



Folketingets Boligudvalg

ERHVERVSMINISTEREN

25. november 2019

Besvarelse af spørgsmål 11 alm. del stillet af Boligudvalget den 28. oktober 2019 efter ønske fra Heidi Bank (V).

ERHVERVSMINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Vil ministeren redegøre for, om ministeren kan genkende den problematik, der bliver rejst i Berlingske den 19. oktober i artiklen ”Flere ældre får nej til boligkøb: Stavnsbåndet begynder at stramme i 50-årsalderen”, hvor det fremgår, at seniorer har sværere ved at blive kreditgodkendt til et boligkøb? Ministeren bedes i givet fald redegøre for, hvad der ligger til grund for, at seniorer har sværere ved at blive kreditgodkendt – og om der er særlige lovgivningsmæssige årsager hertil – og om ministeren vil gøre noget for at løse problematikken, og hvad ministeren i givet fald vil gøre.

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr. 10 09 24 85
EAN nr. 5798000026001
em@em.dk
www.em.dk

Svar:

Jeg er opmærksom på den problematik, der bl.a. er rejst i Berlingske den 19. oktober 2019 vedrørende seniorers adgang til boligkredit, og som i den pågældende artikel tilskrives stramninger i lånereglerne og bankernes anvendelse af disse regler.

Ældresagen udtaler i artiklen i Berlingske, at ”Stramningerne rammer urimeligt hårdt for pensionister, Der bliver lagt mere og mere vægt på indkomst og mindre på sikkerhed.” Jeg kan samtidig forstå, at Finans Danmark har udtalt, at man ikke kan genkende billedet af, at personer over 50 år ikke kan få lån.

Da kritikken i vidt omfang er rettet mod Finanstilsynet, har jeg i vedlagte bilag bedt Finanstilsynet redegøre for deres syn på sagen.

Det er således vurderingen, at det ikke er ny regulering, der begrænser de ældres lånemuligheder. Derimod er der i de seneste tiltag taget særligt hensyn til ældres lånemuligheder, når belåningsgraden er under 60 pct.

Det er det enkelte kreditinstitut, der selv fastlægger sin kreditpolitik og tager stilling til hvem, de mener, at det er forsvarligt at yde lån til.

Jeg vil nøje følge udviklingen på området med henblik på, at der ikke sker diskrimination f.eks. på grund af alder.

Med venlig hilsen

Simon Kollerup

Bilag 1: Udtalelse fra Finanstilsynet

I artiklen i Berlingske den 19. oktober 2019 nævnes det, at der de senere år er kommet flere bekendtgørelser og vejledninger om bank- og realkreditlån fra Finanstilsynet, hvoraf en af dem er vejledning til regnskabsindberetninger for kreditinstitutter. Denne vejledning har eksisteret i mange år.

Formålet med vejledningen er alene at vejlede institutterne i at indberette klassifikationen af kundernes robusthed (såkaldt bonitet) til Finanstilsynet, så der er en fælles forståelse af, hvordan en kunde klassificeres i såkaldte bonitetsgrupper. Det fremgår direkte af vejledningen, at den ikke skal fortolkes som en vejledning til udarbejdelse af institutternes kreditpolitik.

Det følger af vejledningen, at gælden i udgangspunktet ikke bør overstige 2 gange indkomsten (gældsfaktor) for pensionister med ejerboliger, for at en kunde betragtes som en kunde med normal bonitet. Det fremgår dog også af vejledningen, at gældsfaktoren kan være højere, hvis kunden har en anseelig reel formue f.eks. i form af friværdi i ejendommen, pensionsordninger mv. Ældre kunder med gældsfaktor over 2 og anseelig formue er således også klassificeret i kategorien ”normal bonitet”, og det gælder for mange pensionister. Det understreger, at der ikke er tale om en rigid regel om, at pensionister med gældsfaktor over 2 per definition klassificeres dårligere end normal god bonitet.

Det følger endvidere af vejledningen, at 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 end ved lånoptagelse, og at formuen skal være positiv. Det er således vigtigt for klassifikationen af kunder, at kunden ikke kun kan klare sine forpligtelser nu, men også når kunden f.eks. om 5 år går på pension. Vejledningen nævner imidlertid ingen aldersgrænse, og pensionstidspunktet er forskelligt for kunderne.

Der er ingen krav i vejledningen eller i reguleringen i øvrigt om, at institutterne kun må bevilge udlån til kunder med normal god bonitet. Institutterne fastsætter selv deres kreditpolitik.

De senere år, blandt andet som en opfølgning på erfaringerne fra seneste finanskrise, har fokus været på, at institutterne sikrer et ansvarligt udlån til boliger. Dette er bl.a. sket i form af den såkaldte vækstvejledning og i vejledningen til god skik for boligkredit (retningslinjer for boliglån i husstande med høj gæld). Fælles for disse initiativer er, at de er iværksat for bl.a. at medvirke til at beskytte husstande med relativt høj gæld mod rentestigninger og boligprisfald.

Det er i den forbindelse vigtigt at understrege, at reglerne og vejledningerne ikke indeholder stramninger, som specifikt er målrettet ældre eller pensionister. Retningslinjerne er tværtimod udarbejdet, så f.eks. ældres nedsparingslån er fritaget fra reglen om, at afdragsfrihed som udgangspunkt kun må ydes, hvis låntageren kan godkendes til at optage et 30-årigt lån med fast rente uden afdragsfrihed.

I forbindelse med Finanstilsynets udstedelse af vækstvejledningen var der konkrete eksempler på, at vejledningen blev fortolket for restriktivt i nogle banker. Et eksempel på dette var i forhold til ældres adgang til nedsparingslån, hvor det var blevet vurderet, at nogle ældre havde et utilstrækkeligt rådighedsbeløb. Finanstilsynet har derfor i sin dialog med pengeinstitutterne gjort det klart, at reglerne ikke er til hinder for, at ældre med et lavt rådighedsbeløb kan få et nedsparingslån, forudsat at der er tilstrækkelig friværdi i boligen. Provenuet af nedsparingslånet kan så bruges til at supplere den ældres rådighedsbeløb i en årrække.

Der gælder altså i udgangspunktet de samme regler for ældres adgang til at opnå lån til finansiering af en bolig, som der gør for andre personer, der ønsker at optage lån til anskaffelse af en bolig. Derfor er det ikke korrekt, når artiklen i Berlingske antyder, at der er strammet op for lånereglerne, så ældre kun må have en gældsfaktor på to på trods af store formuer.

Finanstilsynet mener ikke, at Finanstilsynets tilsynspraksis bør have bidraget til misforståelser, eller skærpede kreditvurderinger af ældre låneansøgere. Der har været tilfælde, hvor Finanstilsynet har påpeget, at kreditvurderingen skal belyse, om kunden har udsigt til et fald i rådighedsbeløbet som følge af f.eks. pensionering.

Det er Finanstilsynets opfattelse, at pengeinstitutterne generelt opfatter lån til ældre kunder som lavrisiko, fordi ældre kunder mange gange har store, reelle formuer. Finanstilsynet er heller ikke bekendt med, at pengeinstitutterne har strammet deres kreditpolitik i forhold til at bevilge lån til ældre.