligt, at klager blev besvaret af Nykredits juridiske afdeling, jf. sagens bilag 11, hvor Trylleskovparkens klage blev afvist.

Bestyrelsesmødet den 28. marts 2012 blev holdt i en af lejlighederne i andelsboligforeningen. Til stede var fra Nykredit Morten Blicher og Karina Hermann og fra Trylleskovparken Marianne Clausen, bestyrelsesformanden og 2 yderligere, som han ikke husker navnene på. Formålet med mødet var en optakt til den efterfølgende generalforsamling med temaet, at et af Andelsboligforeningens lån med afdragsfrihed snart udløb. I den forbindelse ville bestyrelsen have generalforsamlingen til at give dem fuldmagt til at forlænge afdragsfriheden. Det var der konsensus om, og alle var enige herom. Præsentationen, jf. sagens bilag T, har Morten Blicher udarbejdet sammen med Karina Hermann. Det fremgik af præsentationen, som blev gennemgået, at omlægningen bl.a. indebar et rentetillæg. Endvidere fremgår scenarieanalyse på en fast renteaftale, finansielle overvejelser/strategier, alternativ omlægning, bekræftelse på rådgivning, fordele og ulemper ved individuel finansiering (Cibor + derivat) og markedsværdi (kursværdi) på en fastrente swap ændret over tid. Formålet med gennemgangen var at have styr på, hvorledes finansiering var, og hvad man herefter kunne vælge. Baggrunden for, at der var oversigter om fordele og ulemper, var blandt andet den, at tingene havde udviklet sig.

Morten Blicher var til stede ved generalforsamlingen den 25. april 2012, og det var hans opgave at orientere medlemmerne af andelsboligforeningen om finansieringen, herunder vedrørende en omlægning til en ciberlån - ikke swap.

Morten Blicher mener ikke, at han har deltaget i flere møder med Trylleskovparken efter denne generalforsamling ud over, at han har sparret med Karina Hermann om låneomlægningen.

Morten Blicher har som forberedelse til retsmødet deltaget i møde med advokat for Nykredit Bank og fået at vide, hvilke plancher han kunne blive præsenteret for - ikke andet og mere.

Susan Kielstrup har blandt andet forklaret, at hun er uddannet cand. jur. og på efterløn fra d 1. februar 2013. Susan Kielstrup blev ansat i Nykredit i 1982, gennem årene både i Bank og Realkredit. Susan Kielstrup kom til andelsboligcenteret ca. år 2000. Susan Kielstrup har haft stress, hvorfor hendes hukommelse ikke længere er god.

I andelsboligcenteret i Nykredit havde Susan Kielstrup ansvar for en kundeportefølje. Det var storkunder defineret ud fra administrator. Trylleskovparken havde Datea som administrator, og Datea var en storkunde.

I 2000 var man ikke startet med renteswapaftaler til andelsboligforeninger, det var vist først i 2005, det startede. Når Datea henvendte sig om lån, foranledigede Susan Kielstrup, at der blev udarbejdet forslag. Man talte om, hvad der var hensigtsmæssigt, og nogle andelsboligforeninger havde også selv meninger om, hvad der var hensigtsmæssigt.

Susan Kielstrup husker ikke de foreviste præsentationer eller sin deltagelse i møder. Susan Kielstrup kan heller ikke huske konkret de aftaler, der blev indgået i 2007. Selve dokumenterne til en låneaftale blev nogle gange underskrevet i forbindelse med afholdelse af en generalforsamling, andre gange sendte man dokumenterne frem til underskrift. Generelt krævede Nykredit ikke supplerende sikkerhed, men Susan Kielstrup ved ikke, hvorfor.

Det var fast procedure, at når en andelsboligforening havde en administrator, satte man adressen på denne administrator ind i systemet, hvorefter alle breve mv. blev sendt fra Nykredit til administrator.

Susan Kielstrup har deltaget i møde i Nykredit med blandt andet advokat for Nykredit, hvor man talte om sagen.

Christian Madsen har blandt andet forklaret, at han er bankuddannet og har HD i finansiering. Han er fortsat ansat i Nykredit, nu i Lyngby. Han er ansat både i Realkredit og Bank.

Christian Madsen har været ansat i Nykredit i ca. 20 år og fra 2007 som seniorfinansrådgiver. Christian Madsens ansvarsområde er primært større erhvervskunder. Andelsboligforeninger defineres i Nykredit som erhvervskunder - det er retningslinjerne. Christian Madsen assisterer den kundeansvarlige, men har også selv direkte kundekontakt. Han rådgiver om at håndtere finansielle risici. Christian Madsen har arbejdet med andelsboligforeninger i 18-20 år.

I 2004/2005 havde Christian Madsen ca. 120 møder årligt med kunder. I 2004 kom der en ny type rådgivning ind i billedet, også over for erhvervskunder, herunder andelsboligforeninger. Rådgivningen skete som udgangspunkt sammen med den kundeansvarlige. Trylleskovparken er derfor lidt atypisk, fordi Christian Madsen har haft møder med bestyrelse mv. uden den kundeansvarlige har været med. I 95 % af gangene er det den kundeansvarlige, der tager initiativ til at inddrage Christian Madsen. I årene 2004 og 2005 drejede meget sig om renteswap, og Christian Madsen skønner, at 80 - 90 % af sagerne handlede om swap. Markedsføring med tilbud om renteswap startede i september 2004.

Den første kontakt med Trylleskovparken var i 2005 og skete via den kundeansvarlige. Bestyrelsen i andelsboligforeningen henvendte sig for at få en anden finansiering, fordi man

havde en for stor del lån med variabel rente. Bestyrelsen ville have en større sikkerhed for ydelserne.

Christian Madsen udfærdigede en individuel præsentation til hvert kundemøde - dog ud fra nogle standardskabeloner. Ved alle møder gennemgik Christian Madsen plancherne. Møderne tog typisk 1-2 timer, og han sprang aldrig en planche over. Præsentationen skulle laves til hvert møde, fordi der skulle tages udgangspunkt i de konkrete tal, dvs. den enkelte kundes situation for at yde den bedste rådgivning. Formålet har ikke været efterfølgende at kunne bruge en præsentation som dokumentation for, hvad der er sagt, men det har været tilfældet.

Mødet i september 2005 blev holdt hjemme hos et bestyrelsesmedlem. Præsentationen, jf. bilag 3, som Christian Madsen har udarbejdet, blev gennemgået side for side. Med til mødet var foruden ham selv Marianne Clausen, en der hed Tibbe Gloranje eller lignende og Kjeld S Nielsen - måske hele bestyrelsen fra Trylleskovparken var til stede. Han mener ikke, at Pernille Olsen fra Datea var med. Bestyrelsens vidensniveau var i orden, og Marianne Clausen var godt inde i tingene, når talen var om renteutvikling. Marianne Clausen var på det tidspunkt - eller havde været - ansat i Roskilde Bank. Kurstab ved indfrielse på det tidspunkt af F10-lånet blev der også talt om, og man diskuterede emnet. I forbindelse med planchen: Hvad sker der i praksis ved en swap med forwardstart, fortalte Christian Madsen, at indtil aftalen pr. 31. 12. 2012 trådte i kraft, skulle man betale efter aftalen på det oprindelige lån, men når konverteringen skete, ville man skulle betale den faste rente efter swapaftalen. Derved opnåede Trylleskovparken en sikring mod stigende renter, og det var den sikkerhed, andelsboligforeningen var interesseret i. Man havde på det tidspunkt ikke forudset rentefald som et scenario. Christian Madsen husker ikke, at der blev stillet spørgsmål. Det er rigtigt, at der i præsentationen ikke er plancher med om faldende renter, men det var på det tidspunkt ikke almindeligt at have en såkaldt følsomhedsberegning med, og Christian Madsen talte ikke om risiko eller hvad der skete, hvis renten faldt.

Til beboermødet i oktober 2005 - der er 44 boliger i andelsboligforeningen - var fint fremmøde. Mødet blev holdt i biblioteket i Solrød Centret, og alle kunne deltage. Præsentationen, jf. sagens bilag 4, som Christian Madsen havde udarbejdet, blev gennemgået på overhead. Christian Madsen har formentlig svaret på spørgsmål, men Christian Madsen husker ikke konkrete spørgsmål fra mødet, bortset fra et, nemlig hvad nu, hvis renten bliver lavere. Christian Madsen svarede herpå, at man i så fald var bundet af aftalen. Pågældende spurgte herefter, om Christian Madsen kunne garantere, at renten ikke blev lavere, hvortil Christian Madsen svarede, nej, men kan du garantere, at den ikke bliver højere. Der blev talt om kurstab, men det ønskede man ikke at tage i forbindelse med en omlægning.

Christian Madsen deltog i generalforsamlingen i november 2005, hvor der var fint fremmøde. Christian Madsen gennemgik præsentationen, jf. sagens bilag 5, som han selv havde udarbejdet. Præsentationen er ændret blandt andet, fordi renten var steget frem til generalforsamlingstidspunktet, hvilket medførte en fordyrelse på ca. 100.000 kr. om året, hvis man indfriede lånet på det tidspunkt, og det ønskede Trylleskovparken ikke. Præsentationen blev gennemgået side for side. På generalforsamlingen besluttede man sig for at indgå en fastrenteaftale, dvs. en renteswap, - Christian Madsen anvender ordene fastrenteaftale og renteswap som synonymmer.

De lånedokumenter, der skulle underskrives, jf. sagens bilag A, B og 2, kan Christian Madsen ikke huske, om de blev sendt, eller om de blev underskrevet samme dag, som generalforsamlingen blev afholdt. Det er normalt den kundeansvarlige, der tager sig af underskriftdelen.

På mødet i juni 2007 deltog Christian Madsen sammen med bestyrelsen. Man var presset på tid, hvorfor mødet blev afholdt ca. 1 time forud for selve generalforsamlingen. Præsentationen, jf. sagens bilag 8, som Christian Madsen selv har udarbejdet, blev gennemgået side for side. Trylleskovparken havde det presserende problem, at man havde et lån, der skulle refinansieres i 2007 - hvilket var årsagen til mødet. Trylleskovparken var bekymret for, hvorledes udviklingen i renterne ville blive, fordi renterne på det tidspunkt steg. Trylleskovparken ønskede mere sikkerhed for fremtidige betalinger. Det var Christian Madsens opfattelse, at der på det tidspunkt var god grund til at frygte rentestigninger. Planchen om eksisterende finansiering og det allerede indgåede swap tog Christian Madsen med, fordi på det tidspunkt havde swapaftalen vist sig at være en god idé. Christian Madsen foreslog, at foreningen fik afløst den oprindelige aftale - der først havde virkning fra 2012-, fordi man kunne inddrage den positive markedsværdi på ca. 1 mio. kr. og få denne mio. kr. indregnet i den nye aftale. Christian Madsen formulerede sig om den positive markedsværdi således, at han sagde, at som det ser ud nu, selv om det ikke er trådt i kraft, ville markedet betale en gevinst på ca. 1 mio. kr. Der var ingen spørgsmål til, hvorledes den positive markedsværdi opstår, men forklaringen var på det tidspunkt, at renten var steget i forhold til aftaletidspunktet. Trylleskovparken ønskede ikke at ændre den oprindelse aftale om renteswap, og man ønskede at sikre låneomlægningen i 2007 med rentetrappen, og Christian Madsen husker ikke, at der blev stillet spørgsmål om, hvorledes man kunne få den ene mio. frigjort, ej heller ved de plancher, hvor han havde skitseret den mulighed. Trylleskovparken var fokuseret på sikkerhed for, at boligafgiften ikke steg, og den sikkerhed opnåedes ved aftaler om fast rente ved swap. Det indebar en moderat rentestigning gennem de første 10 år - smerten kommer lidt langsommere - og derefter en konstant ydelse. Hermed havde man sikret største delen af Trylleskovparkens finansiering lang tid fremadrettet. Havde man taget et almindelig fast forrentet lån, ville det have været dyrere for andelsboligforeningen. Vedrørende planchen om påvirkning af andelskronen oplyste Christian Madsen, at det drejer sig som udgangspunkt om et finansielt instrument, der ikke skal indgå i regnskaberne, men hvis foreningen anvender valuarvurdering eller den offentlige vurdering til beregning af andelskronen, skal markedsværdien dog fremgå af regnskabet. Der var ingen spørgsmål til det. Christian Madsen mener, at Trylleskovparken anvendte valuarvurdering. Det er Christian Madsens vurdering, at Trylleskovparkens bestyrelse havde forstået indholdet af låneaftalerne, hvilken vurdering han havde ud fra, at bestyrelsesmedlemmerne stillede gode spørgsmål. Han husker ikke længere de konkrete spørgsmål. Christian Madsen deltog som eneste repræsentant for Nykredit ved generalforsamlingen, hvor præsentationen også blev gennemgået. Christian Madsen mener, at han havde lånedokumenterne med til underskrift, og at bestyrelse underskrev i umiddelbar forlængelse af generalforsamlingen. Lånedokumenterne svarede til de dokumenter, der blev underskrevet i forbindelse med swapaftalen i 2005, og Christian Madsen har derfor ikke side for side gennemgået dokumenterne med bestyrelsen i forbindelse med underskriften. Det var et godt møde og god stemning på generalforsamlingen.

Præsentationen fra april 2008, jf. sagens bilag Q, som Christian Madsen har udarbejdet, er ikke brugt ved noget møde. Det udarbejdede Christian Madsen, fordi han fik en henvendelse fra en advokat, der oplyste, at han efter anmodning fra Marianne Clausen skulle bruge det til en rentefradragsmodel. Hvis Trylleskovparken skulle anvende en rentefradragsmodel for andelshaverne krævede det en låneomlægning, hvilket er baggrunden for præsentationen. Christian Madsen sendte præsentationen på mail til advokaten. Christian Madsen har set via en mail, at Marianne Clausen har set præsentationen, men der skete ikke yderligere. Med reference til sagens bilag D om markedsværdiopgørelser for A/B Trylleskovparken har Christian Madsen oplyst, at han ikke har kendskab til, om Nykredit har rettet henvendelse til Trylleskovparken i anledning af rentefaldet, og han ved ikke, om den kundeansvarlige har



gjort det, idet det er han ikke orienteret om, og han har heller ikke selv personligt rettet henvendelse.

Mødet i september 2010 foregik i Marianne Clausens køkken i Trylleskovparken. Med til mødet var Christian Madsen og Susan Kielstrup fra Nykredit samt - ud over Marianne Clausen - 2-3 andre. Susan Kielstrup var med siden ca. 2007, idet der var sket omrokeringer af kunder i Nykredit. Det var derfor helt naturligt, at hun var med til mødet sammen med Christian Madsen. Anledningen til mødet var Erhvervsstyrelsens instruks om, at den negative markedsværdi skulle optages som en post i årsregnskaberne. Der var udsendt meddelelser herom i 2010. Christian Madsen ved ikke, hvem der tog initiativ til mødet, men det var ikke ham selv. Det var Susan Kielstrup, der henvendte til Christian Madsen om mødet. Der var i det hele taget en del henvendelser fra andelsboligforeninger på det tidspunkt på grund af de nye regnskabsmæssige krav. Præsentationen, jf. sagens bilag 9, har Christian Madsen udarbejdet, og den blev gennemgået på mødet. Et af emnerne var, hvorfor der var negativ markedsværdi, og det emne havde relevans, dels fordi der var indtrådt rentefald på det tidspunkt, dels fordi det var relevant i forhold til den indflydelse optagelse af den negative markedsværdi som en post i regnskabet kunne have for valuarvurderingen. Der blev ikke talt om sikkerhedsstilling på mødet, men Christian Madsen kan bekræfte det af Susan Kielstrup oplyste om, at man i Nykredit ikke krævede supplerende sikkerhed - det havde i øvrigt aldrig været tanken. Der var en trykket stemning på mødet på grund af den negative markedsværdi - det er ikke det sjoveste møde, Christian Madsen har været til. Christian Madsen husker ikke, om man talte om at konvertere sig ud af problemet, men efter Christian Madsens opfattelse var tabet på det tidspunkt for stort, og det hele går jo i 0 ved udløb, hvorfor Christian Madsen ikke ville have anbefalet en konvertering. Dette møde er det sidste, Christian Madsen har haft med Trylleskovparken, idet Nykredit igen foretog en omorganisering, herunder til decentrale afdelinger, og Christian Madsen blev tilknyttet Nordsjælland.

Vedrørende præsentationen fra august 2011, jf. sagens bilag S, herunder fx plancherne med fordele og ulemper ved individuel finansiering med Cibor, faktaarket og scenarieanalyse på fast renteaftale, har Christian Madsen oplyst, at han på det tidspunkt, han udarbejdede præsentationer, ikke havde adgang til nogle af de beregninger, der senere var med i en præsentation samt, at man tidligere ikke anvendte den information. Hertil kommer, at en præsentation selvfølgelig også udvikler sig med tiden og i lyset af finanskrisen, ligesom kravet til regnskaberne, hvorefter markedsværdiens fik indflydelse på andelskronen, havde medført ændringer.

Christian Madsen er sikker på, at Trylleskovparken havde forstået indholdet af de indgåede renteswapaftaler, herunder at en renteswap er en sikring af boligafgiften og ikke en sikring af andelskronen.

Christian Madsens direkte dialog med Trylleskovparken foregik med Marianne Clausen. Christian Madsen har ikke haft kontakt til Trylleskovparkens revisor.

Marianne Clausen har blandt andet forklaret, at hun p.t. er kasserer i A/B Trylleskovparken. Marianne Clausen er bankuddannet og har i de seneste ca. 10 år været projektleder, de seneste 3 år organisationschef. I 2008 var hun ansat i Roskilde Bank, men har haft ansættelse i andre banker. Marianne Clausens speciale er it-systemer, og hun har ikke beskæftiget sig med finansielle instrumenter. Marianne Clausen havde ikke hørt om renteswap før i forbindelse med Trylleskovparken, hun var dog klar over, at man i forbindelse med optagelse af lån kunne være nødsag til at skulle realisere et kurstab, og hun havde hørt om indfrielse til overkurs.

Marianne Clausen købte andelsboligen i Trylleskovparken i 2003, blev valgt ind i bestyrelsen i 2004, og fra 2007 var hun kasserer. Fra 2007 var hun formand for bestyrelsen til 2010/2011, fra hvilket tidspunkt hun igen blev kasserer.

Datea har været samarbejdspartner med Trylleskovparken "lige fra starten". Dateas opgaver var dels at tage sig af ejendommen, herunder fx bogføring og regnskaber, dels at tage sig af opgaver i forhold til de enkelte beboere, herunder fx ejerskifter, varmeregnskaber, påtale ved ikke overholdelse af husorden og udsendelse af rykkere. Datea var "vores ansigt udadtil", og papirgangen var den, at alt blev sendt til Datea, herunder fx breve fra kommune, ejendomsværdioplysninger, banker og pengeinstitutter. Såfremt Datea mente, at der var noget, som bestyrelsen skulle se på, sendte Datea det videre, fx hvis der var noget i brevene, som bestyrelsen skulle tage stilling til – forholde sig til. Der var ikke nogen skriftlig aftale med Datea om, hvorledes papirgangen skulle være, og om, hvad der skulle sendes videre, og hvad der ikke skulle sendes videre. Advokat Nils Vallentin Jensen var alene inde i billedet i forbindelse med byggesag fra overtagelsen, da andelsboligforeningen blev stiftet. Marianne Clausen kender den almindelige aftale med Datea, men hun ved ikke, om A/B Trylleskovparken står registreret med cvr-nr. med adresse hos Datea, men det tror hun ikke, fordi det fremgår ikke af aftalen. Datea sendte materiale til revisor til brug for de årlige regnskaber. Datea sendte kvartalsvis opgørelse om drift også til foreningen. Revisor udarbejdede regnskab og forslag til andelskronen, og det forholdt bestyrelsen sig ikke til. Man så først regnskab sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, der udsendes af Datea.

Man brugte Nykredit til finansiel rådgivning. Da Kenneth Hofman var med i foreningen, havde han indsigt i "nogle ting, som vi andre ikke havde," men han var kun med til engang i 2004, da han flyttede fra foreningen. Kenneth Hofman hjalp færdigt med låneomlægningen fra F1 til F3, men ikke i forbindelse med swap-aftalerne. Marianne Clausen har ikke haft kontakt til Kenneth Hofman.

Marianne Clausen mener, at man fra ca. 2010 via et it-system kunne se de dokumenter til Trylleskovparken, som Datea modtog, men Marianne Clausen havde ikke log-in fra sin start som formand for bestyrelsen. I starten var det i øvrigt således, at kun enkelte kunne få adgang til at se korrespondancen, men i dag kan alle i boligforeningen få adgang. Marianne Clausen brugte sin adgang, når der blev udarbejdet budget, men ellers ikke.

Den oprindelige finansiering var valgt af bygherren. Det var F-10 afdragsfrit, F1 med afdrag og et sælgerpantebrev. Marianne Clausen spurgte selv til denne finansiering, og der var nogle potentielle købere, der hellere ville have en mere "almindelig" belåning. Omlægningen fra F1 til F3 var Kenneth Hofmans projekt, idet han syntes, man skulle overveje ikke at afdrage, "fordi pengene lå bedre i egne lommer," og boligforeningen var jo ikke nogen bank. Det var baggrunden for, at lånet blev afdragsfrit.

I maj 2005 i forbindelse med den ordinære generalforsamling var der købere, der havde trukket sig, og man talte om højrisikofinansieringen. Ved den ekstraordinære generalforsamling i juni 2005 skiftede Trylleskovparken formand, jf. blandt andet sagens bilag L. Den nye formand, Søren Nielsen, var ansat i Novo Nordisk og uddannet jurist. Det var ikke vidnets indtryk, at Søren Nielsen havde erfaring med finansielle instrumenter. På Søren Nielsens foranledning fik man et møde i stand om "højrisiko." Mødet blev holdt hos et medlem af bestyrelsen, Tibbe. Med til mødet var fra Trylleskovparken Marianne Clausen, Søren Nielsen, Tibbe og måske endnu et medlem af bestyrelsen. Fra Nykredit deltog Christian Madsen, Nils Christiansen og Susan Kielstrup. Plancher, jf. sagens bilag 3, blev gennemgået og udleveret på papir. Christian Madsen fortalte side for side, og mødet tog ca. 1-3 timer.

Marianne Clausen husker ikke noget konkret fra mødet. Men de havde ikke hørt om renteswap før på det møde, og det var ikke Marianne Clausens indtryk, at andre i bestyrelsen havde hørt om swap. Vedrørende planchen om kurstabet på de 3.854.000 kr. kan Marianne Clausen ikke huske, at der blev talt om det. Marianne Clausen husker det sådan, at det ikke kunne betale sig med en sådan omlægning uden for de faste terminer, fordi der herved opstod kurstab. Det gjorde dog ikke, at Marianne Clausen var klar over, at renten havde nogen betydning for kursen. Marianne Clausen husker ikke, hvilke spørgsmål, der blev stillet, men der må have været nogle. Det var et positivt møde med mange informationer. Man gik fra mødet med den fornemmelse, at Nykredit var interesseret i at hjælpe og give den "faste rente, vi gerne ville have." Marianne Clausen havde hørt om swap i forbindelse med sit arbejde med it-systemer, idet der var den slags låntyper i systemerne, men det var ikke før 2007/2008, hun havde den information. I 2005 havde hun ikke hørt noget om swap. Fx er planchen om, hvad der sker i praksis ved en swap med forwardstart helt uden for Marianne Clausens kompetenceområde.

På den baggrund blev der afholdt et beboermøde i oktober måned 2005 i Solrød Centeret. Marianne Clausen husker ikke fremmødet, men der kom som regel mange af de 44 husstande. Præsentationen, jf. sagens bilag 4, blev gennemgået af Christian Madsen på projektor. Marianne Clausen genkender fra plancherne ordet fastrenteaftale/rentesikring. Folk syntes, at det lød positivt, og man var enige om at indkalde til en generalforsamling.

På generalforsamlingen i november 2005 blev præsentationen, jf. bilag 5, gennemgået af Christian Madsen, bilag for bilag. Marianne Clausen husker ikke, om eller hvilke spørgsmål, der blev stillet. På generalforsamlingen besluttedes at rentesikre F10 lånet, men det var i fremtiden, 2012.

Marianne Clausen kan ikke huske, hvornår de dokumenter, der skulle underskrives, jf. sagens bilag N, A, B og 2, faktisk blev underskrevet, og hun er usikker på, om Christian Madsen havde dokumenterne med til generalforsamlingen, og man underskrev her, eller om dokumenterne blev sendt til formanden Søren Nielsen til senere underskrift. Marianne Clausen er sikker på, at hun ikke havde set dokumenterne forud for det tidspunkt, hvor man skulle underskrive. Dokumenterne blev ikke gennemgået af nogen fra Nykredit, og Christian Madsen havde jo lige gennemgået sin præsentation. Marianne Clausen husker ikke at have underskrevet sagens bilag N i november 2005, hvor hun får fuldmagt til – underskriftskort til – rammeaftale vedrørende handel med valuta og værdipapirer / Finansielle instrumenter. Det var jo ikke et lån, og Marianne Clausen ved ikke, hvad det skulle bruges til. Det var almindeligvis kassereren, der havde fuldmagt. Marianne Clausen kan ikke huske, om hun har læst – eller i det hele taget set - brevet fra november 2005, jf. sagens bilag A. Teksten om sikringskontoen siger hende ikke noget, og hun husker ikke, at Trylleskovparken havde en sådan konto. Sagens bilag A, (rammeaftalen på 10 sider), bilag B (pantsætningsaftalen) og bilag 2 (handelsbekræftelsen) har Marianne Clausen ikke læst. Man bad ikke fra Trylleskovparkens side om gennemgang af dokumenterne, "det er jo et tillidsspørgsmål, og de havde 100 % tillid til Nykredit, som Amen i kirken." Det strejfede ikke Marianne Clausen, at der kunne være noget galt, der var jo tale om standarder.

De månedlige oversigter om markedsværdiopgørelse af finansielle aftaler, jf. sagens bilag C, har Marianne Clausen aldrig set eller modtaget – først i forbindelse med denne sag. Marianne Clausen har første gang hørt om negativ markedsværdi i 2010 i forbindelse med regnskabsaflæggelse for regnskabsåret 2009 – i det regnskab var der en post med negativ markedsværdi. Marianne Clausen har heller aldrig hørt om positiv markedsværdi i relation til Trylleskovparken.

Marianne Clausen blev formand for foreningen i 2007, fordi Søren Nielsen solgte sin andel. Marianne Clausen kontaktede Christian Madsen omkring juni 2010, fordi foreningen nu havde et F3-lån, der skulle rentetilpasses ved udgangen af 2007. F10 lånet havde foreningen jo rentesikret. Søren Nielsen havde ikke fået færdiggjort den del.

Ved generalforsamlingen i juni 2007 var Christian Madsen og Susan Kielstrup med, og præsentationen, jf. sagens bilag 8, blev gennemgået. Christian Madsen fortalte planche for planche, hvad der stod. Christian Madsen indledte med at give udtryk for, at det jo ikke var lige som godt, som det havde været i 2005, fordi renten var steget, og derfor kunne Nykredit ikke give den samme gode rente. Da Marianne Clausen så på en af plancherne, at der var en markedsværdi på 1.030.000 kr. på det lån, hvor man havde indgået en swapaftale, tænkte Marianne Clausen, "det er sørme en god aftale." Christian Madsen talte om at bruge denne million i forbindelse med den nye aftale, men det syntes Marianne Clausen ikke var en god idé, fordi så var de jo tilbage ved udgangspunktet. Der blev ikke talt meget om at bruge den million - man ville have en fast rente. Marianne Clausen overvejede ikke, at det forhold, at der var en gevinst, under andre betingelser også kunne betyde, at der kunne opstå et tab – hun tænkte, som sagt, at det havde været en god deal, og måske ville Nykredit af den grund ud af det. Ingen fra Nykredit talte om tabsrisiko, men heller ikke om gevinst. Det var jo et realkreditlån, og der kunne ikke være tvivl i forhold til det. Marianne Clausen er dog klar over, at der er risiko for kurstab ved konvertering af realkreditlån. Da dokumenterne med de konkrete aftaler skulle underskrives, var Marianne Clausen i kontakt med Christian Madsen, der sagde, at aftalerne blev "en spids bedre" end forudset på generalforsamlingen. Han spurgte, om "er det det, vi gør", hvortil Marianne Clausen svarede "ja". Hun modtog dokumenterne med post, underskrev og returnerede til Nykredit, formentlig i en svarkuvert. Marianne Clausen talte ikke hverken med revisor eller Datea om problemstillingen.

Vedrørende korrespondancen fra februar/marts 2008, jf. sagens bilag P, blev Marianne Clausen kontaktet af en advokat, der foreslog, at den enkelte andelsejer skulle kunne fradrage sakttemæssigt. Advokaten havde haft berøring med Trylleskovparken i forbindelse med køb/salg af en andelsbolig. Advokaten ville gerne fortælle om muligheden for fradrag, og advokaten fik lov til at komme til et bestyrelsesmøde og fortælle om muligheden. Man syntes fra bestyrelsens side, at det var som om "de skulle lege bank", og at det var for omstændeligt. Der kom ikke noget ud af det forslag. Marianne Clausen har ikke bedt Christian Madsen om at udarbejde præsentationen fra april 2008, jf. sagens bilag Q, og Marianne Clausen kan ikke huske, om hun har modtaget eller set den. Når Marianne Clausen skriver "Lånet er inkonverterbart" ville hun tilkendegive, at man ikke var interesseret.

På generalforsamlingen 16. april 2008, jf. sagens bilag R, blev der ikke drøftet noget om negativ markedsværdiopsiggørelse.

Først i 2010 i forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet for 2009 blev Marianne Clausen opmærksom på den negative værdi. Man underskrev altid regnskabet på generalforsamlingen. Man fik ikke forud for generalforsamlingen regnskab tilsendt i udkast, man fik kun noget om budget. Revisor gennemgik regnskabet grundigt og sagde blandt andet, at der nu var kommet nogle regnskabstekniske krav, og derfor var der medtaget negativ værdi. På selve generalforsamlingen var der ingen reaktion til det, men efterfølgende i bestyrelsen var der. Der er mange ældre mennesker, der er medlemmer af foreningen. Nu stod den negative værdi i regnskabet, og det var Marianne Clausen uforstående over for. Trylleskovparken havde haft

valuar-vurdering vedrørende andelskronen fra 2007/2008. Man havde valgt valuarværdi, fordi så kunne man sælge til en højere pris.

Til mødet i september 2010 blev præsentationen, jf. sagens bilag 9, gennemgået. Med til mødet var fra Nykredit Christian Madsen og Susan Kielstrup. Fra Trylleskovparken var Marianne Clausen, Jens Kragh Petersen, Aksel Funch og 1-2 yderligere fra foreningen med. Præsentationen blev gennemgået side for side som vanligt. På mødet gik det op for Marianne Clausen, at selv om man havde aftalt en fast rente, så afhang det også af markedrenten, og markedrenten var faldet siden, aftalerne var indgået. Det var blevet meget værre. Der var en dårlig stemning på mødet, og man mente, at de oplysninger, man fik på mødet, skulle man have haft før aftalerne var indgået. Susan Kielstrup sagde til det, at så måtte man have noget mere sikkerhed, hvilket Marianne Clausen blev vred over, fordi Nykredit jo havde sikkerhed i pantet. Marianne Clausen havde aldrig hørt noget tidligere fra Nykredit om supplerende sikkerhed, og hvis der var blevet sagt noget om supplerende sikkerhed, så har Marianne Clausen ikke opfattet det. Mødet sluttede med, at folk var meget negative, og Christian Madsen havde det synligt dårligt med det. For at komme ud af det var der ikke andre muligheder end at betale den negative markedsværdi.

Mødet i august 2011 kom i stand på den måde, at det var Karina Hermann, der tog kontakt til Marianne Clausen, fordi afdragsfrihed på et af lånene udløb i 2012, og der skulle findes en ny løsning. Man var enige om at holde et møde. Der var på det tidspunkt en utryghed i foreningen over for, om Nykredit måske ikke ville forlænge afdragsfriheden. Mødet blev holdt i Nykredits lokaler. Præsentationen, jf. sagens bilag S, blev gennemgået. Planchen om, hvad renteændringer betyder for markedsværdien, havde hun ikke set før, dog havde Christian Madsen været inde på emnet i 2010. Plancherne om ulemper og fordele ved individuel finansiering (Cibor + Derivat), ændring i markedsværdi over tid og faktaarket havde Marianne Clausen ikke set tidligere, og hun ved ikke, hvorfor de plancher blev gennemgået, idet de jo ikke handlede om emnet, nemlig afdragsfrihed. Da de hørte om refinansieringstillæg, blev bestyrelsens medlemmer både vrede og skuffede. Derfor sendte de klagen, jf. sagens bilag 10.

På mødet i marts 2012 var der repræsentanter fra Nykredit med, fordi et lån udløb, og man skulle have vejledning om nyt lån. Nykredits folk kom til et formøde og blev under generalforsamlingen for at svare på eventuelle spørgsmål. Præsentationen, jf. sagens bilag T, blev gennemgået. En planche som den med overskriften "Bekræftelse på rådgivning", havde Marianne Clausen ikke set før, og den ville hun ikke underskrive – det var helt grotesk, og materialet var meget komplekst.

På generalforsamlingen april 2012 havde man under punktet 5a, orientering fra Nykredit i forbindelse med omlægning af realkreditlån, med, fordi huslejen stod til at stige. Det var godt for alle at få et overblik, herunder at stigningen skyldtes refinansieringsudgifter og konsekvensen af rentetrappen.

Mødet i august 2012 var et fællesmøde med Nykredit og bank. Emnet var, at man havde svært ved at sælge andelene. Nykredit ville hjælpe, herunder ville Nybolig udarbejde salgsmateriale "kvit og frit. Det var positivt, men er "løbet ud i sandet".

Jens Kragh Petersen har blandt andet forklaret, at han er uddannet merkonom, har arbejdet med it-opgaver og er nu førtidspensionist. Jens Kragh Petersen købte sin andel i oktober 2004. Han har været med i bestyrelsen fra ca. 2006, først som suppleant, senere som

bestyrelsesmedlem frem til 2012. Som suppleant de første par år deltog han i et par møder. I dag styrer Jens Kragh Petersen foreningens hjemmeside.

Jens Kragh Petersens grundholdning til finansiering er, at den skal være så sikker som mulig. Beboerne skulle fremover være sikre på den boligydelse, de skulle betale, og det var baggrunden for, at man ønskede de lån, hvor der variabel rente skiftet til lån med fast rente. Der skulle nemlig ikke store renteudsving til før, man kunne mærke det i boligydelse. Jens Kragh Petersen husker ikke noget om beboermødet i oktober måned 2005.

Jens Kragh Petersen var med på den ekstraordinære generalforsamling i november 2005 med emnet, at man skulle have en fast rente, og det kan godt passe, at man fik gennemgået præsentationen, jf. bilag 5, på generalforsamlingen af en person fra Nykredit.

I juni 2007 var Jens Kragh Petersen medlem af bestyrelsen. Jens Kragh Petersen husker fra præsentationen, jf. sagens bilag 8, at der var en planche om renteudvikling ved stigende renter, og at der var en planche, hvoraf fremgik en positiv markedsværdi på 1.030.000 kr., men denne mio. kr. var uinteressant, fordi det blot var en kortsigtet gevinst, og det var ikke målsætningen, og så skulle man jo "begynde forfra" med det lån. Jens Kragh Petersen overvejede ikke, at der også kunne indtræffe et tab. Efter gennemgangen af personen fra Nykredit, var der en "meget heftig debat" blandt beboerne. Jens Kragh Petersen hørte på mødet intet om nogen risiko, og i så fald ville han have reageret. Jens Kragh Petersen husker ikke noget om den efterfølgende underskrift på dokumenterne, men det må han jo have været med til. Han husker ikke, om man skrev under i forbindelse med selve generalforsamlingen.

Første gang, Jens Kragh Petersen hørte om negativ markedsværdi, var i 2010 i forbindelse med underskrift af regnskabet for regnskabsåret 2009. Der var "et eller andet mystisk", og Jens Kragh Petersen husker ikke beløbet. Han talte med Marianne Clausen om det efterfølgende – hvad de skulle og kunne gøre. Jens Kragh Petersen husker mødet i september 2010 afholdt hos Marianne Clausen – foreningen var ikke i en god situation. Formålet var, at man skulle høre, om der var en "udvej ud af denne her suppedas". Præsentationen, jf. sagens bilag 9, husker Jens Kragh Petersen ikke i det hele, men kan genkende nogle plancher om negativ markedsværdi og indflydelse på andelskronen. Det var nyt og efterlod en dårlig stemning. Der var også noget fremme om, at Nykredit kunne kræve ekstra tilskud, og de faste ejendomsværdier var faldet. Konklusionen på mødet var den, at der ikke var noget, de kunne gøre. De følte det håbløst uden udvej og ingen hjælp.

Mødet i august 2011 foregik i Nykredits glashus. Emnet var ønsket om at komme ud af aftalerne, jf. præsentationen i sagens bilag S. Planchen om, hvad renteændringer betyder for markedsværdien, havde de ikke set før. Måske havde Christen Madsen dog forsøgt at forklare det på et møde i 2010. Og i 2011 fik de ingen forklaring, kun en planche. Oplysningerne i plancherne om finansielt overblik med oplysning om rentetillæg, om fordele og ulemper ved individuel finansiering (Cibor + derivat), om ændringer i markedsværdier over tid på en fastrenteswap og om faktaarket har Jens Kragh Petersen ikke set før mødet.

Baggrunden for klagen, jf. sagens bilag 10, var sagsforløbet i sin helhed, dels at man var løbet ind i negative markedsværdier, dels krav om rentetillæg. Det var ikke rimeligt.

Hans W. Christiansen har blandt andet forklaret, at han er uddannet merkonom i markedsføring og har været sælger, herunder solgt industrivaskemaskiner og forud herfor papir. Hans W. Christiansen købte sin andelslejlighed i 2003 og har været i bestyrelsen fra ca.

2006/2007, først som suppleant, og indtil april 2013. Hans W. Christiansen var medlem af bestyrelsen i 2007, da aftalen om rentetrappen blev indgået.

Ved mødet i august 2011, jf. præsentationen i sagens bilag S, var det første gang, han blev præsenteret for fordele og ulemper ved individuel finansiering (Cibor + derivat). De sagde til hinanden, at det "var jo bare det, vi skulle have vidst fra starten".

Aksel Funch har blandt andet forklaret, at han er uddannet typograf, men har arbejdet som reklamekonsulent. Aksel Funch er i dag pensioneret. Han købte sin andelsbolig i 2004 og har været medlem af bestyrelsen fra 2005, først som suppleant og efter 1 år som medlem frem til 2010 og derefter igen bestyrelsesmedlem fra 2011. Aksel Funch er stadig medlem, i dag næstformand.

Aksel Funch var med til mødet i august 2011, men kan ikke huske, om han har set præsentationen, jf. sagens bilag S.

Anette Dyhl har blandt andet forklaret, at hun er ansat i Datea og er afdelingsdirektør for foreningsadministrationen. Hun blev ansat i 2000 og startede som administrator, blev i 2003 souchef og senere afdelingsdirektør.

Samarbejdet med Trylleskovparken startede 2002/2003, idet Datea vandt en tilbudsrunde. Anette Dyhl har ikke selv administreret Trylleskovparken. Dateas arbejde som administrator består generelt i at betale regninger, opkræve boligafgifter, udfærdige salgsdokumenter mv. ved salg af andele, besvare henvendelser, sende bilag til revisor, udarbejde kvartalsrapport til revisor. Finansiering og rådgivning herom er ikke omfattet, og Anette Dyhl er ikke bekendt med, at Trylleskovparken har bedt om assistance til finansiel rådgivning. Hvis Datea blev spurgt, hjælper man så godt som muligt, men ikke med aktiv rådgivning. Man formidler kontakt til fx bank eller kreditinstitut og beregner konsekvenser. Man rådgiver aldrig. Gennemgang af regnskab på generalforsamling er som hovedregel revisors arbejde, ikke Dateas.

Datea modtager post på vegne af foreningerne, herunder på vegne Trylleskovparken. Man har kontrakt om at modtage post vedrørende regninger, varme, termin, ejendomsskatter, dvs. de faste udgifter. Andet, fx håndværkerudgifter skal godkendes af Trylleskovparkens bestyrelse og sendes derfor almindeligvis direkte til foreningen. Dvs. Datea modtager post til Trylleskovparken på vegne af Trylleskovparken fra Nykredit og bank, herunder kontoudtog og markedsværdioplysningerne. I dag scannes alt ind i Dateas datasystem, hvilket er sket fra ca. 2004. Før 2004 sendte man fra Datea såkaldt "fredagspost" til foreningen, dvs. man samlede fra ugen sammen til en bunke og sendte til foreningen om fredagen. Fra 2004 til 2010 er der sket en "glidende overgang" til digital post. I dag er det således, at post, man ikke skal tage stilling til, fx kontoudtog, månedsopgørelser, om rentesatser, sendes til revisor, men posten er tilgængelig for foreningernes bestyrelse, hvis man ønsker det. Man kan altid ringe og bede om at få sendt noget, så får man det. Eller man kan selv kigge i systemerne.

Udviklingen er sket i lyset af, at foreningerne spurgte til, hvorfor man hele tiden fik sendt så megen post – hvorfor får vi alt det der? Hvis post kræver, at bestyrelsen skal tage aktiv stilling til posten, sendes denne direkte til bestyrelsen, hvilket har været tilfældet alle år.

Anette Dyhl kan se, at log ind til Trylleskovparken er etableret senest i marts 2010, men Anette Dyhl kan ikke oplyse, om Trylleskovparken tidligere end den dato har haft login – det er muligt.

Samtlige markedsværdiopgørelser, jf. sagens bilag C, er scannet ind i systemet og ligger i mappen under bankoplysninger.

Datea tog ikke initiativ overfor Trylleskovparken til at drøfte de negative markedsværdiopgørelser med Trylleskovparken.

Det er revisor, der laver udkast til regnskab og andelskronens værdi. Revisor sender udkast til bestyrelsen, og når bestyrelse og revisor er enige, sendes regnskab ud som udkast sammen med indkaldelse til generalforsamling. Der er ikke eksempler på, at der ikke først er sendt udkast til bestyrelsesmedlemmer. Da vejledningen fra Erhvervsstyrelsen kom i februar 2010 om, at de finansielle instrumenter skulle optages som en post i regnskaberne, tjekkede Datea, at det også faktisk blev gjort. Anette Dyhl husker ikke, om Datea sendte nyhedsbrev ud med oplysningen. Forud for vejledningen havde Datea ingen holdning til, om regnskabsposten var med eller ikke i regnskaberne.

Nils Christiansen har blandt andet forklaret, at han er bankuddannet og blev ansat i Nykredit i 1982, fra omkring 2000 var han både ansat i bank og realkredit. Nils Christiansen var og er tilknyttet andelsboligcenteret.

Nils Christiansen har udfærdiget indstillingen til bevilling, jf. sagens bilag J.

Trylleskovparken ønskede omlægning fra F1 til F3 uden afdrag med fast rente. Det var usædvanligt at omlægge lån så tidligt efter overtagelse. Nils Christiansens kontakt i Trylleskovparken var Marianne Clausen. Indstillingen var usædvanlig, blandt andet kunne man ikke bevare kommunens garanti, når der blev omlagt, hvorfor Nykredit fik en større risiko.

Mødet i september 2005, jf. præsentationen i sagens bilag 3, var Nils Christiansen med til sammen med Christian Madsen og Iben Stenshard fra Nykredit. Fra bestyrelsen i Trylleskovparken deltog Marianne Clausen, Tibbe og måske flere, som han ikke husker navnene på. Nils Christiansen husker ikke, hvem der tog initiativ til mødet, men man ville kigge på finansiering, og man efterspurgte en rentesikkerhed. Opgaven for Nykredit var at give muligheder til løsning på det, kunden efterspurgte, i denne sag altså rentesikkerhed. Der blev ikke direkte spurgt efter renteswap. Når der skulle rådgives/tales om renteswap, var det Nykredits praksis, at det var en finansrådgiver, der tog præsentationen, hvilket også var tilfældet i denne sag, jf. sagen bilag 3. Planchen, der viser kurstab ved omlægning af nuværende finansiering, viser et kurstab ved omlægning til "hvad som helst," idet der er tale om en førtidsindfrielse. Trylleskovparken afviste omlægningen, fordi kurstabet betød, at hver andelsbolig i gennemsnit tabte ca. 100.000 kr. i andelsværdi. Derfor havde man også Cibor-lån med swap med i præsentationen, og man forklarede, at man herved kunne undgå et kurstab her og nu og sikre sig renten langt ud i fremtiden. Nils Christiansen husker intet om spørgsmål. Nils Christiansen var kun med til det møde.

Vedrørende underskrift på selve aftalerne var det som regel Nils Christiansen ansvar. Man ønskede almindeligvis hurtig underskrift, fordi renten skiftede hurtigt. Derfor underskrev man på generalforsamlingen.

Nils Christiansen svært ved at huske, om bestyrelsesmedlemmerne i Trylleskovparken havde forstand på finansiering, men Nils Christiansen husker Marianne Clausen som meget kyndig på området.

### **Parternes synspunkter**

Sagsøgeren har gjort gældende, at der ikke er indtrådt forældelse. Dette begrundes med følgende hovedsynspunkter:

- Trylleskovparkens ugyldighedsindsigelse er ikke omfattet af forældelsesloven.
- Nykredits krav henhold til renteswapaftalerne og Trylleskovparkens indsigelse og krav er konnekse.



- Forældelsesfristen har været suspenderet som minimum indtil mødet mellem Trylleskovparken og Nykredit september 2010.

### 1. Trylleskovparkens ugyldighedsindsigelse er ikke omfattet af forældelsesloven.

Forældelsesloven gælder ifølge lovens § 1 for "penge eller andre ydelser".

Trylleskovparkens påstand går ud på, at Nykredit skal anerkende en ugyldighedsindsigelse fra Trylleskovparkens side. Der foreligger således ikke en fordring på penge eller andet, som kan forældes efter forældelsesloven.

Selvom Trylleskovparkens ugyldighedsindsigelse har baggrund i utilstrækkelig information fra Nykredits side i forbindelse med indsigelsen af renteswapaftalerne, er der ikke grundlag for at rubricere forholdet som et professionsansvar som påstået af Nykredit, da Nykredit selv er part i den aftale, som den utilstrækkelige information vedrører. Der foreligger således en reel ugyldighedsindsigelse, som ikke er omfattet af forældelseslovens regler.

Allerede på denne baggrund kan der ikke indtræde forældelse for så vidt angår Trylleskovparkens principale påstand.

### 2. Der er konneksitet mellem Nykredits krav i henhold til renteswapaftalerne og Trylleskovparkens indsigelse og krav, og der kan derfor modregnes uanset forældelse..

Forældelseslovens § 24 bestemmer, at en fordringshaver uanset forældelse bevarer ret til modregning over for krav, som udspringer af det samme retsforhold (konnekse krav), og som er stiftet, inden forældelse indtrådte.

Trylleskovparkens synspunkt om ugyldighed og erstatningskrav er begrundet i, at Nykredit i forbindelse med renteswapaftalernes indgåelse ikke gav Trylleskovparken fyldestgørende information om konsekvenserne af aftalerne. Trylleskovparkens indsigelse og krav er meget nært forbundet med renteswapaftalerne og Nykredits krav mod Trylleskovparken i henhold til disse. Der foreligger derfor konneksitet, jf. Pia Moltke-Jensen, Konneksitet, side 26.

Endvidere er Nykredits krav mod Trylleskovparken i henhold til renteswapaftalerne opstået, inden forældelse potentielt kunne indtræde i relation til Trylleskovparkens indsigelse og krav, idet Nykredits krav opstod i forbindelse med renteswapaftalernes indgåelse.

Nykredits krav mod Trylleskovparken i henhold til renteswapaftalerne er betaling af den aftalte rente og den til enhver tid værende markedsværdi af renteswapaftalerne i tilfælde af, at Trylleskovparken ønsker at indfri aftalen før udløb. I denne sammenhæng kan renteswapaftalerne sammenlignes med et almindeligt gælds-brev, hvor kreditors krav opstår ved debtors underskrivelse af gælds-brevet. Nykredits krav er således stiftet, inden forældelse potentielt kunne indtræde i relation til Trylleskovparkens indsigelse og krav.

Det gøres således gældende, at der ikke kan indtræde forældelse i relation til Trylleskovparkens indsigelse og krav, allerede fordi Nykredits krav i henhold til renteswapaftalerne og Trylleskovparkens indsigelse og krav er konnekse, og Nykredits krav er stiftet, inden forældelse potentielt kunne indtræde i relation til Trylleskovparken, jf. forældelseslovens § 24.

### 3. Forældelsesfristen har været suspenderet som minimum indtil mødet mellem Trylleskovparken og Nykredit i september 2010.

Såfremt Retten måtte være af den opfattelse, at forældelseslovens finder anvendelse, og at forældelseslovens § 24 ikke er anvendelig i den foreliggende situation, gøres det gældende, at Trylleskovparken tidligst på mødet med Nykredit i september 2010 fik en sådan information om konsekvenserne af renteswapaftalerne, at Trylleskovparken burde have fået kendskab til eller indset, at man indtil da ikke havde modtaget fyldestgørende informationer fra Nykredit.

#### 3.1. Trylleskovparkens forudsætninger

Trylleskovparken havde hverken på tidspunktet for indgåelsen af renteswapaftalen i 2005 eller renteswapaftalen i 2007 en bestyrelse med særlige forudsætninger inden for finansielle instrumenter. Tværtimod bestod bestyrelsen af ganske almindelige mennesker uden særlig viden om eller beskæftigelse med finansielle instrumenter. I 2005 bestod Trylleskovparkens bestyrelse således at følgende personer:

- Søren Bødker Nielsen (formand), jurist, ansat hos Novo Nordisk
- Sesilie Husted (næstformand), sælger hos TDC
- Tippe Glowania (bestyrelsesmedlem), beskæftigelse ukendt. Var ikke aktiv i bestyrelsen
- Keld Skov Nielsen (sekretær), gartner og landbrugsuddannet
- Marianne Clausen (kasserer), projektleder inden for it og bankuddannet

I juni 2007, hvor den anden renteswapaftale blev indgået, bestod Trylleskovparkens bestyrelse af følgende personer:

- Marianne Clausen (formand), projektleder (bankuddannet)
- Jens Kragh (næstformand), it-chef
- Keld Skov Nielsen (sekretær), gartner og landbrugsuddannet
- Aksel Funch (bestyrelsesmedlem), annoncesælger
- Hans W. Christensen (bestyrelsesmedlem), sælger af papirvarer

### 3.2. Information modtaget ved renteswapaftalernes indgåelse

Når det skal vurderes, hvornår Trylleskovparken efter aftalernes indgåelse fik en sådan information om konsekvenserne af renteswapaftalerne, at Trylleskovparken burde have indset, at man ikke i forbindelse med aftalernes indgåelse havde modtaget fyldestgørende information om konsekvenserne af aftalerne, må der tages udgangspunkt i informationsniveauet fra Nykredit ved aftalernes indgåelse. Det gøres i den forbindelse gældende, at Trylleskovparken i forbindelse med renteswapaftalernes indgåelse i betydelig grad var underinformeret om konsekvenserne af aftalerne.

Det gøres gældende, at bilag 3 - 5 og 8 illustrerer den samlede information, der blev givet af Nykredit til Trylleskovparken i forbindelse med indgåelsen af de to renteswapaftaler. De pågældende bilag (planchemateriale) viser, at et scenarium med faldende renter (som blev det faktiske scenarium) er fuldstændig uomtalt. Følgende væsentlige oplysninger glimrer ved sit fravær:

- Følsomhedsberegninger over værdien af renteswapaftalerne ved ændrede renteniveauer
- Grafer/oversigter til illustration af ændringen af renteswapaftalernes værdi ved ændret renteniveau
- Information om, at renteswapaftalerne grundlæggende er en omlægning af renterisiko og dermed løbende omkostninger til en tilsvarende risiko vedrørende foreningens egenkapital og - afhængig af opgørelsesprincip for andelsværdien - andelskronens værdi.
- Mulighederne for at konvertere foreningens finansiering ved ændret renteniveau, herunder at Trylleskovparkens finansiering i praksis ville blive inkonvertibel ved et væsentligt faldende renteniveau på grund af, at den negative markedsværdi af renteswapaftalerne ville skulle indfries for at få fordelen af en lavere markedrente.

Selvom det måtte være den dagældende god skik bekendtgørelse (nr. 1046 af 27. oktober 2004), der danner grundlag for vurderingen af, hvilke oplysninger Trylleskovparken burde have haft i forbindelse med renteswapaftalernes indgåelse, kan det lægges til grund, at Trylleskovparken i betydelig grad blev underinformeret ved aftalernes indgåelse.

Det følger således at Retten i Viborgs dom af 12. februar 2014 (A/B Engskoven mod Jyske Bank A/S), at en behørig rådgivning efter den dagældende god skik bekendtgørelse bla. skulle omfatte det forhold, at renteswappen havde en stor kursfølsomhed ved rentefald og derved kunne få en negativ markedsværdi af betydelig størrelse, samt at der påhviler banken en særlig forpligtelse til at sikre sig, at foreningens repræsentanter har forstået rådgivningen.

Det er bemærkelsesværdigt, at planchematerialet anvendt ved det supplerende informationsmøde i september 2010 (bilag 9) - dvs. 5 henholdsvis 3 år efter renteswapaftalernes indgåelse netop indeholdt omtale af betydningen af renteændringer for markedsværdien af renteswapaftalerne. Dette synes at tyde på, at Nykredit selv efterfølgende var blevet opmærksom på, at informationerne givet i forbindelse med renteswapaftalernes indgåelse havde været ufuldstændige.

### 3.3. Information modtaget inden mødet i september 2010

Nykredit henviser til følgende forhold som grundlag for, at Trylleskovparken efter Nykredits opfattelse blev fyldestgørende informeret om konsekvenserne af renteswapaftalerne forud for mødet mellem Trylleskovparken og Nykredit i september 2010:

- Markedsværdiopgørelser
- Drøftelser i juni 2007 om eventuel indfrielse af den i 2005 indgåede renteswap
- Et muligt møde i april 2008 om værdiregulering af finansielle instrumenter i årsregnskabet

#### 3.3.1. Ad markedsværdiopgørelser

Markedsværdiopgørelserne er fremlagt som bilag C. Det fremgår af samtlige opgørelser, at de er fremsendt til Trylleskovparkens administrator, DATEA.

DATEA har ikke videresendt opgørelserne til Trylleskovparken. Opgørelserne har fra et givent tidspunkt været elektronisk tilgængelige for Trylleskovparken sammen med en større mængde øvrigt materiale via et log-in.

Samarbejdet mellem DATEA og Trylleskovparken har ikke været tilrettelagt på en måde, der betinger eller nødvendiggør, at Trylleskovparken benytter sig af log-in adgangen. Hvis Trylleskovparken har skullet forholde sig til et dokument, har DATEA fremsendt dette til Trylleskovparken pr. brev eller e-mail. Log-in adgangen har således alene været et tilbud til DATEAs kunder om at kunne orientere sig i bilagsmateriale mv.

Det gøres på denne baggrund gældende, at markedsværdiopgørelserne fremsendt til DATEA ikke kan anses for modtaget af Trylleskovparken.

Alle markedsværdiopgørelser er enslydende og indeholder følgende tekst:

A/B Trylleskovparken — 3251

c/o Datea

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kongens Lyngby

Markedsværdiopgørelse af finansielle aftaler pr. ()

Markedsværdiopgørelsen vil sammen med de evt. udsendte rentefastsættelsesbreve i året udgøre grundlaget for en evt. regnskabs- og skattemæssig behandling af de finansielle aftaler. Renteswap, handelsnummer : 1896753N

Startdato, Slutdato, Købt/Solgt, Betaler/Modtager, Kupon/Loft, Valuta, Type, Restgæld, Vedh. rente i DKK, Markedsværdi inkl. vedh. rente i DKK

*Markedsværdiopgørelsen er opgjort på baggrund af de senest kendte rente og valutakurser på opgørelsesdagen. Opgørelsen er alene foretaget til kundens information og er ikke udtryk for, at der kan ske afvikling, omlægning eller indgåelse af en eller flere forretninger på de anførte priser.*

*Kolonnerne Købt/solgt og Betaler/Modtager angiver kundens position. Vedh. rente og markedsværdi er ved positive værdier i Deres favør og ved negative værdier i vores favør. Opgørelsen er foretaget i DKK, og er sket på baggrund af Nykredits modeller og metoder for beregning af markedsværdi. Nykredit Banks beregninger kan afvige fra andre markedsdeltageres beregninger. Ved opgørelsen anvendes generelle mid-market priser for de enkelte transaktioner og det sædvanlige spænd mellem bud og udbud er derfor ikke medregnet, herudover kan en række individuelle faktorer påvirke opgørelsen. Opgørelsen*

*angiver ikke samtlige de omkostninger, som der vil være ved afvikling, indgåelse eller omlægning af en eller flere forretninger.*

*Nykredit Bank fraskriver sig ethvert ansvar for noget tab som følge af, at kunden eller en anden person anvender eller forlader sig på opgørelsen, herunder men ikke begrænset til tab som følge af Nykredits Banks mulige fejl eller undladelser.*

For det tilfælde at Retten måtte anse markedsværdiopgørelserne for modtaget af Trylleskovparken, gøres det gældende, at opgørelserne ikke kan tillægges betydning, når Trylleskovparken ikke forinden har modtaget en rådgivning, der giver Trylleskovparken mulighed for at forstå opgørelserne, herunder begrebet "markedsværdi" i den pågældende sammenhæng. Nykredit har endvidere ikke sikret sig, at Trylleskovparken har forstået den rådgivning, der måtte være givet, jf. ovenfor vedrørende Retten i Viborgs dom af 12. februar 2014.

Det gøres endvidere gældende, at opgørelserne under alle omstændigheder ikke er egnede til at bibringe Trylleskovparken en fyldestgørende information om konsekvenserne af renteswapaftalerne.

### 3.3.2. Ad drøftelser mellem Nykredit og Trylleskovparken i juni 2007

Baggrunden for drøftelserne var, at Trylleskovparken havde kontaktet Nykredit i anledning af, at foreningens F3-lån skulle refinansieres pr. 31. december 2007, og at foreningen ønskede rådgivning omkring, hvilke muligheder der var til stede i denne forbindelse.

Det forhold, at Trylleskovparken i overensstemmelse med tidligere beslutninger ønskede at bibeholde en fast rente på det pågældende tidspunkt i stedet for at opnå en kontant fordel her og nu, er udtryk for, at Trylleskovparken på det pågældende tidspunkt langt fra var fuldt informeret om konsekvenserne af renteswapaftalen. Hvis dette havde været tilfældet, ville Trylleskovparken have været særdeles interesseret i at blive frigjort for de betydelige risici, som senere viste sig at være forbundet med renteswapaftalerne, og samtidig modtage en kontant fordel.

### 3.3.3. Ad møde den 7. april 2008

Der har efter Trylleskovparkens opfattelse ikke været afholdt et møde med Ny kredit den 7. april 2008.

Hvis der måtte have været afholdt et møde, hvor Trylleskovparken som påstået af Nykredit er blevet informeret om, at finansielle instrumenter skulle/burde værdireguleres i årsregnskabet, såfremt andelskronen blev reguleret efter en valuarvurdering eller offentlig vurdering, er der under alle omstændigheder tale om et så lille brudstykke af de fulde konsekvenser af renteswapaftalerne, at Trylleskovparken ikke burde have fået kendskab til kravet på dette tidspunkt.

Denne information vedrører således alene den rent regnskabsmæssige behandling af renteswapaftalerne, mens de ovenfor nævnte realøkonomiske konsekvenser af renteswapaftalerne på dette tidspunkt var aldeles ukendte for Trylleskovparken.

### 3.3.4 Ad det videre forløb frem til mødet i september 2010

Der er enighed mellem parterne om, at der herefter ikke var for sagen relevant kontakt mellem Trylleskovparken og Nykredit før mødet den 13. september 2010.

Mødet blev afholdt i forlængelse af, at der i Trylleskovparkens årsregnskab for 2009, der blev aflagt 13. april 2010, for første gang optrådte en negativ værdi af renteswapaftalerne.

Herudover begyndte potentielle købere af andele i Trylleskovparken at holde sig tilbage på grund af renteswapaftalerne. Mødet kom i stand på initiativ af Trylleskovparkens bestyrelse for at få en nærmere forklaring om konsekvenserne af renteswapaftalerne.

Som anført i Nykredits svarskrift (side 10, 6. afsnit), var stemningen på mødet anspændt.

Dette havde sammenhæng med, at Trylleskovparken først på dette møde første gang hørte om

en række negative konsekvenser af renteswapaftalerne, herunder at Nykredit med dags varsel kunne kræve yderligere sikkerhed for en negativ værdi.

Det gøres med henvisning til ovennævnte gældende, at den 3-årige forældelsesfrist tidligst begyndte at løbe fra mødet i september 2010, hvor Trylleskovparken for første gang modtog information om væsentlige negative konsekvenser af renteswapaftalerne.

Da sagen er anlagt den 11. april 2013, hvilket er inden for 3-års fristen regnet fra dette møde, er der ikke indtrådt forældelse.

#### 4. Passivitet

Det gøres gældende, at adgangen til at fremkomme med Trylleskovparkens indsigelse og erstatningskrav ikke er fortabt som følge af passivitet. Trylleskovparkens indsigelse og krav er fremsat inden rimelig tid efter, at Trylleskovparken er blevet bekendt med, at foreningen ikke blev informeret behørigt om konsekvenserne af renteswapaftalerne i forbindelse med aftalernes indgåelse.

Som allerede anført fik Trylleskovparken først information om væsentlige negative konsekvenser af renteswapaftalerne på mødet med Nykredit i september 2010.

Der blev afholdt et yderligere møde i august 2011, hvor de negative konsekvenser blev yderligere belyst, og i forlængelse af dette møde indsendte Trylleskovparken en klage til Nykredit, som dels vedrørte Nykredits opkrævning af refinansieringstillæg, dels den manglende information om konsekvenserne af renteswapaftalerne (bilag 10).

Efter yderligere korrespondance med Nykredit henvendte Trylleskovparken sig til advokat, hvilket førte til anlæggelsen af nærværende sag.

I en situation som den foreliggende bør en indsigelse eller krav fra Trylleskovparkens side ikke afskæres, medmindre der er indtrådt forældelse.

**Sagsøgte**, Nykredit, har overordnet anført, at man bestrider det påståede ansvarsgrundlag, herunder at der er grundlag for at statuere ugyldighed, idet de almindelige erstatningsbetingelser ikke er opfyldt.

Ved beslutning af 19. november 2013 er spørgsmålet om forældelse og passivitet udskilt til særskilt behandling, jf. retsplejelovens § 253. Retten skal ved denne delhovedforhandling således alene tage stilling til, hvorvidt den fremsatte ugyldighedsindsigelse er bortfaldet som følge af passivitet, om der er indtrådt forældelse i forhold til de påståede ansvarspådragende forhold, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1, herunder om der foreligger suspension af forældelse, jf. forældelseslovens § 2, stk. 3, samt, om Trylleskovparken kan foretage modregning over for Nykredit, jf. forældelseslovens § 24.

Nykredit gør overordnet gældende, at den påståede ugyldighedsindsigelse er bortfaldet ved passivitet, jf. anbringende 1.

Nykredit gør videre gældende, at et eventuelt erstatningskrav, baseret på rådgivning ydet i forbindelse med aftaleindgåelse i november 2005 og juni 2007, er forældet, jf. anbringende 2. Forældelse skal regnes fra tidspunktet for den påståede mangelfulde rådgivning, jf. anbringende 2.1.

Forældelsesfristen har ikke været suspenderet, da Trylleskovparken på baggrund af aftalegrundlaget samt Nykredits rådgivning inden og i forbindelse med aftaleindgåelsen burde være blevet bekendt med de omstændigheder, der begrunder kravet, jf. anbringende 2.2.

Såfremt det lægges til grund, at forældelsesfristen har været suspenderet, gøres det gældende, at en sådan suspensionsperiode er ophørt mere end tre år før sagens anlæg ved Nykredits fremsendelse af månedlige markedsværdiopgørelser samt ved Nykredits løbende rådgivning.

Nykredit gør overfor den påståede modregningsadgang overordnet gældende, at en eventuel adgang hertil er bortfaldet ved passivitet, jf. anbringende 3.

Herunder gør Nykredit gældende, at der ikke er adgang til at foretage tvungen modregning, idet der hverken er et anvendeligt hoved- eller modkrav at foretage modregning i/med, herunder idet Trylleskovparken ikke har dokumenteret et tab.

Til støtte for de nedlagte påstande gøres samtlige anbringender i processkriftene gældende, herunder at:

1. En eventuel ugyldighedsindsigelse er bortfaldet ved passivitet

Trylleskovparken har ved passivitet fortabt retten til at påberåbe sig ugyldighed over for Nykredit. Der er således gået mere end henholdsvis 7 og 5 år fra aftalernes indgåelse, til denne sag er anlagt. Det er fastlagt i teori og praksis, at svage ugyldighedsindsigelser skal fremsættes inden rimelig tid og stærke indsigelser uden ugrundet ophold efter, at den situation, der frembragte ugyldighedsgrunden, er ophørt.

Trylleskovparken har hverken fremsat ugyldighedsindsigelsen inden rimelig tid eller ugrundet ophold, idet der henvises til argumentationen vedrørende forældelse, jf. punkt 2 nedenfor. Trylleskovparkens udokumenterede ugyldighedsindsigelser efter aftalelovens § 33, 36 og 38c bestrides som åbenbart grundløse.

2 Det påståede krav er forældet

2.1 Forældelse skal regnes fra tidspunktet for den påståede misligholdelse, jf. forældelseslovens § 2, stk. 3

Det følger af betænkning 1460 (betænkning om revision af forældelseslovgivningen), at krav om erstatning som følge af rådgiveransvar i forældelsesmæssig sammenhæng placeres som et erstatningskrav i kontrakt, og fristen regnes derfor fra tidspunktet for den påståede fejlagtige eller mangelfulde rådgivning.

Det er uden betydning om det påståede tab opstår løbende eller ikke kan opgøres endeligt. Fristen skal ikke regnes fra, hvornår tabet kan opgøres, men fra rådgivningstidspunktet (skadeårsagstidspunktet), jf. forældelseslovens § 2, stk. 3.

Forældelsesfristen skal i denne sag derfor senest regnes fra tidspunktet for indgåelsen af fastrenteswapaftalerne den 2. november 2005 og den 28. juni 2007, jf. bilag 2 og bilag 7.

2.2 Det bestrides, at forældelsesfristen har været suspenderet og en eventuel suspensionsperiode er under alle omstændigheder ophørt mere end tre år før sagens anlæg

Såfremt retten måtte finde, at forældelsesfristen har været suspenderet, gøres det gældende, at suspensionsperioden er ophørt mere end tre år før sagens anlæg.

Trylleskovparken har gjort gældende, at forældelsesfristen har været suspenderet indtil 13. september 2010, hvor Trylleskovparken på et møde med Nykredit "for første gang" blev gjort opmærksom på, at Nykredit kunne kræve sikkerhedsstillelse med dags varsel. Dette bestrides. Ukendskab til fordringen, jf. forældelsesloven § 3, stk. 2, forstås som ukendskab til fordringens eksistens, og ikke fordringens størrelse. Forældelse af et krav baseret på rådgivningsansvar kan derfor ikke være suspenderet længere end indtil det øjeblik, hvor den konsekvens, man ikke mener at være rådgivet om, er - eller burde være - klar.

Det afgørende for vurderingen af forældelse og suspension er derfor, hvornår Trylleskovparken må antages at være blevet bekendt med de økonomiske risici ved swapaftalerne, herunder det mulige krav om (løbende) sikkerhedsstillelse og den deraf følgende likviditetspåvirkning, idet foreningen på dette tidspunkt må have kunnet indse, at rådgivningen var mangelfuld, såfremt den ikke - som påstået - oprindeligt omfattede disse forhold.

En række forhold fører til, at Trylleskovparken ikke har været i utilregnelig uvidenhed om risiciene ved aftalerne og dermed den påståede mangelfulde/fejlagtige rådgivning i mindre end tre år fra sagens anlæg.

(2.2.1) Aftalegrundlaget indeholder relevante og tilstrækkelige oplysninger, hvorfor forældelsesfristen ikke har været suspenderet

Det fremgår af aftalegrundlaget, jf. bilag A og B, at markedsværdien kan udvikle sig såvel positivt som negativt for Trylleskovparken, herunder at sikkerhedsstillelse kan blive nødvendigt, samt, at Nykredit kan kræve, at en stillet sikkerhed øges, hvis den negative markedsværdi på fly overskrider den aftalte maksimale tabsramme, som i Trylleskovparkens tilfælde var (og er) 30 % af aftalernes hovedstol eller derover.

Trylleskovparkens bestyrelse kunne således allerede ved underskrift af aftalerne have gjort sig bekendt med, hvilke risici aftalerne iridebar. Trylleskovparken har derfor ikke været i utilregnelig uvidenhed om de omstændigheder, de begrundet kravet med.

(2.2.2) De månedlige markedsværdioppgørelser har bragt Trylleskovparken ud af en eventuel utilregnelig uvidenhed

Trylleskovparken modtog kort efter aftaleindgåelsen i 2005, og på ny efter aftaleindgåelsen i 2007, de første af månedlige markedsværdioppgørelser, jf. bilag C. Det fremgik heraf, at markedsværdien for 2005-fastrenteswapaftalen, bilag 2, pr. den 16. november 2005, var negativ med kr. 318.853. Tilsvarende fremgik for så vidt angår 2007-fastrenteswapaftalen, bilag 7, at denne pr. den 29. juni 2007, var negativ med 805.611, mens 2005-aftalen på dette tidspunkt var positiv med kr. 1.074.080, jf. bilag C.

Trylleskovparken kunne allerede på disse tidspunkter, i henholdsvis november 2005 og juni 2007, konstatere, at swapaftalerne kunne have en negativ markedsværdi, og dermed indebære risiko for tab og sikkerhedsstillelse.

Det kan ikke tillægges betydning, at opgørelserne - ifølge aftale - er sendt til

Trylleskovparkens administrator Datea.

Det følger af Pengeinstitutankenævnets praksis og af seneste afgørelser fra Københavns Byret vedrørende swapaftaler, at sådanne månedlige, skriftlige opgørelser giver kunden et tilstrækkeligt kendskab til de mulige konsekvenser af bankens rådgivning til at kunne rejse et eventuelt erstatningskrav.

På den baggrund kan det lægges til grund, at Trylleskovparken (via Datea) ved modtagelsen af den første markedsværdioppgørelse den 17. november 2005, og senest den 2. juli 2007, ikke længere var i utilregnelig uvidenhed om de omstændigheder, der begrundet et eventuelt erstatningskrav - og en eventuel suspensionsperiode må derfor være ophørt her eller i hvert fald i tiden umiddelbart herefter.

(2.2.3) Trylleskovparken blev bekendt med de forhold, der begrundet det påståede krav, ved rådgivningen i juni 2007

Trylleskovparken blev i 2007 i forbindelse med refinansiering af Trylleskovparkens obligationslån forelagt muligheden for, at førtidsindfri 2005-fastrenteswappen, og derved udnytte denne aftales dengang positive markedsværdi med en fortjeneste på mere end 1 mio. kr. jf. bilag 8, side 5-11. Trylleskovparken afviste denne løsning og valgte at indgå en renteswapaftale med rentetrappe.

Trylleskovparkens afvisning viser, at Trylleskovparken - i hvert fald i juni 2007 - var eller burde have været bekendt med, at renteændringer har indflydelse på markedsværdien.

Anbringendet støttes af Nykredits samtidige rådgivning om, at Trylleskovparkens finansielle instrumenter burde værdireguleres i årsregnskabet, såfremt andelskronen blev reguleret efter en valuarvurdering (eller offentlig vurdering).

Nykredit rådgav på ny herom i en præsentation af 7. april 2008 jf. bilag Q.

Disse risikoplysninger, sammenholdt med de fremsendte markedsværdioppgørelser, fører til, at Trylleskovparken senest på dette tidspunkt, i juni 2007, måtte være klar over de forhold, som Trylleskovparken påstår ikke at have modtaget rådgivning om.

### 3 Nykredit bestrider, at modregningsbetingelserne for modregning, herunder efter forældelseslovens § 24, er opfyldt

Trylleskovparken har alene nedlagt anerkendelsespåstande om, at Nykredit tilpligtes, at anerkende, at de indgåede swapaftaler jf. bilag 2 og 7, er ugyldige, samt, at Nykredit tilpligtes at anerkende at være erstatningsansvarlig over for Trylleskovparken, som følge af indgåelsen af de to swapaftaler. Der udestår ikke krav fra Trylleskovparken mod Nykredit. Allerede af den grund bestrides det, at der kan modregnes.

Det bestrides videre, at Trylleskovparken har eller teoretisk kan have lidt et tab.

Trylleskovparkens påståede tab er, under alle omstændigheder, udokumenteret.

Trylleskovparken har trods opfordringer herom, jf. svarskriftet, side 12, ikke konkretiseret, hvilket tab Trylleskovparken mener at have lidt.

Swapaftalerne, bilag 2 og 7, løber fortsat og er ikke misligholdt af Trylleskovparken. Begge aftaler vil gå i nul ved udløb. Aftalerne sikrer således Trylleskovparken den faste rente, foreningen ønskede, og der er ikke noget likviditetstræk til sikkerhedsstillelse.

Nykredit har ikke, uanset aftalemæssig hjemmel hertil, afkrævet Trylleskovparken sikkerhedsstillelse for negativ markedsværdi ud over den aftalte tabsramme.

Der er enighed mellem parterne om, at Nykredit uigenkaldelig har meddelt Trylleskovparken, at foreningen ikke vil blive afkrævet sikkerhedsstillelse i aftalernes løbetid. Dette skete ved et brev af 31. januar 2013, som ikke er fremlagt i sagen. Trylleskovparkens likviditet er derfor upåvirket af swapaftalernes markedsværdi.

Dermed er Trylleskovparken stillet, som om foreningen havde indgået sædvanligt fastrentelån i løbetiden.

Nykredit bestrider, at swapaftalerne har eller kan påvirke andelsboligernes omsættelighed og pris. Såfremt de enkelte andelshavere måtte opleve et sådan afledt tab, er det imidlertid ikke en fordring, der kan bringes i modregning af Trylleskovparken over for Nykredits krav i henhold til swapaftalerne, idet hverken betingelsen om gensidighed eller konneksitet er opfyldt, idet et sådant tab ikke kan indtales af andelsboligforeningen, men alene af andelshaverne.

### 4. Den påståede modregningsadgang er bortfaldet som følge af passivitet

Såfremt retten måtte finde, at Trylleskovparken har et berettiget krav mod Nykredit, baseret på anbringender for mangelfuld rådgivning i forbindelse med indgåelsen af swapaftalerne, og at Trylleskovparken, trods indtrådt forældelse, kan anvende dette krav til at foretage modregning i Nykredits krav i henhold til fremtidige løbende betalinger på fastrenteswapaftalerne, gør Nykredit gældende, at Trylleskovparken har udvist retsfortabende passivitet.

## **Retten begrundelse og afgørelse**

### Ugyldighedsindsigelsen

Retten lægger til grund - hvilket der er enighed mellem parterne om - at påberåbelse af ugyldighed ikke er omfattet af forældelse efter reglerne i forældelsesloven, jf. lovens § 1. Derimod forældes krav på fordringer på penge eller andre ydelser, herunder erstatningskrav eller krav som følge af misligholdelse efter reglerne i forældelsesloven.

Ugyldighedsindsigelser skal efter teori og praksis fremsættes inden rimelig tid eller uden ugrundet ophold. Det betyder, at indsigelsen skal fremsættes, når der foreligger oplysninger, der giver anledning til undersøgelse af, om aftalen er indgået på mangelfuldt eller urigtigt grundlag. Som anført nedenfor vedrørende forældelse, finder retten, at sagsøgers krav på



fordringer på penge eller andre ydelser, er forældede. Af samme grund finder retten, at sagsøger har fortabt retten til at gøre indsigelse om ugyldighed gældende som følge af passivitet, idet retten finder, at der i hvert fald forud for den 11. april 2010 forelå sådanne oplysninger, at sagsøger burde og kunne gøre sin indsigelse gældende. Retten har herved også lagt vægt på, at sagen omfatter et retsforhold, hvor parterne endnu ikke har udvekslet deres ydelser fuldt ud, ligesom retten har lagt vægt på, at sagsøger ikke frit ensidigt selv kan vælge det tidspunkt, man ønsker at opgøre sit krav og gøre indsigelse om ugyldighed gældende.

### Forældelse

Fordringer på penge eller andre ydelser forældes efter 3 år, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1. Forældelsesfristen suspenderes dog efter forældelseslovens § 3, stk. 2, indtil det tidspunkt, hvor fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab til kravet.

Retten lægger ved bevisbedømmelsen vedrørende sagsøgers kendskab eller det forhold, at sagsøger burde have haft kendskab til kravet, til grund, at sagsøger allerede i forbindelse med de dokumenter, der blev underskrevet i 2005 og 2007, da aftalerne om renteswap blev indgået - kunne læse i fremsendelsesskrivelsen, jf. sagens bilag A, at der blev stillet faciliteter til rådighed, at det drejede sig om renteswap, at transaktionerne er indgået med henblik på afdækning af sagsøgers realkreditlån i Nykredit, og at der er reserveret en sikringskonto - kunne læse i rammeaftalen, jf. sagens bilag A, om markedsværdiopgørelse, om krav om sikkerhedsstillelse, om misligholdelsesbeføjelser, om slutafregning, herunder opgørelse af markedsværdi, og om, at handel med finansielle instrumenter kan være forbundet med betydelige risici - kunne læse i pantsætningsaftalen, jf. sagens bilag B, at pantet i givet fald omfattede indestående på sikringskonto, og at banken under visse betingelser ved negativ markedsværdi kunne kræve yderligere indbetaling til sikkerhed - kunne læse i fuldmagten, jf. sagens bilag N, at underskriftskortet drejede sig om handel med valuta og værdipapirer / finansielle instrumenter. Efter bevisførelsen lægger retten på denne baggrund til grund, at sagsøger allerede ved indgåelsen af renteswapaftalen i 2005, og i hvert fald ved indgåelse af renteswapaftalen i 2007, hvor tilsvarende aftaler blev underskrevet, blev gjort opmærksom på de særlige risici ved denne type aftaler.

Hertil kommer, at sagsøgerne ved de årlige opgørelser fremsendt af sagsøgte til administrationselskabet Datea, og som indeholdt oplysninger om negative markedsværdier allerede fra november 2005, men i særdeleshed i perioden fra januar 2009, hvor begge renteswapaftaler havde negativ markedsværdi, var gjort opmærksom på de negative markedsværdier i bankens favør, jf. sagens bilag C. Retten lægger i den forbindelse til grund, at de månedlige opgørelser er kommet frem til sagsøger, idet det af bevisførelsen fremgår, at administrationselskabet havde fuldmagt til at modtage opgørelserne. Risikoen for, at disse ikke af administrationselskabet blev videresendt løbende til sagsøger, kan ikke pålægges sagsøgte, hvorfor dette forhold ikke kan føre til et andet resultat.

Hertil kommer endvidere, at det fremgår af bevisførelsen, at sagsøger i 2005 ikke ønskede at tage et fastforrentet lån, fordi det medførte et kurstab, og at sagsøger i forbindelse med indgåelse af swapaftalen i 2007 tog stilling til, at man ikke ønskede at realisere en positiv markedsværdi for swapaftalen fra 2005.

De relevante oplysninger for at gøre sit krav gældende forelå således i tilstrækkeligt omfang i hvert fald forud for den 11. april 2010, og sagsøgers krav var herefter forældet ved indgivelse af stævning modtaget i sagen den 11. april 2013.

Retten finder ikke som anført af sagsøger, at sagsøger først har et sådant kendskab - og først burde have et sådant kendskab - til et eventuelt krav på det tidspunkt, man ved en samlet præsentation modtager en rådgivning, der efter sagsøgers opfattelse har opfyldt kravene til god rådgivningsskik i forbindelse med indgåelse af en renteswapaftale.

Det forhold, at sagsøger - på trods af, at aftalegrundlaget ikke blev gennemgået i 2005 og 2007 på baggrund af de foreliggende aftaler - valgte at underskrive uden af læse aftalerne, kan ikke føre til et andet resultat.

Efter forældelseslovens § 24 bevarer en fordringshaver modregningsret over for krav, som udspringer af samme retsforhold, og som er stiftet inden, forældelsen indtrådte.

I det omfang, sagsøger gør sit modkrav gældende på grund af ugyldighed, er der ikke noget krav at modregne i, jf. ovenfor, hvorefter retten har afgjort, at sagsøger har fortabt retten til ugyldighedsindsigelse på grund af passivitet.

I det omfang, sagsøger gør sit modkrav gældende på grund af andre forhold i eller uden for kontrakt, herunder et erstatningsansvar jf. sagsøgers subsidiære påstand, foreligger der ikke i sagen et af sagsøger konkretiseret og opgjort modkrav, ligesom sagsøgte i sagen ikke har fremsat noget betalingskrav, hvori der konkret kan modregnes.

Endvidere lægger retten til grund, hvilket der er enighed mellem parterne om, at sagsøgte ved brev af 13. januar 2013 har meddelt, at man ikke vil afkræve sagsøger sikkerhedsstillelse i aftalernes løbetid.

Henset hertil og til usikkerheden om, hvorvidt der er lidt et tab og et evt. tabs størrelse, og til, at det ikke alene tilkommer sagsøger at vælge tidspunktet for en sådan tabsopgørelse, sammenholdt med, at tabet/modkravet ikke er fremsat inden for rimelig tid og fremsat med en anderkendelsepåstand uden tidsangivelse for opgørelse af et eventuelt tab, findes sagsøger ikke under denne sag at kunne påberåbe sig retten til modregning med et forældet krav efter forældelseslovens § 24.

Herefter frifindes sagsøgte.

Under hensyn til sagens karakter af delhovedforhandling og sagens resultat, og under hensyn til, at hovedforhandlingen har været 2½ retsdag, finder retten, at sagsøger skal betale 50.000 kr. i sagsomkostninger til sagsøgte.

**Thi kendes for ret:**

Sagsøgte, Nykredit Bank A/S, frifindes.

Sagsøger, A/B Trylleskovparken, skal inden 14 dage betale sagens omkostninger til sagsøgte med 50.000 kr. De idømte sagsomkostninger forrentes efter rentelovens § 8a.