

Direktør Jesper Berg
Finanstilsynet

23. januar 2023
cb/maj

Kære Jesper Berg

Tak for et udbytterigt møde tilbage i september. Siden da har vi haft et folketingsvalg og har fået en ny bred regering hen over midten i dansk politik. Ikke siden 1978 har vi haft en regering bestående af både Socialdemokratiet og Venstre. Det bliver spændende at følge.

På vores møde i september drøftede vi, hvorvidt der i de formelle regler og vejledninger er elementer, der kan skabe grobund for, at de finansielle institutioner udøver en uhensigtsmæssig aldersdiskrimination.

Vi fik på mødet den opfattelse, at alder ikke er et kriterium i Finanstilsynets regler. Så vidt vi kan se, er alder imidlertid helt klart et kriterium i reglerne for pengeinstitutternes kreditvurdering af deres kunder. I bilag 7 til vejledningen til regnskabsindberetning for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. står der, at gælds faktoren ikke må være over 2 for kunder med ejerbolig, der er gået på pension. Da stort set alle, der har nået folkepensionsalderen, går på pension, svarer det til en aldersgrænse.

Som vi gav udtryk for på mødet, rammer denne bestemmelse pensionister dobbelt. Hvis indkomsten falder ved overgang til pension, hvilket ikke er usædvanligt, vil dette selv ved uændret gælds faktor reducere pensionistens lånemuligheder, hvilket er forståeligt. Men oveni dette kommer, at den lave gælds faktor på 2 – mod 3,5 for andre boligejere – yderligere reducerer pensionisternes lånemuligheder, og denne del finder vi hverken rimelig eller forståelig.

Det fremgår eksplicit af vejledningen, at den ikke skal fortolkes som en vejledning til udarbejdelse af pengeinstitutternes kreditpolitik, men den får alligevel betydning for kreditpolitikken i praksis ude i pengeinstitutterne som dokumenteret i rapport fra 2020 udarbejdet af PWC om ældres lånemuligheder i egen bolig.

Fra vores medlemmer har vi mange eksempler på, at et pengeinstitut afviser at yde lån med henvisning til ”Finanstilsynets regler om gælds faktor”, også når låntager tilsyneladende opfylder betingelserne for et ”nedsparingslån”. Når pengeinstituttet henviser til Finanstilsynets regler frem for pengeinstituttets egen vurdering og retningslinjer, giver det indtryk af, at der også ville blive givet afslag i et andet pengeinstitut. Det er stærkt problematisk, fordi låneansøgeren så med stor sandsynlighed vil opgive at søge om lån andetsteds.

På vores møde drøftede vi også problemer med pengeinstitutternes investeringsrådgivning. Nedenfor er et konkret eksempel på rådgivning om risikofulde investeringer som alternativ til indestående med negativ rente.

Eksempel på rådgivning om risikofulde investeringer

Et ægtepar på hhv. 84 og 86 år, som bor i hus vurderet til 4,7 mio. kr. af banken/realkreditinstituttet, omlægger deres lån i december 2020. Deres bankrådgiver overtaler dem til at låne mere, så de får nogle penge til forbrug. De forøger på denne baggrund lånet til 2 mio. kr. og får dermed en del penge til rådighed.

Bankrådgiveren anbefaler at investere en del af pengene for at undgå negativ rente. Ægteparret var ikke meget for det – ”var slet ikke vant til det”, som de siger. De fik dog at vide, at risikoen ikke var særlig stor – ”det stiger jo hele tiden”, skulle rådgiveren have sagt. De blev dermed overtalte til at investere godt 400.000 kr. i bankens investeringspulje, hvor de oplyser, at de klart meddelte, at hvis det faldt med 10% (40.000 kr.), ville de ud af det igen. Det er dog ikke sket endnu, selvom værdien er faldet med 55.000 kr.

Bankrådgiveren overtalte dem i øvrigt til at tage et F5-lån i stedet for et fastforrentet lån, som de gerne ville have haft.

Eksemplet er baseret på oplysninger fra medlem, som har kontaktet Ældre Sagens telefoniske rådgivning. Medlemmet ønsker ikke, at vi oplyser navnet på pengeinstituttet eller rådgiveren.

Vi har i øvrigt noteret os, at Finanstilsynet ved flere inspektioner har fundet anledning til at kritisere pengeinstitutter i forhold til deres udlån, bl.a. Danske Bank og Lunar Bank. Det er vores indtryk, at der er tale om problemer i forbindelse med udlån til boligkøb eller forbrugslån, men ikke ”nedsparingslån”, hvor kunden optager et boliglån op til 60% af ejendomsværdien. Vi frygter, at omtalen af tilsynsreaktioner kan få u hensigtsmæssige konsekvenser for pensionisters lånemuligheder og opfordrer til at gentage budskabet i Finanstilsynets artikel om ”boliglån til ældre kunder”, herunder at reglerne om, at en låntager skal kunne klare at betale et fastforrentet lån med afdrag, kan fraviges for nedsparingslån for ældre kunder, der ønsker at ”spise deres mursten”.

Vi ser endvidere frem til en afklaring vedr. udkastet til ny vækstvejledning, som blev sendt i høring sidste år. Som vi har skrevet i vores høringssvar, er der efter vores opfattelse ingen god begrundelse for, at en stramning af vilkårene for lån med afdragsfrihed på mere end 10 år skal omfatte nedsparingslån.

Venlig hilsen



Bjarne Hastrup
Adm. direktør