



## Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer

ERHVERVS MINISTEREN

3. maj 2019

### Besvarelse af spørgsmål 59 alm. del stillet af udvalget den 10. april 2019.

ERHVERVS MINISTERIET

#### Spørgsmål:

Har penge- og realkreditinstitutioners generelle regler eller principper for tilsagn eller afslag på ansøgninger om lån til ejendomme på baggrund af ansøgers alder?

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50  
Fax. 33 12 37 78  
CVR-nr. 10092485  
EAN nr. 5798000026001  
em@em.dk  
www.em.dk

#### Svar:

Jeg har forelagt spørgsmålet for Finanstilsynet, der har svaret følgende, som jeg kan henholde mig til:

”Finanstilsynet oplever ikke, at penge- og realkreditinstitutter har regler eller principper for, at visse aldersgrupper generelt får tilsagn eller afslag.

Helt overordnet vurderer institutterne en ansøgers økonomiske mulighed for at tilbagebetale et lån. Vigtigst er her en vurdering af den likviditetsmæssige mulighed for at betale renter og afdrag på lånet frem til udløb.

Langt de fleste personers økonomiske situation udvikler sig relativt ensartet i løbet af arbejdslivet med stigende formue- og indkomstforhold. Med pensionering vil de fleste personers indkomst falde væsentligt, så der ikke vil være samme mulighed for at betale renter og afdrag. Jo tættere en person er på pensionering, desto færre år kan denne betale renter og afdrag på et større lån. De fleste penge- og realkreditinstitutter har derfor vejledende satser for, hvordan de økonomiske forhold (formue, indkomst, gældsfaktor) bør være i forskellige livsløbsfaser. Dog vil ethvert tilsagn eller afslag altid bero på en individuel vurdering.

Reglerne om en likviditetsmæssig vurdering af kunden følger af god skik bekendtgørelsens § 20, stk. 1, hvor det fremgår, at et penge- eller realkreditinstitut som udgangspunkt kun må tilbyde en kunde et afdragsfrit lån eller et variabelt forrentet lån, hvis kunden har en økonomi, så vedkommende vil kunne godkendes til et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag. Denne regel skal sikre, at kunden har en robust økonomi, så kunden f.eks. har råd til, at renten stiger. I vækstområder (hovedstadsområdet og Aarhus Kommune) gælder desuden særlige krav til kunders økonomiske ro-

busthed, som udtrykt i Finanstilsynets vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv. Enkelte af punkterne i denne vejledning kan fraviges for unge kunder under uddannelse.

Mange pensionister ønsker at bruge en del af deres formue til at leve for. Formuen vil dog ofte være bundet i fast ejendom, og pensionister vil ofte ikke kunne leve op til ovennævnte likviditetsmæssige krav. Finanstilsynet har derfor i en vejledning til god skik bekendtgørelsen præciseret, at reglen kan fraviges ved nedsparingslån. Dette gælder også i vækstområder. Fravigelsen kan ske, når penge- eller realkreditinstituttet vurderer, at ejendommens værdi ved den afdragsfrie periodes udløb (typisk efter 10 år) vil være tilstrækkelig til, at salgsprovenuet vil kunne indfri lånet fuldt ud. Dette vil som udgangspunkt være tilfældet, når ejendommen maksimalt er belånt med 60 pct. (den sædvanlige lånegrænse til ejerboliger er 80 pct.). Pensionister får herved som udgangspunkt mulighed for at optage et nedsparingslån, hvis belåningen i ejendommen er under 60 pct.”

Med venlig hilsen

Rasmus Jarlov