

# Kreditprövning vid framtida förändrad inkomst vid pension

## Vårt bolån och vår kreditgivning.

SBAB:s vision är att erbjuda Sveriges bästa bolån. Ett bevis på att våra kunder ser och uppskattar vårt erbjudande är att vi de tre senaste åren har Sveriges nöjdaste bolånekunder enligt SKI, Svenskt Kvalitetsindex. En avgörande faktor är vårt fokus på viktiga områden i kundmötet som service, transparens, prisvärdhet och enkelhet varför vi har valt att föra dialogen digitalt och per telefon. Våra kunder får snabbt besked och ett mycket konkurrenskraftigt erbjudande direkt utan att behöva förhandla om räntan och övriga villkor.

Är vi då nöjda? Nej, självklart inte. Vi arbetar hela tiden med vårt kundmöte och vårt kunderbjudande med målsättningen att också i framtiden ha Sveriges nöjdaste bolånekunder tack vare service, transparens, prisvärdhet och enkelhet. Det är en utmaning att lyckas med detta, bland annat med anledning av all ny reglering som införs och som påverkar kundmötet och kunderbjudandet. Nya tvingande regler påverkar vissa kundgrupper mer än andra och gör det utmanande för oss att skapa ett kundmöte som är enkelt och transparent med god service för alla olika kunder. Amorteringsregler och skuldkvotsregler påverkar vissa kundgruppers möjlighet att få bolån. Regler om att hänsyn ska tas till framtida förändrad inkomst av tjänst vid pension påverkar möjligheten att få bolån för personer som börjar närma sig lagstadgad pensionsålder.

## Hur gör vi vår kreditbedömning? Vad avgör om du som kund får ett beviljat lån eller inte.

Vid kreditprövningen bedömer SBAB kundens återbetalningsförmåga. I regel löper våra bolåneavtal på 30 år vilket innebär att vi behöver ta hänsyn till hur vi tror att återbetalningsförmågan ser ut på lång sikt. Om du som kund t ex står inför pensionering betyder det att vi måste beakta hur stor inkomsten kan tänkas bli vid pension. Detta är komplext att fastställa eftersom pensionens storlek beror på vid vilken ålder du som kund tänkt gå i pension, hur pensionskapitalet är placerat, samt att kapitalet ofta är utspritt på flertalet olika pensionsförsäkringar.

Vår bolånemodell och vårt kundmöte är transparent och enkel eftersom vi vill kunna lämna snabba besked till våra kunder. Vi beaktar den inkomst du har, och om du är minst 59 år gammal använder vi en schablonformel som baserar sig på statistik från SCB (Statistiska Centralbyrån) där den genomsnittliga pensionen från 67 års ålder uppgår till 70 % av inkomsten före pension. Den modell vi har valt medger tyvärr inte möjligheten att beakta prognoser om framtida pension.

## Nytt regelverk – Bolånedirektivet

Tidigare i år implementerades ett nytt tvingande regelverk hos samtliga bolånebanker, det så kallade Bolånedirektivet. Regelverket innefattar bland annat ett krav på att justering för framtida inkomstminskningar, exempelvis pension, ska göras och tas hänsyn till vid kreditbedömningen. Detta krav implementerades i vår kreditbeviljningsmodell och innebär att vi för låntagare som närmar sig pensionsålder reducerar inkomsten vid kreditprövningen. För sökande äldre än 60 år, eller som fyller 60 under året, och som inte redan är pensionär, görs en så kallad "kvar att leva på-beräkning" där vi använder en schablon på 70 % av nuvarande inkomst.

Ansvarsfull kreditgivning är centralt för SBAB. I grund och botten handlar bolånedirektivet om att skydda kunden på olika sätt. För SBAB är det väldigt viktigt att utifrån omtanke om kunden, vår strävan efter full transparens och hållbarhet säkerställa att vi så långt det är möjligt undviker att låna ut pengar till någon person, oavsett ålder, som eventuellt inte har förmåga att betala tillbaka sitt lån när omständigheterna förändras.

## Varför har SBAB denna schablonregel från 60 år?

Schablonregeln vid kreditbedömning från 60 år med 70 % av inkomsten baseras på den information och kunskap vi har om våra kunder samt på information från Statistiska Centralbyrån (SCB). SCB:s statistik visar att svensken vid 68 års ålder i genomsnitt har 73 % av sin tidigare inkomst i pension. Vid 73 års ålder var andelen 67 % (personer födda 1940). Baserat på detta har vi bedömt att en reducering av inkomsten med 30 % är en lämplig nivå. Allmän pensionsålder i Sverige är 65 år, men man har rätt att arbeta till 67 års ålder. Med hänsyn till löptiden på ett bolåneavtal samt vår kunskap om hur länge våra kunder faktiskt har sitt bolån tillämpas schablonregeln vid bolåneansökan för kunder som ännu inte gått i pension från lägst 60 års ålder.

**Hur kan ett negativt besked vara förenat med kundnytta?**

Omtanke om våra kunder har alltid haft högsta prioritet för SBAB. En del i omtanken är att säkerställa att kunden har möjlighet att betala räntor och amorteringar även när förutsättningarna ändras. Därför räknar vi bland annat med en betydligt högre ränta än den faktiska räntan vid kreditbedömningen. Om räntan stiger ska kunden även fortsättningsvis kunna leva och betala sitt eller sina lån. Därför säger vi nej om förutsättningar för att göra det saknas. En förutsättning som ändras för den som närmar sig pensionering är en, i många fall, kraftigt reducerad inkomst och det tar vi hänsyn till. För oss är det vårt sätt att visa omtanke och transparens. Att vara tydliga med vad vi tror är förenat med det bästa för våra kunder och potentiella kunder.

**Fördelar och nackdelar med SBABs schablonregel inför framtida förändrad inkomst vid pension**

Fördelarna med schablonregeln är att det säkerställer enkelhet och transparens i vårt kundmöte och kunderbjudande. Med våra digitala tjänster och i dialogen med våra kundansvariga bolånespecialister på telefon så kan vi ge snabba besked och säkerställa att vi ger en genomsnittligt mycket god service.

Nackdelarna med schablonregeln är att vi inte har möjlighet att ta individuell hänsyn och göra undantag. Det finns naturligtvis personer som kommer att fortsätta arbeta i flera år efter normal pensionsålder eller som kommer att ha en inkomst vid pension som överstiger 70 % av nuvarande inkomst.

Vi utvecklar och förbättrar kontinuerligt vårt kundmöte och kunderbjudande. Vår ambition är att vidareutveckla vår kreditprövningsmodell så att vår schablonregel skall möjliggöra ökad individuell hänsyn och undantag.