

Ældres lånemuligheder i egen bolig



Forord

PwC er af Forenet Kredit blevet bedt om at udarbejde en faktabaseret analyse af lånemulighederne for den del af ældresegmentet, som har en lav indkomst eller udsigt hertil samt en betydelig friværdis i egen bolig.

Hensigten med PwC's rapport er at tilvejebringe viden om de muligheder og potentielle udfordringer, personer over 55 år kan have med at optage lån i egen bolig i en sen livsløbsfase.

En fagligt bredt funderet referencegruppe, som afdækker fagområderne jura, kredit, bolig- og privatøkonomi (retail banking) har været med til at sikre rapportens faglige integritet og soliditet. Rapportens referencegruppe udgøres af:

- Birgitte Handberg, kreditspecialist i Nykredit, Kreditsekretariatet
- Lars Boe, afdelingsdirektør i Totalkredit, Produkter
- Line Sofie Bytoft, advokat (L) i Nykredit, Juridisk afdeling
- Lisa Lund Holst, underdirektør i Nykredit, Kreditsekretariatets
- Mira Lie Nielsen, chefanalytiker i Nykredit, Bolig- og formueøkonom.

Referencegruppen har løbende leveret feedback på rapportens indhold, men det er alene PwC, der er ansvarlig for rapportens indhold.

Partner Robert Bo Jensen og manager Christian Riber Temberg kan kontaktes vedrørende rapporten.

Indholdsfortegnelse

02 Forord

1. Executive summary

2. Introduktion

- 10 Motivation for rapporten
- 12 Rapportens centrale spørgsmål
- 13 Struktur og læsevejledning
- 14 Datakilder og behandling af disse

3. Ældresegmentets karakteristika

- 20 Ældresegmentets boligsituation
- 24 Formue
- 26 Tilknytning til arbejdsmarkedet...
- 28 Indkomst
- 30 Geografisk alderskoncentration
- 34 Ældresegmentets størrelse i dag og i fremtiden
- 35 Opsummering

4. Lovgivning

- 37 Intro til tilblivelsesproces, hierarki og begreber
- 39 Lovgennemgang - overblik over de primære retskilder
- 46 Analyse: Fokus på fem problematikker i gældende...
- 52 Tilsynsperspektiv
- 55 Opsummering

5. Ældres faktiske lånemuligheder

- 57 Rådgiverperspektivet
- 62 Pengeinstitutternes kreditpolitik
- 64 Kreditgivning i praksis
- 72 Er der tegn på diskrimination?
- 76 Opsummering

6. Ældresegmentets oplevelser

- 79 Om surveyen
- 80 Om dybdeinterviews
- 81 Interesse for yderligere belåning af friværdien
- 83 Formål med låntagning
- 85 Hyppighed af afslag på baggrund af alder ...
- 91 Oplevelse af afslagsårsager
- 92 Oplevelse af rådgivning
- 94 Opsummering

7. Konklusion

- 101 Litteraturliste
- 108 Bilag



Executive summary

Der er i de seneste års mediedækning og med jævne mellemrum på Forenet Kredits medlemsmøder blevet rejst spørgsmål om, hvorvidt ældre boligejere har sværere ved at optage lån i egen bolig end andre segmenter. Det antydes, at gældende regulering, institutternes kreditpolitik, den praktiske implementering af samme eller en kombination af disse skulle være diskriminerende for ældregruppens muligheder for at optage tillægslån, forlænge løbetiden eller forlænge den afdragsfri periode med henblik på nedsparing.

Indtil nu har diskussionen om ældres lånemuligheder bygget på et begrænset videngrundlag og enkelte caseeksempler bragt i medierne. Forenet Kredit har derfor bedt PwC om at udarbejde en objektiv, faktabaseret rapport om lånemulighederne for ældre boligejere.

Til dette formål har PwC analyseret rapporter, statistik, mediedækning samt lovtekster og fortolkningsbidrag hertil. På baggrund heraf har PwC inddraget og interviewet et bredt spektrum af interessenter, herunder Finanstilsynet, Ældre Sagen, Finans Danmark, Lokale Pengeinstitutter (LOPI) samt ansatte i penge- og realkreditsektoren. Herudover har PwC med hjælp fra analyseinstituttet Genius Access foretaget en nationalt repræsentativ survey, som afdækker 650 bolig-ejeres interesse for, formål med og udfald af eventuelle lån til nedsparing samt oplevelse af rådgivningsprocessen.

Stort potentiale, men lille interesse for nedsparing

Gruppen af ældre boligejere er gennemsnitligt set en velstående del af den danske befolkning med store pensionsreserver og friværdier. Generelt er boligejere bedre beskæftiget, tjener bedre og har oparbejdet større formuer end ikke-boligejere. Eksempelvis ejes over 40 % af Danmarks private boligformue af personer over 60 år. Ældregruppens store friværdier udgør et betragteligt potentiale for nedsparing, og der estimeres i dag at være ca. 330.000 personer over 65 år, hvis ejendom er belånt med mindre end 40 % af ejendomsværdien¹.

Data tyder imidlertid på, at kun få i gruppen af ældre boligejere aktiverer boligformuen, som af mange ses som en økonomisk sikkerhed, opsparing eller fremtidig arv, snarere end en formue,

¹ Danmarks Statistik (2020a)

der skal forbruges. I stedet anvendes pensionsformuen først, hvorefter boligformuen eventuelt konverteres til likvid formue – typisk via salg snarere end belåning.

At ældregruppens interesse for låntagning med henblik på nedsparing er begrænset, bekræftes af PwC's survey og interviews med bankrådgivere. En forklaring på den manglende interesse kan måske findes i ældresegmentets gunstige økonomiske situation og en generel villighed til at tilpasse forbruget til den (lavere) indkomst, som pension og anden opsparing giver.

Gældende regulering giver fleksibilitet

For at kunne vurdere, om love og vejledninger har en uhensigtsmæssig indvirkning på ældres muligheder for friværdibelåning, har PwC rådført sig med advokater og kreditmedarbejdere fra penge- og realkreditsektoren samt jurister og økonomer fra Finans Danmark, LOPI og Finanstilsynet.

Der eksisterer ikke særlovgivning specifikt for ældre boligejere eller nedsparing. Der har tidligere eksisteret en vejledning til bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, som behandlede nedsparing. Denne vejledning ophørte dog i 2016, i forbindelse med at bekendtgørelsens indhold om boligkreditter blev udskilt i en ny bekendtgørelse om god skik for boligkredit, hvor passus om nedsparing udgik.

Umiddelbart efter udskillelsen blev der sendt et udkast til vejledning om god skik for boligkredit i høring med henblik på at videreføre den hidtidige særregulering af nedsparing. Udkastet blev dog aldrig gjort officielt og har dermed ikke formel indflydelse på aktører i den finansielle sektor i dag.

Det faktum, at nedsparing ikke optræder i nogle former for officiel regulering, overlader kreditinstitutternes praksis herfor til Finanstilsynets grundprincip om "comply or explain". Dette princip muliggør, at kreditinstitutter kan afvige ellers gældende regulering ved at tilbyde en god begrundelse herfor. Penge- og realkreditinstitutterne har således mulighed for at afvige gældende regulering for kreditgivning, såfremt de ønsker at tage forbehold for den specielle situation, mange ældre boligejere befinder sig i med lav indkomst og store friværdis.

En ikke-diskriminerende kreditpraksis

For at få be- eller afkræftet hypotesen om, hvorvidt ældre boligejere er underlagt en strammere kreditpraksis, har PwC interviewet bankrådgivere og kreditmedarbejdere fra forskellige pengeinstitutter og sammenholdt disse med resultater fra surveyen af danske boligejere samt data fra Danmarks Statistik.

Helt overordnet optræder alder ikke i de adspurgte pengeinstitutters kreditpolitikker, og der er således ingen retningslinjer, som eksplicit begrænser ældre i deres låntagning på baggrund af alder. Ser man på afslagsfrekvenser på låneansøgninger, er alder heller ikke en god prædikator for låneansøgningens udfald; ældre boligejere har overordnet set samme sandsynlighed for afslag som yngre boligejere².

² PwC's survey af 650 danske boligejere.

Kreditgivning i de adspurgte pengeinstitutter til kunder med ønske om nedsparing konvergerer mod indholdet i udkastet til vejledning om god skik for boligkredit, hvilket i praksis betyder, at det er pantet (boligen) og ikke i særlig grad kundens øvrige økonomiske forhold, som betinger, om lån til nedsparingsformål gives.

De adspurgte pengeinstitutter forklarer, at størstedelen af deres afslag kan begrundes af for lave ejendomsvurderinger-/priser og for store usikkerheder om ejendommens forventede realisationsværdier ved endt nedsparing – særligt i forhold til ejendomme i tyndt befolkede udkantsområder og landdistrikter. Dette understøttes af PwC's survey af boligejere, hvor det ses, at afslag primært gives på baggrund af almindelige kreditgivningskriterier og i højere grad til personer bosat i geografiske yderområder, hvor huspriserne er lave, og liggetiderne er lange.

Herudover støtter de adspurgte pengeinstitutter sig til belåningsgrænsen anført i udkast til vejledning om god skik for boligkredit om, at der maksimalt bør belånes 60 % af ejendomsværdien ved nedsparing.

Endelig bør det nævnes, at kreditpolitik og risikoappetit kan variere institutter imellem, og at der i mange kreditvurderinger er et element af skøn, hvorfor et afslag i én bank ikke nødvendigvis er et afslag i en anden bank.

Ældre boligejere er tilfredse

Overordnet set tyder svarene på PwC's survey ikke på en diskrimination af ældre boligejere. Ud over at afslag tilsyneladende gives på baggrund af almindelige, objektive kreditgivningskriterier (og ikke alder), er en af de mest solide konklusioner, at ældre boligejere er mere tilfredse med den behandling, de har fået i forbindelse med ansøgning om lån, end yngre boligejere.

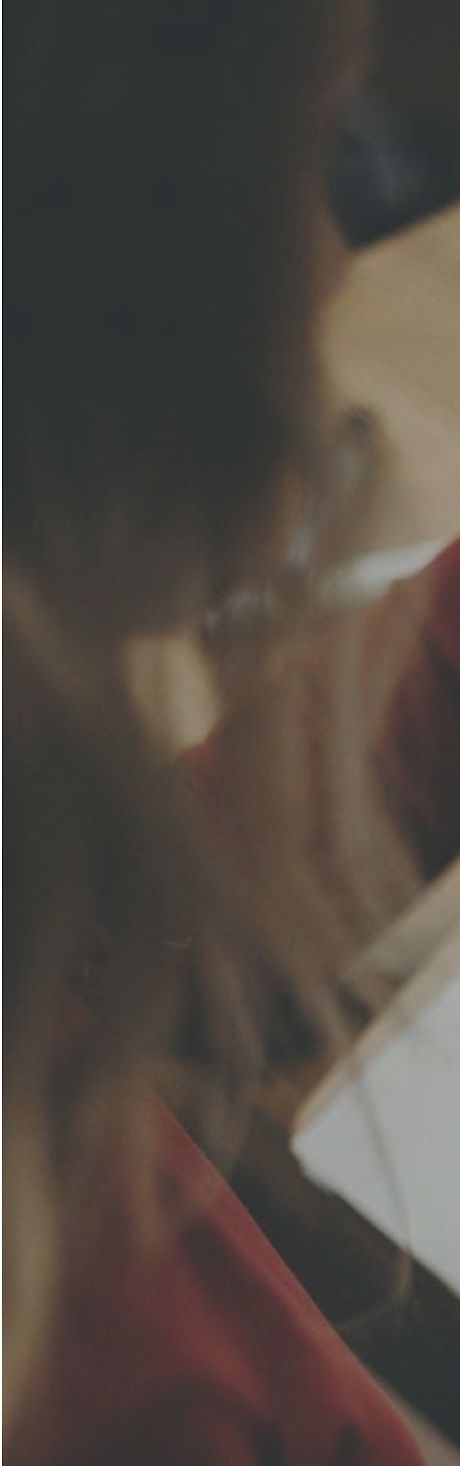
Der er en meget lille andel af de adspurgte boligejere, som mener, at afslaget på deres låneansøgning kan være givet på grund af alder. En nærmere granskning af de pågældende afslag tyder på, at gældende belåningsgrænser fra Finanstilsynet er overskredet. Det er med andre ord "tørre tal", som en respondent selv beskriver det, der afgrænser disse ældre fra at belåne friværdien, snarere end manglende velvilje fra penge- eller realkreditinstituttet.

Den samlede vurdering

På baggrund af ovenstående er det PwC's vurdering, at ældre boligejeres lånemuligheder (herunder tillægslån samt forlængelse af løbetid og afdragsfrihed) ikke er dårligere end andre aldersgrupper, når der tages højde for almindelige kreditgivningskriterier. Tværtimod er det ofte institutterne, som tager initiativ til lån med nedsparingsformål, og der fokuseres ofte på kompenserende forhold i kreditvurderingen af ældre boligejere med ønske om nedsparing.

I praksis vil kunder, der ikke opfylder pengeinstituttets generelle krav til rådighedsbeløb og gælds faktor, derfor alligevel godt kunne belåne deres ejendom i en sen livsløbsfase, såfremt pantet giver mulighed for dette. I hvert fald inden for 60 % af ejendomsværdien, som er den belåningsgrænse, pengeinstitutterne støtter sig til, hvis der skal fraviges fra ellers gældende krav til rådighedsbeløb, gælds faktor mv.

I tillæg til ovenstående er det dog PwC's vurdering, at låntagning generelt kan være sværere i tyndt befolkede landdistrikter og geografiske yderområder, hvor ejendommenes fremtidige realisationsværdi kan være behæftet med stor usikkerhed. Dette gør sig gældende for boligejere i alle aldersgrupper, men på grund af fraflytning af yngre personer (urbanisering) er ældre overrepræsenteret i disse områder.



Introduktion

Rapportens metode, centrale spørgsmål, struktur og læsevejledning

2.1 Motivation for rapporten

Muligheden for at optage lån i egen bolig kan være afgørende for, om ældre³ kan finde sig til rette i den tredje alder – både på et økonomisk og personligt plan. Her er nedsparingslån et oplagt svar på, hvordan man som ældre kan få økonomien til at hænge sammen.

Regler og love for långivning kan have stor betydning for livskvaliteten efter pensionering. Netop derfor er det så vigtigt, at love og regler med indflydelse på ældres lånemuligheder er indrettet rimeligt.

Mange ældre oplever det som svært at overgå fra arbejdsliv til pensionisttilværelse, og et af de emner, som tynger denne gruppe, er bekymringer om deres økonomiske situation (PwC, 2019).

Det kan være svært at opnå den ønskede levestandard efter pensionering alene gennem private opsparinger, pensionsudbetalinger og eventuelle offentlige ydelser. Derfor kan det give rigtig god mening at supplere den løbende indkomst med et nedsparingslån i boligens friværdi – en formue, mange ældre har brugt store dele af deres erhvervsaktive liv på at oparbejde.

Omtrent en fjerdedel af Danmarks befolkning er over 60 år⁴, og selvom nedsparring i egen bolig ikke er relevant for dem alle, har emnet potentielt afgørende betydning for en stor – og voksende – del af den danske befolkning.

Problemstillingens betydning afspejler sig i den opmærksomhed, den har opnået i mediebilledet. De seneste år har emnet opnået en del opmærksomhed fra medier, interessegrupper og landets

Nedsparring



Begrebet 'nedsparring' dækker i praksis over de muligheder, en ældre kunde har for at belåne sin friværdi på afdragsfrie vilkår, selvom kundens rådighedsbeløb ikke alene kan servicere de løbende låneydelser. Gennem optagelse af nedsparingslån opnår ældre boligejere muligheden for et større økonomisk råderum som pensionist. Der sondres ikke mellem, om udbetalingen fra et nedsparingslån går til at understøtte den løbende indkomst eller få store engangsbetalinger.

³ I rapporten benyttes begreberne 'ældre', 'ældregruppen', 'ældresegmentet' og 'målgruppen'. Disse dækker alle over samme gruppe af ældre personer, der i rapporten er defineret som over 55 år.

⁴ Danmarks Statistik (2019a).

politikere. Vinklen er som regel kritisk, hvor love og regler eller sektorens implementering heraf kritiseres for ikke at være fair over for de ældre.

Siden 2013 har der været en tilbagevendende medieinteresse for ældres lånemuligheder; typisk med en vinkel, hvor adgangen til den oparbejdede boligformue problematiseres. Emnet har med andre ord stor samfundsinteresse, og holdningerne til emnet er mange.

Allerede i 2013-2014 bragte Politiken en række artikler, som problematiserede ældres begrænsede adgang til at belåne friværdi i egen bolig, herunder guides til formueplanlægning for ældre samt reaktioner og perspektiver fra politikere, interesseorganisationer mv.

Interesseorganisationer som Ældre Sagen, Forbrugerrådet Tænk, Videnscenter Bolius m.fl. har aktivt været i medierne – både via egne platforme og som kilder til interviews – og givet udtryk for, at ældre tilsidesættes og modarbejdes af den eksisterende lovgivning samt institutternes kreditpraksis. I september 2017 forfattede Ældre Sagens administrerende direktør, Bjarne Hastrup, således et offentligt brev til daværende erhvervsminister Brian Mikkelsen vedrørende begrænsninger af visse typer boliglån⁵.

Så sent som oktober 2019 har Berlingske bragt en række artikler om ældre med stor friværdi, der har fået afslag på at optage lån. I oktober 2019 offentliggjorde Ældre Sagen i Berlingske planer om at tilbyde pantelånsbreve til ældre uden om pengeinstitutterne med beskeden om, at *"Vi har fået nok nu. [...] Det er diskrimination, at ældre boligejere nægtes lån eller tilbydes lån på ringere vilkår end andre"*⁶.

Med tanke på opmærksomheden og emnets betydning for mange ældres økonomiske situation og livskvalitet er det vigtigt, at debatten sker på et oplyst og faktabaseret grundlag.

Derfor har denne rapport til formål at give læseren et uafhængigt og faktabaseret indblik i, om kritikken af ældres lånemuligheder fremført i mediedækningen, på realkreditinstitutternes medlemsmøder og andre platforme er velbegrundet eller ej.

⁵ Ældre Sagen (2017)

⁶ Berlingske (2019a).

2.2 Rapportens centrale spørgsmål

Rapportens centrale spørgsmål kan forsimplet siges at være;

Hvordan påvirkes ældres lånemuligheder i egen bolig af gældende regulering og implementering heraf, og kan disse siges at diskriminere ældre låntagere?

I rapporten afspejler dette sig i fire temaer, der behandler ovenstående spørgsmål fra fire forskellige vinkler:



Hvilke socioøkonomiske og demografiske forhold kendetegner ældre boligejere i målgruppen for nedsparingslån, og hvordan påvirker disse forhold ældres behov og mulighed for at optage nedsparingslån?



Er der regulatoriske forhold, som modarbejder eller afholder ældre boligejere med lav indkomst fra at optage nedsparingslån?



Er der en kreditpraksis blandt penge- og realkreditinstitutterne, som afholder ældre boligejere med lav indkomst fra at optage nedsparingslån?



Hvilke oplevelser har gruppen af ældre i forbindelse med at optage lån i egen bolig til nedsparring, og hvordan kan disse sammenlignes med andre aldersgruppers erfaringer?

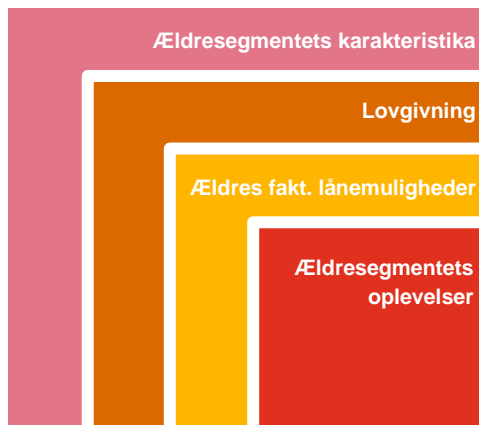
Det er rapportens formål at belyse de nævnte problemstillinger objektivt og drage konklusioner der, hvor det lader sig gøre.

PwC tager ikke parti for nogen involverede parter og har ingen holdninger eller anbefalinger til, hvordan regulering eller kreditpraksis bør indrettes.

Emnet er komplekst og nuanceret, og der vil derfor være aspekter af ovenstående spørgsmål, det ikke lader sig gøre at besvare definitivt. I disse tilfælde redegøres for de konstaterbare, faktuelle forhold, og de mest sandsynlige forklaringer præsenteres med de usikkerheder, der måtte være.

2.3 Struktur og læsevejledning

Rapportens struktur tager udgangspunkt i de fire ovenstående hovedområder og 'arbejder sig ude fra og ind' ved at bevæge sig fra en formel målgruppe- og markedskarakteristik til en beskrivelse af den regulering, som påvirker målgruppens lånemuligheder. Herefter kortlægges pengeinstitutternes praktiske implementering af denne regulering, og det analyseres, hvordan de ældre selv oplever låneprocesser og -muligheder.



3

Ældresegmentets karakteristika

I *kapitel 3* beskrives målgruppens karakteristika. Kapitlet favner en socioøkonomisk og demografisk beskrivelse af boligejere på +55 år og bygger på offentligt tilgængelige data fra Danmarks Statistik, Finans Danmark, Finanstilsynet m.fl.

4

Lovgivning

I *kapitel 4* beskrives de love og vejledninger, som har betydning for ældre, og hvordan ældresegmentets lånemuligheder reguleres heraf. Kapitlet er bygget op omkring love, bekendtgørelser og vejledninger fra relevante myndigheder samt høringsmateriale og -svar på endnu ikke officiel lovgivning. Herudover komplementeres kapitlet med interviews af fagspecialister fra sektoren, tilsynsmyndigheder og interesseorganisationer.

5

Ældres faktiske lånemuligheder

Kapitel 5 giver et indblik i den praktiske implementering af love og vejledninger i landets penge- og realkreditinstitutter. Her undersøges det, om der er en diskrepans imellem, hvad loven tilsiger, og hvordan den i praksis regulerer ældre og deres låneønske. Ydermere analyseres den kreditpraksis, der møder ældre boligejere med ønske om nedsparing, når de går i banken. Kapitlet bygger på interviews af kreditmedarbejdere og bankrådgivere fra udvalgte pengeinstitutter samt interview af Finanstilsynet.

6

Ældresegmentets oplevelser

Kapitel 6 går i dybden med, hvad gruppen af ældre bosiddende i egen bolig tænker om mulighederne for at belåne friværdien, og hvordan de har oplevet rådgivnings- og kreditprocessen. Kapitlet bygger på en survey med 650 respondenter udført af Genius Access for PwC ultimo oktober til medio november 2019.

Slutteligt samles trådene fra de forskellige kapitler i rapportens overordnede konklusioner i kapitel 7.

2.4 Datakilder og behandlingen af disse

I nærværende rapport inddrages et bredt spektrum af kildedata og metoder, som tilsammen bidrager til en flere-facetteret forståelse af ældre boligejeres lånemuligheder. I det følgende afsnit beskrives kort, hvilke typer data som er anvendt, og hvordan vi har arbejdet med disse.

Rapporten bygger på seks forskellige typer af datakilder:

- **Statistisk materiale** om målgruppen indhentet fra offentligt tilgængelige datasæt fra myndigheder, tænketanke/videncentre, brancheorganisationer og Danmarks Statistik suppleret med specifikke, skræddersyede datatræk fra danske personregistre købt hos Danmarks Statistik.
- Andre **rapporter med overlappende emner** om tilbagetrækning, overgangen til pensionering, det danske pensionssystem underliggende økonomi, bolig- og finansmarked mv.
- **Mediedækning**, dvs. artikler og opinionsstof i dagblade og online, der behandler ældre boligejeres lånemuligheder.
- PwC's **gennemgang af eksisterende lovmateriale, vejledninger og afgørelser**, der regulerer målgruppens lånemuligheder. Her er anvendt en tekstnær fortolkende tilgang til lovens ord kombineret med en afdækning af, hvordan regulering i praksis udmøntes i sektoren.
- **Interviews** med udvalgte markedsaktører, tilsynsmyndigheder og interesseorganisationer til baggrund og citat.
- **Survey** samt opfølgende telefoninterviews foretaget af Genius Access for PwC af 650 boligejere.

Nedenfor følger en kort introduktion til respektive datakilder, herunder hvordan PwC har arbejdet med og inddraget disse i nærværende rapport.

2.4.1 Dataanalyse af statistisk materiale og rapporter med overlappende emner

Data til afsnittet om ældregruppen er indsamlet fra diverse offentligt tilgængelige kilder såsom Statistikbanken, Finanstilsynet, Finans Danmark, Forsikring & Pension, VIVE m.fl., der alle er anerkendte, troværdige kilder.

De offentligt tilgængelige data er i nogle tilfælde ikke tilstrækkeligt detaljerede, og derfor har PwC indhentet en række skræddersyede datasæt om danske boligejere fra Danmarks Statistiks adgang til offentlige registerdata.

I de statistiske analyser anvendes konsekvent nyeste tilgængelige data fra de respektive kilder. I de tilfælde, hvor forskellige tal fra forskellige årstal benyttes i løbet af rapporten, er der taget højde for eventuel variation over tid.

PwC har til rapporten analyseret tendenser og mønstre i data og uddraget de vigtigste konklusioner.

En række rapporter om ældres boligforhold, overgangen fra arbejdsliv til pensionering, det danske pensionssystem, det danske boligmarked og realkreditsystem m.m. fungerer som baggrund for nærværende rapport og er enkelte steder citeret i de tilfælde, hvor konkrete konklusioner eller statistik uddrages herfra.

2.4.2 Mediedækning

En motivation for rapporten har blandt andet været den markante mediedækning, som emnet har fået i skrevne, nationale medier de senere år og i særdeleshed andet halvår 2019.

For at afdække dette har vi gennemført en bred søgning via Google og Infomedia med stikord, der omhandler nedsparring, låntyper, lånevilkår, realkreditinstitutter, pengeinstitutter og ældre boligejere. Denne søgning er afgrænset til 10 år tilbage i tiden (til og med 2010), og på baggrund heraf er de væsentligste tendenser og historier analyseret.

2.4.3 Regulatorisk gennemgang og analyse

Rapportens regulatoriske gennemgang og analyse er todelt; første del har handlet om at identificere, hvilke retskilder og dokumenter der betinger målgruppens (ældre boligejere med lav (fremtidig) indkomst og høj friværddi) lånemuligheder, mens anden del analyserer disse retskilders effekt på målgruppen.

I dialog med Finanstilsynet og efter interviews med Finans Danmark, Ældre Sagen, LOPI samt ansatte i sektoren har vi indhegnet, hvilke retskilder og andre dokumenter, der regulerer sektoren og målgruppens lånemuligheder. Disse er sidenhen blevet bekræftet i vores interviews med bankrådgivere og kreditmedarbejdere (se næste afsnit).

I analysen af de respektive retskilder har vi 1) uddraget de afsnit, som har specifik relevans for målgruppen, 2) prioriteret disse ud fra et væsentlighedsprincip (i hvor høj grad de påvirker målgruppens lånemuligheder, og om de i praksis rammer målgruppen hårdere end gennemsnitslåntager) samt 3) analyseret dem i dybden for at undersøge, præcis hvilken effekt lovens bogstav har.

2.4.4 Interviews

PwC har til brug for rapporten gennemført en række interviews med udvalgte markedsaktører, tilsynsmyndigheder og interesseorganisationer, der skal kvalificere og nuancere de konklusioner, der drages på baggrund af analyserne af gældende regulering, mediedækning og det statistiske materiale.

De gennemførte interviews kan opdeles i to hovedgrupper⁷;

Interviewgruppe 1: Interviews med stakeholdere, der har indsigt i og holdninger til den eksisterende regulering og implementering heraf. Disse interviews er primært brugt til baggrund for at

⁷ Hertil kommer fem telefoninterviews foretaget af Genius Access som opfølgning på survey udført af samme. Disse interviews behandles i næste afsnit om survey og opfølgende telefoninterviews.

undgå udeladelser og blinde vinkler og for at afdække disse stakeholderes perspektiver på, hvorvidt der foregår diskrimination af ældre i forbindelse med låntagning i egen bolig og for at dobbelttjekke validiteten af vores delkonklusioner.

Sekundært er disse interviews brugt til at søge afklaring eller uddybning af kommentarer, som disse aktører har ytret offentligt.

Interviewgruppe 2: Interviews med bankrådgivere og kreditmedarbejdere i sektoren med henblik på at afdække den faktiske praksis og implementering i sektoren.

PwC har i perioden september - november 2019 interviewet bankrådgivere på filialniveau samt kreditmedarbejdere (back office) i mere koncerncentrale stillinger. De interviewede bankrådgivere og kreditmedarbejdere kommer fra fire forskellige penge- og realkreditinstitutter, som på forhånd er lovet anonymitet, for at sikre en så åben dialog som muligt.

De fire pengeinstitutter er henholdsvis gruppe 1, 2 og 3-pengeinstitutter (Finanstilsynets opdeling på baggrund af arbejdskapital, 2020). Pengeinstitutterne har en geografisk spredning med hovedkontorer i tre forskellige danske regioner, og mens to af pengeinstitutterne er landsdækkende, har de to andre et regionalt afgrænset filialnetværk dækkende Jylland, Fyn og Sjælland.

For begge interviewgrupper gælder det, at PwC har arbejdet ud fra en løbende opdateret spørgeramme samt en dynamisk interviewmetode. Denne tilgang har givet mulighed for at optimere spørgsmålsformulering og interviewstruktur fra gang til gang samt at lade relevante emner uden for den forberedte spørgeramme kunne udfoldes i samtalen med interviewpersoner.

Interviews er som udgangspunkt foregået fysisk i samme lokale, men enkelte interviews er grundet kalendermæssige udfordringer og/eller geografiske afstande afholdt via video-/telefonforbindelse.

2.4.5 Survey og opfølgende telefoninterviews

PwC har med hjælp fra analyseinstituttet Genius Access udarbejdet en kvantitativ survey med 650 respondenter, som giver en dybere indsigt i målgruppens oplevelser. Ydermere suppleres den kvantitative afdækning med fem dybdeinterviews med ældre, som har oplevet at få afslag på deres låneansøgning inden for de seneste fem år.

Resultaterne er indsamlet i perioden 6. november til 20. november 2019 og er gennemført som CAWI-interviews (computer-assisted web interview). Stikprøven er etableret i Bilendis panel, der består af 90.000 panelister i Danmark og er landets største panel.

PwC og Genius Access har ved udvælgelsen af panelister sikret en repræsentativitet, der modsvare geografiske, socioøkonomiske samt køns- og aldersmæssige karakteristika for den samlede danske befolkning. PwC har på baggrund af rådata analyseret svar fra de 650 respondenter og krydstabuleret på tværs af respondentstamdata og svar der, hvor det kunne give yderligere indsigt.

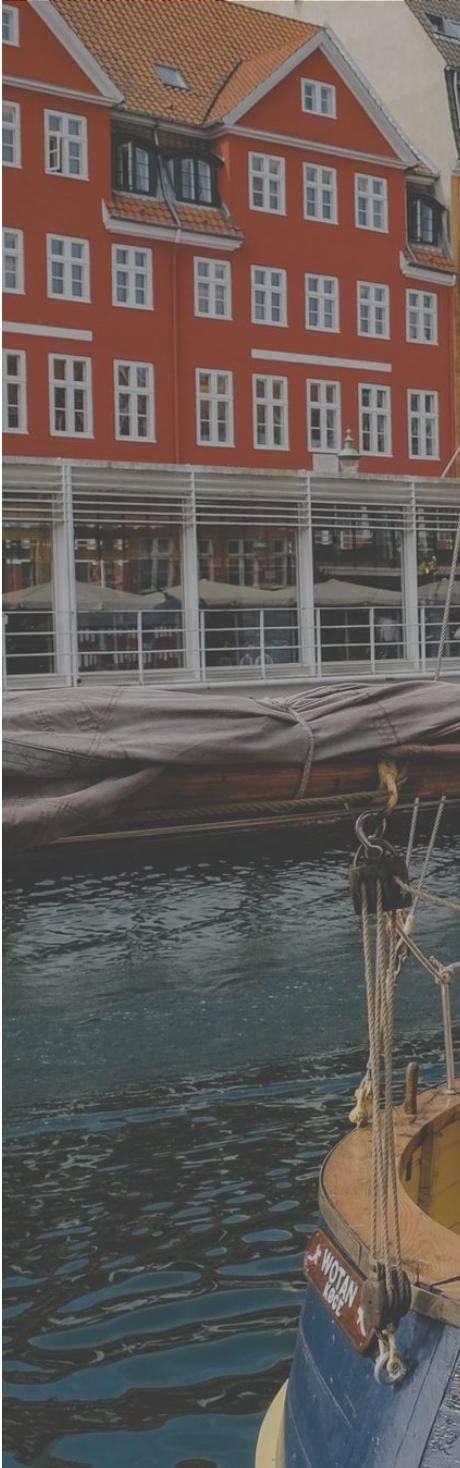
Jo mere, der filtreres på baggrund af stamdata og svarkategorier, desto mindre bliver svarpopulationerne. Der tages i analysen og de deraf følgende konklusioner højde for den øgede usikkerhed ved små svarpopulationer, og tilsyneladende tendenser/konklusioner er udeladt, hvis det statistiske grundlag har været for svagt.

Der er i analysen både konklusioner på prædefinerede spørgsmål samt 'spontane indsigter', der er fremkommet i en eksplorativ dataanalysetilgang⁸, hvor data krydses og visualiseres i et udforskende modus uden forudbestemte spørgsmål.

På baggrund af den beskrevne survey har Genius Access i uge 47-48 2019 gennemført fem opfølgende dybdeinterviews med personer, som angiver at have fået afslag på et 'boliglån' inden for de seneste fem år.

Disse interviews er gennemført som semistrukturerede, telefoniske interviews, som har fulgt en prædefineret spørgeguide udarbejdet af Genius Access i samråd med PwC. For yderligere detaljer om de telefoniske dybdeinterviews, se afsnit 6.2.

⁸ Tukey (1977)





Ældresegmentets karakteristika

Hvordan står ældre boligejere rustet til tiden efter pensionering, og hvordan udvikler privatøkonomien sig typisk i disse år?

I dette kapitel gives en faktuel karakteristik af rapportens omdrejningspunkt, det vil sige pensionister og erhvervsaktive, som nærmer sig pensionering. I 2020 vedrører det generationer født omkring 1965 eller før.

Den del af ældresegmentet, som forbereder sig på pensionering i disse år, har sammenlignet med tidligere generationer indbetalt anseelige summer på arbejdsgiverpensioner og for boligejeres vedkommende nydt godt af boligprisernes fremgang. Det er med andre ord en generation med gode økonomiske forudsætninger for at realisere deres planer for den tredje alder.

Det er imidlertid ikke alle ældre, der er lige gunstigt stillet, og det kan for nogle ældre boligejere være nødvendigt at tage lån i boligen for at få privatøkonomien til at hænge sammen.

I det følgende kapitel undersøges, hvordan særligt ældre boligejere står rustet til tiden efter pensionering, og hvordan deres privatøkonomi typisk udvikler sig i disse år. Analysegrundlaget er etableret i samarbejde med Danmarks Statistik og beror på forskellige dataudtræk specifikt til denne rapport.

3.1 Ældresegmentets boligsituation

I 2018 var 41 % af Danmarks private boligformue ejet af landets ældre over 60 år, hvilket svarer til cirka 1.533 mia. kr. Dette tal forventes øget i fremtiden, da antallet og andelen af personer over 60 år vokser (se afsnit 3.6), og fordi disse personer gennemsnitligt set bliver længere på arbejdsmarkedet (se afsnit 3.3) og dermed kan afvikle endnu mere af deres boliggyld. Hvordan denne befolkningsgruppe forvalter boligformuen, og hvordan de reguleres, har derfor stor betydning for det danske boligmarked.

Nedenstående graf viser boligejerskabsandel (det vil sige hvor mange personer i aldersgruppen, som ejer en helårsbolig). Boligejerskabsandelen er højest for aldersgrupperne mellem 40 og 60 år (56 %) og er herefter let faldende i årene omkring pensionering (60-69), hvorefter boligejerskabet er markant faldende – 36 % af personer over 80 år ejer en helårsbolig.

Danskerne i tal 2018



1,9 mio.

ejer en helårsbolig
Svarende til 34,1 % af den samlede befolkning

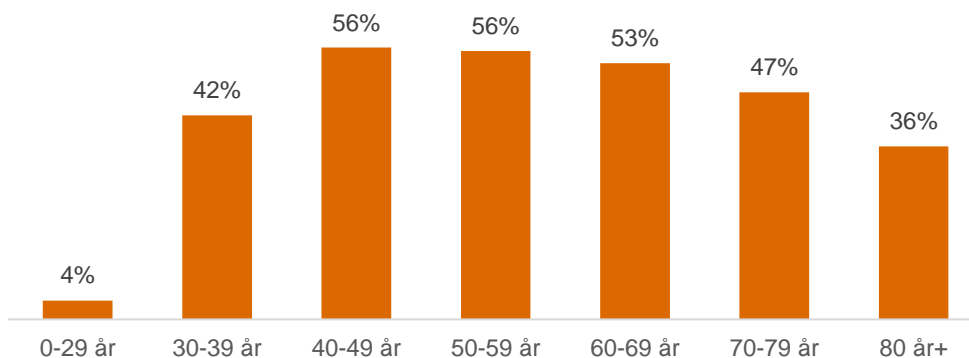


700.000

boligejere er over 60 år
Svarende til 37 % af boligejerne

Danmarks Statistik

Boligejerskab fordelt på aldersgrupper



Figur 1 Andel af personer i aldersgruppen, som ejer en helårsbolig⁹

Faldet for de 60- til 79-årige kunne tyde på enten manglende evne eller vilje til at bevare råderetten over egen bolig i årene omkring og i særdeleshed efter pensionering.

Tidligere undersøgelser¹⁰ viser, at de primære årsager til, at personer over 52 år ønsker at flytte, skyldes ønsket om at bo i noget mindre eller slippe for havearbejdet. For personer fra 82 år og

⁹ Danmarks Statistik (2020a)

¹⁰ VIVE (2019)

opefter har et dårligt helbred også stor betydning for ønsket om at flytte. Der er således en række ikke-økonomiske begrundelser for, hvorfor ældre vælger at fraflytte deres eksisterende bolig – typisk ønsket om et mindre vedligeholdelsesansvar. Af samme grund ser man i disse år en voksende efterspørgsel på seniorboliger blandt ældre¹¹.

Det er imidlertid ikke kun af lyst og/eller sundhedsmæssige årsager, at ældre flytter. Fra PwC's analyse af ældres oplevelse af overgangen til pensionering¹² ved vi, at privatøkonomi og boligforhold er nogle af de emner, der bekymrer ældregruppen mest.

Det er i høj grad de ældres økonomiske evner, der betinger, hvorvidt de kan blive boende i deres nuværende bolig eller ej. Et afgørende aspekt i forhold til muligheden for at blive boende kan for nogle ældre være de givne låne- og nedsparingsmuligheder.

På et typisk boliglån bliver restgælden mindre over tid. Dette kan udskydes af afdragsfrie perioder, længere løbetider eller optagelse af tillægslån, men alt andet lige vil belåningsgraden typisk falde i løbet af en ejerskabscyklus (fra køb af bolig til salg af samme bolig). Samtidig falder belåningsgraden naturligt, når boligens samlede værdi stiger.

Ældre boligejere har antageligvis været længere på boligmarkedet end yngre boligejere og må følgelig forventes at have en lavere belåningsgrad, da de har haft længere tid til at afdrage og flere år til at opleve boligværdistigninger.

Nedenstående grafer viser belåningsgraden for boligejere over 55 år fordelt på tre forskellige aldersgrupper og bekræfter denne forventede sammenhæng.

På grafernes X-akser fremgår fire forskellige belåningsintervaller som alle bygger på data fra Danmarks Statistik¹³ – 10-19 % belåning, 20-39 % belåning, 40-59 % belåning samt belåning over 60 % af ejendommens værdi. På grafernes Y-akse er udbredelsen af den konkrete belåningsgrad – det vil sige, hvor stor en andel af boligejere i den givne aldersgruppe, der har den pågældende belåningsgrad.

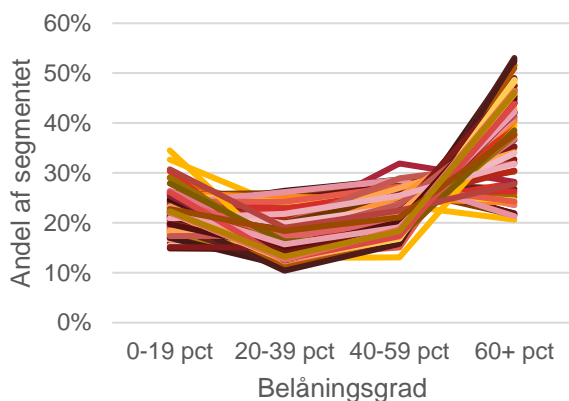
For at visualisere den geografiske spredning i belåningsgraderne er data for hver enkelt kommune repræsenteret ved en farvet streg. Formålet med denne visualisering er ikke at kunne dechifre data for hver enkelt kommune men at aflæse det samlede billede for alle kommuner.

¹¹ Realdania (2017)

¹² PwC (2019)

¹³ Belåningsgraden beregnes som tinglyst gæld i en helårsbolig divideret med værdien af ejendommen, som udregnet af Danmarks Statistik.

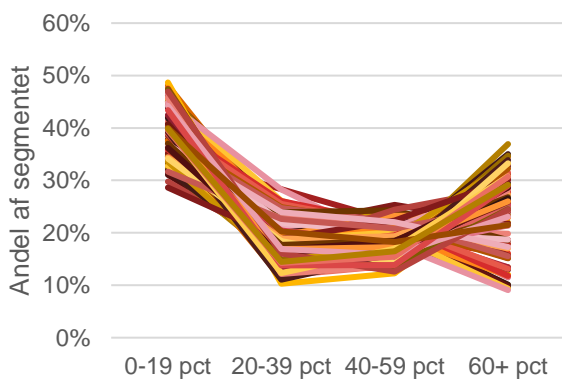
Belåningsgrad for aldersgruppen 55-64 år



Figur 2 Belåningsgrad for aldersgruppen 55-64 år fordelt på kommuner

Grafen for aldersgruppen 55-64 år peger opad, hvilket indikerer, at flest boligejere ligger i det høje belåningsinterval (boligen belånt over 40 %). Den samlede kurve er bred, hvilket indikerer en vis geografisk spredning i belåningsgrad. Eksempelvis har 53 % af boligejere mellem 55-64 år i Haderslev og Norddjurs kommuner en belåningsgrad over 60 %, mens det tilsvarende tal i Frederiksberg og Tårnby kommuner er 21 %. Denne forskel er sandsynligvis drevet af forskelle i boligprisstigninger – til eksempel er Frederiksberg og Tårnby blandt de ti kommuner, som har oplevet størst prisvækst, mens Haderslev og Norddjurs ligger i den nederste femtedel på dette parameter.

Belåningsgrad for aldersgruppen 65-74 år



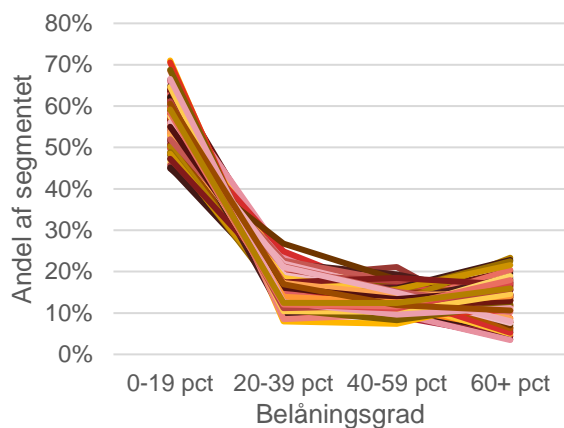
Figur 3 Belåningsgrad for aldersgruppen 65-74 år fordelt på kommuner

På grafen for aldersgruppen 65-74 år er den samlede kurve stadig bred (hvilket indikerer geografisk baseret varians), men den hælder ikke længere opad. Der er altså relativt færre i denne aldersgruppe, der har en belåningsgrad over 60 % og flere, der har en lav belåningsgrad (under 20 %).

På grafen for boligejere over 75 år hælder den samlede kurve kraftigt nedad og er smallere end for de to øvrige aldersgrupper. Dette viser, at boligejere i denne aldersgruppe overvejende har en lav belåningsgrad, og at denne tendens er relativt ensartet på tværs af kommuner (begrænset spredning)¹⁴.

¹⁴ Ud over afvikling af boliggyld og øgede huspriser kan en anden plausibel forklaring på de lave belåningsgrader blandt ældre boligejere være 'survivorship bias': De personer, som efter at være fyldt 75 år, stadig er boligejere, er overordnet set sandsynligvis de boligejere, der har haft den stærkeste økonomi og laveste belåningsgrad. Når boligejere med højere belåningsgrad af økonomiske (eller sundhedsmæssige) årsager bliver nødt til at frasælge egen bolig, falder gruppen af tilbageværende boligejeres gennemsnitlige belåningsgrad, selv hvis enkelte boligejere i gruppen har en relativt uforandret belåning.

Belåningsgrad for aldersgruppen 75+ år



Figur 4 Belåningsgrad for aldersgruppen 75+ år fordelt på kommuner

Der er altså på tværs af kommuner en tydelig sammenhæng mellem boligejerens alder og dennes belåningsgrad – jo ældre, desto mindre belåning. I gennemsnit er det kun 13 % af boligejerne over 75 år, der har en belåningsgrad over 60 %, mens hele 57 % af boligejerne over 75 år har en belåningsgrad under 20 % af boligens værdi. Der er med andre ord et stort, uudnyttet nedsparingspotentiale i denne gruppes friværdi.

Nedsparingssegmentet – defineret som personer over 65 år (svarende til den gennemsnitlige tilbagetrækningsalder) og med en belåningsgrad under 40 % af boligens værdi – udgjorde ultimo 2018 cirka 330.000 personer, hvilket svarer til 17 % af alle private boligejere med fast ejendom (parcel- eller rækkehus samt ejerlejlighed).

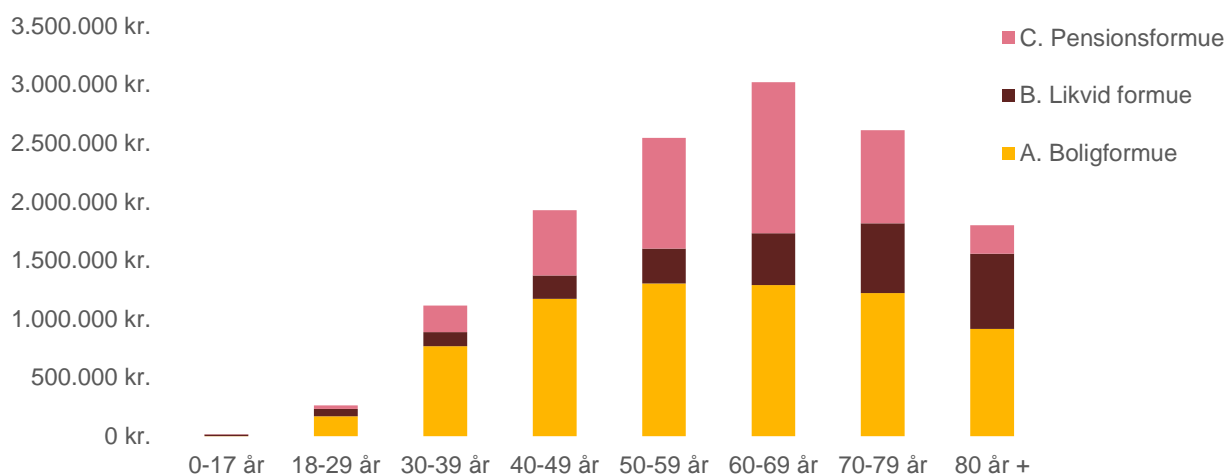
3.2 Formue

Boligen udgør for mange danskere en væsentlig del af deres opsparede formue, men ikke den eneste. I det følgende afsnit kigger vi nærmere på, hvordan den gennemsnitlige danske boligejers formuesammensætning udvikler sig over tid, og hvordan denne adskiller sig fra ikke-boligejeres.

Aldersgruppen omkring pensionsalder er gennemsnitligt set den mest formuende, og forventningen er, at denne gruppes formue vil være voksende de kommende årtier. Årsagerne hertil er bl.a. den voksende udbredelse af arbejdsmarkedspensioner¹⁵ ¹⁶, og at den senere tilbagetrækning giver flere år til at akkumulere velstand.

Ældresegmentet er en velhavende samfundsgruppe målt på formue. Figur 5 (nedenfor) viser, at den samlede formue når sit toppunkt i netop det aldersspænd, hvor den gennemsnitlige dansker overgår fra erhvervsaktiv til pensionist (60 til 69 år). Personer i aldersgruppen mellem 60 til 69 år har i gennemsnit en formue på 3,1 mio. kr., som fordeler sig med 1,2 mio. kr. i boligen (43 %), 1,3 mio. kr. på pensionsopsparinger (42 %) og 0,5 mio. kr. i frie midler (15 %), dvs. private opsparinger og åbne investeringsdepoter (se figur 5)¹⁷.

Formuekomponenter fordelt på aldersgruppe



Figur 5 Formuekomponenter fordelt på aldersgrupper¹⁸

Den gennemsnitlige danskers bolig- og pensionsformue er voksende og akkumuleres frem til pensionering, hvorefter den omsættes til forbrug i de følgende år. Det kan ses, at pensionsformuen forbruges i større udstrækning end boligformuen i de senere livsløbsfaser. En forklaring på

¹⁵ Pensionskommissionen (2015)

¹⁶ Udbredelse af arbejdsmarkedspensioner kan tilskrives fælleserklæringen fra 1987, hvor regeringen og arbejdsmarkedets parter forpligtede sig til at udbrede arbejdsmarkedspensioner til store dele af det overenskomstregulerede arbejdsmarked.

¹⁷ At summen ikke er 3,1 mio. skyldes afrunding.

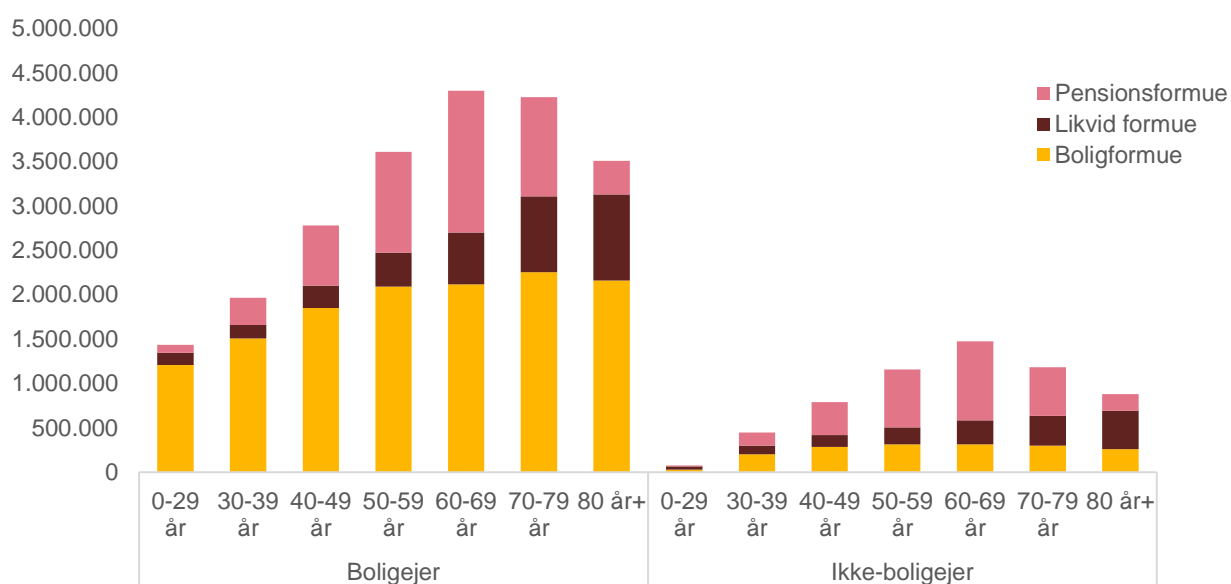
¹⁸ Danmarks Statistik (2018)

dette kan være, at det for mange synes mest naturligt at bruge pensionen først, og at boligformuen ses som en sikkerhedsbuffer eller opsparing til arv.

Udviklingen i den likvide formue (opsparing, værdipapirer mv.) er stigende gennem samtlige livsløbsfaser. Udviklingen i de sene livsløbsfaser sammenholdt med de faldende bolig- og pensionsformuer tyder på, at disse konverteres til frie midler, efterhånden som mange ældre fraflytter deres ejerbolig (først bruges pensionen, derefter boligformuen).

Sammenlignes boligejere med ikke-boligejeres gennemsnitlige formuestørrelser registreres imidlertid en markant forskel: Mens ikke-boligejere i aldersgruppen 60-69 år gennemsnitligt har en samlet formue på 1,5 mio. kr. er det tilsvarende tal for boligejere 4,3 mio. kr.

Formuekomponenter for boligejere og ikke-boligejere



Figur 6 Formuekomponenter for boligejere og ikke-boligejere¹⁹

Det er ikke blot boligformuen, som driver denne forskel – boligejeres gennemsnitlige pensionsformue og likvide formue er gennemsnitligt dobbelt så stor som ikke-boligejeres (dette forhold er gældende på tværs af alle aldersgrupper).

Forskellen mellem boligejeres og ikke-boligejeres samlede formuer varierer fra kommune til kommune, men altid med samme fortegn; I Ærø Kommune, hvor forskellen er relativt mindst, har boligejere i gennemsnit en samlet formue, der er tre gange så stor som ikke boligejeres, mens forskellen i Lyngby-Taarbæk Kommune er over faktor 5.

¹⁹ Danmarks Statistik (2020). Boligformuen for ikke-boligejere på ovenstående graf er boliger, som falder uden for den valgte definition (helårsejerbolig), det vil sige ejere af fritidshuse, andelslejligheder og udlejningsboliger.

Sammenholdt tyder figur 1 (boligejerskab) samt figur 5 og 6 (formuekomponenter) på, at boligejere i højere grad fraflytter deres bolig, end de nedsparer i den: Den gennemsnitlige boligformue (friværdi) for de personer, som forbliver boligejere, er stort set konstant (faktisk let stigende) fra alderen 50-59 år (2,1 mio. kr.) til 80+ (2,2 mio. kr.). I samme livsfase falder boligejerskabet fra 56 % til 36 %, hvorfor den gennemsnitlige boligformue for alle personer falder fra 1,3 mio. kr. til 0,9 mio. kr.

Den uberørte friværdireserve for boligejere, som forbliver boligejere, understreger det store potentiale for nedsparingslån. Samtidig viser ovenstående også, at boligejere gennemsnitligt betraget er markant mere velstående end ikke-boligejere.

En af de primære drivere af opbyggelse af formuer er beskæftigelse og den lønindkomst, beskæftigelsen medfører. I det følgende afsnit kortlægges derfor, hvordan ældregruppens tilknytning til arbejdsmarked er – og hvordan den adskiller sig fra tidligere generationers.

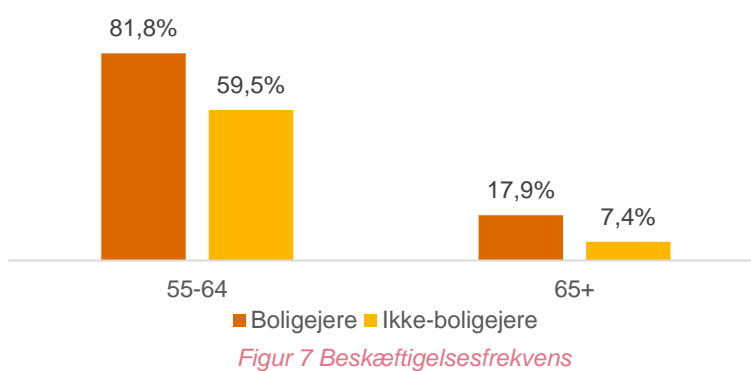
3.3 Tilknytning til arbejdsmarkedet – beskæftigelsesfrekvens og tilbagetrækningsalder

Flere personer bliver længere på arbejdsmarkedet efter deres 60-års fødselsdag, hvilket giver mulighed for at polstre økonomien til tiden efter pensionering. Den senere tilbagetrækning skyldes i nogen grad en løbende tilpasning (opjustering) af folkepensionsalderen, men også de valg, som gruppen af ældre selv træffer i relation til tilbagetrækning.

Generelt er beskæftigelsesfrekvensen blandt personer over 60 år stigende – eksempelvis var 48,5 % af alle 60-årige i 2000 beskæftiget, mens det tilsvarende tal i 2017 var 75,8 %²⁰.

Sammenligner man boligejere med den del af befolkningen, som ikke ejer egen bolig, ses en stor forskel i beskæftigelsesfrekvens: I gennemsnit er beskæftigelsesfrekvensen ca. 20 procentpoint højere for boligejere over 55 år end for ikke-boligejere i samme aldersgruppe²¹.

Beskæftigelsesfrekvens for boligejere og ikke-boligejere



Figur 7 viser forskellen i beskæftigelsesfrekvens mellem henholdsvis boligejere og ikke-boligejere. 81,8 % af alle boligejere mellem 55 og 64 er i beskæftigelse mod 59,5 % for ikke-boligejere. Kausaliteten – om der er et underliggende karaktertræk hos boligejere, der også gør dem i stand til at være i beskæftigelse, eller om det at være i beskæftigelse muliggør boligejerskab

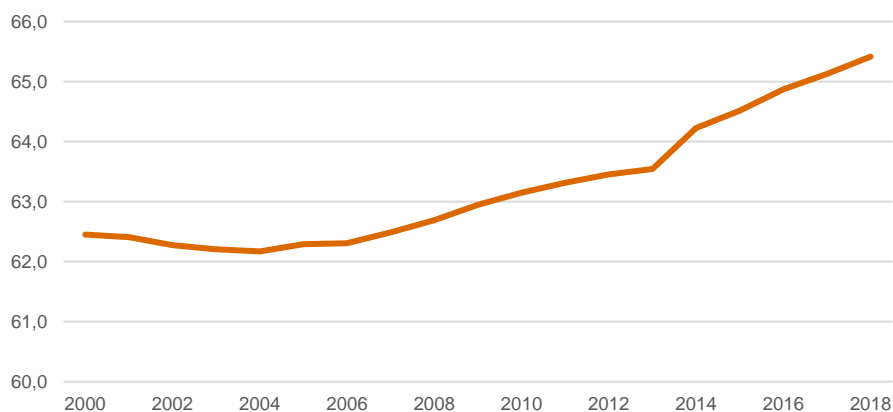
²⁰ Finansministeriet (2017)

²¹ Danmarks Statistik (2020a)

– kan ikke sluttes af den viste sammenhæng. Der tyder dog på, at boligejere har et mere solidt økonomisk fundament (indtjening) end ikke-boligejere, blandt andet på grund af deres højere beskæftigelsesfrekvens. Dette understøttes i afsnit 3.4.

Beskæftigelsesfrekvensen blandt ældre er højere end nogensinde, og det samme er tilbagetrækningsalderen. Siden år 2000 er den gennemsnitlige tilbagetrækningsalder for alle personer over 59 år steget fra 62,5 år til 65,4 år, jf. nedenstående figur²².

Gennemsnitlig tilbagetrækningsalder for personer o. 59 år



Figur 8 Gennemsnitlig tilbagetrækningsalder for personer o. 59 år

Ud over boligejerskab er køn og uddannelsesniveau også gode prædiktorer for tilbagetrækningsalder.

Kvinder trækker sig i gennemsnit tilbage 1,2 år tidligere end mænd. Ser man eksempelvis på personer over 65 år, så er 17 % af alle mænd tilknyttet arbejdsmarkedet mod 7 % af alle kvinder.

I forhold til uddannelsesniveau er især længerevarende videregående uddannelse (LVU) ensbetydende med en højere tilbagetrækningsalder end øvrige uddannelses typer. Der er kun marginale forskelle på regionalt niveau i forhold til tilbagetrækningsalder.

²² Forsikring og Pension (2019)

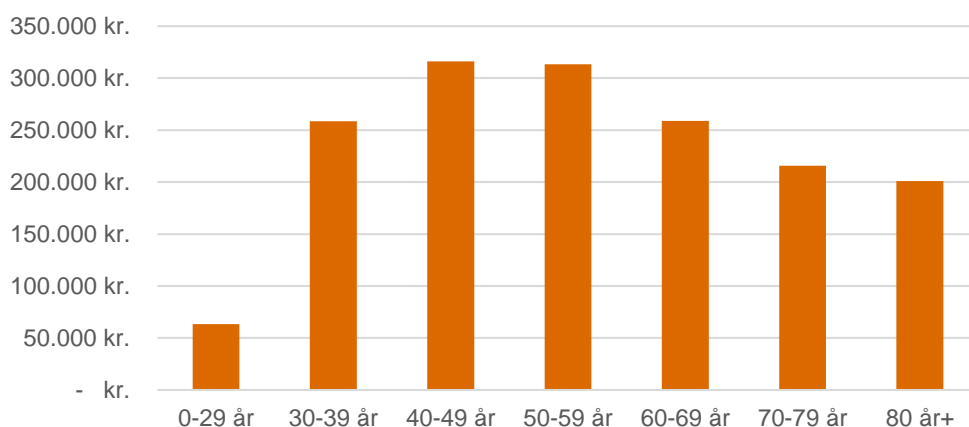
3.4 Indkomst

Som beskrevet i det foregående afsnit bliver ældre længere på arbejdsmarkedet, hvilket påvirker livstidsindkomsten (der bidrager til øgning af formue) samt det rådighedsbeløb, ældregruppen har i årene midt til slut 60'erne.

I dette afsnit kortlægges indkomsten for ældre på baggrund af udviklingen i den disponible indkomst, altså indkomst efter obligatoriske udgifter til skat mv.²³.

Figur 9 (nedenfor) viser den disponible indkomst for alle danskere fordelt på aldersgrupper. Som det fremgår, er der en stigning i den disponible indkomst frem mod 50-årsalderen, hvorefter den flader ud og falder i forbindelse med pensionering. Dette modsvarer det typiske arbejdsliv, hvor man opnår højere status, anciennitet og løn frem mod pensionering, hvor erhvervsindkomsten bortfalder eller nedtrappes og erstattes af private pensionsudbetalinger og offentlige ydelser (herunder primært folkepension).

Disponibel indkomst fordelt på aldersgrupper



Figur 9 Disponibel indkomst fordelt på aldersgrupper²⁴

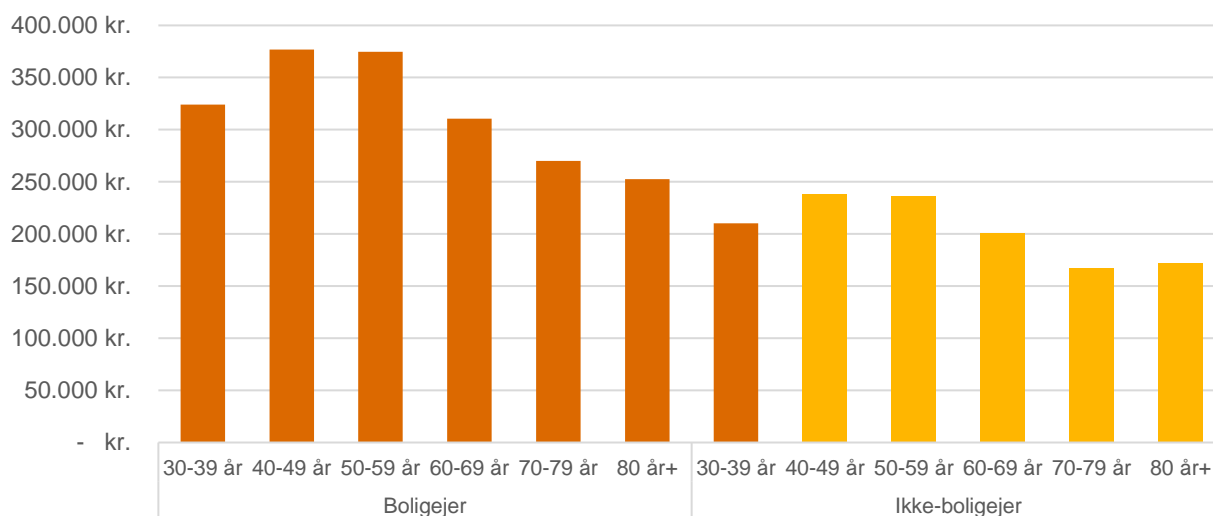
Udviklingen i disponibel indkomst er nogenlunde ens for boligejere og ikke-boligejere, men som på formuesiden er boligejere generelt bedre økonomisk stillet.

Figur 7 (nedenfor) viser den disponible indkomst for henholdsvis boligejere og ikke-boligejere. Forholdet mellem forskellige aldersgruppers disponible indkomst er for boligejere og ikke-boligejere identisk med undtagelse af overgangen fra aldersgruppen 70-79 år til 80 år, hvor boligejeres disponible indkomst falder, mens den stiger let for ikke-boligejere.

²³ Ud over renteudgifter, skat, arbejdsmarkedsbidrag og indbetalinger på arbejdsgiveradministrerede pensionsordninger fratrækkes underholdsbidrag også i beregningen af den "disponible indkomst". Derimod reduceres indkomsten ikke med udgifter vedrørende a-kasse, fagforening, transport og andre ligningsmæssige fradrag, da man i en vis udstrækning selv kan vælge, om man vil afholde disse udgifter.

²⁴ Danmarks Statistik 2020b. Tabel DKP101

Disponibel indkomst fordelt på aldersgrupper for boligejere og ikke-boligejere



Figur 10 Disponibel indkomst fordelt på aldersgrupper for boligejere og ikke-boligejere²⁵

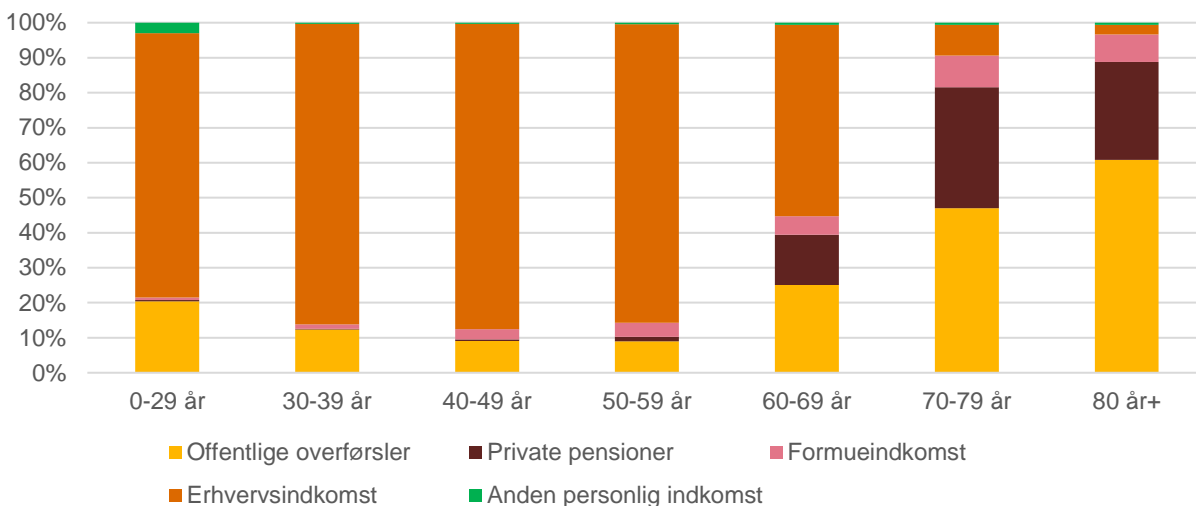
En sandsynlig forklaring på dette er, at personer rykker fra boligejer til ikke-boligejer i ovenstående opgørelse, når de sælger deres bolig. Dette betyder, at den disponible indkomst trækkes op blandt ikke-boligejere, fordi boligejere gennemsnitligt har en højere disponible indkomst, og fordi de i forbindelse med hussalget konverterer boligformuen til frie midler, som kan genere et formueafkast gennem positioner i aktier, obligationer, indskudsbeviser mv.

I dag kommer ældres indkomst i overvejende grad fra offentlige ydelser, herunder primært efterløn og folkepension. Til og med aldersgruppen 50-59 år udgør erhvervsindkomst over 80 % af den gennemsnitlige danskers indkomstgrundlag, men herefter vokser offentlige overførselsandel²⁶. Eksempelvis modtager en gennemsnitlig dansker i aldersgruppen af 60- til 69-årige cirka 25 % af sin indkomst fra offentlige overførsler, de 70-79-årige får 47 % af deres indkomst som offentlige overførsler, og for personer over 80 år er tallet 61 %.

²⁵ Danmarks Statistik 2020a

²⁶ Offentlige pensioner (efterløn og folkepensionen) tegner sig for langt størstedelen af disse overførsler.

Indkomstkompener fordelt på aldersgruppe, relative andele



Figur 11 Indkomstkompener fordelt på aldersgruppe, relative andele²⁷

Denne udvikling er nogenlunde ens for boligejere og ikke-boligejere, dog er erhvervsindkomst, private pensioner og formueindkomster større (i absolutte og relative termer) for boligejere. Offentlige ydelser udgør således en relativt større andel af ikke-boligejeres indkomstgrundlag.

Som nævnt tidligere vil indkomstkilder for de ældre aldersgrupper ændre sig over tid, efterhånden som private arbejdsmarkedspensioner kommer til at udgøre en voksende andel af den samlede pensionsopsparing i Danmark. Jævnfør den højere beskæftigelsesfrekvens og erhvervsindkomst vil det sandsynligvis i højere grad påvirke boligejere positivt.

3.5 Geografisk alderskoncentration

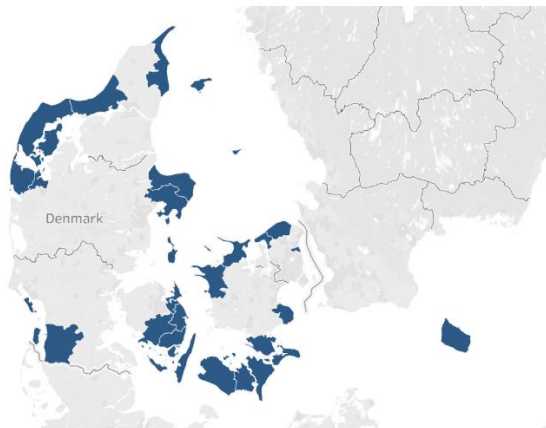
Geografisk beliggenhed har en stor betydning for boligens værdi og omsættelighed og dermed for belåningsværdien af det pant, der ligger til sikkerhed for eksempelvis et nedsparingslån.

På nedenstående fem Danmarkskort er sammenhængen mellem ældrekoncentration (repræsentation af ældre over 55 år) og prioriterede faktorer med betydning for belåningsværdien af en ejendom optegnet. Hver kommune har en gennemsnitsværdi, men på tværs af kommuner har vi udvalgt skæringsværdier (det vil sige den værdi over/under hvilken, kommunerne farvelægges) på baggrund af mediankommunen, det vil sige 'den midterste' kommune²⁸.

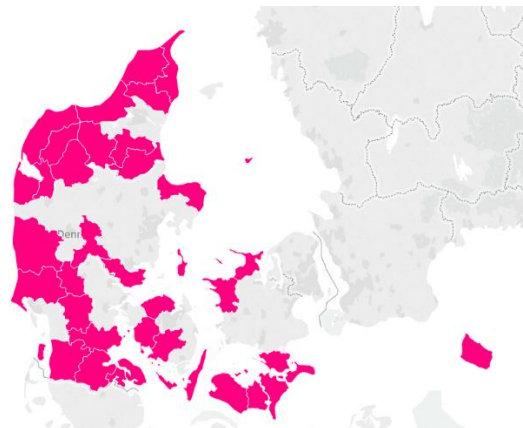
²⁷ Danmarks Statistik (2019b) og Danmarks Statistik (2020a)

²⁸ Median vurderes i dette tilfælde at give et mere retvisende billede end et simpelt gennemsnit, som er følsomt for ekstremer (meget høje eller meget lave værdier).

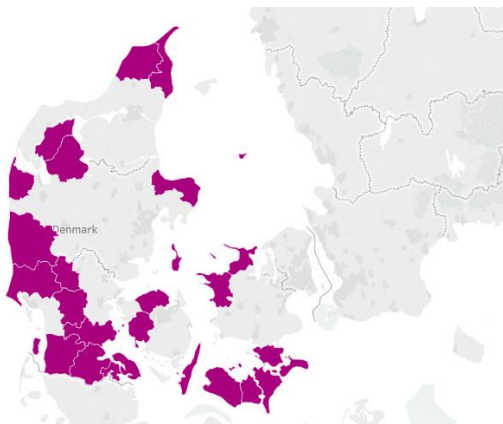
Boligøkonomisk analyse på tværs af Danmark



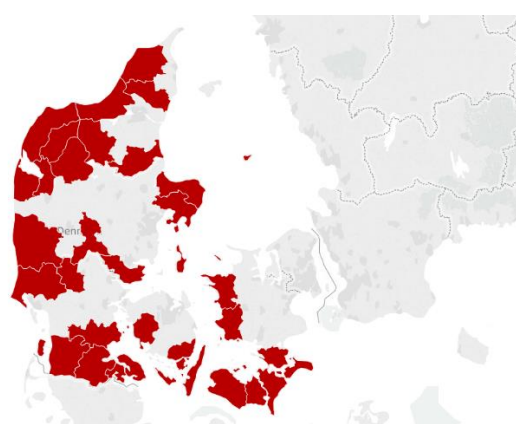
Kort 1: Ældrekoncentration mindst 45 % o. 50 år²⁹



Kort 2: Priser under 10.000 kr./m²³⁰



Kort 3: Stigning i boligpriser siden 1992 u. 3,5 % p.a.³¹.



Kort 4: Omsættelighed: Liggetid mindst 200 dage³²

Kort 1: På ovenstående kort ses de kommuner, hvor andelen af personer over 55 år overstiger landsmedianen på 38 %. Det vil sige, at de kommuner, som er farvet blå, er kommuner, hvor ældre borgere er overrepræsenterede. Det fremgår tydeligt, at "ældre-kommuner" i overvejende grad er landkommuner og geografiske yderkommuner.

Kort 2: Dette kort viser kommuner, hvor den gennemsnitlige kvadratmeterpris på parcel- og rækkehuse³³ er under 10.000 kr./m² (farvet lyserød) – til sammenligning er medianprisen 11.650

²⁹ Danmarks Statistik (2020c)

³⁰ Finans Danmark (2019)

³¹ Gennemsnitlig vækst udregnet fra 1. kvartal 1992 - 2. kvartal 2019, Finans Danmark, Boligmarkedsstatistikken, BM010. 1992 er valgt som startår, da det er det tidligste første år Finans Danmark har offentlig tilgængelige data fra. Bornholm, Fanø, Læsø og Ærø har ikke data for hele perioden.

³² Finans Danmark (2019)

³³ I Finans Danmarks boligmarkedsstatistik opgøres prisstigninger på henholdsvis parcel- og rækkehuse, ejerlejligheder og fritidshuse. På nationalt plan vurderes parcel- og rækkehuse at give det mest sammenlignelige og retvisende billede af boligmarkedets udvikling.

kr./m². Sammenfaldet med ældrekommuner fra kort 1 er tydelig, hvilket betyder, at kommuner med høj andel af ældre også er kendetegnet ved lave ejendomspriser.

Kort 3: Kortet viser med lilla markering de kommuner, hvor den gennemsnitlige årlige vækstrate i kvadratmeterpriser i perioden 1992-2019 har været under 3,5 %. Til sammenligning har mediankommunen haft en vækst på 4,3 %, og otte kommuner i Storkøbenhavn har haft en gennemsnitlig årlig vækst på over 6 %³⁴, hvilket svarer til, at priserne er steget rundt regnet dobbelt så meget for perioden i disse otte kommuner end i de lilla kommuner. Samme mønster tegner sig her; kommunerne med en høj andel af ældre har oplevet en mindre værditilvækst på boligmarkedet end øvrige kommuner.

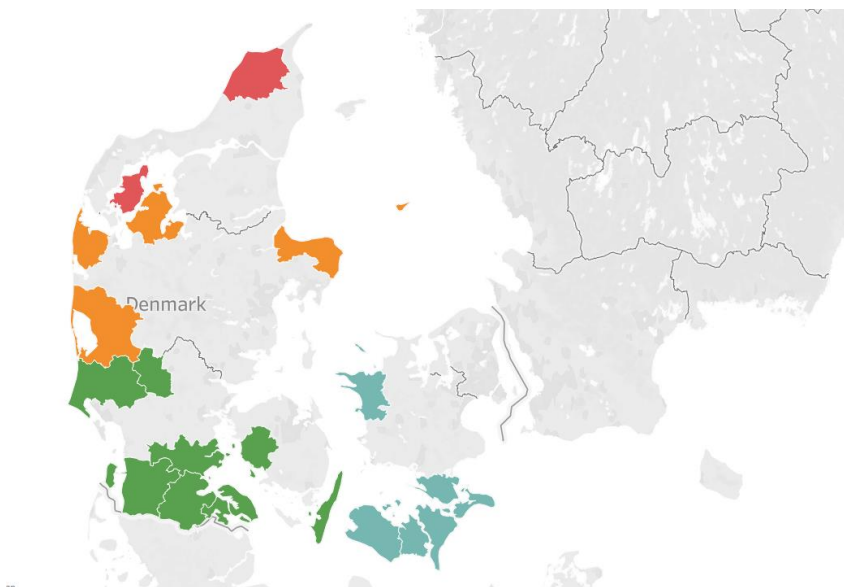
Værdistigninger på boligmarkedet er sammen med konverteringer, hvor der skæres af obligationsrestgælden og de månedlige afdrag, den primære driver for skabelsen af friværdi. Derfor vil der i disse områder – alt andet lige – være mindre gennemsnitlige friværdier.

Kort 4: På kort 4 vises de kommuner, hvor den gennemsnitlige liggetid er over 200 dage – til sammenligning er mediankommunens gennemsnitlige liggetid 154 dage.

Igen ses et væsentligt sammenfald mellem kommuner med en høj andel af ældre og kommuner med lange liggetider. Liggetider er et væsentligt parameter, når pengeinstitutter skal estimere pantets belåningspotentiale for en ejendom (pantet) – særligt hvis finansieringen ønskes afdragsfri.

³⁴ De otte kommuner med den højeste vækst i kvadratmeterpris i perioden er: Frederiksberg (8,7 %), København (7,4%), Gentofte (7,3 %), Lyngby-Taarbæk (6,4 %), Gladsaxe (6,3 %), Hvidovre (6,3 %), Rødovre (6,2 %) og Tårnby (6,1 %).

Kommuner med kvadratmeterpris under 10.000 kr., prisvækst under 3,5 % og liggetider over 200 dage.



Kort 5: Kommuner med kvadratmeterpris under 10.000 kr., prisvækst under 3,5 % og liggetider over 200 dage.

Kort 5 (ovenfor) viser de 18 kommuner³⁵, som er udfordret af lave kvadratmeterpriser, lav prisvækst og lange liggetider. Samlet i disse 18 kommuner bor ca. 94.000 boligejere over 65 år, hvoraf 56.000 har en belåning på 40 % eller mindre af ejendommens værdi. De skitserede boligøkonomiske faktorer i de 18 kommuner kan imidlertid vanskeliggøre pantbaseret belåning for denne gruppe. Betydningen af at bo i en af disse 18 kommuner og samtidig have et ønske om nedsparing behandles i kapitel 5.

Der er altså tydelige geografiske sammenfald mellem de områder, hvor der bor mange ældre, og områder, hvor det lokale boligmarked kan være en hæmmende faktor i en kreditvurdering (mere om kreditvurderinger i praksis i kapitel 5). Koncentrationen af ældre og de boligøkonomiske faktorer er sandsynligvis begge et resultat af affolkningen af unge og ressourcerstærke individer fra yderområder til de større danske byer.

Det kan således være en by vs. land-problematik, der genspejler sig i ældres lånemuligheder – forårsaget og forstærket af urbaniseringstendensen blandt yngre.

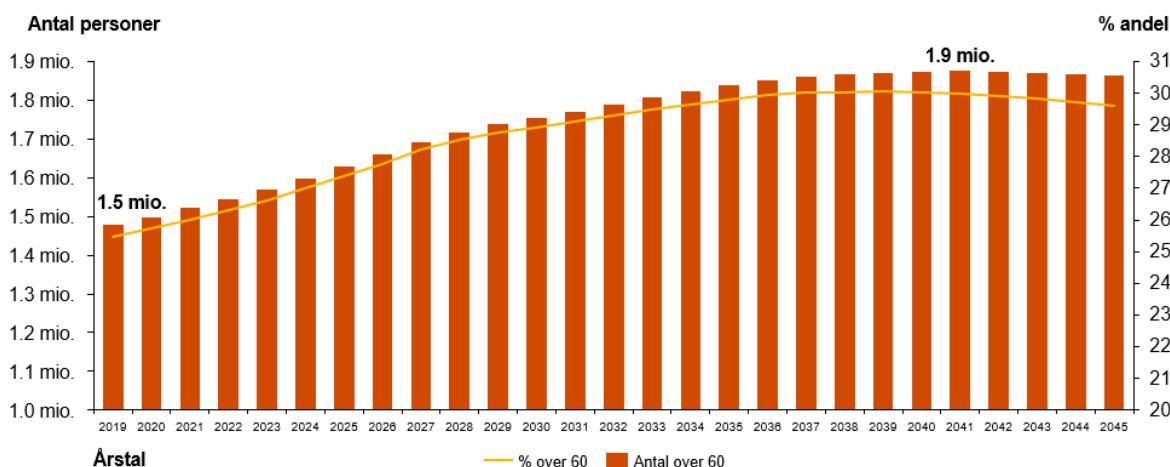
På baggrund af ovenstående sammenhænge kan det ikke udelukkes, at nogle ældre personer har sværere ved at optage lån – ikke på grund af deres alder, men på grund af de steder, de bor (boligens omsættelighed).

³⁵ De 18 kommuner er Assens, Billund, Guldborgsund, Haderslev, Hjørring, Kalundborg, Langeland, Lemvig, Lolland, Morsø, Norddjurs, Ringkøbing-Skjern, Skive, Sønderborg, Tønder, Varde, Vordingborg og Aabenraa. Farverne på kortet indikerer danske regioner Region Nordjylland (rød), Region Midtjylland (orange), Region Syddanmark (grøn) og Region Sjælland (turkis).

3.6 Ældresegmentets størrelse i dag og i fremtiden

De udfordringer, som ældre måtte have, påvirker potentielt en væsentlig del af den danske befolkning. Ældresegmentet er voksende i absolutte tal og vil i fremtiden udgøre en større andel af den samlede befolkning. I 2019 er der ifølge Danmarks Statistik 1,48 millioner personer over 60 år. Ud af en samlet befolkning på 5,81 mio. svarer dette til en andel på 25,2 %.

Befolkningsfremskrivning - personer over 60 år



Figur 12: Befolkningsfremskrivning - personer over 60 år³⁶

Befolkningsgruppen over 60 år forventes de kommende årtier at være støt stigende i både antal og som andel af den samlede befolkning. I 2030 forventes gruppen af personer over 60 år at være på cirka 1,76 mio. (+0,3 mio.) og i 2045 1,88 mio. (+0,4 mio.), svarende til en stigning på henholdsvis 19 % og 27 % i antallet af personer over 60³⁷.

En væsentlig årsag til det voksende ældresegment er, at den gennemsnitlige levetid stiger. Ser man på den historiske udvikling, har den danske befolkning over de seneste hundrede år oplevet en stigning i forventet middellevealder på 20 år.

En anden årsag til, at både antallet og andelen af ældre er steget de seneste år, er, at de store årgange født under og kort efter anden verdenskrig er gået på pension. Denne udvikling vil fortsætte, efterhånden som personer fra den næste store generation fra midt-slut 1960'erne pensioneres det kommende årti.

De udfordringer, som ældre måtte have med belåning af egen bolig, er således potentielt relevant for en meget stor (og voksende) del af den danske befolkning.

³⁶ Danmarks Statistik (2019a)

³⁷ Danmarks Statistik (2019a)

3.7 Opsummering

Ældregruppen udgør i dag en stor del af den samlede befolkning (25,2 %) og forventes at vokse yderligere (i absolutte tal og som andel af befolkningen) de kommende årtier, hvorfor nedsparing kun bliver relevant for flere danskere i fremtiden. Herudover sidder ældregruppen i dag på store dele af det danske boligmarked, og ældregruppens andel heraf forventes alt andet lige ligeledes at vokse de kommende årtier.

Gruppen af ældre boligejere er gennemsnitligt set en velstående del af den danske befolkning med store pensionsreserver og friværdier. Generelt har boligejere en højere beskæftigelsesfrekvens, tjener bedre og har oparbejdet større formuer end ikke-boligejere. De store friværdier udgør et betragteligt nedsparingspotentiale, og der er i dag ca. 330.000 personer over 65 år og med en belåningsgrad under 40 % af boligens værdi, som dermed kan benytte sig af muligheden for nedsparing.

Ved nærmere analyse af ældresegmentets formuesammensætning og -udvikling kommer det dog til udtryk, at danske ældre tager pensionsformuen i anvendelse før boligformuen (enten via salg eller belåning). En forklaring på den manglende interesse for at tage boligformuen i anvendelse kan måske findes i ældresegmentets gunstige økonomiske situation og en generel villighed til at tilpasse forbruget til den (lavere) indkomst, som pension og anden opsparing giver.

Behovet for likviditet i de sene livsløbsfaser tyder derfor ikke på at være et generelt behov, men derimod et behov der kan være koncentreret i særligt den del af ældresegmentet, der har mindre formuer og knap så lukrative pensionsordninger.

Omvendt vil nogle af de boligejere, som faktisk oplever et behov for flere frie midler, stå i en situation, hvor deres ejendom gør det vanskeligt for dem at optage lån. Dette kan især gøre sig gældende for ældre boligejere, som er bosat i geografiske yderområder med lange liggetider, lave ejendomspriser og prisvækst, og hvorfra de yngre og ressourcestærke flytter.

Sammenfaldet mellem kommuner, hvor der bor mange ældre, og kommuner, hvor priser og værditilvæksten er lav og liggetiderne lange, kan være en forklarende årsag til, at ældre boligejere oplever vanskeligheder ved friværdibelåning (mere herom i kapital 5)



4

Lovgivning

Regulatorisk analyse med ældre boligejere i centrum

For at kunne vurdere, om ældre boligejere bliver nedprioriteret eller tilsidesat i deres muligheder for at belåne egen bolig, er det nødvendigt med indsigt og forståelse for gældende regulering.

Derfor har PwC rådført sig med advokater og kreditmedarbejdere fra penge- og realkreditsektoren samt jurister og økonomer fra Finans Danmark, Lokale Pengeinstitutter (LOPI) og Finanstilsynet for at få præciseret den del af lovgivningen, som har særlig betydning for ældre boligejere.

Med udgangspunkt i viden herfra vil følgende kapitel gennemgå de retskilder, som regulerer ældres friværdibelåning, herunder nedsparing, og hvordan Finanstilsynet kvalificerer best practice i forhold til at kreditvurdere kunder med ønske om nedsparing (og lav indkomst).

4.1 Intro til tilblivelsesproces, hierarki og begreber

Følgende afsnit er en generel introduktion til, hvordan dansk lov bliver til, og hvordan forskellige juridiske dokumenter (retskilder) rangerer i forhold til hinanden. Indholdet i dette afsnit har til formål at styrke forståelsen af kommende afsnit og vil fremover blive brugt aktivt som referenceramme.

4.1.1 Lovgivningsprocessen

Et dansk lovforslag kan forenklet sagt initieres fra to udgangspunkter – fra Danmark eller fra supranationale organisationer, hovedsageligt EU for Danmarks vedkommende³⁸.

En stor del af dansk regulering stammer fra lovgivning i EU-regi, og kreditområdet er ingen undtagelse. Eksempelvis stammer god skik-bekendtgørelsen fra "Boligkreditdirektivet" (EU-direktiv 2014/17)³⁹.

Når først lovgivning med udspring i EU er fremlagt som lovforslag i Folketinget, er processen i store træk identisk med processen for lovgivning med dansk udspring.

³⁸ Folketinget (2019)

³⁹ Europa-Parlamentet (2014), Europa-Parlamentet (2013) og EU-tidende (2014)

Det første trin i lovgivningsprocessen er, at lovforslaget sendes i høring i offentligheden, hvor eksperter og interessenter kan bidrage med deres advarsler, indvendinger, forbedringsforslag mv. i forhold til lovforslaget.

Det er ikke alle lovforslag, der kommer i høring, som ender som vedtaget lov, og i visse tilfælde kan den endelige lov afvige betydeligt fra det oprindeligt fremsatte lovforslag. Eksempelvis var et udkast til en ny bekendtgørelse om god skik for boligkredit sendt i høring i 2016, men forslaget blev aldrig gjort officielt og har derfor ikke indvirkning på aktører i den finansielle sektor.

Efter en eller flere offentlige høringsrunder fremsættes lovforslaget i Folketingssalen, hvorefter det behandles (1., 2. og 3. behandling samt eventuelle behandlinger i relevante udvalg). Efter behandlingerne af lovforslaget sættes lovforslaget til afstemning i Folketingssalen. Såfremt lovforslaget opnår det nødvendige flertal, underskrives loven af Hendes Majestæt Dronningen og træder i kraft som lov.

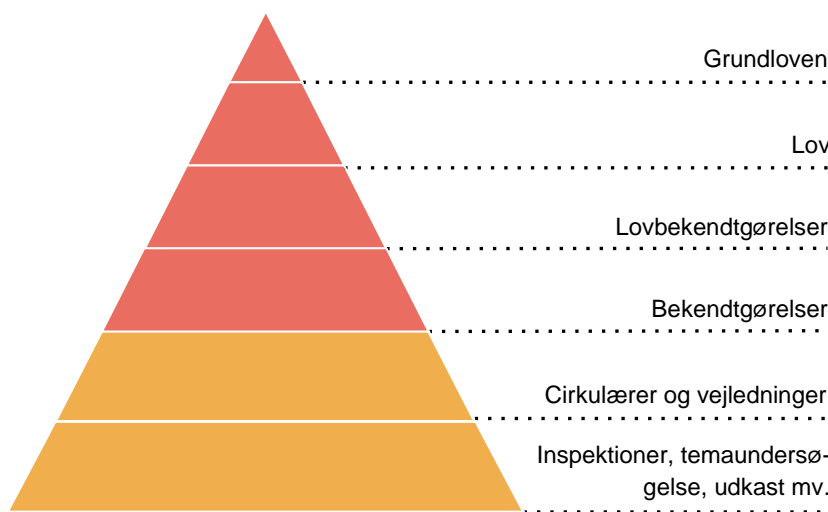
4.1.2 Lovhierarki

For at kunne navigere blandt de bekendtgørelser og vejledninger, der sætter rammen for danske boligejeres lånemuligheder – herunder ældres – er det nødvendigt at kende til retskildehierarkiet i Danmark⁴⁰. Årsagen hertil er, at nogle af de bekendtgørelser og vejledninger, som har betydning for boligejernes lånemuligheder, stiller forskellige krav til de samme områder – fx gældsfaktor, formuesammensætning mv.

I praksis løses forrangsproblemer med afsæt i det danske retskildehierarki illustreret til højre. Den øverste lov i Danmark er Grundloven, som sætter rammerne for lovgivning og den parlamentariske proces. Herunder findes love og forskelligt bindende grader af fortolkningsbidrag. I relation til ældres lånemuligheder er det særligt de to nederste niveauer af retskildehierarkiet, der har interesse.

Herudover tilpasser de fleste penge- og realkreditinstitutter sig ny viden af uformel karakter fra inspektionsredegørelser, temaundersøgelser, risikopåtegninger, udkast til formel regulering m.fl.

Det danske retskildehierarki



Figur 13 Det danske retskildehierarki

⁴⁰ CBS Library (2019) og Den Store Danske (2009)

4.1.3 Hard law og soft law

For at opnå fuld forståelse af de kommende afsnit er det ligeledes nødvendigt at forstå sondringen mellem hard law og soft law. I juridisk forstand dækker hard law over love, bekendtgørelser mv., som ikke kan fraviges, mens soft law betegner rækken af vejledninger og cirkulærer, som kan fraviges i praksis. I ovenstående illustration af det danske retskildehierarki repræsenterer den røde del af pyramiden hard law og den gule del soft law.

Forenklet sagt vil man opleve, at hard law beskriver en minimumsstandard for pengeinstitutternes handlemåde, mens soft law definerer (eller giver et bud på) best practice.

4.2. Lovgennemgang – overblik over de primære retskilder

Den lovgivning, som regulerer kreditgivning til private boligejere, er kompleks og er et samlet resultat af mange forskellige danske retskilder. I det følgende afsnit er fokus rettet mod de retskilder, som er vigtigst at forstå, når ældres lånemuligheder i egen bolig skal afdækkes, herunder nedsparing.

I den dialog og under de interviews, PwC har gennemført med interesseorganisationer og kreditmedarbejdere, jurister m.fl. på tværs af sektoren, blev fire primære retskilder med indvirkning på boligejeres lånemuligheder, herunder ældres, fremhævet. Disse fire retskilder er gældende for alle privatkunder og dermed ikke særlovgivning for ældre.

Det skal i denne sammenhæng noteres, at det udkast til vejledning om god skik for boligkredit, som var sendt i høring ultimo 2019 (svarfrist medio januar 2020), kun behandles sporadisk. Årsagen er, at udkastet ikke er at finde som en endelig og officiel vejledning under denne rapports udarbejdelse.

De fire retskilder kan ses i overblikform i nedenstående tabel⁴¹:

Oversigt over retskilder med særlig interesse for ældre boligejere

<i>Retskilde</i>	<i>Formål</i>	<i>Soft / Hard law</i>	<i>Type</i>	<i>Ikrafttræden</i>
Ledelsesbekendtgørelsen	Sikre foranstaltninger, der er tilstrækkelige til, at penge- og realkreditinstitutter m.fl. drives betryggende. Herunder risikostyring.	Hard law	Bekendtgørelse	2016
Vejledning til regnskabsindberetning	Ensretning af praksis for regnskabsindberetning på tværs af sektoren.	Soft law	Vejledning	2018
God skik for boligkredit	Forbrugerbeskyttelse og sikring af redelig rådgivning.	Hard law	Bekendtgørelse	2018
Vækstvejledningen	Undgå overophedning og boligbobler i vækstområder.	Soft law	Vejledning	2016

Tabel 1 Overblik over primære retskilder. Tilsynsmyndighed for ovenstående regulering er Finanstilsynet.

Følgende afsnit beskriver hver af de fire bekendtgørelser og vejledninger, som i fællesskab danner ramme for ældres lånemuligheder. Hver af de fire retskilder beskrives ud fra følgende nøglekarakteristika:

- Hvad regulerer retskilden, dvs. hvad har den til formål at regulere?
- Hvorfor er retskilden relevant for ældres lånemuligheder i egen bolig?
- Hvordan regulerer retskilden, dvs. hvilke krav og guidelines giver den?

Ovenstående spørgsmål og de følgende fire afsnit tjener som en overordnet introduktion til det store og komplekse lov-landskab, der regulerer den del af kreditområdet, som har betydning for ældres lånemuligheder. I det efterfølgende afsnit beskrives, hvordan delelementer i bekendtgørelser og vejledninger kan risikere at begrænse ældres lånemuligheder.

⁴¹ I denne tabel og følgende afsnit benyttes som udgangspunkt de pågældende retskilders populære navne, som anvendes på tværs af sektoren. Eksempelvis refereres "Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv." blot som vækstvejledningen.

4.2.1 Ledelsesbekendtgørelsen (2016)



Bekendtgørelse om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl.

Type: Bekendtgørelse (hard law)

Hvad regulerer bekendtgørelsen: Bekendtgørelsen har til formål at sikre foranstaltninger, der er tilstrækkelige til, at penge- og realkreditinstitutter m.fl. drives betryggende. Mere specifikt er det bekendtgørelsens bilag 1, om krav til kreditpolitikken, jf. pkt. 2, som er relevant i nærværende kontekst.

”jf. bilag 1, pkt. 2: Kreditpolitikken skal indeholde principper for typen og omfanget af kreditrisici, herunder principper for, hvordan det sikres, at kreditbeslutninger i tilstrækkeligt omfang baseres på robustheden af kundens fremtidige indtjening og likviditet og ikke i for høj grad baseres på stillede sikkerheder, som kan falde i værdi.”

Det er særligt den sidste del vedrørende kreditbeslutninger, som er relevant, da ældre kunder typisk vil være udfordret af en lav fremtidig indtjening og likviditet, og fordi en bevilling til kunder i den sene livsløbsfase ofte er betinget af pantet. Denne problemstilling behandles dybdegående i afsnit 4.3.1. Herudover udspringer pengeinstitutters overordnede ramme for kreditbeslutninger typisk af ledelsesbekendtgørelsen.

Hvorfor er denne bekendtgørelse relevant: Ledelsesbekendtgørelsen er udgangspunkt for store dele af den kreditpraksis, der foregår mellem kunde og rådgiver ude i pengeinstitutterne. Bekendtgørelsen indrammer de parametre, der som minimum skal indgå i en

individuel kreditvurdering af en privatkunde – herunder ældre med ønske om lån i fast ejendom.

Hvordan regulerer bekendtgørelsen: Ledelsesbekendtgørelsen sikrer, at penge- og realkreditinstitutter indsamler den nødvendige information om deres kunders økonomiske forhold samt deres ejendomme, som kan stilles til sikkerhed, således at der opnås tilstrækkelig viden om risikoen ved det enkelte kundeforhold.

I ledelsesbekendtgørelsen bilag 1 anføres det, at et betryggende beslutningsgrundlag ved et pengeinstituts bevillinger til privatkunder bl.a. bør indeholde følgende delelementer:

- Oplysninger om kundens reelle formue, gældsfaktor/gearing samt rådighedsbeløb beregnet ved traditionel fastforrentet finansiering med afvikling
- Beskrivelse og vurdering af stillede sikkerheder
- Plan for tilbagebetaling og forrentning af pengeinstitutternes eksponering
- Analyse af kundens muligheder for at gennemføre en hurtigere tilbagebetaling
- Analyse af kundens følsomhed over for rentestigninger, hvis låntager ønsker variabel rente
- Kreditgivers samlede vurdering samt stillingtagen til, om den forventede indtjening står i et forsvarligt forhold til den risiko, virksomheden påtager sig ved bevillingen.

4.2.2 Regnskabsindberetningen (2018)



Vejledning til regnskabsindberetning
for kreditinstitutter m.fl.

Type: Vejledning (soft law)

Hvad regulerer vejledningen:

Vejledningen sætter rammen for, hvilke oplysninger der skal indberettes elektronisk til Finanstilsynet, for at disse virksomheder kan monitoreres af en central tilsynsmyndighed.

Vejledningens bilag 7 omkring risikoklassificering af privatkunder opleves af pengeinstitutterne som en formel rettesnor for, hvordan kunder bør kreditvurderes. Dette på trods af, at der i bilaget anføres:

"Dette bilag skal ikke fortolkes som en vejledning til udarbejdelse af pengeinstitutters kreditpolitik."

Hvorfor er denne vejledning relevant:

Vejledningen er i særdeleshed relevant, fordi bilag 7 er det eneste sted, hvor alder optræder eksplicit på tværs af al regulering på kreditområdet, jf. afsnit 4.3.5. Herudover stiller bilaget nogle klare krav til, hvordan pensionister bør risikoklassificeres i kreditøjemed. Til eksempel er følgende uddrag fra bilaget:

"For kunder, der nærmer sig pensionering, skal økonomien i god tid før det forventede pensionstidspunkt indrettes efter, at gældsfaktoren på pensionstidspunktet skal være betydeligt lavere, og formuen skal være positiv. Gældsfaktoren for kunder, der er gået på pension, må maksimalt være 2,0 for kunder med ejerbolig."

I praksis betyder dette, at nogle ældre i princippet kun har mulighed for at låne to gange deres folkepension – altså et meget beskedent beløb – hvis deres pengeinstitut støtter sig til indholdet i regnskabsindberetningens bilag 7.

Hvordan regulerer vejledningen:

Finanstilsynet anvender i vejledningens bilag 7 karaktererne 3, 2a, 2b, 2c og 1 ved klassifikation af pengeinstitutternes kunder, hvor 3 er bedst. En nedsparingskunde vil typisk blive klassificeret som 2b, som kendetegner en kunde med et utilfredsstillende rådighedsbeløb og en høj gælds faktor.

Bilag 7 efterleves i praksis ved, at de enkelte pengeinstitutter fremsender et indberetningsskema hvert kvartal. Indberetningsskemaet giver Finanstilsynet et indtryk af, hvordan det enkelte pengeinstituts udlånsvolumen fordeler sig på tværs af risikogrupper (bonitetsklasser).

Rapporteringen sker ikke på kundeniveau og er ikke tilsigtet en regulering af pengeinstitutternes kreditpolitik. I praksis har det dog vist sig anderledes, da pengeinstitutterne oplever bilagets bonitetsklasser som et formelt udtryk for, hvordan kunder – herunder ældre – skal behandles rent kreditpolitisk. Denne problemstilling behandles i afsnit 5.3.3.

4.2.3 Bekendtgørelse om god skik for boligkredit (2018)



Bekendtgørelse for god skik for boligkredit

Type: Bekendtgørelse (hard law)

Hvad regulerer bekendtgørelsen:

Bekendtgørelsen regulerer kreditgivere, der yder eller giver tilsagn om at yde en låntager kredit, sikret med pant i fast ejendom eller andelsbolig.

Bekendtgørelsen sikrer, at finansielle virksomheder handler loyalt og redeligt over for sine kunder, så de kan have tillid til de kreditaftaler, de indgår med deres kreditgiver. Herudover sikrer bekendtgørelsen, at kunden rådgives ordentligt, og at der ikke bevilges lån af kreditgiveren, som ikke er i kundens langsigtede interesse.

Hvorfor er denne bekendtgørelse relevant:

Bekendtgørelsen indgår ofte som referenceramme, når emnet nedsparring diskuteres eller afdækkes i offentligheden. Dette skyldes, at tilgængelige vejledninger om god skik for boligkredit har indhold, der præciserer en række relevante forhold for nedsparring. Faktisk er disse vejledninger det eneste sted, hvor nedsparring optræder eksplicit. Det bør dog bemærkes, at ingen af disse vejledninger er officielle, jf. afsnit 4.4.

Hvordan regulerer denne bekendtgørelse:

Selve bekendtgørelsen berører ikke nedsparingsområdet og fortæller dermed ikke noget om, hvilke krav der stilles til kreditgivning på nedsparingsområdet. Disse præciseres dog i et udkast til vejledning om god skik for boligkredit fra 2016. Her fremgår det, at det er muligt at nedspare i sin ejendom, på trods af at grundlæggende forhold som rådighedsbeløb og gældsfaktor vil afvige markant fra, hvad kreditstandarder ellers tilsiger.

Mere konkret fortæller vejledningen, at ejendommens værdi ved den afdragsfrie periodes udløb (typisk efter 10 år) skal være tilstrækkelig til, at salgsprovenuet kan indfri lånet fuldt ud. Finanstilsynet vurderer, at dette som udgangspunkt vil være tilfældet, når ejendommens belåningsgrad er mindre end 60 %, også selvom den løbende indkomst vil være utilstrækkelig til at kunne servicere nedsparingslånet alene. Finanstilsynet retfærdiggør altså kundens utilstrækkelige indkomst og likviditet med, at dele af låneprovenuet kan anvendes til at afholde ydelsesomkostninger i nedsparingsperioden.

4.2.4 Vækstvejledningen (2016)



Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv.

Type: Vejledning (soft law)

Hvad regulerer vejledningen:

Vækstvejledningen anviser, hvordan penge- og realkreditinstitutter bør anvende tilpas forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af privatkunders ejerboliger i områder med større prisstigninger. Disse områder er nærmere betegnet København og omegnskommuner samt Aarhus – Danmarks såkaldte vækstområder. Vejledningen har til formål at beskytte institutter og privatkunder mod risikoen for stigende renter og faldende boligpriser. Herudover er vækstvejledningen også bragt til verden for at forhindre en overophedning på boligmarkedet i de definerede vækstområder og herigennem sikre en stabil samfundsøkonomi.

Vækstvejledningens overordnede anbefalinger til, hvordan den enkelte privatkunde skal kreditvurderes, sker i øvrigt med henvisning til ledelsesbekendtgørelsens krav herfor.

Hvorfor er denne vejledning relevant:

Vækstvejledningen regulerer alle privatkunders lånemuligheder i København og omegnskommuner samt Aarhus. Særligt vejledningens anbefalinger til, hvordan et rådighedsbeløb skal stresses ved en variabel forrentet finansiering, har betydning for den ældre. Dette vil ramme lavindkomstgrupper relativt hårdere på grund af deres gennemsnitligt

lavere rådighedsbeløb. Mange pensionister med ønske om at låne op til det maksimale beløb begrænses derfor betragteligt i deres låneudmåling qua det indlejrede rentestress. Problematikken behandles i afsnit 4.3.3.

Hvordan regulerer vejledningen:

Vækstvejledningen er interessant for mange ældre boligejere med ønske om friværdibelåning af særligt to årsager:

1. Hvis en kunde vælger et lån med en variabel rente, anbefaler vækstvejledningen, at instituttet foretager en vurdering af, om rådighedsbeløbet på bevillingstidspunktet er tilstrækkeligt. Som hovedregel skal dette ske ud fra en fast rente, der er ét procentpoint højere end den aktuelle faste rente, dog minimum 4 %, og med afvikling over højst 30 år. Formålet med dette er at gardere både kunde og institut mod, at renten og/eller ejendomspriserne udvander kundens kreditværdighed.
2. Kunder med en høj gældsfaktor bør have en robust, positiv formue. Det betyder, at formuen bør forblive positiv, hvis boligen falder i værdi. Ved en gældsfaktor mellem 4 og 5 bør formuen som hovedregel være positiv, selv om boligen falder 10 % i værdi.

4.2.5 Ny regulering – vejledning til god skik for boligkredit

Under udarbejdelsen af nærværende rapport er der blevet sendt et nyt udkast til vejledning om god skik for boligkredit i høring. Indholdet af høringsmaterialet er i vid udstrækning som forventet, og offentliggøres vejledningen, vil der igen være klare og officielle rammer for, hvordan pengeinstitutternes kreditpraksis skal tilpasses ældre boligejere med ønske om nedsparing – også den del af ældregruppen, der har en lav indkomst.

Det nye udkast støtter sig som forventet til indholdet i det første udkast fra 2016. Derfor forventes den endelige og officielle vejledning til god skik for boligkredit heller ikke at udstikke retningslinjer, som afviger betragteligt fra dem, man allerede har erfaret i udkast til vejledning om god skik for boligkredit (2016).

Den eneste store forskel for kreditinstitutterne vil sandsynligvis være, at de får en officiel kilde, som de kan begrunde deres kreditpraksis med.

4.3 Analyse: Fokus på fem problematikker i gældende lovgivning

PwC's analyse af de fire retskilder, som har betydning for ældres lånemuligheder (ledelsesbekendtgørelsen, vejledning til regnskabsindberetning, bekendtgørelse om god skik for boligkredit og vækstvejledningen), har tydeliggjort fem problemstillinger, som vil blive behandlet i det kommende afsnit.

For hver problematik gælder det, at lovgivningen enten direkte eller indirekte påvirker kundesegmenter med lav indkomst og stor friværdis, herunder ældre låntagere i de sene livsløbsfaser. Dette kan fx skyldes, at retskilden er uklar i de bestemmelser, der har betydning for blandt andet ældre låntagere, eller er svær at forene med de økonomiske karakteristika, som kundesegmenter med lav indkomst og stor friværdis repræsenterer.

Problemstillinger prioriteret til analyse

Nedenstående observationer behandles i de følgende fem afsnit og har til formål at indramme, hvordan bekendtgørelser og vejledninger i visse sammenhænge fremstår uforenelige eller uhenigtsmæssige over for ældre med et lånebehov.

1	Den individuelle kreditvurdering Ledelsesbekendtgørelsens krav til kreditbeslutninger begrænser lavindkomstgruppers muligheder for friværdibelåning.	
2	Nedsparing Nedsparing optræder ikke som begreb i hverken bekendtgørelser eller vejledninger. Regulering specifikt for nedsparing findes derfor ikke.	
3	Låntyper Særligt vækstvejledningen indebærer en risiko for, at lavindkomstgrupper afholdes fra at kunne vælge blandt variabelt forrentede låntyper ved friværdibelåning i bestemte dele af landet.	
4	Afdragsfrihed Bankkunder i Danmarks yderområder og landdistrikter kan opleve det ekstra udfordrende at få bevilget et nedsparingslån med afdragsfrihed.	
5	Alder Alder optræder direkte i to vejledninger, hvoraf den ene har status som udkast. Fælles er, at en høj alder skal inddrages som en begrænsende faktor.	

4.3.1 Den individuelle kreditvurdering

I bekendtgørelse om ledelse og styring af pengeinstitutter (ledelsesbekendtgørelsen bilag 1) fremføres det, at kreditbeslutninger i tilstrækkeligt omfang skal baseres på:

"[...] robustheden af kundens fremtidige indtjening og likviditet, og ikke i høj grad den stillede sikkerhed, som kan falde i værdi."

Bekendtgørelsen tillægger altså den fremtidige indtjening større betydning end selve sikkerheden i boligen. Det vil sige, at penge- og realkreditinstitutterne skal kreditvurdere alle kunder med fokus på kunden og ikke pantet. Dette gælder på tværs af alle aldersgrupper, og der sondres ikke mellem livsløbsfaser. Det bør dog noteres, at mange ældre i eller omkring pensionering vil være udfordret af krav til fremtidig indtjening og likviditet, samt at stillede sikkerheder ikke må inddrages i høj grad.

For kunder med en høj belåningsgrad tillægges pantet ikke en afgørende betydning i kreditvurderingen, da pengeinstituttet risikerer tab, hvis kunden ender i et inkassoforløb. Netop derfor er det sundt fornuft at kreditvurdere rigtig mange kunder med primært fokus på de økonomiske forhold og ikke pantet.

Betydning for ældre boligejere



Kundesegmenter med lav indkomst og stor friværdis er generelt udfordret af de krav, ledelsesbekendtgørelsen stiller til, hvordan en privatkunde skal kreditvurderes. Mange ældre boligejere er at finde i denne kundegruppe, hvorfor ledelsesbekendtgørelsens tre delelementer til en velbegrundet kreditbeslutning sættes i relevant kontekst nedenfor:

1. Ældres fremtidige indtjening beror i stor udstrækning på offentlige ydelser og supplerende arbejdsgiverpensioner. Indkomstnedgangen ved pensionering er markant, og ledelsesbekendtgørelsens krav til en tilstrækkelig fremtidig indtjening er derfor svære at imødekomme som låntager i en sen livsløbsfase.
2. Ældres løbende likviditet korrelerer med indkomstniveauet som pensionist og vil derfor være lavest i denne livsløbsfase. Ligesom med kravene til fremtidig indtjening er det derfor svært for mange ældre at imødekomme ledelsesbekendtgørelsens krav til fremtidig likviditet.
3. Ældres pant (dvs. sikkerhed i ejendommen) er ofte afgørende for, om et lån kan bevilges i en sen livsløbsfase, fordi kundens indtjening og likviditet typisk vil være påvirket af omstændighederne som pensionist. Når ledelsesbekendtgørelsen indskrænker, hvor meget den stillede sikkerhed må vægte i den samlede kreditvurdering, risikerer mange ældre dermed at få begrænset deres lånemuligheder.

Ovenstående gennemgang viser, at mange ældre vil være udfordret af samtlige af ledelsesbekendtgørelsens tre delelementer til en velbegrundet kreditbeslutning.

4.3.2 Nedsparing

Ved gennemgang af den regulering, som har betydning for ældres lånemuligheder, kan det konstateres, at begrebet nedsparing ikke optræder, hvorfor regulering specifikt for nedsparing ikke eksisterer.

I manglen af specifik regulering og officielle signaler fra tilsynet støtter sektoren sig til et udkast til en vejledning om god skik for boligkredit fra 2016. Udkastet blev i sin tid bragt til høring, men blev aldrig gjort officielt. Vejledningen er derfor stadig at finde som et udkast og dermed ikke en vejledning som dækker over officielle signaler til penge- og realkreditinstitutterne fra Finanstilsynets side.

Betydning for ældre boligejere



- Ovenstående betyder i praksis, at en kreditbeslutning i relation til et nedsparingslån bør træffes på baggrund af generel lovgivning i ledelsesbekendtgørelsen. Som beskrevet i seneste afsnit, kolliderer ledelsesbekendtgørelsens krav til kreditbeslutninger med de økonomiske karakteristika, som ældre boligejere ofte repræsenterer. Derfor kan der være en risiko for, at ældre møder modstand, når friværdien ønskes belånt i en sen livsløbsfase.
- Pengeinstitutter har mulighed for at forklare og begrunde deres afvigelser fra ledelsesbekendtgørelsen ved at tage Finanstilsynets grundprincip om "comply or explain" i anvendelse. Dette kan dog medføre mærkbare forskelle i pengeinstitutternes kreditpraksis over for nedsparere, da begrebet ikke behandles i gældende regulering, og reelle pejlemærker derfor ikke har formel status.
- I afsnit 4.4 præsenteres tilsynets anbefalinger til best practice på nedsparingsområdet, hvilket vil være et eksempel på "comply or explain", såfremt dette er tilegnet kreditpraksis i et pengeinstitut. Afsnittet bygger på et interview af og korrespondance med Finanstilsynet.

4.3.3 Låntyper (Forrangsproblematik)

Der er forskel på, hvordan friværdi kan belånes på tværs af landet, og som nævnt under gennemgangen af vækstvejledningen (se afsnit 4.2.4) har vejledningen særligt fokus på København og omegnskommuner samt Aarhus. Det interessante ved dette er, at god skik for boligkredit også indeholder regulering for flere af de forhold, som vækstvejledningen afdækker, dog med hele landet som målgruppe.

I praksis løses dette ved at forholde sig til det retskildehierarki, som blev præsenteret i starten af dette kapitel. I retskildehierarkiet kan det konstateres, at en bekendtgørelse går forud for en vejledning, hvorfor god skik for boligkredit bør anvendes i hele landet, i de tilfælde hvor der er fælles berøringsflade. Finanstilsynet stadfæster dog, at vækstvejledningen har forrang i København og omegnskommuner samt Aarhus (denne forrang formaliseres endvidere i den kommende vejledning til god skik for boligkredit).

Betydning for ældre boligejere



- I praksis betyder dette, at kunder i vækstområderne vil være påvirket af vækstvejledningens krav til rentestress, fordi variable finansieringer stresses med en højere fast rente end den gældende faste rente. Derfor vil kunder i vækstområderne også opleve, at mulighederne for at maksimere sin låneudmåling begrænses, hvis der insisteres på en variabel finansiering.
- Som tidligere nævnt gælder vækstvejledningen for alle kunder uanset alder. Årsagen til, at der alligevel kommenteres på vækstvejledningen, er, at lavindkomstgrupper typisk rammes relativt hårdere, når en rådighedsberegning rentestresses i det omfang, vækstvejledningen tilsiger. Pensionister og øvrige lavindkomstgrupper vil derfor opleve et incitament til at søge mod en fastforrentet finansiering, fordi låneudmålingen begrænses betragteligt ved en variabel finansiering, når pantet kan henføres til et vækstområde.
- God skik for boligkredit stiller krav til, at der regnes på en standardfinansiering (30-årigt fastforrentet lån med afdrag) ved ønske om et afdragsfrit og/eller variabelt forrentet lån. Der er således også tale om et moderat rentestres uden for landets vækstområder – dog ikke i et omfang, hvor lavindkomstgrupper styres lige så kraftigt over mod fastrenteprodukter.
- To ældre kunder med lav indkomst og et ønske om en variabel forrentet finansiering vil således have to forskellige kreditmaksima, hvis den ene bor i et vækstområde og den anden uden for.

4.3.4 Afdragsfrihed (forventet realisationsværdi)

I udkast til vejledning om god skik for boligkredit⁴² anføres det, at ejendommens værdi ved den afdragsfrie periodes udløb skal være tilstrækkelig til, at et salgspvenu kan indfri et nedsparingslån fuldt ud.

Betydning for ældre boligejere



- Udkast til vejledning om god skik for boligkredit stiller dermed krav til, at ejendommens belåningsgrad tilpasses pantets fremtidige værdi. I praksis betyder dette et større fokus på nuværende og realiserede liggetider på referenceejendomme, beskaffenhed, prisafslagshistorik mv., før maksimal afdragsfrihed kan knyttes til et nedsparingslån.
- Som tidligere beskrevet, er der en overrepræsentation af ældre i yderområder og landdistrikter. Med reference hertil vil det være sværere for mange ældre at få bevilget afdragsfrihed, fordi ejendomme i disse områder kan være behæftet med ekstra stor usikkerhed for pantets forventede realisationsværdi over tid – særligt i relation til tomme og ubeboede ejendomme, lange liggetider, affolkning mv.

4.3.5 Alder

Alder nævnes ikke eksplicit i de love, som regulerer kreditgivning til boligkunder, herunder ældre boligejere. Det betyder også, at der ikke eksisterer lovgivning, som begrænser kunder i deres lånemuligheder på baggrund af deres alder.

I modsætning til loven optræder alder direkte i de vejledninger eller udkast hertil, som har betydning for ældres lånemuligheder. Eksempelvis nævnes alder eksplicit i vejledning til regnskabsindberetning i forhold til den automatiserede bonitetsklassificering i institutterne:

”Ved vurdering af gælds faktor skal kundens alder (aktuel og fremtidig indtjening) tages i betragtning. For en pensionist vil den acceptable gælds faktor således være lav.”

Udkastet til vejledning om god skik for boligkredit (2016) nævner tillige, at der ved belåning ud over 60 % af ejendomsværdien skal foretages en kreditvurdering, der blandt andet bygger på:

”[...] den konkrete faste ejendoms beskaffenhed og omsættelighed samt låntagers økonomiske situation og alder.”

⁴² Boligkredit (2016)

Udkast til god skik for boligkredit (2016) er som bekendt ikke officielt, men agerer i mangel af bedre referenceramme for mange kreditinstitutter på kreditområdet, hvorfor uddraget vurderes relevant at frembringe.



Betydning for ældre boligejere

- For en ældre boligejer med ønske om låntagning betyder ovenstående, at pengeinstituttet vil evaluere og konkludere på eventuelle kreditrisici forbundet med kundens alder og inddrage disse i den samlede kreditvurdering af kunden.
- Mest interessant er, at alder inddrages, når en kunde skal risikoklassificeres i overensstemmelse med regnskabsindberetningens bilag 7. Den kvartalsvise indberetning af disse risikoklasser til Finanstilsynet har isoleret set ingen direkte betydning for ældres lånemuligheder. Mange institutter anvender dog bilaget som et kreditpolitisk pejlemærke, hvorfor der kan være en risiko for, at enkelte institutter inddrager alder som et begrænsende element i den samlede kreditvurdering. For en gennemgang af, hvordan der arbejdes med bilaget i praksis, henvises til kapitel 5.

4.4 Tilsynsperspektiv

Finanstilsynet er den formelle tilsynsmyndighed, som løbende kontrollerer, om penge- og realkreditinstitutterne m.fl. implementerer love og vejledninger efter hensigten.

Finanstilsynet er inddraget aktivt i denne rapport for at afdække deres erfaringer og anbefalinger, som ligger uden for, hvad der direkte kan læses af de gældende retskilder.

Afsnittet er bygget op omkring Finanstilsynets officielle svar til daværende Erhvervsminister, Rasmus Jarlov⁴³ og suppleres med de svar, Finanstilsynet har givet i interview med PwC den 21. november 2019.

I svaret til Rasmus Jarlov beskriver Finanstilsynet best practice for, hvordan ældre med ønske om friværdibelåning bør kreditvurderes samt deres vurdering af, om ældre får flere uberettigede låneafslag end øvrige aldersgrupper på tværs af institutterne. I PwC's interview med tilsynet, har vi spurgt ind til nogle af de områder af loven, som har givet anledning til tvivl om fortolkning i sektoren, bl.a. hvorvidt dele af et låneprovenu kan inddrages, når institutterne evaluerer et rådighedsbeløb i forbindelse med nedsparing.

4.4.1 Hyppighed af afslag

I svar til Rasmus Jarlov og Folketinget skriver Finanstilsynet, at man ikke oplever, *"at penge- og realkreditinstitutter har regler eller principper for, at visse aldersgrupper generelt får tilsagn eller afslag"*. Finanstilsynets vurdering bygger på egen dialog med penge- og realkreditinstitutterne samt viden fra tilsynsinspektioner i bank- og realkreditsektoren. Den finansielle sektors tilsynsmyndighed har således ikke kendskab til, at bestemte aldersgrupper får flere eller færre afslag på lån i deres friværdi – heller ikke gruppen af ældre.

4.4.2 Den individuelle kreditvurdering

Følgende afsnit har til formål at præcisere og præsentere Finanstilsynets anbefalinger til, hvordan ældre boligejere med ønske om friværdibelåning bør kreditvurderes. Slutteligt vil Finanstilsynets anbefalinger blive opholdt mod gældende lov for at synliggøre umiddelbare uhensigtsmæssigheder.

Gældsserviceringssevne

Penge- og realkreditinstitutter skal altid vurdere ansøgers økonomiske mulighed for at tilbagebetale et lån. Finanstilsynet skriver ydermere i et svar til Rasmus Jarlov følgende:

"Vigtigst er en vurdering af den likviditetsmæssige mulighed for at betale renter og afdrag på lånet frem til udløb". Der er således et fokus på den aktuelle og fremadrettede evne til at servicere gælden.

⁴³ Jarlov (2019)

Finanstilsynet uddyber i denne forbindelse over for PwC, at:

"De fleste penge- og realkreditinstitutter har nogle vejledende satser for, hvordan kunders økonomiske forhold (gældsfaktor, rådighedsbeløb, formue, indkomst) bør være for forskellige livsløbsfaser. Uanset størrelsen af disse vejledende satser, skal institutternes tilsagn og afslag altid bero på en individuel vurdering, og rådighedsbeløbet skal være tilstrækkeligt for den konkrete kunde. Vurderingen af nøgletallene er en vigtig del af kreditvurderingen."

I praksis vil man med andre ord opleve, at en kreditvurdering ofte forholder sig delvist til udfaldet af en række nøgletal til kortlægning af en kundes bonitet (kreditværdighed), men at den samlede kreditvurdering også vil bero på individuelle forhold.

Robusthed

En anden vigtig del af en kreditvurdering er at sikre kunden en robust økonomi, der kan modstå en u hensigtsmæssig samfundsudvikling (makrofaktorer) – eksempelvis en rentestigning, fallende huspriser mv. I forlængelse heraf præciserer Finanstilsynet over for PwC:

"For en korrekt vurdering af kundens likviditetsmæssige forudsætninger henviser Finanstilsynet til God skik bekendtgørelsens § 20, stk. 1. Her fremgår det, at et penge- eller realkreditinstitut som udgangspunkt kun må tilbyde en kunde et afdragsfrit lån eller et variabel forrentet lån, hvis kunden har en økonomi, som kan godkendes til et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag. Denne regel sikrer, at kunden opnår en robust økonomi, som kan modstå en rentestigning i lånets løbetid."

Finanstilsynet stiller hermed krav til, at kunder med ønske om en variabel finansiering eller afdragsfrihed skal have de økonomiske forudsætninger til at kunne servicere den dyrest mulige finansiering.

Har kunden et tilstrækkeligt rådighedsbeløb, hvis der regnes på en standardfinansiering (30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag) vil det som hovedregel være muligt at vælge frit blandt afdragsfrie og variable låntyper.

Pantbaseret belåning

For at sikre kundernes økonomisk robusthed i relation til nedsparring, stiller Finanstilsynet krav til, at ejendommens forventede realisationsværdi tilpasses lånets størrelse og præciserer i samme ombæring, at:

"For en fravigelse af God skik bekendtgørelsens § 20, stk. 1, skal penge- og realkreditinstituttet kunne vurdere, at ejendommens værdi ved den afdragsfrie periodes udløb (typisk efter 10 år) vil være tilstrækkelig til, at salgsprovenuet kan indfri lånet fuldt ud. Finanstilsynet vurderer, at dette som udgangspunkt vil være tilfældet, når ejendommen maksimalt er belånt med 60 pct."

En reduceret belåningsgrænse til 60 % er at opfatte som risikomitigerende for både kunde og pengeinstitut. Kunden sikres mod teknisk insolvens og potentiel dyr blankogæld i en livsløbsfase, hvor gældsserviceringsevnen er reduceret, mens pengeinstituttet mindsker risikoen for et potentielt nedskrivningsengagement. I forlængelse heraf præciserer Finanstilsynet:

"Pensionister får herved som udgangspunkt mulighed for at optage et nedsparingslån, hvis belåningen i ejendommen er under 60 pct., også selvom den løbende indkomst alene typisk vil være utilstrækkelig til at kunne servicere nedsparingslånet og samtidig sikre, at kunden har et tilstrækkeligt rådighedsbeløb. Ved beregning af rådighedsbeløbet, kan institutterne tage højde for, at kunden kan supplere indkomsten ved at benytte låneprovenuet. Samtidig er det muligt at friholde pensionister med nedsparingslån for afdragsbetaling, så de kun skal betale de løbende rentebetalinger på nedsparingslånet."

Med udgangspunkt i ovenstående kan det konstateres, at Finanstilsynet ikke har et ønske om at lade den grundlæggende praksis i ledelsesbekendtgørelsens bilag 1⁴⁴ stå i vejen for ældres ønske om friværdibelåning.

Hjemmel

Finanstilsynet er bevidst om, at dele af ældresegmentet ønsker at bruge en del af deres formue til at leve for efter pensionering. I denne livsløbsfase er dele af formuen ofte bundet i boligen, og pensionister vil som regel ikke kunne leve op til ovennævnte likviditetsmæssige krav pga. deres lavere indkomst i denne livsløbsfase.

Hvis man læser loven ordret, er den på flere punkter svær at forene med de karakteristika, ældre boligejere ofte repræsenterer, særligt i forhold til rådighedsbeløb og gældsfaktor. I svar til Rasmus Jarlov og Folketinget skriver Finanstilsynet dog, at de "[...] derfor i en vejledning til god skik bekendtgørelsen [har] præciseret, at reglen [§20, stk. 1 i god skik bekendtgørelsen] kan fraviges ved nedsparingslån. Dette gælder også i vækstområder."

Finanstilsynet angiver her, at der kan gøres særlige undtagelser i forbindelse med nedsparingslån, og tilsynet henviser til en vejledning til god skik-bekendtgørelsen, hvor dette er præciseret. Der er dog ingen officiel vejledning der understøtter disse undtagelser, idet den ene af to mulige vejledninger er ophævet, mens den anden ikke udstedt officielt.

Der findes en vejledning til bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder af 14. september 2015. Heri nævnes nedsparingslån. Heri nævnes nedsparingslån specifikt, og der gives plads til afvigelse. I vejledningen står der blandt andet, at det er "*muligt at fravige bestemmelsen ved ydelse af lån til nedsparingsformål.*"⁴⁵. Problemet med denne henvisning er dog, at den pågældende vejledning ikke længere er gyldig, eftersom den i 2016 blev erstattet af en ny vejledning til bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder. I denne nye vejledning fremgår undtagelser vedrørende nedsparingslån ikke, da god skik for finansielle virksomheder ikke længere definerer retspraksis for boligkreditter.

Herudover findes et udkast til vejledning for bekendtgørelse om god skik for boligkredit, som i 2016 var i offentlig høring. I dette udkast fremgår samme mulighed for at fravige kriterier ved långivning til nedsparingslån⁴⁶. Udkastet blev imidlertid aldrig gjort officielt og er dermed heller ikke en aktiv del af tilsynets regulatoriske referenceramme.

⁴⁴ Ledelsesbekendtgørelsens bilag 1 – Hovedregel om, at kunder skal kreditvurderes på baggrund af "*robustheden af kundens fremtidige indtjening og likviditet, og ikke i høj grad den stillede sikkerhed, som kan falde i værdi.*"

⁴⁵ Retsinformation (2015) - 'bestemmelsen' henviser til § 20, pkt. 1 i god skik-bekendtgørelsen.

⁴⁶ Boligkredit (2016)

4.5 Opsummering

Helt overordnet nævnes alder ikke eksplicit i de love, som regulerer kreditgivning til boligkunder, herunder ældre boligejere. Det betyder også, at der ikke eksisterer lovgivning, som begrænser kunder i deres lånemuligheder på baggrund af deres alder. I modsætning til loven optræder alder dog direkte i en enkelt vejledning og i et udkast til en vejledning. Det er alligevel PwC's vurdering, at de anbefalinger, som Finanstilsynet forventer, at penge- og realkreditinstitutterne støtter sig til, ikke begrænser ældres lånemuligheder i egen bolig.

Ligesom alder ikke optræder i love, som regulerer kreditgivning til boligkunder, findes der ikke særlovgivning specifikt for ældre boligejere eller nedsparring. Der har tidligere eksisteret en officiel vejledning til bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, som behandlede nedsparring. Denne vejledning ophørte dog i 2016, i forbindelse med at bekendtgørelsens indhold om boligkreditter, herunder nedsparring, blev udskilt i en ny bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Umiddelbart efter udskillelsen blev der sendt et udkast til vejledning om god skik for boligkredit i høring. Formålet var at videreføre en række officielle signaler fra Finanstilsynet med betydning for blandt andet nedsparring. Udkastet blev aldrig officielt og er dermed stadig kun at finde som et udkast. Det betyder også, at der i dag ikke findes officiel regulering, som definerer entydigt, hvordan eksempelvis ældre boligejere med lav indkomst og stor friværds bør kredittvurderes.

Det faktum, at nedsparring ikke længere fremgår eksplicit af nogen former for regulering, overlader kreditinstitutternes praksis herfor til Finanstilsynets grundprincip om "comply or explain". Primært fordi den regulering, der ellers findes, ikke imødekommer behovet for at lade pantet, altså ejendommen, være det afgørende i en kreditvurdering og ikke i særlig grad kundens økonomiske forhold. Med "comply or explain" kan kreditinstitutter afvige konkret regulering ved at begrunde et alternativ inden for, hvad der må antages ret og rimeligt. I mangel af bedre støtter landets pengeinstitutter sig derfor til en kreditpraksis for nedsparring, som bygger på de signaler, Finanstilsynet sendte ud i forbindelse med udkast til vejledning om god skik for boligkredit. Her fremgår det, at pensionister som udgangspunkt har mulighed for at optage et nedsparingslån, hvis belåningen i ejendommen er under 60 %, også selvom den løbende indkomst alene vil være utilstrækkelig til at kunne servicere nedsparingslånet.

Konklusionen på den regulatoriske analyse er således, at der fortsat mangler officiel regulering på nedsparingsområdet. De tilsynssignaler, PwC er blevet gjort bekendt med, vurderes dog fyldestgørende i forhold til at kunne etablere en retfærdig og risikojusteret kreditpraksis for nedsparring, der tager forbehold for særligt målgruppens lave indkomst. I forlængelse heraf bør det noteres, at der er et nyt udkast i høring til vejledning om god skik for boligkredit, som har til formål, at præcisere de tilsynskrav penge- og realkreditinstitutterne allerede har indrettet deres kreditpraksis efter. Indholdet af høringsmaterialet er i vid udstrækning som forventet, og offentliggøres vejledningen, vil der igen være klare og officielle rammer for, hvordan pengeinstitutternes kreditpraksis skal tilpasses ældre boligejere med ønske om nedsparring – også den del af ældregruppen, der har en lav indkomst.



5



Ældres faktiske
lånemuligheder

Det fortæller pengeinstitutterne selv om deres kreditpraksis for ældre boligejere

For at få indsigt i den kreditpraksis, der møder kunder med lav indkomst og stor friværdis i en sen livsløbsfase, har PwC gennemført en række interviews af både kreditmedarbejdere og bankrådgivere fra forskellige pengeinstitutter (spørgerammerne fremgår af bilag 1 og 2). Beslutningen om at interviewe ansatte fra både filialer og centrale kreditkontorer begrundes med, at bankrådgivere såvel som kreditmedarbejdere har indflydelse på udfaldet af en låneansøgning.

De gennemførte interviews har haft fokus på pengeinstitutternes bevillingsprocesser og kreditpraksis. På den måde har PwC fået indsigt i og forståelse af de beslutninger og vurderinger, der afgør udfaldet af en låneansøgning. Denne forståelse og indsigt anvendes i dette kapitel til at præsentere den virkelighed, som ældre boligejere møder, når de går i banken for at belåne deres friværdis. Ældre boligejere skal i denne sammenhæng afgrænses til boligejere over 55 år, som har en lav indkomst eller udsigt hertil samt en betydelig friværdis i egen bolig.

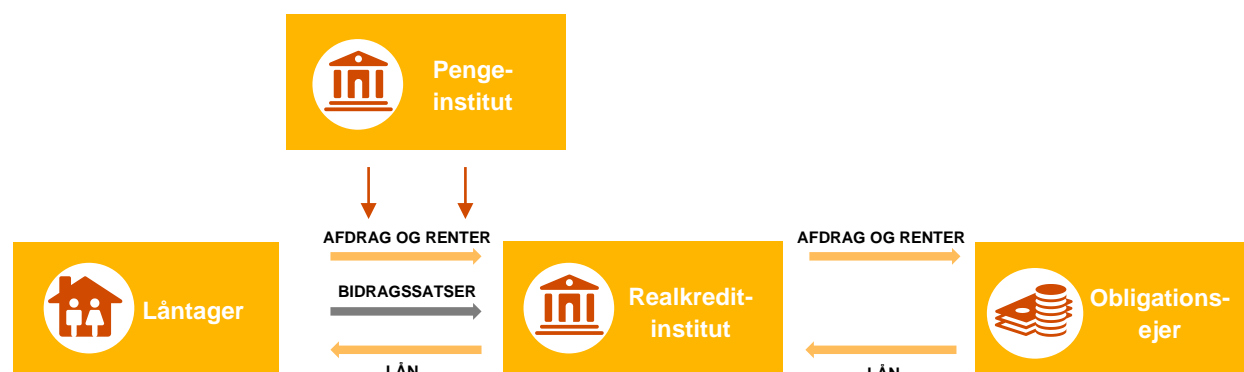
5.1. Rådgiverperspektivet

Det er i filialerne, at pengeinstitutterne har placeret deres kundeførelse og dermed også her, en kreditbeslutning indledes. Derfor er formålet med følgende afsnit at skabe forståelse af den rådgivningspraksis, der knytter sig til nedsparring i en sen livsløbsfase.

5.1.1 Rådgivnings- og distributionsnet

Hvis man ønsker rådgivning om sine private lånemuligheder i boligen, herunder nedsparring, foregår det i dag oftest i et af landets pengeinstitutter og sjældent direkte hos realkreditinstituttet. Det skyldes, at pengeinstitutterne har adgang til al information om kundernes økonomi, fx gældsposter, indkomst- og formueforhold, budgetposter mv., og derfor kan yde en helhedsrådgivning, som favner alle kundens økonomiske forhold.

Udvalgte transaktionsroller i den danske realkreditmodel



Figur 14 Udvalgte transaktionsroller i den danske realkreditmodel

I praksis betyder dette, at de centrale kreditgivere på realkreditområdet alle bruger et eller flere pengeinstitutter som rådgivnings- og distributionskanal for privatkunder. I pengeinstitutterne vil man erfare, at der ikke findes produkter (låntyper) særligt for ældre, og at et nedsparingslån, som nævnt tidligere, er et klassisk afdragsfrit realkreditlån eller et prioritetslån, som blot bevilges på andre vilkår og med et andet låneformål.

På trods af at produktpaletten er den samme på tværs af aldersgrupper, vil man opleve markante forskelle i rådgivnings- og bevillingsprocessen for boligejere med ønske om nedsparring.

På næste side præsenteres et virkeligt eksempel på, hvordan et af de adspurgte pengeinstitutter har struktureret deres rådgivningsproces for henholdsvis en nedsparingskunde i eller omkring pensionsalderen og øvrige private låntagere, som ønsker friværdibelåning⁴⁷.

⁴⁷ Eksempel, som bygger på viden fra et interview af et pengeinstitut.

Eksempel på rådgivningsproces

Tillægslån (gul kolonne) vs. nedsparingslån (rød kolonne)

Aktiviteter	Tid (Ca.)	Øvrige	I eller omkring pensionsalder
1 Indledende dialog, screening og indhente dokumenter	15 min.	✓	✓
2 Rådgivningsmøde mellem kunde og bankrådgiver	60 min.	✓	✓
3 Sparring med kreditkontor	30 min.		✓
4 Foretage rådighedsberegning	20 min.	✓	✓
5 Udarbejde pensionsanalyse	60 min.		✓
6 Udregning af økonomi ved pensionering, udløb af afdragsfrihed mv.	20 min.		✓
7 Udarbejde strategi/handlingsplan	30 min.		✓
8 Udarbejde kreditvurdering og lånesag	45 min.	✓	✓
9 Lave aftaledokument omkring strategi/handlingsplan	20 min.		✓
10 Alm. opdatering af kundemappe i rådgivningssystem	30 min.	✓	✓
11 Underskriftsmøde	30 min.	✓	✓
Tidsforbrug i alt		3 t. 20	6 t. 0 min.

Figur 15 Eksempel på rådgivningsproces

Det effektive tidsforbrug til rådgivning, analyse og dokumentation er næsten dobbelt så stort for bankrådgiveren, hvis kunden er en ældre boligejer med ønske om friværdibelåning. Dette skyldes i høj grad, at bankrådgiveren skal forberede, foretage og dokumentere formuerådgivning til dette kundesegment (modsat øvrige privatkundesegmenter), så den nuværende og fremtidige økonomi tydeliggøres for kunden. I denne proces rådgives kunden også om, i hvilken rækkefølge og i hvilke

tempi pensionsformuen, de private opsparinger og boligformuen bør anvendes for at få mest muligt ud af den samlede formue – naturligvis med afsæt i kundens egne behov.

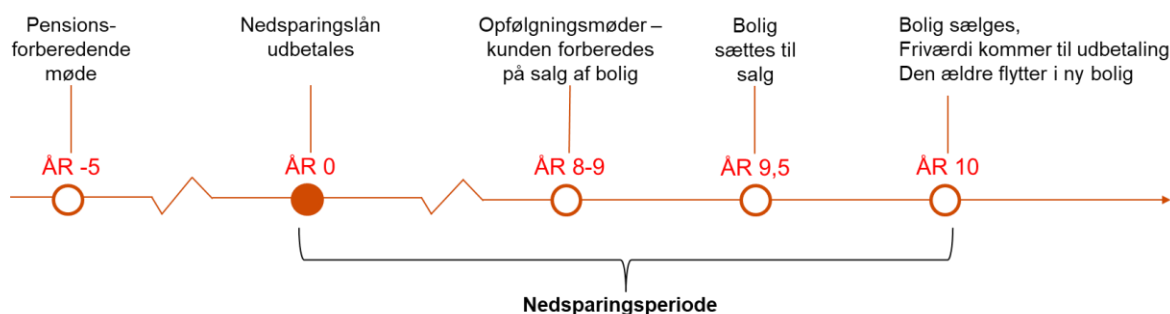
Den grundige rådgivning af ældre med nedsparingsønsker synes at blive anerkendt – ifølge PwC's survey er ældre boligejere væsentlige mere tilfredse med den rådgivning de har modtaget end øvrige privatkundesegmenter (se afsnit 6.7).

5.1.2 Nedsparing som koncept

De adspurgte pengeinstitutter stiller ikke krav til, hvordan kundens penge fra et nedsparingslån skal anvendes (løbende forbrug kontra store engangsbetalinger). Fælles er dog, at nedsparing i visse tilfælde kan medføre, at låntager forpligter sig til at flytte i en billigere bolig over tid, fordi gælden ikke kan serviceres af kundens fremtidige økonomi. Årsagen til dette er, at dele af det udbetalte nedsparingsprovenu anvendes til at betale lånets løbende ydelser for at få økonomien til at hænge sammen i nedsparingsperioden. Når den sidste del af nedsparingsprovenuet er opbrugt, vil mange kunder kun have de løbende pensionsindbetalinger at servicere deres lån med, hvilket ikke altid vil være tilstrækkeligt.

Nedenstående tidslinje er et eksempel på, hvordan et af de adspurgte pengeinstitutter ville strukturere et 10-årigt nedsparingsforløb, hvor kundens gældsserviceringsevne ophører:

Nedsparingsforløb



Figur 16 Nedsparingsforløb

I praksis har låneprovenuet til formål at styrke kundens økonomiske råderum (levestandard) i nedsparingsperioden – illustreret med en klamme under tidslinjen. Herudover vil kundens bankrådgiver sørge for, at der bliver afholdt et møde, før kunden mister sin gældsserviceringsevne og dermed skal flytte fra sin bolig. På dette møde planlægges salget af boligen, og der lægges et budget for, hvilke boligalternativer kundens økonomi rækker til i perioden efter nedsparing.

Som det fremgår af tidslinjen, vil kunden efter sit ejendomssalg få udbetalt et beløb, der modsvarer den tilbageværende friværdi, eksklusivt omkostninger til ejendomsmægler, advokat og pengeinstituttet. En del af dette beløb anvendes ofte som udbetaling eller depositum til en ny og billigere bolig, således at flytteprocessen ikke forstyrrer kundens daglige økonomi mere end højst nødvendigt.

5.1.3 Nedsparing i den virkelige verden

Som nævnt indledningsvist, har PwC interviewet en række bankrådgivere for at kunne præsentere relevante og virkelighedsnære betragtninger afdækket fra et rådgiverperspektiv.

Interesse

De adspurgte bankrådgivere nævner, at interessen for nedsparing er til stede i deres kundepor-
teføljer. Fælles er også, at de adspurgte bankrådgivere oplever interessen som værende latent,
da mange ældre ikke kender til deres lånemuligheder som boligejer i denne livsløbsfase.

I forlængelse heraf præciserer de adspurgte bankrådgivere, at interessen er mulig at vække med
god og individuel helhedsrådgivning. Med helhedsrådgivning klædes de potentielle nedsparere
på med viden, så de kan træffe en oplyst beslutning om, hvorvidt deres friværdis skal bruges til at
finansiere alderdommen.

Seniorkoncepter

Ingen af de adspurgte pengeinstitutter har et særskilt rådgivningskoncept målrettet nedsparing.
Et af de adspurgte pengeinstitutter har dog et seniorkoncept, som sikrer, at deres kunder vil få
tilbudt formuerådgivning cirka fem år før pensionering. Denne formuerådgivning favner også kun-
dens muligheder for nedsparing.

De resterende bankrådgivere har ingen specifikke koncepter for ældre i eller omkring pensions-
alderen. Her anses nedsparing mere som et skuffeprodukt, som den enkelte bankrådgiver kan
rådgive om, hvis det føles aktuelt og relevant for den enkelte kunde.

Et af de adspurgte pengeinstitutter nævner i denne forbindelse, at nedsparing ikke er et fokus-
område blandt deres rådgivere men et delelement i den samlede formuerådgivning og noget, der
sjældent rådgives om alene. Dette underbygges også af, at ingen af de adspurgte pengeinstitutter
har proaktive salgssignaler målrettet potentielle nedsparingskunder.

Kundeløsninger

Alle de adspurgte pengeinstitutter tilbyder nedsparing til deres kunder. Fælles for de adspurgte
pengeinstitutter er, at et lån til nedsparing udbydes som et afdragsfrit realkreditlån eller et traditi-
onelt prioritetslån.

Herudover nævner de adspurgte bankrådgivere, at muligheden for 10 års såvel som 30 års af-
dragsfrihed er til stede i relation til nedsparing. I denne forbindelse nævner en af bankrådgiverne
den stigende gennemsnitslevealder som et argument for 30 afdragsfrie år ved nedsparing.

Rådgivningspraksis

I de adspurgte pengeinstitutter er den etablerede rådgivningspraksis for nedsparing forskellig fra
institut til institut. Flertallet inddrager en specialist til disse møder. Årsagen er, at kompleksiteten
er høj, og reglerne mange, når en kunde skal klædes på med viden om nedsparing. Derfor har
flertallet af de adspurgte pengeinstitutter uddelegeret rådgivningsansvaret til specialister, således
at det ikke er den gennemsnitlige bankrådgivers ansvar at holde sig ajour med viden om nedspa-
ring. Kunders rådgivningsbehov vil derfor ofte blive afdækket af både en formue- og bankrådgiver,
når friværdien ønskes belånt i en sen livsløbsfase.

5.2 Pengeinstitutternes kreditpolitik

Et pengeinstituts kreditpolitik er udgangspunktet for al kreditgivning. Det er her, pengeinstitutterne præsenterer deres overordnede retningslinjer og krav til blandt andet privatkunder. I en kreditpolitik finder man således pengeinstitutternes egne krav til rådighedsbeløb, formue, gældsfaktor m.fl., som har til formål at sikre en langtidsholdbar økonomisk situation for den enkelte kunde. Særregler for eksempelvis ældre boligejere vil således også være at finde i et pengeinstituts kreditpolitik.

I og med et pengeinstituts kreditpolitik er udgangspunktet for den kreditpraksis, der møder ældre boligejere ude i filialerne, har PwC interviewet en række kreditmedarbejdere med ansvar for og viden om dette område.

5.2.1 Kreditpolitikkerne

I de følgende afsnit præsenteres det, hvordan ældre optræder i og reguleres af de adspurgte pengeinstitutters kreditpolitikker.

Alder

Alder optræder ikke i de adspurgte pengeinstitutters kreditpolitikker og er dermed ikke at finde som en begrænsende faktor i de krav, der stilles fra centralt hold til det praktiske kreditarbejde ude i filialerne.

Nedsparing

Rent kreditpolitisk defineres et nedsparingslån som et afdragsfrit realkredit- eller prioritetslån, der bevilges ældre boligejere inden for 60 % af ejendomsværdien, på trods af at rådighedsbeløbet vurderes utilstrækkeligt. Netop tilladelsen til at kunne fravige gældende krav til rådighedsbeløb er afgørende for, at nedsparing som ydelse har sin berettigelse blandt ældre boligejere – særligt den del af målgruppen med lav indkomst og stor friværdis.

I de adspurgte pengeinstitutter angives, at pantet repræsenterer en central rolle i forbindelse med nedsparing. En af de adspurgte kreditmedarbejdere præciserer i denne sammenhæng ”*at nedsparing håndteres som et pantbaseret lån, og at det er sådan, det bliver kreditvurderet*”. I praksis betyder dette, at pengeinstitutternes sikkerhed for lånet – kundens ejendom (og dermed ikke i særlig grad kundens økonomiske forhold) – er afgørende for, om nedsparing er en mulighed for kunden eller ej. I denne vurdering vil ejendommens beskaffenhed, omsættelighed og øvrige forhold med betydning for pantets fremtidige realisationsværdi indgå.

Specifikt for nedsparing nævner de adspurgte pengeinstitutter tillige, at de arbejder ud fra en hovedregel om, at et nedsparingslån ikke må overskride en belåningsgrad på 60 % af ejendomsværdien. I et enkelt af de adspurgte pengeinstitutter vil det dog være muligt at låne mere end 60 % på nedsparingsvilkår, hvis omfanget af frie midler (privat opsparing) er ekstra stort. De resterende adspurgte pengeinstitutter tillader ikke en større belåningsgrad uagtet kundens formueforhold.

5.2.2 Hjemmel og behovsafdækning

Som tidligere beskrevet er det forskellige bekendtgørelser og vejledninger, som regulerer pengeinstitutternes adfærd på lånemarkedet for kunder med ønske om nedsparing. Hvordan disse regulativer tages i anvendelse i de adspurgte pengeinstitutter, behandles i dette afsnit.

Lovgrundlag

De adspurgte pengeinstitutter anvender de relevante bekendtgørelser og vejledninger tilnærmelsesvist konsistent. I praksis har de adspurgte pengeinstitutter alle en kreditpolitik for privatkunder, som er reguleret overordnet af ledelsesbekendtgørelsens krav til kreditbeslutninger – beskrevet i afsnit 4.2.1. Herudover præciserer de adspurgte kreditmedarbejdere, at deres respektive kreditpolitikker læner sig op ad bestemmelser og retningslinjer i god skik-bekendtgørelsen, regnskabsindberetningens bilag 7 og vækstvejledningen.

Som supplement til ovenstående refererer de adspurgte pengeinstitutter ligeledes til den tidligere omtalte belåningsgrænse på 60 % af ejendomsværdien ved nedsparing. Praksis støtter sig dermed til udkast til vejledning om god skik for boligkredit (ikke-officiel vejledning) og dermed Finanstilsynets anbefalinger til best practice beskrevet i afsnit 4.4.

Syn på loven

De adspurgte kreditmedarbejdere tilskynder generelt den regulatoriske fleksibilitet i de bekendtgørelser og vejledninger, som har betydning for ældres muligheder for nedsparing. De adspurgte kreditmedarbejdere giver udtryk for, at gældende regulering er tilpas set i forhold til at kunne efterkomme ældres låneforespørgsler, og at der ikke er behov for lempelser eller stramninger. Det fremhæves i denne forbindelse, at de adspurgte pengeinstitutter ser sig i stand til at imødekomme kundernes behov for nedsparing på både rimelig og individuel vis.

Ønsker til eksisterende regulering

Til et spørgsmål om, hvorvidt kreditmedarbejdere savner noget i den gældende regulering i forhold til ældres muligheder for friværdibelåning i en sen livsløbsfase, blev der fokuseret på fire specifikke områder

1. Beløbsgrænse

En beløbsgrænse i kroner som supplement til den belåningsgrænse på 60 % pengeinstitutterne støtter sig til i dag, jf. udkast til vejledning om god skik for boligkredit



2. Krav om rentestress

Præcisering af, om Vækstvejledningen er en lov eller en vejledning, i forhold til om krav til fx rentestress må fraviges



3. Omsættelighed

Specifikke krav til ejendommens omsættelighed



4. Formuende kunder

Særregel for ekstraordinært formuende kunder ved nedsparing, således at dette segment har lov til at belåne sin ejendom ud over 60 % af ejendomsværdien



5.3 Kreditgivning i praksis

Følgende afsnit har til formål at præsentere den praksis, der møder ældre kunder med ønske om nedsparing, når de går ind i en bankfilial og vil rådgives herom af en bankrådgiver.

Udgangspunktet for afsnittet er interviews med både kreditmedarbejdere og bankrådgivere, som alle har været behjælpelige med at give indsigt i den refleksion og de forretningsgange/processer, der ligger forud for et afslag eller tilsagn på nedsparing.

5.3.1 Den individuelle kreditvurdering

De praktiske rammer for, hvordan en privatkunde skal kreditvurderes, er defineret i et pengeinstituts kreditpolitik og forretningsgange. Dog bygger udfaldet af en kreditvurdering på subjektiv fortolkning og vurdering af en bankrådgiver og/eller kreditmedarbejder. Derfor har følgende afsnit til formål at præcisere, hvilken kreditpraksis der møder ældre boligejere, når de går ind i en bankfilial for at få behandlet en låneforespørgsel om nedsparing.

Låneformål

Fælles for de adspurgte pengeinstitutter er, at de ikke forholder sig til, i hvilket tempo de lånte penge anvendes. Når nedsparingsprovenuet er udbetalt, er det kundens ansvar at overholde den plan, en eventuel formuerådgiver har lagt. Pengeinstitutterne fører altså ikke systematisk kontrol med, om kunden overforbruger i forhold til en eventuel plan for nedsparingsperioden.

I praksis har det den betydning, at der ikke sondres mellem kunder, der ønsker at anvende deres lån på få store engangsudgifter eller over en nøje afstemt nedsparingsperiode. Den kreditpraksis, der møder kunden i forbindelse med et lån til nedsparing, vil derfor være ens, uanset om kunden følger en nedsparingsplan eller blot ønsker et engangsbeløb, der frit kan disponeres over.

Ejendomsvurdering

Både kreditmedarbejdere og bankrådgivere kreditvurderer nedsparing som et pantbaseret lån. I praksis er det hermed ejendommen og ikke i særlig grad kunden, som er kardinalpunktet i den samlede kreditvurdering. Dette betyder også, at klassiske krav til gældsfaktor og rådighedsbeløb får mindre fokus, når udgangspunktet er nedsparing, og kunden er en ældre boligejer med lav indkomst og stor friværdi. En af de adspurgte kreditmedarbejdere tilføjer i denne forbindelse, at man ved nedsparing har fokus på en validering af friværdien, modsat yngre boligejere, hvor fokus i stedet er på en validering af gældsserviceringssevnen.

I og med ejendommen er afgørende for et lånetilsagn i forbindelse med nedsparing, fremstår det også naturligt, når hovedparten af de adspurgte bankrådgivere fortæller, at en af de første øvelser i den samlede kreditvurdering er at få vurderet ejendommen af en vurderingsmand. Efter besigtigelsen vil bankrådgiveren modtage en vurderingsrapport, hvor blandt andet ejendommens belåningsværdi, beskaffenhed og omsættelighed er anført. Giver vurderingsrapporten ikke anledning til at stoppe låneprocessen, vil den ældre boligejers øvrige forhold blive inddraget i den samlede kreditvurdering.

Formue- og indkomstberegninger

Generelt for de adspurgte pengeinstitutter gælder, at ældre låntagere med ønske om nedsparing får lagt et aktuelt og fremadrettet budget. I denne situation favner ældre både kunder på pension, og kunder der står over for en pensionering. Derfor begynder de adspurgte pengeinstitutter også at regne på kundens fremadrettede økonomi, når pensionen nærmer sig, for at indkomstreduktion ved pensionering er inddraget i den samlede kreditvurdering. Flertallet af de adspurgte bankrådgivere begynder at inddrage kundens økonomiske evne ved pensionering, når kunder på omkring 55 år henvender sig med henblik på friværdibelåning.

Når en bank- eller formuerådgiver lægger et budget for en ældre boligejer, kan udviklingen i rådighedsbeløbet aflæses år for år, og i de fleste tilfælde vil dette være utilstrækkeligt, hvis en pensionist ønsker et større nedsparingslån udbetalt. Derfor kigger de adspurgte bankrådgivere altid på kompenserende forhold, når en ældre boligejer med lav indkomst eller udsigt hertil ønsker at belåne sin ejendom i en sen livsløbsfase. I de adspurgte pengeinstitutter vil en stor friværdi alene være et tilstrækkeligt kompenserende forhold, også selvom der ikke eksisterer andre formuekomponenter i den samlede formue – fx private opsparinger eller pensionsopsparinger.

Likviditetseffekt

De adspurgte bankrådgivere fortæller, at de er positivt stemte for nedsparing og for de kunder, det vedrører, og at de bruger ”den sunde fornuft” i deres håndtering af låneforespørgsler fra dette segment. Dette gælder også i de tilfælde, hvor kunden allerede har et utilstrækkeligt rådighedsbeløb, fordi indkomstgrundlaget alene består af offentlige pensioner.

Et bevis herpå er, at de adspurgte pengeinstitutter anerkender likviditetseffekten fra et nedsparingslån. I praksis inddrages provenuet fra nedsparingslånet til at retfærdiggøre et tilsagn, således at kundens lave rådighedsbeløb ikke bliver en begrænsende faktor i en bevillingsproces. I og med likviditetseffekten er midlertidig, og kundens gældsserviceringssevne derfor vil ophøre i enkelte sager, vil der i aftalegrundlaget skulle indføres en passus om, at kunden er indforstået med en fraflytning, umiddelbart før denne evne ophører. Er kunden indforstået med dette, er samtlige pengeinstitutter positive for nedsparing, også i de tilfælde hvor et lavt rådighedsbeløb og/eller en høj gælds faktor ellers ville være en barriere for at kunne optage lån.

Belåningsgrad

Fælles for de adspurgte pengeinstitutter er, at de har en hovedregel, som sikrer en maksimal belåningsgrad på 60 % af ejendomsværdien for nedsparing. Denne grænse harmonerer endvidere med signalerne i udkast til vejledning om god skik for boligkredit samt den best practice, som Finanstilsynet har præciseret i afsnit 4.4.

Flertallet af de adspurgte pengeinstitutter har ingen undtagelser til denne hovedregel, hvorfor det ikke vil være muligt at låne mere end 60 % af ejendomsværdien som nedsparing i deres institut. Et enkelt adspurgt pengeinstitut tillader dog marginale afvigelser, således at kunder bosiddende i de større byer (tætbefolkede områder) kan låne op til cirka 63 % +/- nogle få procentpoint, afhængig af ejendommens beskaffenhed og omsættelighed.

Herudover tillader et af de adspurgte pengeinstitutter, at deres hovedregel på 60 % kan fraviges ved større likvid formue (frie midler). De øvrige adspurgte pengeinstitutter tillader ingen fravigelse ud over de 60 % uanset kompenserende formue (formueundtagelser).

I et af de adspurgte pengeinstitutter opererer man med en forskellig kreditpraksis på tværs af belåningsgrader. Her kommer det til udtryk, at en belåningsgrad på 50 % vurderes høj, når personer over 65 år eller modtagere af visse pensioner kan få deres ejendomsskatter indefrosset (når konkrete betingelser er opfyldt). Samme pengeinstitut stiller også færre krav til argumentationen, men ikke dokumentationen i selve bevillingen, når ejendommen har en belåningsgrad under 40 %. Slutteligt tilbyder dette pengeinstitut heller ikke at forlænge den afdragsfrie periode, hvis belåningsgraden er over 40 % ved endt afdragsfrihed.

Låntype

For mange vil det formentlig være naturligt at optage et fastforrentet nedsparingslån, da et stigende renteniveau i så fald ikke vil afkorte låntagers nedsparingsperiode. De adspurgte bankrådgivere overlader i praksis dette valg til kunden og stiller dermed ikke krav til, at et nedsparingslån skal finansieres med en fast rente. Den mest udbredte holdning blandt de adspurgte kreditmedarbejdere er dog, at kunderne bør anbefales et fastforrentet lån, således at nedsparingsplanen bliver mere "skudsikker" qua uafhængigheden til samfundsøkonomien – særligt rentemarkederne.

Kreditkontor

Kunderne oplever ikke, om deres låneansøgning bliver behandlet på et kreditkontor eller ej. I praksis har et kreditkontor ansvaret for de sager, som tilfører pengeinstituttet ekstra stor risiko. Hvornår en sag skal bevilges af en kreditmedarbejder, beslutes af pengeinstituttet, men typisk sker det, når en kunde har et lavt rådighedsbeløb, en høj gældsfaktor eller lignende. Der er således tale om parametre, som ældre kunder med lav indkomst ofte vil blive udfordret af i forbindelse med en låneansøgning.

Behandlingen af en låneansøgning er grundigere på et kreditkontor end i en bankfilial, og i relation til nedsparing nævner de adspurgte kreditmedarbejdere, at de forholder sig mere analytisk til fx ejendommens realisationsværdi ved endt nedsparing end den gennemsnitlige bankrådgiver. I praksis betyder dette, at de adspurgte kreditmedarbejdere trykprøver ejendommens forventede realisationsværdi ud fra en tidshorisont, der modsvarer lånets afdragsfrie periode. For at komme

denne værdi nærmere inddrager de adspurgte kreditmedarbejdere parametre som omfanget af tomme og ubeboede ejendomme, liggetider, skolelukninger, kvadratmeterpriser m.fl. i lokalområdet.

Der henvises til næste afsnit (5.3.2) for en redegørelse af, hvordan denne supplerende analyse af ejendommens fremtidige værdi påvirker ældre boligejeres lånemuligheder.

5.3.2 Accepterede afslagshypoteser/-årsager

PwC har under interviews af kreditmedarbejdere og bankrådgivere forhørt sig om de mest udbredte afslagsårsager, således at rapportens underliggende afslagshypoteser kunne blive be- eller afkræftet af fagpersoner med daglig kontakt til rapportens målgruppe.

Nedenfor fremføres de mest udbredte afslagsårsager, og det skal i denne sammenhæng noteres, at pengeinstitutterne fremstår positive for nedsparing, men naturligvis ikke så positive, at afslag ikke forekommer.

Landdistrikter og yderkommuner

Alle de adspurgte kreditmedarbejdere og bankrådgivere nævner ejendommen (pantet) som den afgørende faktor i en kreditvurdering af en ældre boligejer med lav indkomst og stor friværdi. Derfor er den mest udbredte afslagsårsag også, at ejendommen ikke kan opfylde de krav, der stilles hertil i relation til nedsparing.

For nedsparing vil hovedparten af alle afslag være geografisk betinget og særligt koncentreret omkring ældre bosiddende i tyndt befolkede yderområder og landdistrikter. Som beskrevet i kapitel 2 er der en overrepræsentation af ældre i disse områder.

Afslagene beror derfor ofte på, at ejendommen er beliggende i et område med lav prisvækst, lange liggetider og/eller mange ubeboede og tomme ejendomme, altså boligøkonomiske forhold, som tilfører den forventede realisationsværdi af pantet ekstra usikkerhed. Denne usikkerhed kan ud over afslag i visse tilfælde medføre et krav til en ekstra lav belåningsgrad (mindre end 60 %).

Ejendomsværdi

De adspurgte pengeinstitutter fremhæver, at ejendommens vurderingspris har stor betydning for, om en ældre boligejer kan bevilges et lån i en sen livsløbsfase. Dette skyldes, at ejendomme med en lav markedspris ikke har de samme forudsætninger for at kunne dække de omkostninger (administration af dødsbo, salær, mægler), der indtræffer i forbindelse med et dødsbo. Hertil er der ofte et tidsmæssigt pres i forbindelse med at realisere ejendommen i et dødsbo, hvilket også begrænser realisationsværdien.

Eksempel

Ønsker en ældre kunde at belåne sin gældfri ejendom med 60 % af ejendomsværdien på 750.000 kr., vil kunden efterfølgende stå med et lån på 450.000 kr. og en friværdi på 300.000 kr.

De 300.000 kr. skal i relation til nedsparing ses som en buffer, som øger sandsynligheden for, at en (tvangs)realisering af ejendommen medfører et positivt provenu – til fordel for både kunden, eventuelle arvinger og i sidste ende banken.

Den sikkerhed, som pengeinstitutterne har i form af friværdien, er ikke altid nok til at undgå et tab på kunden. Af samme årsag kan en lavt værdiansat ejendom medføre, at pengeinstituttet stiller krav til en ekstra lav belåningsgrad (< 60 %) eller decideret afslår at bevilge lån i ejendommen. I denne forbindelse uddyber et af de adspurgte pengeinstitutter, at de største konstaterede tab på nedsparing har at gøre med dødsboer i tyndt befolkede områder. Her har prisafslagene i visse tilfælde været uforholdsmæssigt store og ejendommene i enkelte tilfælde usælgelige.

Som supplement hertil nævner en af de adspurgte kreditmedarbejdere at have noteret en forbrugsadfærd blandt nedsparingskunder, hvor det løbende vedligehold på ejendommen tilsidesættes i nedsparingsperioden. Dette kan have noget at gøre med, at en kunde, der har besluttet sig for at belåne friværdien i en sen livsløbsfase, også har foretaget den første af mange handlinger forud for et endeligt salg af sin ejendom. Føler en kunde, at incitamentet til at vedligeholde ejendommen udebliver, vil man også opleve en accelererende værdiforringelse af ejendommen i nedsparingsperioden. Særligt i tyndt befolkede områder vil man opleve, at ejendomme af en særlig dårlig beskaffenhed kan være umulige at sælge på det lokale boligmarked og dermed risikable at finansiere – særligt i forhold til nedsparing, hvor kundens gældsserviceringssevne ofte vil være udfordret.

Kreditkontor vs. filial

Både de adspurgte bankrådgivere og kreditmedarbejdere er positive over for ældre med ønske om nedsparing og vurderer ikke, at dette kundesegment tilsidesættes eller nedprioriteres.

Faktum er dog, at sager med henblik på nedsparing oftere ender til bevilling på et kreditkontor end øvrige sagstyper, målrettet private. De kriterier, der afgør, om en sag skal bevilges af en bankrådgiver eller kreditmedarbejder, er ofte gældende for alle sagstyper (udlån), og der findes således ikke konkrete kriterier og grænseværdier specifikt for nedsparing. Slutteligt behandles sager generelt grundigt på et kreditkontor, og dette gælder alle former for lånesager uanset alders- og kundesegmenter.

Analyse af pantet

Kreditmedarbejdere har modsat bankrådgivere et ekstra og supplerende fokus på ejendommens potentiale i forhold til at kunne understøtte et nedsparingslån. Dette betyder også, at sager til bevilling på et kreditkontor vil blive analyseret mere detaljeret end i filialnettet.

Specifikt for nedsparing nævner de adspurgte kreditmedarbejdere, at de har et udførligt fokus på den forventede realisationsværdi – et analyseområde, som kun behandles sporadisk blandt de adspurgte bankrådgivere. I praksis betyder dette, at bankrådgivere primært forholder sig til indholdet i vurderingsrapporten fra vurderingsmanden, mens kreditmedarbejderen supplerer

vurderingsrapporten med en analyse af det lokale boligmarked i relation til prisvækst, affolkning, liggetider, tomme og ubeboede ejendomme m.fl. Denne ekstra analyse af pantets faktiske og forventede realisationsværdi medfører, at kunder vil blive kreditvurderet hårdere af en kreditmedarbejder end en bankrådgiver.

Et af de adspurgte pengeinstitutter fortæller i denne sammenhæng, at cirka 25 % af deres nedsparingslån bliver bevilget på deres kreditkontor – mod et gennemsnit for øvrige private lånesager på 10 % til 15 % – og at cirka 70 % af denne andel bliver til et tilsagn og 30 % til et afslag. Der er altså tale om, at 30 % af de sager, som bankrådgivere har vurderet egnet til nedsparring, ender som et afslag, efter kreditkontoret har forholdt sig til de kreditindstillinger, der overdrages fra filialerne.

Det skal i denne forbindelse noteres, at afslagssandsynligheden for nedsparingslån på 30 % ikke afviger fra den afslagssandsynlighed, som det adspurgte kreditkontor oplever på øvrige lån. At pengeinstituttets afslagssandsynlighed for nedsparingslån synes større, er således ikke et resultat af en ekstra hård kreditpraksis målrettet nedsparring fra kreditkontorets side, men derimod et resultat af, at relativt flere nedsparingssager ender til bevilling på kreditkontoret.

30 års afdragsfrihed

I de senere år er det blevet muligt at få finansieret sin bolig med helt op til 30 afdragsfrie år. Det erfars dog, at hovedparten af de adspurgte kreditmedarbejdere ikke er positivt indstillet, når det kommer til at kombinere nedsparring med 30 års afdragsfrihed. Anderledes står det dog til ude i filialerne, hvor de adspurgte bankrådgivere ser positivt på at forene 30 års afdragsfrihed med nedsparring.

Generelt er kreditmedarbejdernes bevillingsarbejde mere detaljeret end bankrådgivernes, når et lån med 30 års afdragsfrihed skal bevilges. Eksempelvis stiller hovedparten af de adspurgte kreditmedarbejdere krav til, at 30 års afdragsfrihed kun kan bevilges, når en kunde kan dokumentere et tilstrækkeligt stresset rådighedsbeløb i hele lånets løbetid ved et lignende lån *med afdrag*. Dette krav håndhæves ikke i samme omfang af bankrådgiverne, hvorfor 30 års afdragsfrihed syntes lettere at få bevilget i filialen end på et kreditkontor.

Prioritering

PwC's interviews blev gennemført på bagkant af det, der betegnes som danmarkshistoriens største konverteringsbølge. Netop derfor blev de adspurgte bankrådgivere bedt om at sætte ord på, hvordan tiden prioriteres i perioder med ressourceknaphed, og om dette kan have indflydelse på interessen for ældre kunder med ønske om nedsparring.

Som tidligere beskrevet tager det cirka dobbelt så lang tid at behandle en låneansøgning, når den vedrører nedsparring (i forhold til en traditionel tillægsbelåning). Herudover vil indtjeningshorisonten være tilsvarende begrænset qua kundens høje alder. Både ressourcetrækket og den begrænsede indtjeningshorisont nævner et af de adspurgte pengeinstitutter som direkte årsag til, at ældre kan risikere at blive nedprioriteret i perioder med ressourceknaphed; særligt i forhold til den proaktive salgsindsats. Selvom der ikke er tale om et afslag, vil nogle ældre opleve det som et afslag ikke at kunne få behandlet deres låneforespørgsel på normal vis, hvorfor denne form for kunde-prioritering vurderes relevant at fremføre.

Fortolkning af afslag

Et afslag kan fortolkes på mange måder. Derfor har en bankrådgiver altid en opgave i at skabe forståelse for et afslag, så kunden ikke føler sig tilsidesat eller uretfærdigt behandlet.

Eksempelvis kan mange ældre have en forventning om, at man som ældre boligejer kan belåne de klassiske 80 % af ejendommens værdi – eller måske endda 100 % (mere herom i afsnit 6.6). Skaber bankrådgiveren ikke forståelse for, at belåningsgrænsen er 60 % ved nedsparing, vil der være en risiko for, at nogle kunder føler sig afgrænset fra egen formue af pengeinstituttet, også selvom pengeinstituttet blot følger Finanstilsynets anvisninger. Får kunden opfattelsen af, at det er pengeinstituttet, som modarbejder en belåningsgrad ud over 60 %, kan det for nogle kunder forekomme som et mere personligt afslag.

5.3.3 Forkastede afslagshypoteser-/årsager

Nedenfor fremgår udfaldet af tre udvalgte hypoteser fra rapportens analysefase, hvor der ikke kan påvises en begrænsende sammenhæng til ældres muligheder for nedsparing.

Tilsynsinspektioner

Ingen af de adspurgte pengeinstitutter har erfaring med eller kendskab til, at Finanstilsynet har målrettet deres inspektioner specifikt mod ældre boligejere eller nedsparing. Ligeledes har ingen af de adspurgte pengeinstitutter oplevet, at nedsparing har Finanstilsynets fokus, hverken i den løbende dialog, nyhedsformidling mv. ud mod pengeinstitutterne.

Ingen af de adspurgte pengeinstitutter har således oplevet, at Finanstilsynet har haft en særlig interesse for at regulere ældre boligejere eller nedsparing som produkt.

Belåningsgrad

De adspurgte pengeinstitutter er blevet spurgt ind til deres anvendelse af regnskabsindberetningens bilag 7 (4.2.2). Formålet er at dokumentere en eventuel misforstået anvendelse eller sammenhæng mellem dette bilag og den kreditpraksis, der regulerer nedsparing ude i pengeinstitutterne – særligt i forhold til bilagets gældsfaktorgrænse på to for pensionister.

Ingen af de adspurgte pengeinstitutter bruger denne gældsfaktorgrænse i forbindelse med nedsparing. Derimod anvender flertallet gældsfaktorgrænsen som et pejlemærke eller et formelt kreditkrav, som skal være opfyldt for produkter på "ikke-nedsparingsvilkår" – fx forbrugslån, kreditter, billån mv.

Et enkelt pengeinstitut præciserer dog, at en traditionel realkreditfinansiering med afdrag (ejerskifte, tillægslån mv.) – dvs. på "ikke-nedsparingsvilkår" – vil blive reguleret med udgangspunkt i en maksimal gældsfaktor på 2, hvis man er pensionist. Dette vil i så fald have en begrænsende betydning for låneudmålingen, hvis en pensionist med lav indkomst ønsker at belåne sin friværdi via en finansiering med afdrag.

Rating

Næsten alle pengeinstitutter har i en eller anden udstrækning en ratingmodel, som på automatiseret vis tildeler alle kunder et tal – typisk mellem 1 og 10 – som afspejler graden af

kreditværdighed. Hovedparten af de adspurgte bankrådgivere bruger ratingen som et pejlemærke. I et enkelt pengeinstitut skal låneansøgninger, hvor kunden får en rating under middel, dog bevilges på et kreditkontor. Det vil sige, at det er kundens rating efter et eventuelt bevilget nedsparingslån, som afgør, hvor sagen skal bevilges.

De adspurgte pengeinstitutter nævner, at alder ikke er en direkte variabel i deres ratingalgoritme. Dog nævner enkelte af de adspurgte pengeinstitutter, at kunder med nedsparing ofte vil få en forringet individuel rating som følge af fx et lavt rådighedsbeløb eller en høj gældsfaktor. I praksis vil man opleve, at en bankrådgiver vurderer en kunde med nedsparing mere kreditværdig, end det en ratingmodel⁴⁸ kommer frem til blandt de adspurgte pengeinstitutter. Denne diskrepans vurderes ikke at have aktuel betydning for kunder med ønske om nedsparing, fordi nedsparing bevilges af en faktisk bankrådgiver. Dette kan dog blive et tema i fremtiden, hvor kreditbeslutninger i højere grad må antages at bygge på beslutningskraft fra pengeinstitutternes ratingmodel.

⁴⁸ Ratingmodel: En datamodel, der inddrager data på kunden til at give en karakter, der afspejler kundens kreditværdighed.

5.4 Er der tegn på diskrimination?

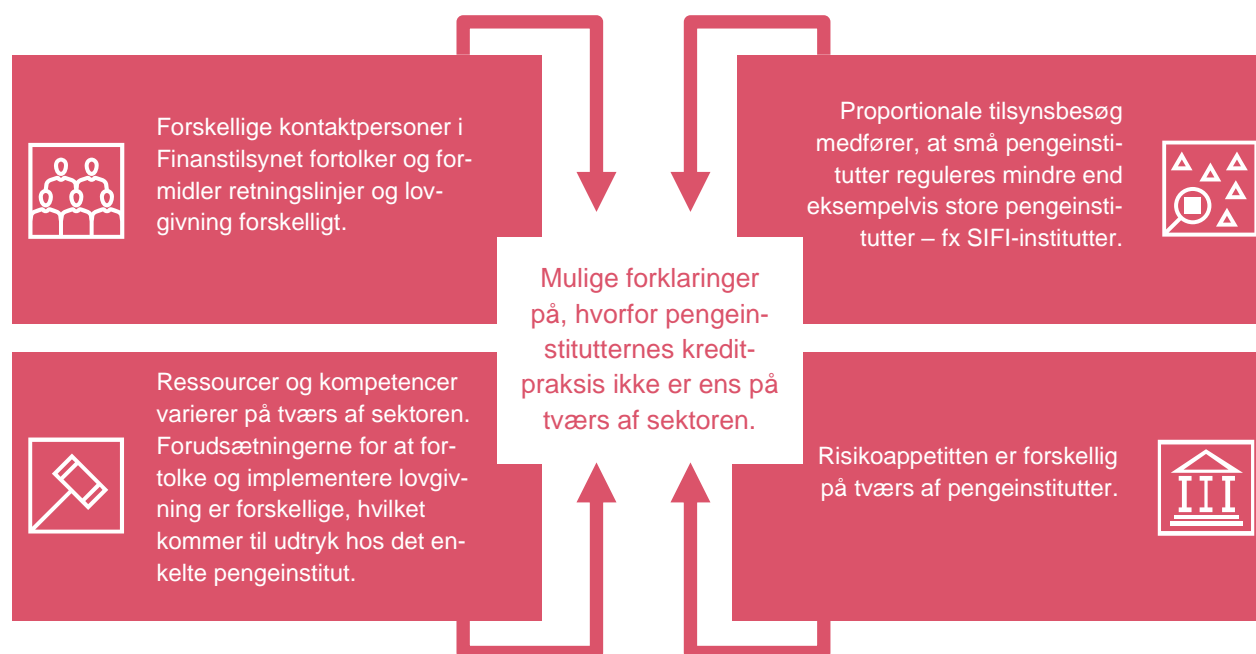
Følgende afsnit har til formål at præcisere, hvorvidt der kan konstateres en tilsidesættelse eller nedprioritering af ældre boligejere som kundesegment i pengeinstitutterne.

5.4.1 Nuancerne kan være afgørende

Som det fremgår af de tre seneste afsnit, konvergerer de adspurgte pengeinstitutter mod samme overordnede kredit- og rådgivningspraksis. Det fremgår dog også, at der alligevel er institutspecifikke forskelle i den praksis, som møder kunder med ønske om nedsparring, når de går i banken.

Forhold, som forklarer eventuelle forskelle i pengeinstitutternes kreditpraksis

PwC vurderer, at særligt fire forhold kan forklare, hvorfor pengeinstitutternes kreditpraksis ikke er ens på tværs af sektoren:



Figur 17 Forhold, som forklarer eventuelle forskelle i pengeinstitutternes kreditpraksis

Ud over lovgivning er det et sammensurium af mange interne og eksterne informationer, kompetencer, reguleringer og risikobetragninger, som definerer et pengeinstituts kreditpraksis. Derfor skal det heller ikke problematiseres, at den kreditpraksis, som møder potentielle nedsparringskunder, kan have forskellige nuancer pengeinstitutterne imellem. Dette er i øvrigt gældende for alle kunde- og alderssegmenter, og ikke specifikt for boligejere i de sene livsløbsfaser.

PwC har erfaret, at rammen for den rådgivnings- og kreditpraksis, der møder kunder med ønske om nedsparring, er tilnærmelsesvis ensartet. Eksempelvis er det omtrent de samme parametre, der tages i anvendelse, når en nedsparringskunde skal kreditvurderes i de adspurgte

pengeinstitutter. Selvom metoden syntes ens, vil bankrådgiverens og kreditmedarbejdernes overvejelser, rådgivnings- og kreditfokus, risikovillighed og subjektive vægtning af de relevante kreditvurderingsparametre altid differentiere på tværs af sektoren. I denne sammenhæng nævnte et af de adspurgte pengeinstitutter, at et afslag i én filial ikke nødvendigvis er ensbetydende med et afslag i en af pengeinstitutternes øvrige filialer – og at dette også gør sig gældende helt ned på rådgiverniveau.

Dette betyder også, at et afslag i et pengeinstitut ikke nødvendigvis er et afslag i et andet pengeinstitut – og slet ikke i relation til nedsparing, hvor praksis reguleres af kompleks og fleksibel lovgivning, som alt andet lige vil give anledning til forskellige fortolkninger ude i sektoren.

Interessen er til stede

Selv om grundlaget for et pengeinstituts kreditpraksis kan fortolkes, implementeres og formidles forskelligt, har ingen af de adspurgte bankrådgivere eller kreditmedarbejdere udvist manglende interesse for nedsparing. Tværtimod er der blevet konstateret en reel interesse for at hjælpe ældre kunder med deres økonomi i de sene livsløbsfaser, såfremt deres ejendom er forenelig med pengeinstitutternes regler for finansiering af fast ejendom i relation til nedsparing.

Tidligere blev det fremført, at ingen af de adspurgte pengeinstitutter har en strategisk og proaktiv kundepleje af ældre kunder med potentielle nedsparingsbehov. For nogle er det indtjeningshorisonten, og for andre er det omstændeligheden i rådgivnings- og kreditprocessen ved nedsparing, som er årsagen hertil. Dog gav samtlige af de adspurgte bankrådgivere udtryk for, at låneforestillinger i relation til nedsparing kreditvurderes objektivt og detaljeret – præcis som låneansøgninger fra andre alderssegmenter. Dette på trods af at deres tid ofte tjener sig bedre hjem i forbindelse med andre og mindre komplekse lånesager.

5.4.2 Afgørelser i det finansielle ankenævn

Med henblik på at be- eller afkræfte den fremførte interesse for udlån til nedsparing blandt pengeinstitutterne fra det seneste afsnit har PwC undersøgt afgørelser fra det finansielle ankenævn. Formålet er at se, om der her kan findes tegn på aldersdiskrimination i sektoren. Såfremt en aldersdiskriminerende adfærd er udbredt, vil det sandsynligvis afspejle sig i kundeklager, hvorfor udviklingen i disse vil blive præsenteret nedenfor.

Der har siden den 1. januar 2018 været fire sager, der direkte eller indirekte vedrører boligkredit og kundens alder, og hvor der er faldet afgørelse i det finansielle ankenævn.

Tre af disse sager er i store træk identiske, idet klagerne gør indsigelser mod, hvad de oplever som aldersdiskrimination. Sagerne er fra henholdsvis februar 2018 og maj 2019.

De tre sager drejer sig om kunder, der ikke er tilfredse med a) afslag på låneomlægning til længere løbetid efter udløb af afdragsfri periode og b) "For lav" belåningsgrad (tilbudt 60 % i stedet for de anmodede 75 %) ved nyudlån. Fælles for alle tre sager er, at klagerne eksplicit har ment sig aldersdiskrimineret, og at indsigelserne er blevet afvist af ankenævnet med variationer over følgende begrundelse:

”Ankenævnet finder, at instituttet er berettiget, men ikke forpligtet til at [yde lån op til den nævnte lånegrænse på 75 % / tilbyde låneomlægning].

Ankenævnet finder videre, at afgørelsen af, hvilke krav der skal stilles til sammenhængen mellem lånets størrelse og lånsøgers økonomi, henhører under instituttets almindelige kredit- og udlåns-politik, som Ankenævnet som udgangspunkt ikke efterprøver.”⁴⁹

Ankenævnet finder ikke årsag til at give klagerne medhold, eller at aldersdiskrimination har fundet sted. Der kan dog argumenteres for, at ankenævnet reelt ikke tager stilling til spørgsmålet om diskrimination, da de blot forholder sig til, at institutterne har ret til at definere egen kredit- og udlånspolitik.

Den fjerde ankesag, hvor kundens alder indgår, blev afgjort i juni 2019 og omhandler forlængelse af delvis uudnyttet kassekredit på uændrede vilkår. Sagens parter var henholdsvis et mindre pengeinstitut og to klager på henholdsvis 69 og 67 år på klagetidspunktet (2018)⁵⁰.

Klagerne selv har ikke specifikt anket med henvisning til aldersdiskrimination, men utilfredshed med bankens delopsigelse/nedskrivning af kassekredit til nedsparingsformål, som skulle benyttes efter pensionering. Til gengæld har pengeinstituttet i sin anmodning om frifindelse over for ankenævnet anført, at banken ved en reetablering (fortsættelse) af kassekreditens fulde beløb påtager sig ”... *en ikke uvæsentlig forøgelse i engagementet, henset til klagerens alder*”. Dette kan tolkes som om, bankens villighed til risikoeksponering er mindre for ældre kunder – altså en de facto-forskelsbehandling.

I modsætning til de tre øvrige ankesager endte denne sag med, at klagerne fik medhold. Denne afgørelse baseres imidlertid på pengeinstituttets misligholdelse af en i 2013 skriftlig indgået aftale og ikke bankens eventuelle forskelsbehandling på baggrund af alder. Ankenævnet inddrager ikke klagers alder i sin begrundelse for afgørelsen og kommenterer heller ikke pengeinstituttets henvisning hertil.

Fortolkning

Det kan ikke ud fra afgørelser i det finansielle ankenævn konkluderes, at der foregår en aldersdiskriminerende praksis ude i penge- og realkreditinstitutterne. Tre sager om aldersdiskrimination i forhold til bevilling af boliglån har været behandlet i ankenævnet og er alle blevet afvist til institutternes fordel. En fjerde sag behandlet i ankenævnet beskæftiger sig ikke eksplicit med aldersdiskrimination, men det antydes af pengeinstituttet selv, at de i forbindelse med kreditgivning og risikoeksponering finder det fornuftigt at skele til ansøgers alder. Dette er det eneste eksempel, PwC har kunnet finde på henvisning til alder som kreditpolitisk begrundelse fra pengeinstitutters side i de seneste to års ankesager.

At der findes kunder, som *oplever* at modtage afslag på grund af deres alder, betyder ikke nødvendigvis, at egentlig diskrimination er foregået – omvendt kan det heller ikke entydigt sluttes af

⁴⁹ Det finansielle ankenævns afgørelser i sagsnr. 14/2019, 403/2018 og 21705040/2017

⁵⁰ Det finansielle ankenævns afgørelse i sagsnr. 38/2019

ankenævnets frifindelser, at der ingen aldersdiskrimination sker⁵¹. Alt i alt er det imidlertid vanskeligt – på baggrund af de i det finansielle ankenævn behandlede sager – at konkludere en udbredt aldersdiskrimination i sektoren.

⁵¹ Der kan (i princippet) være et stort skyggetal af lånesager, som aldrig er formelt igangsat pga. signaler givet til ansøgere tidligt i processen eller afviste ansøgninger, som ikke er anket. PwC har ikke viden, der på et solidt grundlag kan estimere, om et sådant skyggetal eksisterer, og hvor stort det i givet fald er.

5.5 Opsummering

Rådgiverperspektiv

De adspurgte bankrådgivere nævner alle, at interessen for nedsparing er til stede i deres kundeporteføljer. Interessen er dog latent, men kan vækkes med helhedsrådgivning, som gør kunderne i stand til at træffe en oplyst beslutning inden for et komplekst område som nedsparing.

Ingen af de adspurgte pengeinstitutter har rådgivningskoncepter målrettet nedsparing, og de produkter, potentielle nedsparere tilbydes, er identiske med de afdragsfrie realkreditlån og prioritetslån, som udbydes til øvrige kunder – blot på andre vilkår.

Kreditperspektiv

Helt overordnet er der i de adspurgte pengeinstitutters kreditpolitikker ikke retningslinjer, som begrænser ældre på baggrund af alder – faktisk optræder alder slet ikke, og rådgiverne opfordres heller ikke til at inddrage alder som parameter i den individuelle kreditvurdering.

Den kreditpraksis, som møder kunder med ønske om nedsparing i de adspurgte pengeinstitutter, konvergerer i mangel af bedre mod indholdet i udkast til vejledning om god skik for boligkredit (2016). I praksis betyder dette, at signalerne i udkastet følges, og at kundens ejendom (og ikke i særlig grad kundens økonomiske forhold) er et springende punkt for, om nedsparing med en lav indkomst er mulig. Herudover støtter de adspurgte pengeinstitutter sig til en hovedregel om, at der maksimalt kan lånes 60 % af ejendomsværdien ved nedsparing.

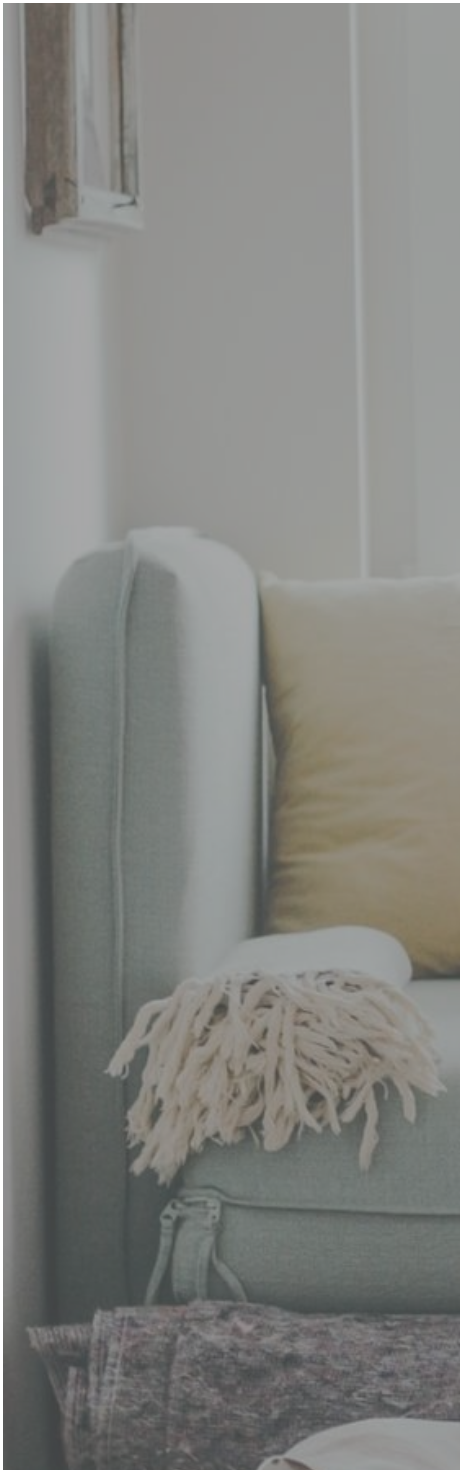
De adspurgte pengeinstitutter kigger alle på kompenserende faktorer i forbindelse med nedsparing til lavindkomstgrupper, hvor det kommer til udtryk, at en stor friværdis alene muliggør nedsparing, også selvom kunden kun har sin folkepension og ingen private opsparinger.

De primære afslagsårsager i relation til nedsparing vedrører pantet, altså kundens ejendom. Hertil nævner de adspurgte pengeinstitutter, at hovedparten af deres afslag relaterer sig til lave ejendomsvurderinger og for store usikkerheder om ejendommens forventede realisationsværdier ved endt nedsparing.

Vurdering

Selvom de adspurgte pengeinstitutter har en kreditpraksis, som i PwC's interviewrække forekommer tilnærmelsesvist ensartet, er der noteret få, men betydelige forskelle i forbindelse med nedsparing. Herudover tager en klassisk kreditvurdering forbehold for kundens anslåede vilje til at servicere et låns ydelser (amortisationsplan), hvilket er en øvelse, som bygger på bankrådgiverens skøn. Kombinationen af menneskelige skøn og mindre forskelle i pengeinstitutternes kreditpraksis betyder, at en låneforespørgsel, der besvares med et afslag i et pengeinstitut, ikke nødvendigvis bliver det i et andet pengeinstitut.

Uagtet forskelle i behandlingen af låneforespørgsler er det PwC's vurdering, at de adspurgte pengeinstitutter alle er interesserede i at rådgive om nedsparing og gerne vil hjælpe deres ældre kunder med at få det bedste ud af deres friværdis – også i de tilfælde, hvor indkomsten er lav.



6

Ældresegmentets
oplevelser

Hvilke oplevelser og erfaringer har ældre boligejere med låntagning i egen bolig?

I de forudgående kapitler har vi behandlet nedsparing og ældregruppens lånemuligheder ud fra statistiske kilder, gennemgang af den eksisterende regulering på området samt en afdækning af, hvordan pengeinstitutter i praksis arbejder med området.

Vi har endnu ikke hørt, hvordan de ældre selv oplever situationen.

Det er ikke muligt på baggrund af caseartikler om emnet i nationale aviser at konkludere noget om problemets omfang eller om, hvorvidt de ældre personer i artiklerne er repræsentative for gældende praksis⁵².

Der findes ingen officielle statistikker på hyppighed af afslag eller årsager – hverken hos Finans Danmark, Finanstilsynet, Ældre Sagen eller andre nøgleinteressenter. Derfor har PwC med hjælp fra analyseinstituttet Genius Access udarbejdet en kvantitativ survey med 650 respondenter, som skal give en dybere indsigt i ældregruppens oplevelser. Ydermere suppleres den kvantitative afdækning med fem dybdeinterviews med ældre, som har oplevet at få afslag på deres låneansøgning inden for de seneste fem år.

Surveyen og de opfølgende dybdeinterviews behandler ældregruppens oplevelser og holdninger ud fra nedenstående fem underemner:

- Interesse for nedsparing
- Formål med nedsparing
- Afslagshyppighed
- Afslagsårsager (og forståelse heraf)
- Oplevelse af rådgivning.

Disse emner behandles i de følgende afsnit og suppleres med sekundære data, hvor der findes relevante kilder på området.

I surveyen fokuseres ikke kun på nedsparingslån, men på lån generelt med pant i egen bolig – både forlængelse af afdragsfrihed og løbetid samt tillægsbelåning med og uden afdrag. Ambitionen er ikke at afdække, om nedsparenskunder isoleret set behandles rimeligt, men at kortlægge, om der generelt i forhold til lån i egen bolig kan spores en diskrimination af ældre boligejere.

⁵² Selv i de konkrete tilfælde kan det være vanskeligt (på baggrund af de eksisterende caseinterviews med ældre) at konkludere, om de pågældende personer har fået et uretmæssigt afslag, da de nødvendige detaljer for en fyldestgørende kreditvurdering (naturligvis) ikke er offentligt tilgængelige.

6.1 Om surveyen

Resultaterne er indsamlet i perioden 6. november til 20. november 2019 og er gennemført som CAWI-interview (computer-assisted web interview). Stikprøven er etableret i Bilendis' panel, der består af 90.000 panelister i Danmark.

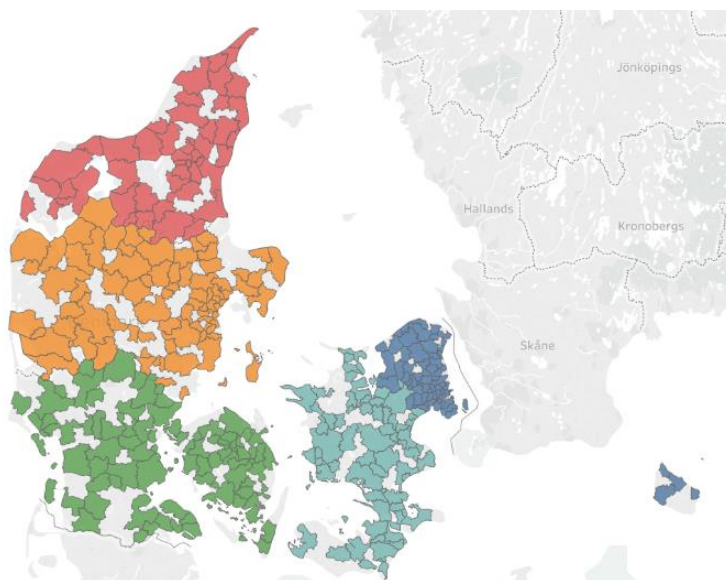
PwC's survey-respondenter (panelisterne) kan opdeles i to hovedgrupper:

- 1) **Primær målgruppe – ældregruppen (399 interviews):** Boligejere over 55 år, som a) har omlagt eller optaget realkredit eller andre typer boliglån inden for de seneste 10 år eller b) overvejer eller har forsøgt at opnå omlægning af deres realkredit eller andre typer boliglån inden for de næste 10 år.
- 2) **Kontrolgruppe – andre boligejere (251 interviews):** Boligejere mellem 24 og 54 år, som a) har omlagt eller optaget realkredit eller andre typer boliglån inden for de seneste 10 år eller b) overvejer eller har forsøgt at opnå omlægning af deres realkredit eller andre typer boliglån inden for de næste 10 år.

Grupperne er repræsentativt sammensat i forhold til Danmarks befolkning på køn, uddannelsesniveau og geografi.

På nedenstående kort ses den geografiske fordeling af respondenter på postnummerniveau (farver modsvarer landets fem regioner; Hovedstaden (blå), Midtjylland (orange), Nordjylland (rød), Sjælland (turkis) og Syddanmark (grøn)).

Geografisk fordeling af respondenter på postnumre



Kort 6 Geografisk fordeling af respondenter på postnumre

Som det kan ses på kortet, er respondenter bredt fordelt over landet – ikke bare på regionalt niveau, men også inden for hver region.

6.2 Om dybdeinterviews

Der er gennemført fem opfølgende dybdeinterviews foretaget af analysebureauet Genius Access i uge 47-48 2019 som opfølgning på den gennemførte survey. Ud af de 650 respondenter i PwC's survey havde 16 boligejere forsøgt at optage boliglån i nuværende bolig og fået afslag på låneansøgningen inden for de seneste fem år. De 11 af disse, som er over 55 år, blev kontaktet for at medvirke i et opfølgende kvalitativt interview. Fem respondenter takkede ja.

Interviews er gennemført som semistrukturerede, telefoniske interviews, som har fulgt en prædefineret spørgeguide.

Karakteristika hos respondenter i dybdeinterviews

De fem respondenter i de gennemførte dybdeinterviews har følgende karakteristika:

	Køn	Alder	Erhvervsstatus	Region
Deltager 1	Mand	72	Pensionist	Nordjylland
Deltager 2	Kvinde	68	Deltid	Nordsjælland
Deltager 3	Mand	74	Pensionist	Syddanmark
Deltager 4	Kvinde	77	Pensionist	Syddanmark
Deltager 5	Mand	75	Pensionist	Syddanmark

Tabel 2 Karakteristika hos respondenter i dybdeinterviews

De fem respondenter dækker tre ud af fem regioner – herunder tre personer fra Region Syddanmark, hvor der i vores stikprøve er givet flest afslag nominelt (6 ud af 16 afslag er givet til personer bosiddende i Region Syddanmark) og Nordjylland, der har den højeste andel af afslag i stikprøven (12,9 % af respondenter fra stikprøven bosiddende i Nordjylland, som har søgt, har fået afslag). Personerne udvalgt til dybdeinterview modsvarer således på tilfredsstillende vis den geografiske sammensætning af afslag.

6.3 Interesse for yderligere belåning af friværdien

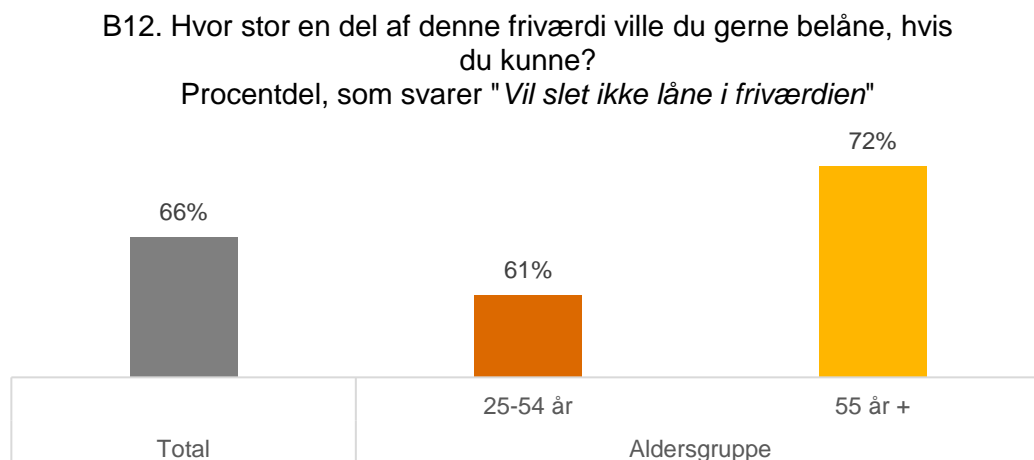
I PwC's interview med bankrådgivere fra forskellige danske pengeinstitutter har vi erfaret, at dialogen om nedsparingslån typisk sker på rådgiverinitiativ. Ifølge de bankrådgivere, vi har talt med, er kendskab til og/eller interessen for nedsparingslån sjældent til stede, før bankrådgiveren italesætter det som en mulighed.

I PwC's survey af danske boligejere har vi også undersøgt interessen for at belåne den eksisterende friværdi yderligere. Svarene bekræfter det billede, rådgiverne har tegnet: Interessen for yderligere låntagning i eksisterende friværdi er ikke stor.

Efter at have estimeret deres egen friværdi spørges respondenterne ind til, hvor stor en andel af denne, de er interesserede i at belåne⁵³. På tværs af aldersgrupper svarede hele 66 %, at de *'slet ikke vil låne i friværdien'* – og hertil kommer 16 %, som svarer 'Ved ikke'. Det er med andre ord kun de 18 % resterende, som har et ønske om i nogen grad at belåne deres friværdi – nogenlunde ligeligt fordelt over fem forskellige belåningsintervaller⁵⁴.

Filtreres besvarelserne efter alder, fremkommer et tydeligt mønster: Jo ældre aldersgrupper i stikprøven, desto mindre interesse for at belåne friværdien yderligere.

Interesse for at belåne friværdien



Figur 18 Interesse for at belåne friværdien

Figur 18 viser, hvor stor en andel af de to aldersgrupper, som ikke ønsker at låne i friværdien: 72 % af de adspurgte over 55 år vil 'slet ikke låne i friværdien', mens det tilsvarende tal for personer

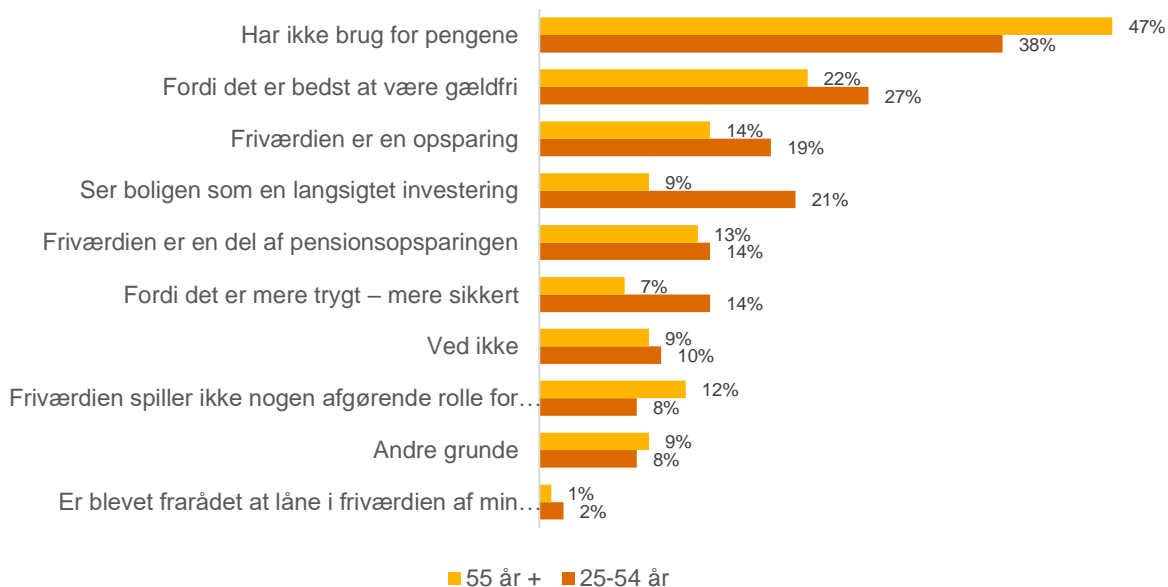
⁵³ Spørgsmål B12's præcise ordlyd er: "Du nævnte før, at du vurderede din/jeres friværdi til >>tidligere afgivet svar<<. Hvor stor en del af denne friværdi ville du gerne belåne, hvis du kunne?". Alle panelister har fået dette spørgsmål.

⁵⁴ De fem låneintervaller, som kan besvares er "op til 20%", "20-40%", "40-60%", "60-80%" og "80-100%".

under 55 år, er 61 %. Mønsteret 'jo højere alder, desto mindre interesse i at belåne friværdien' er også tydelig ved opdeling i finere aldersintervaller.

Vi har endvidere spurgt de respondenter, som hverken har søgt eller overvejer at søge om lån, hvorfor de ikke ønsker dette⁵⁵. Det hyppigste svar er, at respondenterne 'ikke har brug for pengene'; det svarer 38 % af de adspurgte personer under 55 år, mens hele 47 % af de adspurgte over 55 år ikke har brug for pengene.

Øversigt over årsager til afvisning af lån i friværdi



Figur 19 Øversigt over årsager til afvisning af lån i friværdi

Den næstmest hyppige årsag til, at de adspurgte personer ikke har optaget (og heller ikke planlægger at optage) lån er, at det 'er bedst at være gældfri' – her er ikke væsentlig forskel på tværs af aldersgrupper.

Svarmulighederne "Friværdien er en opsparing", "Ser boligen som en langsigtet investering" og "Friværdien er en del af pensionsopsparingen" står tilsammen for 53-54 %, men det er ikke entydigt, om disse svar betyder, at friværdien forventes a) belånt på et senere tidspunkt, b) realiseres i forbindelse med udflytning eller c) opspares med henblik på at overdrage til børn / arvinger på et senere tidspunkt.

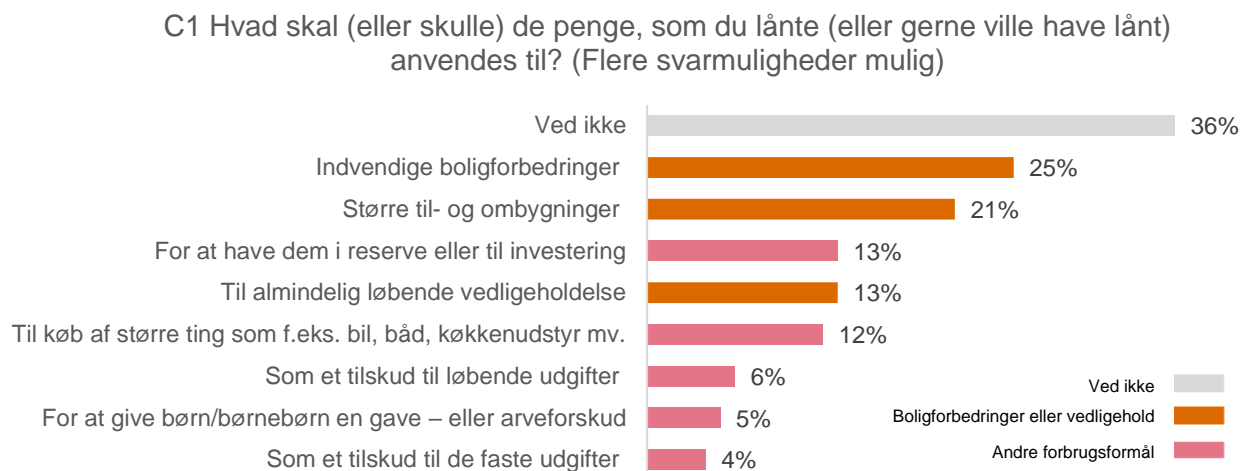
Dette stemmer i øvrigt godt overens med det formueforbrugsmønster, som blev afdækket i kapitel 3, hvor boligformuen ses i meget høj grad som en opsparing eller økonomisk sikkerhed, der ikke skal gå inddrages i den daglige økonomi til fx forbrug.

⁵⁵ Spørgsmål B11's præcise ordlyd er: "Er der nogen særlige grunde til, at du/ I ikke har optaget eller overvejer at optage lån i friværdien?". Respondenterne har kunnet angive mere end et svar, hvorfor der summeres til mere end 100 % for hvert af de to alderssegmenter.

6.4 Formål med låntagning

I PwC's survey er de personer, som enten allerede har ansøgt eller overvejer at ansøge om et lån, blevet spurgt, hvad pengene skal bruges til. Her har 343 respondenter svaret på spørgsmålet "Hvad skal (eller skulle) de penge, som du lånte (eller gerne ville have lånt) anvendes til?". I nedenstående graf ses alle svarmuligheder og deres hyppighed på tværs af alle aldersgrupper.

Oversigt over låneformål



Figur 20 Oversigt over låneformål

På grafen er de forbrugsformål, som har karakter af vedligehold, farvet orange, mens de resterende typer forbrug/opsparing er farvet lyserøde.

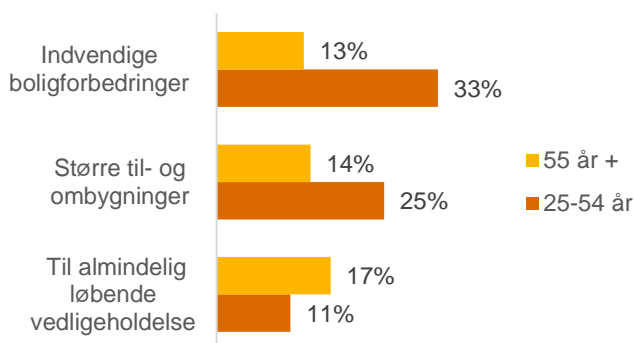
Ses bort fra svaret 'Ved ikke', er de hyppigste svar på spørgsmålet om formål med låntagning i boligen 'Indvendige boligforbedringer' (25 %) og 'Større til- og ombygninger' (21 %) – begge forbrugsformål, der kan karakteriseres som boligforbedringer eller vedligehold af ejendommen.

I en boligøkonomisk sammenhæng kan investering i (eller intentioner om at investere i) vedligehold være en god indikator for boligens værdiudvikling, og afledt heraf friværdiens størrelse⁵⁶.

Filtreres svarmulighederne efter alder, fremkommer et interessant mønster: Personer under 55 år ønsker i langt højere grad at bruge deres lånte penge på boligforbedringer og/eller vedligehold end personer på 55 år og derover. For personer under 55 år er summen af de tre orange svarmuligheder (dvs. boligforbedrings- og vedligeholdsmål) 69 %, mens det tilsvarende tal for personer på 55 år og over er 44 %.

⁵⁶ Sammen med nedskrivning af gæld gennem løbende afbetaling er ejendommens værdiudvikling de primære drivere for skabelsen af friværdi i boligen. Her spiller vedligehold en rolle, da dårligt vedligeholdte ejendomme over længere tid kan falde i værdi i forhold til godt vedligeholdte ejendomme.

Forbrug på vedligehold/forbedringer fordelt på aldersgruppe



Figur 21 Forbrug på vedligehold/forbedringer fordelt på aldersgruppe

Det er især på forbrugskategorierne 'Indvendige boligforbedringer' (33 % vs. 13 %) og 'Større til- og ombygninger' (25 % vs. 14 %), de yngre låntagere skiller sig ud.

Alt andet lige vil ovenstående forbrugsmønstre påvirke den forventede realisationsværdi af boligen ved endt nedsparing – med andre ord pantets værdi. Dette har som nævnt i afsnit 5.3.2 indflydelse på pengeinstitutternes villighed til at tilbyde lån og understøtter dermed pengeinstitutternes bekymring for, at en værdiforringelse af ejendommen accelererer i de sene livsløbsdaser på grund af mindre fokus på vedligehold.

6.5 Hyppighed af afslag på baggrund af alder, gældsserviceringsevne, friværdis og geografisk beliggenhed

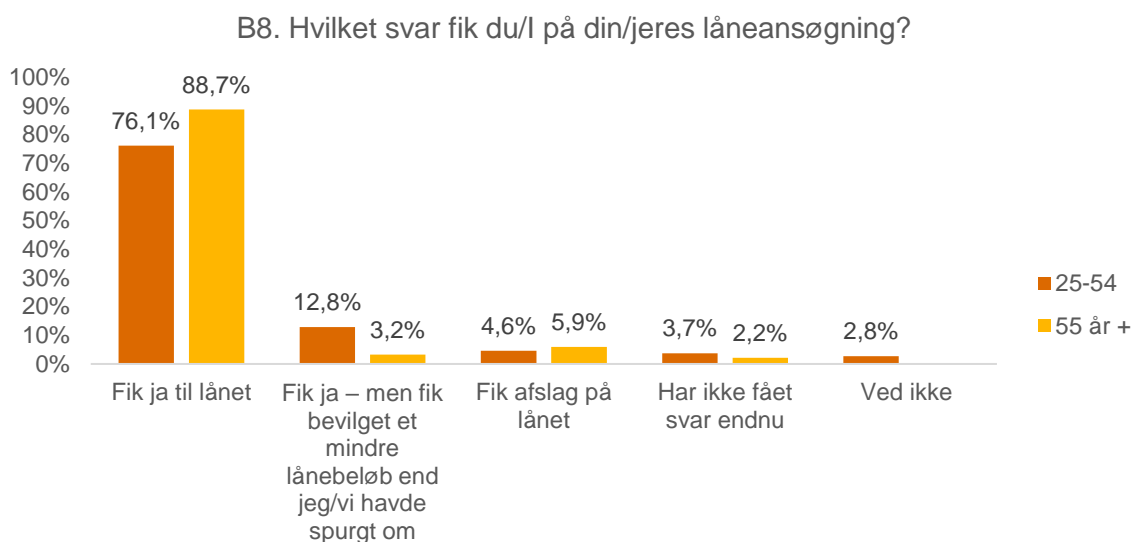
Mens der blandt surveyens respondenter tilsyneladende ikke er nogen udbredt interesse for at belåne den eksisterende friværdis yderligere, har omtrent halvdelen af respondenterne anmodet om lånoptagelse, afdragsfrihed eller løbetidsforlængelse inden for de seneste 10 år. Denne gruppe, bestående af 295 respondenter, giver en unik mulighed for at undersøge afslagshyppighed på låneansøgninger på tværs af alder, geografi og boligøkonomi.

Vi har spurgt de 295 respondenter, som har anmodet om lån, om, hvilket svar de fik på deres ansøgning⁵⁷. I gennemsnit har 71 % fået ja til deres låneansøgning, mens 5,4 % (svarende til 16 personer) har fået afslag.

6.5.1 Afslag og alder

I nedenstående graf ses fordelingen af svar opdelt i henholdsvis personer mellem 25-54 år og personer over 55 år.

Øversigt over svar på låneansøgning i aldersgrupperne 25-54 og 55 +



Figur 22 Øversigt over svar på låneansøgning i aldersgrupperne 25-54 og 55 +

Som det ses, er andelen af låneansøgninger, hvor ansøgningen bliver imødekommet fuldstændigt, højere for personer over 55 år (88,7 %) end for yngre (76,1 %). Til gengæld er hyppigheden

⁵⁷ Her har de kunnet svare én af følgende valgmuligheder: a) Fik ja til lånet b) Fik ja, men valgte alligevel ikke at benytte mig af lånetilbud, c) Fik ja, men fik bevilget et mindre beløb end jeg/vi havde, d) Fik afslag på lånet, e) Har ikke fået svar endnu eller f) Ved ikke. I den viste figur er svarmuligheder a) og b) slået sammen til én kategori.

af rene afslag nogenlunde ens, om end en smule højere for det ældre segment (5,9 %) end det yngre (4,6 %) ⁵⁸.

At den store forskel i fuldstændigt imødekomne lån ikke kan genfindes i hyppigheden af afslag, kan primært forklares med, at der i gruppen under 55 år bevilges markant flere lån, som er mindre end ansøgers anmodede beløb.

Ovenstående indikerer, at personer henholdsvis over og under 55 år nogenlunde lige hyppigt modtager afslag på deres låneansøgning, og at personer under 55 år mindre ofte får accepteret deres låneansøgning fuldstændigt (dvs. får godkendelse på hele det ansøgte beløb).

Opdeles respondenterne i mindre alderssegmenter, er billedet mere nuanceret ⁵⁹. For aldersgrupperne 35-44, 65-74 og 75+ år ligger hyppigheden af afslag på 9-10 %, mens afslagshyppighed for aldersgrupperne 25-34, 45-54 og 55-64 år er meget lav eller lig nul.

I store træk modsvarer det billedet af indkomst og formuer fordelt på aldersgrupper, som blev beskrevet i afsnit 3.2 og 3.4: Gennemsnitligt set er den personlige økonomi stærkest ⁶⁰ i perioden fra 45 år til pensionering omkring 65 år, og det er personer i denne livsfase, der får færrest afslag. Både personer under 45 år (som typisk endnu ikke har akkumuleret stor formue eller opnået en erhvervsstatus med høj løn) og ældre over 65 år (som typisk er begyndt at opbruge deres formue og har oplevet en markant indkomstnedgang i forbindelse med pensionering) oplever hyppigere at få afslag.

⁵⁸ Forskellen på 1,3 procentpoint vurderes som ikke-væsentlig, selvom afslagsfrekvensen i relativ størrelse er 26 % større for ældre end yngre – den relative forskel bliver meget let stor, når de sammenlignede tal er små.

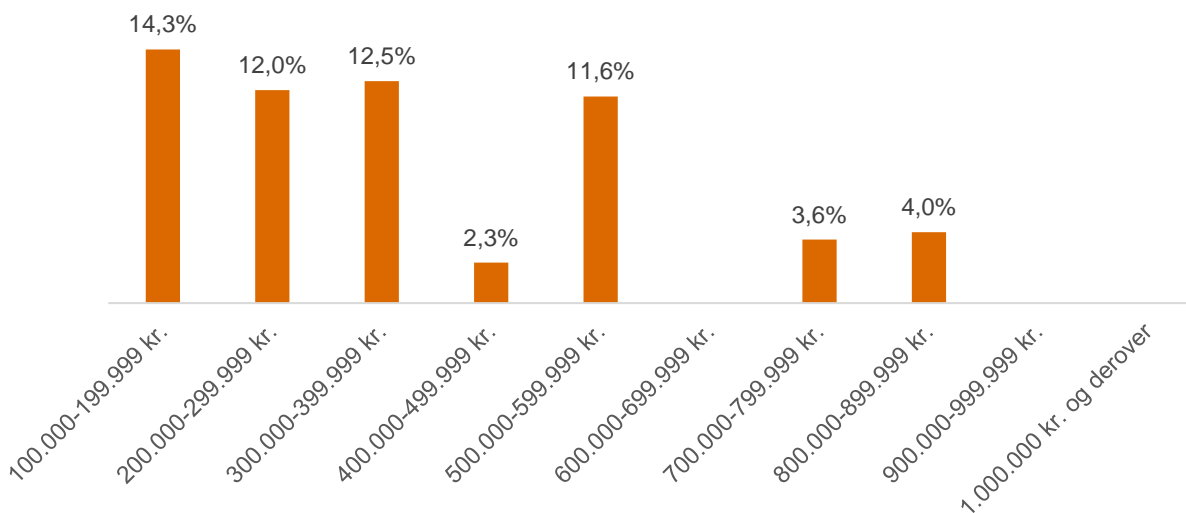
⁵⁹ Grundet de få observationer (16 afslag) er der en betydelig usikkerhed, når afslag brydes ned på finere aldersintervaller.

⁶⁰ En stærk personlig økonomi er her forstået, som at indkomst, rådighedsbeløb og formuer gennemsnitligt er voksende og størst i denne livsfase frem mod pensionering.

6.5.2 Afslag og indkomst

Ses der på indkomstniveauerne blandt de personer, som har fået afslag, er tendensen tydelig; jo større indkomst, desto mindre sandsynlighed for afslag på låneansøgningen.

Afslag på tværs af indkomstsegmenter



Figur 23 Afslag på tværs af indkomstsegmenter

I og med surveyen favner alle aldersgrupper, er denne tendens ikke overraskende, da indkomst (og heraf afledt gælds faktor og rådighedsbeløb) spiller en vigtig rolle i almindelige kreditvurderinger af låneansøgninger (til ikke-nedsparingsformål).

Ser man på indkomstniveauets indflydelse på låneansøgningen og filtrerer efter alder, viser det sig, at lav indkomst i højere grad afholder yngre end ældre boligejere fra at opnå tilsagn. Dette understøtter den kreditpraksis, som blev beskrevet i kapitel 5; såfremt ældre boligejere ikke lever op til alle almindelige kreditgivningskriterier, fokuseres der ofte på kompenserende forhold i kreditvurderingen af ældre boligejere med ønske om nedsparring. Man kan med andre ord sige, at hvis indkomstgrundlaget ikke er tilstrækkeligt, kan en låneansøgning med nedsparingsformål stadig bevilges, såfremt pantet giver mulighed herfor.

Således bliver pantet, det vil sige ejendommens friværdi og belåningsgrad, det afgørende i kreditvurderingen af ældre med lav indkomst.

6.5.3 Afslag og friværdi / belåningsgrad

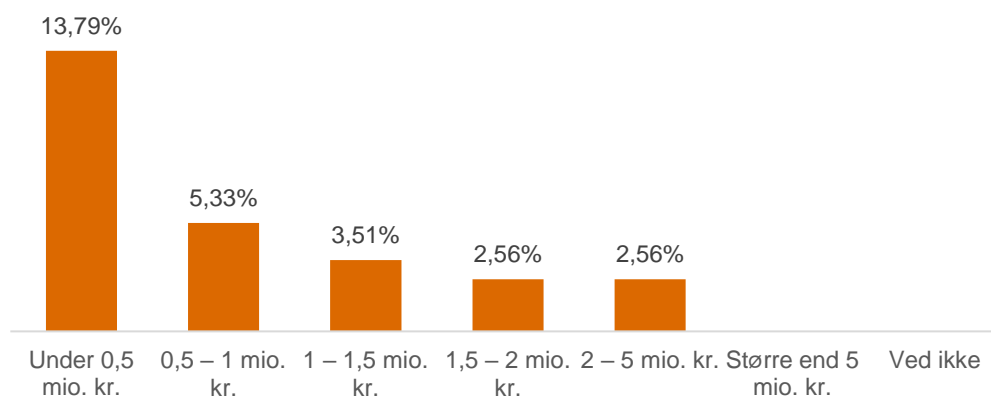
I PwC's survey er alle respondenter blevet spurgt, hvor stor de vurderer deres friværdi til at være

i absolutte tal og som belåningsgrad⁶¹. På baggrund af disse selv-estimerede tal har vi analyseret sammenhængen mellem friværdi, belåningsgrad og afslag.

Ud af de 295 låneansøgninger er 16 mundet ud i en afvisning af låneansøgningen.

Der er en tydelig sammenhæng mellem afslag og absolut friværdi målt i kroner/øre: Halvdelen (8 ud af 16) af alle afslag er givet til personer med en friværdi på under 500.000 kroner – primært fordi ejendomsværdien har været lav eller belåningsgraden høj.

Sandsynlighed for afslag fordelt på selv-estimeret friværdi



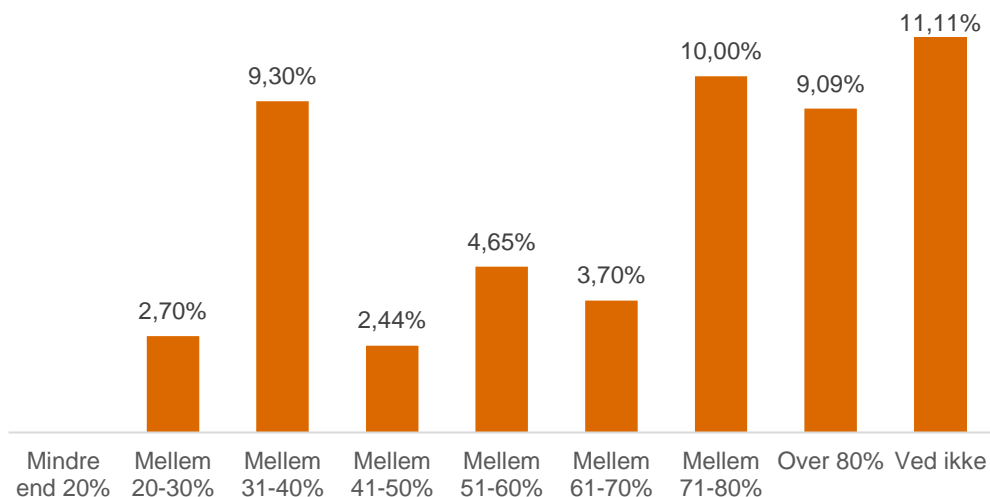
Figur 24 Sandsynlighed for afslag fordelt på selv-estimeret friværdi

Ovenstående graf viser hyppigheden af afslag fordelt på den selv-estimerede friværdi, dvs. hvor ofte låneansøgere med den givne friværdi har fået afslag på deres låneansøgninger. Boligens absolutte friværdi synes således at have stor betydning for låneansøgningens udfald. Jo lavere friværdi, desto større sandsynlighed for afslag.

Helt så tydelig er sammenhængen mellem afslag og den selv-estimerede belåningsgrad ikke. Nedenstående graf viser afslagshyppighed på baggrund af selv-estimeret belåningsgrad, dvs. for alle personer med en given belåningsgrad, hvor stor en andel har fået afslag på deres låneansøgning.

⁶¹ Der kan være en vis usikkerhed forbundet med selv-estimeret værdisætning. På den ene side kan boligejeren vurdere ejendommens værdi som lavere, hvis ejendommen er blevet handlet for en lavere pris for mange år siden (og boligejerens værdisætning ikke er 'fulgt med' markedets vækst/inflation). På den anden side kan der være en tendens til at overvurdere værdien af noget, man selv ejer (endowment bias). PwC har ikke grundlag for at konkludere, om usikkerheden trækker mere i den ene eller anden retning.

Hyppighed på afslag fordelt på selv-estimeret belåningsgrad



Figur 25 Hyppighed af afslag fordelt på selv-estimeret belåningsgrad

Sammenhængen findes, men den er ikke så tydelig, som tilfældet er for den absolutte friværdis. En årsag hertil kan være emnets kompleksitet, hvilket understøttes af det faktum, at hele 16 % af de 650 adspurgte har svaret 'Ved ikke' på spørgsmålet om belåningsgrad.

En supplerende tolkning af data kan være, at personer, som a) ikke kender lånereglerne eller b) har begrænset privatøkonomisk indsigt, har større sandsynlighed for at få afslag: Seks ud af de 11 personer over 55 år, som har fået afslag, har angivet a) at have en belåningsgrad over 60 % (og er således begrænset af gældende regulering snarere end pengeinstitutternes velvilje) eller b) ikke kender egen belåningsgrad⁶².

Denne observation af begrænset forståelse for de eksisterende regler eller egen økonomi understøttes af de dybdegående interviews med fem ældre boligejere, som har fået afslag (se afsnit 6.6).

6.5.4 Afslag og geografi

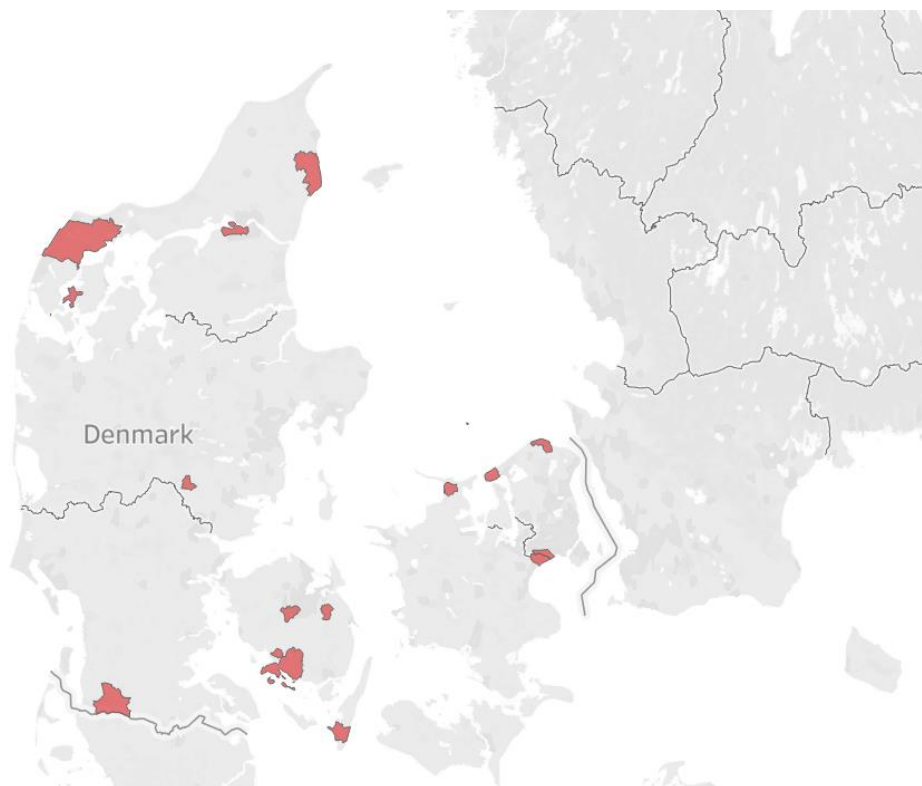
En anden vinkel på pantets betydning for låneanmodningens udfald er at se på den geografiske fordeling af afslag. Som afdækket i afsnit 3.5 er der et sammenfald mellem de geografiske områder, hvor ældrekoncentrationen er høj, liggetiderne er lange, og priser samt prisudvikling er lav. Men har disse geografiske yderområder (Nord-, Vest- og Sønderjylland samt dele af Fyn, 'Sydhavsøerne'⁶³ og det vestlige Sjælland) også flere afslag på låneansøgninger end resten af landet?

⁶² Af de 11 givne afslag til boligejere over 55 år er tre afslag givet til personer, som har en selv-estimeret belåningsgrad på over 60 %, og tre afslag er givet til personer, der svarer 'Ved ikke'.

⁶³ Sydhavsøerne er et populært navn for øerne syd for Fyn og Sjælland; Ærø, Langeland, Lolland, Falster og Møn.

Som det ses på nedenstående kort over bopæl (postnummer) på de 16 personer, der i vores survey har angivet at have modtaget afslag på deres låneansøgning, er svaret ja.

Geografisk overblik over afslag på låneansøgning



Kort 7 Geografisk overblik over afslag på låneansøgning (vist på postnummerniveau)

Kortet viser seks afslag i Region Syddanmark og fire i Nordjylland – områder, som er karakteriseret ved svage boligøkonomiske indikatorer (priser, prisudvikling og liggetider). Herudover ses et afslag i Midtjylland, tre afslag i det nordligste Sjælland og to på Københavns Vestegn.

For størstedelen af afslagene gælder det, at de er givet i kommuner med generelt svage boligøkonomiske indikatorer eller ikke-urbane dele af kommuner, der ellers har gennemsnitlige boligøkonomiske indikatorer – et eksempel herpå er et afslag givet i byen Klovsborg (landligt område) beliggende i Ikast-Brande, Midtjylland (kommune med gennemsnitligt boligmarked).

Fem afslag falder uden for dette mønster, eftersom de er givet til personer i eller i nærheden af større danske byer. Der er således givet afslag til fem forskellige boligejere i henholdsvis Aalborg, Odense (to styk), Greve og Ishøj. De fem afslag er givet til personer på henholdsvis 39, 46, 76, 44 og 71 år.

De få afslag, som ikke kan forklares ud fra en geografisk beliggenhed, har i overvejende grad ramt personer under 55 år.

Ud af PwC's survey kan det også konkluderes, at størstedelen af de afslag, der er givet til personer over 55 år, er givet i geografiske yderområder og/eller ikke-urbane områder, hvor boligmarkedet ikke er så stærkt som i resten af landet.

6.6 Oplevelse af afslagsårsager

Analysebureauet Genius Access har i forbindelse med den første survey spurgt de 16 personer, hvad de oplevede som begrundelse for afslaget⁶⁴ og i fem opfølgende dybdeinterviews spurgt yderligere ind til emnet.

Af de 16 afslag var 11 givet til boligejere over 55 år⁶⁵. Ud af disse 11 boligejere har tre (svarende til 27 %) angivet, at alder kunne være en af årsagerne til, at de fik afslag. Andre begrundelser inkluderer 'Usikkerhed mht. boligens fremtidige salgspris' (3), 'Overskridelse af den pågældende banks belåningsgrænse' (2), 'Overskridelse af lovgivningsmæssige belåningsgrænse' (1), 'Manglende jobsikkerhed og usikkerhed om fremtidig indkomst' (1) og for stor gæld i forhold til indkomst (gearing)' (1).

Der er altså en undergruppe af ældre boligejere (3 ud af 186, svarende til 1,6 %), som får afslag på deres låneansøgning, og som mener, at afslaget er givet på baggrund af deres alder. Der er dog flere, som anser årsagen til afslaget som værende af økonomisk karakter (boligens værdi, belåningsgrad, usikker fremtidig indkomst eller gearingsbegrænsninger).

Igennem de fem opfølgende interviews med ældre boligejere, der har fået afslag, har PwC forsøgt at få en dybere forståelse for, hvordan de har oplevet låneprocessen og de givne afslag.

Der er ikke nogen af deltagerne, der har ansøgt om lån for at købe ny bolig. De ønsker alle at blive boende i deres nuværende bolig 'så længe som muligt' og har alle boet i deres nuværende bolig i mindst 15 år.

Ingen af deltagerne angiver spontant deres alder som begrundelse for det afslag, de har modtaget. Der er dog et par deltagere, der har en fornemmelse af, at deres alder *kan* have været en medvirkende årsag.

En af deltagerne henviser til, at det var 'tørre tal', der afgjorde dennes sag – om end deltageren ikke synes, det var helt logisk:

"Nej, der er ikke logik i det. Hvis folk får færre indkomster, burde banken sige ja til, at man kommer til at sidde billigere med sine faste udgifter... Det var noget med, at lånet skulle være under 60% af husets værdi, når jeg ikke havde større indkomst. Det var tørre tal."

Generelt har de fem interviewede svært ved præcist at forklare afslagene – eksempelvis forklarer en, at der blev henvist til 'nogle regler' uden at kunne komme nærmere ind på hvilke. Nogle af deltagerne fremhæver desuden det uretfærdige i, at dem, som ikke har så mange penge, har sværere ved at låne.

⁶⁴Spørgsmål B9 er konkret formuleret: "Hvad var begrundelsen for, at du/l fik afslag, eller at du/l ikke fik det lån du/l havde tænkt dig/jer?"

⁶⁵ 11 ud af 16 skyldes en overvægt af ældre i survey-populationen snarere end overrepræsentation, se afsnit 6.5.1.

En af de deltagere, som mener, at 'husstandens alder' kan være den egentlige årsag til afvisning af låneanmodning, underbygger det med, hvad der må karakteriseres som tvivlsom bevisførelse; oplevelsen udspringer ikke direkte af noget, pengeinstituttet har sagt, men af, at et familiemedlem har udtalt sig med stor sikkerhed om, at der ikke ydes billån til personer, der er fyldt 75 år.

Det fremgår af de gennemførte interviews, at de fem personer, som har fået afslag, ikke har modtaget rådgivning om deres personlige økonomi eller på anden måde tilvejebragt sig en dybere forståelse af denne. Noget kunne tyde på, at en begrænset forståelse af afslagsårsagen kan have ført til en opfattelse af, at afslaget er aldersbetinget. Hvorvidt denne opfattelse er korrekt eller bygger på en misforståelse kan ikke afgøres.

Det kan ikke endeligt konkluderes på baggrund af ovenstående, at de tre personer, som vurderer, at deres alder har spillet en rolle, har uret. Omvendt synes det heller ikke usandsynligt, at afvisningen er sket på baggrund af økonomiske kreditvurderingskriterier, som de respektive boligejere har haft svært ved at huske eller gengive og derfor søger mod en udbredt forklaringsmodel (jævnfør den massive mediedækning) om aldersdiskrimination.

Tilbage står, at *de fleste* ældre oplever, at deres afvisning på låneanmodning blev begrundet med økonomiske argumenter, men at tre ældre boligejere mener, at deres alder kan have spillet en rolle. Disse tre boligejeres forståelse for / gengivelse af sagens detaljer er mangelfuld, hvilket kan tale for, at der i forbindelse med afslaget kunne være gjort mere for at gøre begrundelsen forståelig.

6.7 Oplevelse af rådgivning

I det følgende bredes blikket ud til at se på alle de respondenter, som har optaget (eller forsøgt at optage) lån, og deres tilfredshed med processen.

I PwC's survey er de respondenter, som har optaget et tillægslån eller forlænget løbetid / afdragsfri periode inden for de seneste 10 år, blevet spurgt, hvor tilfredse de har været med den rådgivning, de har modtaget⁶⁶. Respondenterne har angivet et tal mellem 1 og 10 (hvor 1 er 'Meget utilfreds' og 10 er 'Meget tilfreds'), og på den baggrund kan tilfredshed med rådgivning sammenlignes på tværs af alder.

Hvis der foregår diskrimination mod ældre kunder – eller hvis der bredt blandt ældre kunder er en oplevelse af at blive diskrimineret – må det samtidig forventes, at denne gruppe har en mere negativ oplevelse af rådgivnings- og låneprocessen. Ser vi på tallene, forholder det sig imidlertid ikke sådan.

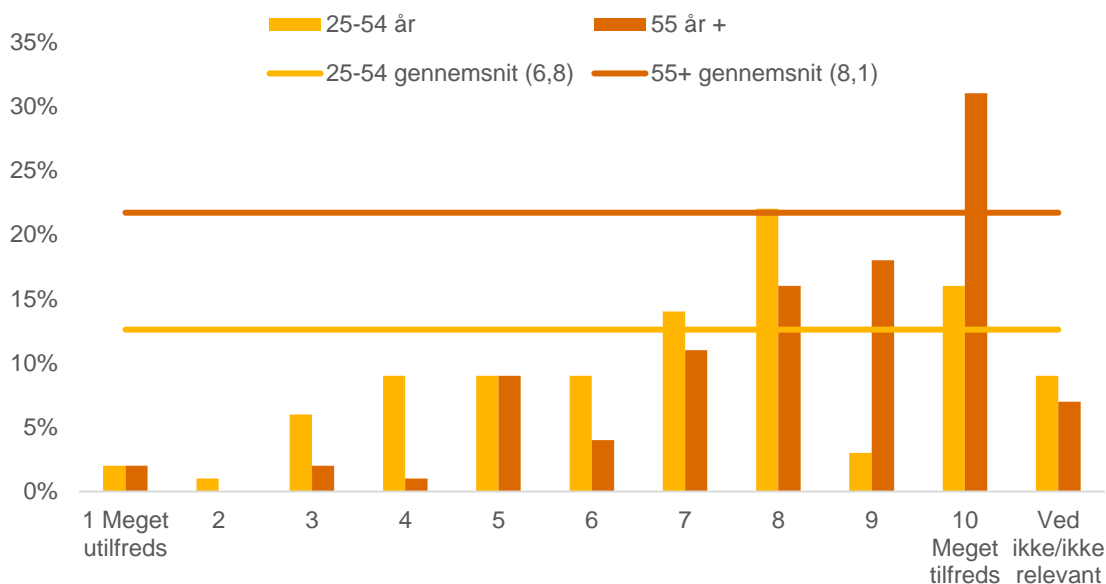
På tværs af alder er gennemsnitsvurderingen blandt de adspurgte 363 personer 7,3 – en karakter pænt over midten, som blandt andet udgøres af 31 %, som har givet vurderingen 9 eller 10.

Nedenfor ses overblikket over alle vurderinger, fordelt på personer henholdsvis over og under 55 år.

⁶⁶ Spørgsmål B10 er konkret formuleret: "På baggrund af dine samlede erfaringer med realkreditlån eller andre typer boliglån, hvor tilfreds er du så alt i alt, når det drejer sig om rådgivningen, dvs. de råd og den vejledning, som du har fået?".

Tilfredshed med rådgivning, 1- 10, fordelt på alder (10 er bedst)

B10. På baggrund af dine samlede erfaringer med realkreditlån eller andre typer boliglån, hvor tilfreds er du så alt i alt, når det drejer sig om den rådgivning du har fået? (1 = Meget utilfreds, 10 = Meget tilfreds)



Figur 24 Tilfredshed med rådgivning (10 er bedst)

Som det fremgår, er gennemsnitsvurderingen givet af personer over 55 år (8,1) markant højere end den tilsvarende for personer under 55 år (6,8).

Det giver sig til udtryk ved *væsentligt færre utilfredse* (kun 5 % af de ældre giver karakteren 4 eller under – tallet er 18 % for de yngre) samt *væsentlig flere meget tilfredse* (49 % procent af de ældre giver karakteren 9 eller 10 – tallet for de yngre er 19 %).

En mulig årsag til den høje tilfredshed kan være den tid, bankrådgiverne tager sig til at give en grundig rådgivning med udarbejdelse af pensionsanalyse og handlingsplaner.

Der er ikke store forskelle på tværs af køn, mens respondenter fra Region Sjælland og Hovedstaden i gennemsnit er lidt mindre tilfredse end respondenter fra Fyn og Jylland.

Et væsentlig – og forventeligt – parameter for boligejeres tilfredshed med rådgivningsprocessen er udfaldet af låneansøgningen; Hvor gennemsnitstilfredshedsscoren er 7,3 for alle respondenter, er den kun 5,5 for de 16 personer, der har fået afslag på deres låneansøgning.

Det kan ikke på baggrund af ovenstående data udledes, hvorfor ældre er mere tilfredse med den rådgivning, de har fået i forbindelse med ansøgning om lån, end yngre. Det synes til gengæld rimeligt at konkludere, at man i svarene fra PwC's survey ikke ser tegn på, at ældre kunder føler sig mindre retfærdigt behandlet end andre aldersgrupper.

6.8 Opsummering

Overordnet set tyder svarene på PwC's survey ikke på en diskrimination af ældre boligejere i forbindelse med ansøgning om tillægslån og / eller forlængelse af lånets løbetid eller afdragsfri periode.

Først og fremmest oplever ældre boligejere samme afslagshyppighed som yngre boligejere. Alder i sig selv er derfor ikke en god prædiktor for låneansøgningens udfald. Derimod findes en tydelig sammenhæng mellem mindre gunstige forhold vedrørende ejendommen (pantet) og sandsynligheden for et afslag. Mere konkret er sandsynligheden for et afslag større, hvis boligen har en lille friværdi (absolut eller relativ), ligger i et geografisk område med lav prisudvikling og omsættelighed, eller hvis der er tvivl om låneansøgers fremtidige gældsserviceringssevne.

For det andet tyder de ældre boligejeres høje(re) tilfredshed med rådgivningsprocessen ikke på, at de ældre oplever diskrimination i forbindelse med deres ansøgning om lån. Ældre er markant mere tilfredse med deres oplevelser hos penge-/realkreditinstituttet end yngre.

Der er imidlertid ganske få ældre boligejere (3), som mener, at afslaget på deres låneansøgning kan være givet på grund af deres alder. De udgør en lille andel (1,6 %) af de faktiske låneansøgninger fra boligejere over 55 år. Ved nærmere analyse viser det sig, at afslagene primært er blevet givet, fordi respondenterne allerede ligger over de belåningsgrænser, som Finanstilsynet har bestemt, at pengeinstitutterne skal indrette deres kreditpolitikker efter. Det er med andre ord ikke nødvendigvis pengeinstituttets egen kreditvurdering, som afgrænser disse ældre fra at belåne deres friværdi, men derimod den regulering som pengeinstitutterne skal følge.

Meget tyder altså på, at ældres kendskab til 60 %-grænsen for nedsparing ikke er lige så udbredt som 80 %-grænsen for klassisk realkreditbelåning. Derfor har bankrådgiverne også en ekstra opgave i at kommunikere, hvorfor ældre boligejere med en høj belåningsgrad bliver afgrænset fra den sidste del af deres boligformue. Behovet for mere tydelig kommunikation mellem bankrådgiver og kunde synes i hvert fald nødvendig, når ingen af de adspurgte boligejere fra PwC's dybdeinterviews kan forklare eller forstå deres afslag på nedsparing.



Konklusion



Som afslutning på denne rapport ønsker vi at sammenfatte vores konklusioner inden for hvert af rapportens fire centrale spørgsmål samt præsentere en opsummerende konklusion for hele rapporten. De fire centrale spørgsmål var:



Hvilke socioøkonomiske og demografiske forhold kendetegner ældre boligejere i målgruppen for nedsparingslån, og hvordan påvirker disse forhold ældres behov og mulighed for at optage nedsparingslån?



Er der regulatoriske forhold, som modarbejder eller afholder ældre boligejere med lav indkomst fra at optage nedsparingslån?



Er der en kreditpraksis blandt penge- og realkreditinstitutterne, som afholder ældre boligejere med lav indkomst fra at optage nedsparingslån?



Hvilke oplevelser har gruppen af ældre i forbindelse med at optage lån i egen bolig til nedsparring, og hvordan kan disse sammenlignes med andre aldersgruppers erfaringer?

Målgruppekarakteristik

Gruppen af ældre boligejere er gennemsnitligt set en velstående del af den danske befolkning med store pensionsreserver og friværdier. Generelt er boligejere bedre beskæftiget, tjener bedre og har oparbejdet større formuer end ikke-boligejere. De store friværdier udgør et betragteligt potentiale for nedsparing, og der er i dag cirka 330.000 personer over 65 år, som har en ejendom, der er belånt med mindre end 40 % af ejendomsværdien og dermed har potentiale for nedsparing. Cirka 56.000 af disse boligejere bor dog i geografiske områder, som er udfordret af lave kvadratmeterpriser, lav prisvækst og lange liggetider.

I en supplerende analyse af ældresegmentets formuesammensætning og -udvikling kommer det til udtryk, at danske ældre tager pensionsformuen i anvendelse før boligformuen (enten via salg eller belåning), og at mange ældre formår at tilpasse deres forbrug til pensionsindkomsten. Behovet for likviditet i de sene livsløbsfaser tyder derfor ikke på at være et generelt behov, men derimod et behov der kan være koncentreret i særligt den del af ældresegmentet, der har mindre formuer og knap så lukrative pensionsordninger.

Lovgivning

Helt overordnet nævnes alder ikke eksplicit i de love, som regulerer kreditgivning til boligkunder, herunder ældre boligejere. Det betyder også, at der ikke eksisterer lovgivning, som begrænser kunder i deres lånemuligheder på baggrund af deres alder. I modsætning til loven optræder alder dog direkte i en enkelt vejledning og i et udkast til en vejledning. Desuagtet er det PwC's vurdering, at de anbefalinger, som Finanstilsynet forventer, at penge- og realkreditinstitutterne støtter sig til, ikke begrænser ældres lånemuligheder i egen bolig.

Ligesom alder ikke optræder i de love, som regulerer kreditgivning til boligkunder, findes der ikke særlovgivning specifikt for ældre boligejere eller nedsparing. Der har tidligere eksisteret en officiel vejledning til bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, som behandlede nedsparing. Denne vejledning ophørte dog i 2016, i forbindelse med at bekendtgørelsens indhold om boligkreditter, herunder nedsparing, blev udskilt i en ny bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Umiddelbart efter udskillelsen blev der sendt et udkast til vejledning om god skik for boligkredit i høring. Formålet var at videreføre en række officielle signaler fra Finanstilsynet med betydning for blandt andet nedsparing. Udkastet blev aldrig officielt og er dermed stadig kun at finde som et udkast uden reel betydning for hverken penge- eller realkreditinstitutter. Det betyder også, at der i dag ikke findes officiel regulering, som definerer entydigt, hvordan eksempelvis ældre boligejere med lav indkomst og stor friværdi bør kreditvurderes.

Det faktum, at nedsparing ikke optræder i nogle former for officiel regulering, overlader kreditinstitutternes praksis herfor til Finanstilsynet grundprincip om "comply or explain". Grundprincippet muliggør, at kreditinstitutter, i mangel af bedre, kan afvige ellers gældende regulering ved at begrunde et alternativ inden for, hvad der må antages ret og rimeligt.

Finanstilsynet har dog over for PwC samt i et officielt svar til daværende Erhvervsminister, Rasmus Jarlov, præciseret best practice for, hvordan potentielle nedsparingskunder anbefales kreditvurderet. Her fremgår det, at pensionister som udgangspunkt har mulighed for at optage et nedsparingslån, hvis belåningen i ejendommen er under 60 %, også selvom den løbende indkomst alene vil være utilstrækkelig til at kunne servicere nedsparingslånet.

Konklusionen på den regulatoriske analyse er således, at der fortsat mangler officiel regulering på nedsparingsområdet. De tilsynssignaler, PwC er blevet gjort bekendt med, vurderes dog fyldestgørende i forhold til at kunne etablere en retfærdig og risikojusteret kreditpraksis for nedsparring, der tager forbehold for særligt målgruppens lave indkomst.

I forlængelse af ovenstående bør det dog noteres, at der er et nyt udkast i høring til vejledning om god skik for boligkredit. Offentliggøres vejledningen, vil der igen være klare og officielle rammer for, hvordan pengeinstitutternes kreditpraksis skal tilpasses ældre boligejere med ønske om nedsparring – også den del af ældregruppen, der har en lav indkomst.

Ældre boligejeres faktiske lånemuligheder

Ligesom alder ikke optræder i loven, optræder alder heller ikke i de adspurgte pengeinstitutters kreditpolitikker, og der er derfor ikke retningslinjer, som begrænser ældre i deres låntagning på baggrund af alder.

Den kreditpraksis, som møder kunder med ønske om nedsparring i de adspurgte pengeinstitutter, konvergerer i mangel af bedre mod retningslinjer givet i udkast til vejledning om god skik for boligkredit. I praksis betyder dette, at kundens ejendom langt hen ad vejen er afgørende for kreditvurderingens udfald – og ikke i særlig grad kundens økonomiske forhold. Herudover støtter de adspurgte pengeinstitutter sig til en hovedregel om, at der maksimalt kan lånes 60 % af ejendomsværdien ved nedsparring.

De adspurgte pengeinstitutter kigger alle på kompenserende forhold i forbindelse med nedsparring til lavindkomstgrupper, hvor det kommer til udtryk, at en stor friværdi alene muliggør nedsparring, også selvom kunden ikke har andre formuer end den i boligen, og indkomsten kun består af eksempelvis en folkepension.

I og med nedsparring har karakter af et pantbaseret lån, vedrører de primære afslagsårsager også pantet; altså kundens ejendom. Hertil nævner de adspurgte pengeinstitutter, at størstedelen af deres afslag kan begrundes af for lave ejendomsvurderinger-/priser og for store usikkerheder om ejendommenes forventede realisationsværdier ved endt nedsparring – særligt i forhold til ejendomme i tyndt befolkede udkantsområder og landdistrikter.

Selvom de adspurgte pengeinstitutter har en kreditpraksis, som i PwC's interviewrække forekommer tilnærmelsesvist ensartet, er der noteret få, men betydelige forskelle i forbindelse med nedsparring. Herudover tager en klassisk kreditvurdering forbehold for kundens anslåede vilje til at servicere et låns ydelser (amortisationsplan), hvilket er en øvelse, som bygger på bankrådgiverens skøn. Kombinationen af menneskelige skøn og mindre forskelle i pengeinstitutternes kreditpraksis betyder, at en låneforespørgsel, der besvares med et afslag i ét pengeinstitut, ikke nødvendigvis gives afslag i et andet pengeinstitut.

Uagtet forskelle i behandlingen af låneforespørgsler er det PwC's vurdering, at de adspurgte pengeinstitutter alle er interesserede i at rådgive om nedsparing og gerne vil hjælpe deres ældre kunder med at få det bedste ud af deres friværdi – også i de tilfælde, hvor indkomsten er lav.

Ældresegmentets oplevelser

Overordnet set tyder svarene fra PwC's survey (650 respondenter) ikke på en diskrimination af ældre boligejere. Først og fremmest oplever ældre boligejere tilnærmelsesvist samme afslags-sandsynlighed som yngre boligejere. Alder i sig selv er derfor ikke en god prædikator for låneansøgningens udfald. Derimod findes en tydelig sammenhæng mellem mindre gunstige forhold vedrørende ejendommen (pantet) og sandsynligheden for et afslag, hvor rigtig mange af disse afslag har reference til boligejere i tyndt befolkede landdistrikter og yderområder.

Der er imidlertid ganske få ældre boligejere (3), som mener, at afslaget på deres låneansøgning kan være givet på grund af deres alder. De udgør en lille andel (1,6 %) af de faktiske låneansøgninger fra boligejere over 55 år. Ved nærmere analyse viser det sig, at afslagene primært er blevet givet, fordi respondenterne allerede ligger over de belåningsgrænser, som Finanstilsynet har bestemt, at pengeinstitutterne skal indrette deres kreditpolitikker efter.

Slutteligt tyder de ældre boligejeres høje kundetilfredshed ikke på, at de oplever diskrimination i forbindelse med låneforespørgsler på boligområdet. Ældre har set over de seneste ti år været markant mere tilfredse med deres oplevelser hos penge-/realkreditinstituttet end yngre.

Den endelige konklusion

Til grund for rapportens konklusioner ligger et uafhængigt og diversificeret dokumentationsgrundlag, bestående af informationssøgning, blandt andet af gældende lovgivning, samt interviews, sparring og dialog med advokater, forretningsudviklere, boligansvarlige, bankrådgivere og kreditmedarbejdere fra flere forskellige penge- og realkreditinstitutter.

På baggrund af denne information vurderer PwC følgende:

Gruppen af boligejere på +55 år repræsenterer generelt de økonomiske sundhedstegn, der skal være til stede for at kunne belåne sin ejendom i en sen livsløbsfase. Både i forhold til de signaler Finanstilsynet udsender, men også den kreditpraksis som møder potentielle ældre boligejere ude i bank- og realkreditsektoren.

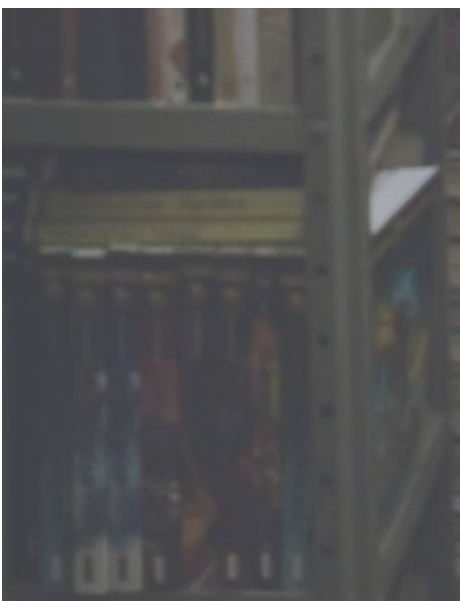
På trods af at alder inddrages som et indskrænkende forhold i både en vejledning og i et udkast, har det ikke været muligt at påvise aldersdiskrimination i al almindelighed. Dette er en overbevisning, langt størstedelen af rapportens interessentgrundlag deler med PwC. PwC har således observeret en interesse for at ville hjælpe gruppen af ældre med at få det bedste ud af deres friværdi, så længe deres låneforespørgsler ikke medfører en højere belåningsgrad end 60 % af ejendomsværdien.

Hvad der derimod kan påvises er, at der forekommer en ekstra stram kreditpraksis over for boligejere i tyndt befolkede landdistrikter og udkantsområder, hvor ejendommens (pantets) fremtidige realisationsværdi kan være behæftet med ekstra stor usikkerhed. Med udgangspunkt i den

overrepræsentation, der er blevet dokumenteret af ældre i Danmarks landdistrikter og yderområder, kan det derfor ikke udelukkes, at ældre boligejere har sværere ved at optage lån – ikke på grund af deres alder, men på grund af de steder, de bor.

Det er muligt, at denne øgede udfordring med at belåne sin bolig i bestemte sammenhænge kan tolkes som aldersdiskrimination af visse interessent- og persongrupper. PwC's survey om ældres oplevelser i relation til boligbelåning tyder dog ikke på, at dette er kundens opfattelse, mens afgørelser i det finansielle ankenævn heller ikke bekræfter nogle former for aldersdiskrimination blandt penge- og realkreditinstitutter.

Når alt dette er sagt, tyder det dog ikke på, at ældre har en særlig interesse for at belåne deres ejendom i de senere livsløbsfaser, selvom mulighederne er til stede.



Litteraturliste

- Berlingske. (2019a). Ældre Sagen vil låne penge ud til afviste boligejere. Besøgt den 18. november 2019 på: <https://www.berlingske.dk/dine- penge/aeldre-sagen-vil-laane-penge-ud-til-afviste-boligejere>
- Berlingske. (2019b). Brancheorganisation for banker og realkredit: »Der bliver givet masser af boliglån til ældre«. Besøgt den 18. november 2019 på: <https://www.berlingske.dk/dine- penge/brancheorganisation-for-banker-og-realkredit-der-bliver-givet-masser-af>
- Berlingske. (2019c). Formidler af boliglån uden om banken på vej med billigere lån til ældre. Besøgt den 18. november 2019 på: <https://www.berlingske.dk/dine- penge/formidler-af-boliglaan-uden-om-banken-paa-vej-med-billigere-laan-til>
- Berlingske. (2019d). Flere ældre får nej til boligkøb: Stavnsbåndet begynder at stramme i 50-årsalderen. Besøgt den 18. november 2019 på: <https://www.berlingske.dk/dine- penge/flere-aeldre-faar-nej-til-boligkoeb-stavnsbaandet-begynder-at-stramme-i>
- Berlingske. (2019e). Så svært er det at få et lån i boligen som pensionist: Se hvad man kan låne i din kommune. Besøgt den 19. november 2019 på: <https://www.berlingske.dk/dine- penge/saa-svaert-er-det-at-faa-laan-i-boligen-som-pensionist-se-hvad-man-kan>
- Berlingske. (2019f). Flere kommer i klemme: Henning har stor friværdis – alligevel fik han nej på nej til lån. Besøgt den 19. november 2019 på: <https://www.berlingske.dk/privatoekonomi/flere-kommer-i-klemme-henning-har-stor-frivaerdi-alligevel-fik-han>
- Berlingske. (2019g). Guide: Sådan kan ældre lettere få adgang til at optage lån. Besøgt den 19. november 2019 på: <https://www.berlingske.dk/privatoekonomi/guide-saadan-kan-aeldre-lettere-faa-adgang-til-at-optage-laan>
- Boligkredit. (2016). *Vejledning til bekendtgørelse om god skik for boligkredit*. Besøgt den 14. november 2019 på: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/59409>
- Bolius. (2016). Ældre med god økonomi får nej til lån i banken. Besøgt den 23. oktober 2019 på: <https://www.bolius.dk/aeldre-med-god-oekonomi-faar-nej-til-laan-i-banken-33115>
- CBS Library. (2019). *Danske Retskilder: Love & Regler*. Besøgt den 2. november 2019 på: <https://libguides.cbs.dk/c.php?q=417461&p=2845259>
- Danmarks Statistik. (2018). *Formue7*. Besøgt den 11. december 2019 på: <https://www.statistikbanken.dk/FORMUE7>

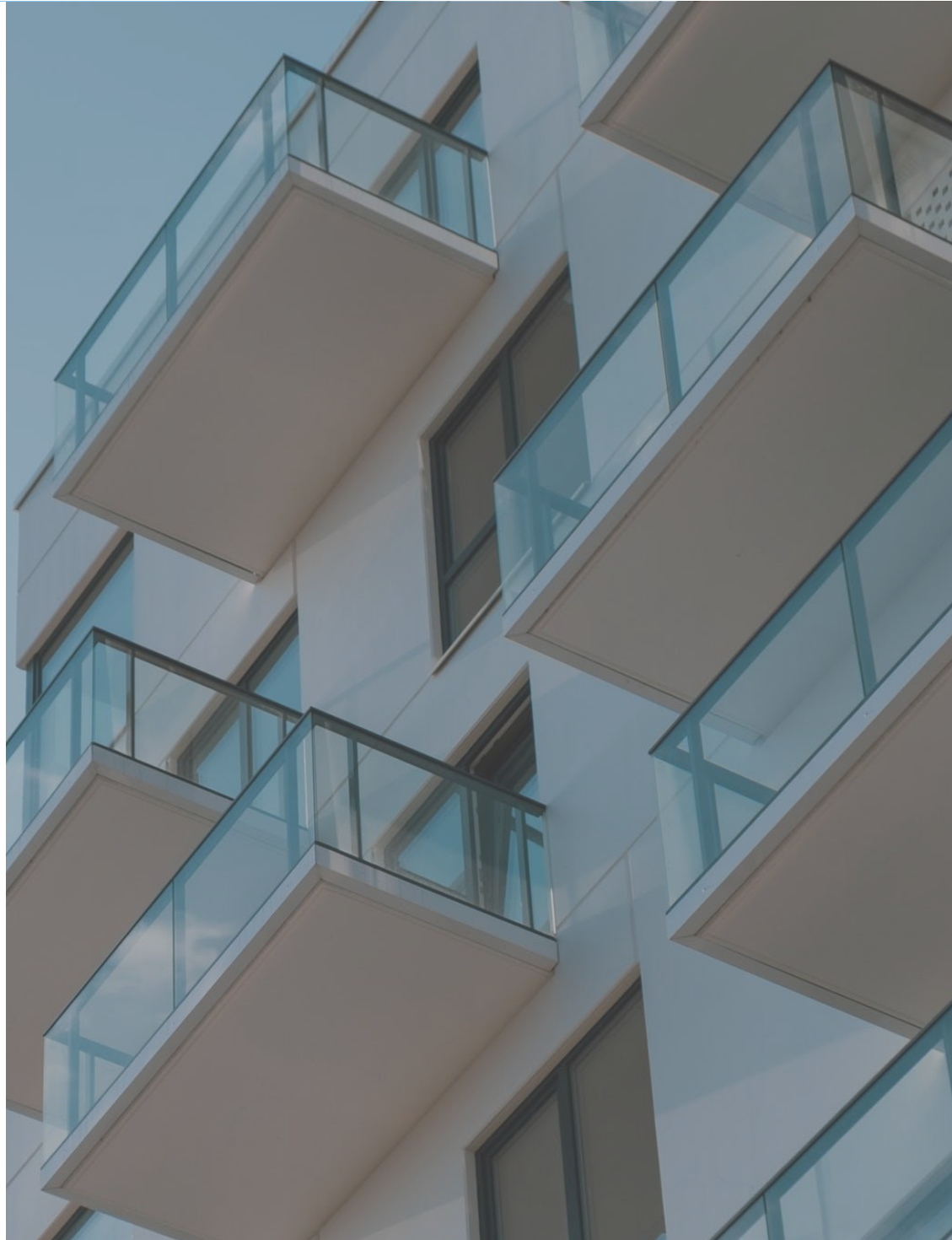
- Danmarks Statistik. (2019a). *Befolkningsfremskrivning 2019 efter kommune, alder og køn*. FRKM 119. Besøgt den 18. december 2019 på: <https://www.statistikbanken.dk/FRKM119>
- Danmarks Statistik. (2019b). *Tabel INDKP 111*. Besøgt den 6. december 2019 på: <https://www.statistikbanken.dk/INDKP111>
- Danmarks Statistik. (2020a). *Særkørsel*. Data fra ultimo 2018.
- Danmarks Statistik. (2020b). *Tabel INDKP 101*. Besøgt den 6. december 2019 på: <https://www.statistikbanken.dk/INDKP101>
- Danmarks Statistik. (2020c). *Tal for andet kvartal 2019*. Besøgt den 5. december 2019 på: <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/befolkning-og-valg/befolkning-og-befolkningsfremskrivning/folketal> og <https://www.dst.dk/da/Statistik/kommunekort/statistikbanktabeller-paa-kommuneniveau>
- Danske BoligAdvokater. (2017). *Boligejere over 60 bliver fanget i gældsælde*. Besøgt den 23. oktober 2019 på: <https://www.danskeboligadvokater.dk/pressemeddelelser/boligejere-over-60-aar-bliver-fanget-i-gaeldsfaelde/>
- Den Store Danske (2009). *Danmark – retssystem*. Besøgt den 2. december 2019 på: [http://denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/Jura/Retssystemer_i_verden/Danmark_\(Retssystem\)](http://denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/Jura/Retssystemer_i_verden/Danmark_(Retssystem))
- EU-Tidende. (2014). *Retsforskrifter nr. L60*. 34-35. Besøgt den 19. november 2019 på: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DA/TXT/PDF/?uri=OJ:L:2014:060:FULL&from=EN>
- Ekstra Bladet. (2019). *78-årig har 1,5 mio kr. i 'mursten': Det er ikke nemt*. Besøgt den 23. oktober 2019 på: <https://ekstrabladet.dk/nationen/78-aarig-har-15-mio-kr.-i-mursten-det-er-ikke-nemt/7773736>
- Europa-Parlamentet. (2013). *Om adgang til at udøve virksomhed som kreditinstitut og om tilsyn med kreditinstitutter og investeringsselskaber, om ændring af direktiv 2002/87/EF og om ophævelse af direktiv 2006/48/EF og 2006/49/EF*. Besøgt den 18. november 2019 på: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DA/TXT/PDF/?uri=CELEX:32013L0036&from=EN>
- Europa-Parlamentet. (2014). *Om forbrugerkreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og om ændring af direktiv 2008/48/EF og 2013/36/EU og forordning (EU) nr. 1093/2010*. Besøgt den 18. november 2019 på: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DA/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014L0017&from=EN>
- Faglige Seniorer. (2019a). *Aldersdiskrimination? Ældre får nej til låneomlægning*. Besøgt den 24. oktober 2019 på: <https://fagligsenior.dk/2019/07/04/aldersdiskrimination-aeldre-faar-nej-til-laaneomlaegning/>
- Faglige Seniorer. (2019b). *Guide: Pas på med formue, når du er pensionist*. Besøgt den 24. oktober 2019 på: <https://fagligsenior.dk/2018/10/02/pas-paa-formue-naar-du-pensionist/>
- Finansielt ankeråd. (2018). *Indsigelse om for lav belåningsgrad ved nyudlån. Indsigelse om forsøksbehandling på grund af alder*. Besøgt den 7. november 2019 på:

<https://Finansielt.ankerad.dk/afgoerelser/afgoerelse/?VerdictId=5db4d4c8-818d-472c-a3f6-93b670c42f8f&Mark=%20&siteid=2>

- Finansielt ankeråd. (2019a). Indsigelse mod afslag på anmodning om at omlægge lån til en længere løbetid efter udløb af afdragsfri periode. Indsigelse om forskelsbehandling på grund af alder. Besøgt den 7. november 2019 på: <https://Finansielt.ankerad.dk/afgoerelser/afgoerelse/?VerdictId=6ffe53ca-dc2f-4027-bded-ad6c7d7cebd5&Mark=%20&siteid=2>
- Finansielt ankeråd. (2019b). Afslag på låneomlægning. Indsigelse om forskelsbehandling på grund af alder. Besøgt den 7. november 2019 på: <https://Finansielt.ankerad.dk/afgoerelser/afgoerelse/?VerdictId=c05d2660-a0b5-4eb2-8df3-b03730b25795&Mark=%20ALDER&siteid=2>
- Finansielt ankeråd. (2019c). Kassekredit forlænges. Bank afviser bl.a. under henvisning til alder. Klager får medhold. Besøgt den 7. november 2019 på: <https://Finansielt.ankerad.dk/afgoerelser/afgoerelse/?VerdictId=c05d2660-a0b5-4eb2-8df3-b03730b25795&Mark=%20ALDER&siteid=2>
- Finans Danmark. (2019). *Ejendomspriser på boligmarkedet efter område, ejendomskategori og priser på realiserede handler*. BM010. Besøgt den 11. december 2019 på: <https://rkr.statistikbank.dk/201>
- Finansministeriet. (2019). *Økonomisk analyse: Lange arbejdsliv og risiko for nedslidning*. Kan findes på: <https://www.fm.dk/oeonomi-og-tal/oeonomisk-analyse/2019/lange-arbejdsliv-og-risiko-for-nedslidning>
- Folketinget. (2019). *Lovgivningsprocessen i Folketinget*. Besøgt den 12. december 2019 på: <https://www.ft.dk/da/folkestyret/folketinget/lovgivningsprocessen-i-folketinget>
- Forbrugerrådet Tænk. (2017). *Ældre har svært ved at få boliglån*. Besøgt den 24. oktober 2019 på: <https://taenk.dk/om-os/presserum/aeldre-har-svaert-ved-faa-boliglaan>
- Forsikring og Pension (2019) *Tilbagetrækningsalder fra arbejdsmarkedet – kvartalstal*. Besøgt den 5. december 2019 på: <https://www.forsikringogpension.dk/statistik/tilbagetrakningsalder-fra-arbejdsmarkedet-kvartalstal/>
- Jarlov, Rasmus (2019) *Endeligt svar fra erhvervsminister Rasmus Jarlov på spørgsmål 592018-19 ULØ Alm.del - til Udvalget for Landdistrikter og Øer*: <https://www.ft.dk/samling/20181/alm-del/ul%C3%B8/spm/59/svar/1578447/2053644/index.htm>
- Mouridsen, J. (2019). *Realkredit. Ældre bliver diskrimineret*. Besøgt den 25. oktober 2019 på: <https://fyens.dk/artikel/realkredit-%C3%A6ldre-bliver-diskrimineret>
- Kristeligt Dagblad. (2017). *Seniorklummen: Pengeinstitutter virker tonedøve, når ældre får nej til lån*. Besøgt den 25. oktober 2019 på: <https://www.kristeligt-dagblad.dk/seniorliv/pengeinstitutter-virker-tonedoeve-naar-aeldre-faar-nej-til-laan>
- Mybanker. (2019a). *Boligkøb: Bliver du ramt af de nye låne-regler?* Besøgt den 25. oktober 2019 på: <https://www.mybanker.dk/artikler/boligkoeb-bliver-du-ramt-af-de-nye-laaneregler/>

- Mybanker. (2019b). Sådan rammes ældre af nye låne-regler. Besøgt den 25. oktober 2019 på: <https://www.mybanker.dk/artikler/saadan-rammes-aeldre-af-nye-laaneregler/>
- Nordea. (2015a). Har du råd til din tredje alder? Besøgt den 29. oktober 2019 på: <https://www.nordea.com/da/press-and-news/nyheder-og-pressemeddelelser/news-local-dk/2015/2015-11-23-har-du-raad-til-din-tredje-alder.html?&p=117>
- Nordea. (2015b). Det sparer danskerne op til. Besøgt den 29. oktober 2019 på: <https://www.nordea.com/da/press-and-news/nyheder-og-pressemeddelelser/news-local-dk/2015/2015-05-27-det-sparer-danskerne-op-til.html>
- Pensionskommissionen. (2015). *Det danske pensionssystem*. Kan findes på: https://www.skm.dk/media/1242539/det-danske-pensionssystem_samlettilweb.pdf
- Politiken. (2013). Pas på de 3 fælder: Er din bolig også din pensionsopsparing? Besøgt den 30. oktober 2019 på: <https://politiken.dk/oekonomi/privatoekonomi/art5496219/%C3%86ldre-f%C3%A5r-nej-til-at-l%C3%A5ne-i-friv%C3%A6rdi>
- Politiken. (2014a). Finansrådet: Banker må da gerne give pensionister lån i friværdi. Besøgt den 30. oktober 2019 på: <https://politiken.dk/oekonomi/bolig/art5496653/Finansr%C3%A5det-Banker-m%C3%A5-da-gerne-give-pensionister-l%C3%A5n-i-friv%C3%A6rdi>
- Politiken. (2014b). Ældre får nej til at låne i friværdi. Besøgt den 30. oktober 2019 på: <https://politiken.dk/oekonomi/privatoekonomi/art5496219/%C3%86ldre-f%C3%A5r-nej-til-at-l%C3%A5ne-i-friv%C3%A6rdi>
- Politiken. (2014c). Regeringen er åben for rente- og afdragsfrit ældrelån. Besøgt den 30. oktober 2019 på: <https://politiken.dk/oekonomi/bolig/art5503033/Regeringen-er-%C3%A5ben-for-rente-og-afdragsfrit-%C3%A6ldre-l%C3%A5n>
- Politiken. (2014d). Det taler vi om: Hvordan får ældre lån i friværdien? Besøgt den 30. oktober 2019 på: <https://politiken.dk/oekonomi/bolig/art5503644/Det-taler-vi-om-Hvordan-f%C3%A5r-%C3%A6ldre-l%C3%A5n-i-friv%C3%A6rdien>
- Politiken. (2019a). Trods høj friværdi har Per Øberg snart ikke længere råd til at sidde i sit hus. Besøgt den 30. oktober 2019 på: <https://politiken.dk/forbrugogliv/forbrug/art7358459/Trods-h%C3%B8j-friv%C3%A6rdi-har-Per-%C3%98berg-snart-ikke-l%C3%A6ngere-r%C3%A5d-til-at-sidde-i-sit-hus>
- Politiken. (2019b). Nye superlån for pensionister hitter. Besøgt den 1. november 2019 på: <https://politiken.dk/forbrugogliv/art6957701/Nye-superl%C3%A5n-for-pensionister-hitter>
- PwC. (2019). *Analyse af overgangen fra arbejdsliv til pensionistliv*. Kan findes på: <https://www.sst.dk/da/udgivelser/2019/analyse-af-overgangen-fra-arbejdsliv-til-pensionistliv>
- Realdania. (2017). *Realdania Årsmagasin 2017*, 41. Kan findes på: <https://realdania.dk/publikationer/%C3%A5rsmagasiner/realdania-%C3%A5rsmagasin-2017>

- Realkredit Danmark. (2014). Vores alder har betydning for vores realkreditlån. Læst den 1. november 2019 på: <https://www.rd.dk/PDF/Om%20os/Analyser/2014/realkreditlaan-og-alder.pdf>
- Retsinformation. (2015). *Vejledning til bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder*. VEJ nr. 10516. Besøgt den 2. november 2019 på: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=173348>
- Rockwoolfonden. (2019). Hvordan udvikler beskæftigelsen sig i Danmark? Læst den 6. november 2019 på: <https://www.rockwoolfonden.dk/app/uploads/2019/06/RFF-Bog-Hvordan-udvikler-besk%C3%A6ftigelsen-sig-i-Danmark.pdf>
- Sydbank. (2018). Kreditrisiko 2018. Læst den 1. november 2019 på: <https://www.rd.dk/PDF/Om%20os/Analyser/2014/realkreditlaan-og-alder.pdf>
- TV2. (2016). Stramme låne regler rammer ældre med god økonomi. Besøgt den 1. november 2019 på: <https://nyheder.tv2.dk/penge/2016-03-15-stramme-laane-regler-rammer-aeldre-med-god-oekonomi>
- Tukey, J.W, Addison-Wesley, MA. (1977). *Exploratory Data Analysis*. In: *The Concise Encyclopedia of Statistics*. Springer, New York, NY. DOI: <https://doi.org/10.1007/978-0-387-32833-1>
- VIVE (2019). Det nationale forsknings- og analysecenter for velfærd. *Ældres boligsituation og fremtidige boligønsker*. VIVE, København. Kan findes på: <https://www.vive.dk/media/pure/13818/3096125>
- Ældresagen. (2017). Brev om begrænsning af visse typer boliglån 2017. Besøgt den 1. november 2019 på: <https://www.aeldresagen.dk/presse/viden-s-om-s-aeldre/oevrige/2017-brev-erhvervsminister-begraensning-boliglaan>
- Ældresagen. (2019a). Ældrecheck. Besøgt den 1. november 2019 på: <https://www.aeldresagen.dk/viden-og-raadgivning/penge-og-pension/aeldrecheck>
- Ældresagen. (2019b). Lån og kredit. Besøgt den 1. november 2019 på: <https://www.aeldresagen.dk/viden-og-raadgivning/vaerd-at-vide/p/privatoekonomi/laan-og-kredit>



Bilag

Bilag 1. Spørgeramme målrettet kreditmedarbejdere

Nedenstående spørgsmål skal ses i relation til ældre med en lav indkomst og stor friværddi

Tema	Spørgsmål
Love og vejledninger	<ul style="list-style-type: none"> • Hvilke love og vejledninger har I bygget jeres kreditpolitik op omkring i forhold til at kreditvurdere kunder med et ønske om nedsparing (lav indkomst stor friværddi)? • Hvordan vurderer I tydeligheden i disse love og vejledninger? • Hvordan vurderer I fleksibiliteten i disse love og vejledninger? • Vejledninger (soft law) er kendetegnet ved en høj grad af fleksibilitet. Bruger I denne fleksibilitet eller implementerer i vejledningerne som Finanstilsynet anbefaler? – hvorfor/hvorfor ikke? • Er det tydeligt for jer, hvad Finanstilsynet tillader som alternativ til deres vejledninger? (indenfor hvilket spillerum, I kan afvige fra vejledninger) • Ser I fleksible love og vejledninger som noget positivt eller negativt? • Vurderer I at gældende regulering er tilpas eller for stram eller lempe- lig? • Er der noget I savner i de love og vejledninger, som regulerer ældres lånemuligheder i relation til nedsparing?
Tilsynsregulering-/dialog	<ul style="list-style-type: none"> • Hvorledes inddrager I Finanstilsynet i jeres implementerende arbejde af love og vejledninger? • Hvilke erfaringer har I fra tidligere tilsynsinspektioner, som i dag har betydning for hvordan i låner ud til nedsparere med lav indkomst og stor friværddi. • Oplever I, at tilsynet er konsistente i deres svar på jeres spørgsmål, eller fornemmer I at der kan være en risiko for, at forskellige personer hos tilsynet fortolker love og vejledninger forskelligt?

<p>Kreditpolitik</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hvad fortæller jeres kreditpolitik om det praktiske kreditarbejde, når en ældre med lav indkomst og en stor friværdi skal have bevilget et nedsparringslån? • I hvilke sammenhænge optræder alder i jeres kreditpolitik? • Er der elementer i jeres kreditpolitik (målrettet nedsparende), som differentierer på geografi – i så fald, hvordan? (Landdistrikter vs. storbyer) • Hvad er best practice for en kreditvurdering af en kunde med nedsparringsønske? • Har I nogle kreditpolitiske grænseværdier/tommelfingerregler ifm. kreditvurdering af nedsparringskunder – fx til belåningsgrad, løbetid, afdragsfrihed, gælds faktor, rådighedsbeløb mv. – i så fald hvilke? • Stiller I særlige krav til ældre ift. valg af låntype eller rådgiver i bevidst de ældre i en bestemt retning – fx mod et variabelt eller fastforrentet nedsparringslån? • Hvad betyder omdømmerisikoen ved at "smide en gammel dame på gaden" efter endt nedsparringsperiode (trods entydig og skriftlig aftale) for jeres tilbøjelighed til at bevilge nedsparringslån? • Hvordan inddrager I risici for hhv. urbanisering og lange liggetider når I bevilger et nedsparringslån? • Under hvilke forudsætninger kan en nedsparringsordning finansieres med 30 års afdragsfrihed? • Hvilken betydning har det, om der er en eller to debitorer tilknyttet et nedsparringslånet? • I hvilket omfang kan en betydelig formue uden for friværdien kompensere for en høj gælds faktor? • Er rådgivernes og filialledelsens bevillingsbeføjelser tilstrækkelige til at bevilge et nedsparringslån, eller betyder et ekstraordinært lavt rådighedsbeløb eller en ekstra høj gælds faktor, at disse lån skal bevilges på et kreditkontor? • Hvorledes har vejledning til regnskabsindberetning for kreditinstitutter betydning for jeres kreditpolitik, særligt vejledningens bilag 7? • Kapitalbelaster en nedsparringskunde mere end en tilsvarende yngre kunde og har dette i givet fald betydning for, hvordan nedsparringskunder behandles i jeres kreditpolitik?
<p>Bonitetsklassificering / rating</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Er alder en eksplicit variabel i jeres rating-modeller? • Hvilke variable i jeres rating-model har indirekte betydning for ældre ejerboligkunder med lav indkomst og stor friværdi? (eksempler herpå kunne være lavt rådighedsbeløb, høj gælds faktor mv.)

Bilag 2. Spørgeramme målrettet bankrådgivere

Nedenstående spørgsmål skal ses i relation til ældre med en lav indkomst og stor friværdi

Tema	Spørgsmål
Kundeinteraktion	<ul style="list-style-type: none">• Hvordan vil I beskrive interessen for nedsparing?• Er ældre bankkunder generelt trygge ved at belåne deres friværdi?• Er ældre boligejere med et latent lånebehov et fokusområde for banken?• Er potentielle nedsparingskunder et mål/salgssignal i den proaktive kundeinteraktion?• Hvordan forløber jeres rådgivningsproces i relation til en nedsparings-sag?• Foretager i en seniorberegning eller lignende, hvis en kunde henvender sig med et ønske om en nedsparingsordning?• Har I et koncept målrettet kunder med ønske om nedsparing?• Er bankrådgivere generelt trygge ved at rådgive om nedsparingsordninger?• Er der en tilbøjelighed til at rådgivere anbefaler en fastforrentet finansiering til nedsparingsordninger for at få ro i maven?• Rådgives kunder med et nedsparingsønske om hvordan den samlede formue anvendes mest hensigtsmæssigt i relation til modregning, samspilsproblematikker mv.?• Er der noget du savner i relation til at kunne håndtere nedsparingssegmentet endnu bedre? (fx rådgivningskoncepter, forretningsgange, uddannelse mv.)

Den individuelle kreditvurdering

- Hvordan kreditvurderer I en typisk nedsparingskunde med lav indkomst og stor friværdis?
- Sondrer I mellem en ældre erhvervsaktiv og en ældre pensionist i jeres kreditvurdering? I så fald hvordan?
- Hvad er de væsentligste forskelle, når der bevilges lån til ældre kontra yngre kunder?
- Hvordan oplever I kreditpolitikkerne ift. at honorere en ældres lånebehov relativt til en yngre?
- Hvorledes inddrages alder i den individuelle kreditvurdering?
- Har I nogle kreditpolitiske grænseværdier/tommelfingerregler i arbejdet efter, når der skal bevilges et nedsparingslån? fx til belåningsgrad, løbetid, afdragsfrihed, gældsfaktor, rådighedsbeløb mv. – i så fald hvilke?
- Hvilken betydning har det for nedsparingsordningen om lånet er tilknyttet en eller to debitorer?
- Hvilke muligheder medfører en stor formue i enten frie midler eller på en pensionsordning?
- Under hvilke forudsætninger kan en nedsparingsordning finansieres med 30års afdragsfrihed?
- Hvordan har kundens rating betydning for, hvordan I kreditvurderer kunden?

Kontakt

Robert Bo Jensen

PwC | Partner | Financial Services

+45 5353 8263

robert.bo.jensen@pwc.com

Christian Riber Temberg

PwC | Manager | Financial Services

+45 2466 0311

christian.riber.temberg@pwc.com

Denne publikation udgør ikke og kan ikke erstatte professionel rådgivning. PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab påtager sig intet ansvar for tab, nogen måtte lide som følge af handlinger eller undladelser baseret på publikationens indhold, ligesom PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab ikke påtager sig ansvar for indholdsmæssige fejl og mangler. © 2020 PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Alle rettigheder forbeholdes.

I dette dokument refererer "PwC" til PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, som er et medlemsfirma af PricewaterhouseCoopers International Limited, hvor hver enkelt virksomhed er en særskilt juridisk enhed