

Pengepulsen handler denne gang om Black Friday, og hvordan du kan undgå svindel



Black Friday nærmer sig, og jagten på de bedste tilbud på nettet er allerede gået ind. Men på nettet huserer også skruppelløse svindlere, der prøver at stjæle vores penge eller vores identitet. I PengePulsen har vi denne gang besøg af Nordeas forbrugerøkonom Ida Moesby og Dennis Schytt Haahr, der arbejder med forebyggelse af svindel i Nordea. Lyt med og find ud af, hvordan svindlerne opererer, hvordan du skal forholde dig, hvis uheldet er ude og sidst, men ikke mindst, hvad du selv kan gøre for at undgå at blive svindlet. Lyt til den [HER](#).



A screenshot of a mobile app interface with a dark blue background. On the right side, there is a circular award logo for 'BEST PRIVATE BANK AWARD 2024' by 'GLOBAL FINANCE'. The logo features a globe. On the left side, there is white text: 'Global Finance Private Bank Award', 'Banker over hele verden vurderes af et internationalt ekspertpanel ud fra en række faktorer, og Global Finance Private Bank Awards gives til de banker, der tilbyder de bedste skræddersyede løsninger til deres velhavende kunder. Vinderne er ikke nødvendigvis de største institutioner, men derimod dem med kvaliteter, som vurderes højt af kunderne selv, når de vælger bank.', and 'Global Finance Magazine har læsere i cirka 190 lande og henvender sig primært til virksomhedsledere inden for finansiering og investeringer.' At the top right of the app interface are three small circular icons: a gear, a minus sign, and a plus sign. At the bottom center is a white circular button with an upward-pointing arrow.

**Det amerikanske finansmagasin Global Finance Magazine har udråbt Nordea som bedste bank i Danmark inden for private banking. Det er andet år i træk, at Nordea Private Banking modtager denne pris.**

Sanne Fredenslund, chef for Wealth Management i Danmark, er glad og stolt.

“Vi brænder for at gøre en positiv forskel for vores kunder. Derfor er vi rigtig glade for at se, at vores fokuserede indsats giver pote. Selvfølgelig er anerkendelsen fra Global Finance utrolig vigtig for os. Men endnu vigtigere er altså anerkendelsen fra vores kunder”, siger Sanne.

## Nordea inviterede iværksætter-studerende til pitch-træning og videndeling

Nordea er partner på Jesper Buchs Iværksætterakademi på Niels Brock, og i sidste uge blev dørene slået op for 90 ambitiøse elever, der var klar til undervisning i pitching på Nordeas hovedkontor i København.

Den 8. august lød startskuddet på Jesper Buchs Iværksætterakademi, som er startet op som et samarbejde mellem Jesper Buch og Niels Brock. Nordea er partner på akademiet, og partnerskabet indebærer blandt andet tre undervisningsmoduler, som Nordea Startup & Growth står for i løbet af den to-årige uddannelse.

Det er Mikkel Nielsen, ansvarlig for Startup & Growth i Danmark, der underviser eleverne og er i dialog med dem om deres forretningsidéer og den generelle iværksætterproces. Han fortæller, at denne første undervisningsrunde også har givet ham nye perspektiver på iværksætterprocessen:

"De er 1.g'ere, så de er ret unge, og det er interessant at se, hvordan de arbejder med deres idéer. Man kan sige, at mens vi deler ud af den ekspertviden og erfaring, vi har opbygget gennem 200 års bankvirksomhed, får vi nye vinkler på iværksætterprocessen retur fra de unge".

### "Det er fedt at få den ekstra viden og indsigt"

Det er altid værdifuldt at lære nyt og blive klogere – og det gælder uanset, om det er os eller de unge elever, der skriver noterne. 18-årige David Fischer Rasmussen er studerende på akademiet, og han fandt dagen på Nordeas hovedkontor meget inspirerende:

"Alene turen ned i lokalerne var inspirerende. Det er noget helt nyt og anderledes at gå på en uddannelse, hvor Nordea kommer ind som hovedsponsor og deltager aktivt i vores undervisning. Jeg havde faktisk ikke regnet med, at Nordea – en 200 år gammel bank - ville give sin tid og ressourcer til at hjælpe os," fortæller han og uddyber:

"Det er virkelig fedt, at det er nogen, som er en del af erhvervslivet, der underviser os".

På trods af sin unge alder har David allerede stiftet bekendtskab med pitching af forretningsidéer, men efter undervisningsmodulet føler han sig endnu bedre klædt på:

"Jeg lavede mit første pitch som 13-årig. Det var en meget stor ting for mig dengang, fordi det var helt nyt. Nu har jeg fået pitch-træning, set hvad et årsregnskab skal indeholde, og hvordan man søger funding – det er vildt fedt og inspirerende. Det er fedt at få den ekstra viden og indsigt, som en gymnasielærer måske ikke kan give i samme grad," forklarer David.



Mikkel Nielsen (t.v.) og David Rasmussen (t.h)

## Stærkt momentum i Private Banking toppes med international pris

Tredje kvartal har budt på kundefremgang i Private Banking Danmark og en flot kundetilfredshed samt indtjeningsvækst. Nu kåres Nordea yderligere som den bedste private banking bank i Danmark og i de andre nordiske lande.

Der er vind i sejlene hos Privat Banking Danmark, der i tredje kvartal har haft en stor kundetilgang. Kombineret med en flot bedømmelse i den seneste kundetilfredhedsmåling og en solid vækst i indtjeningen er Private Banking Danmark godt i gang med at levere på deres strategi.

Som kronen på kvartalet har det amerikanske finansmagasin *Global Finance* udråbt Nordea som bedste bank inden for private banking i Danmark, Sverige, Norge og Finland. Det er anden gang i streg, at æren tilfalder Private Banking Danmark.

Sanne Fredenslund, chef for Private Banking Danmark, er glad og stolt over at få den ærefulde pris.

"Det er selvsagt rigtig tilfredsstillende at se, at vores fokuserede indsats over for nye og eksisterende private banking-kunder giver pote," siger hun og fortsætter:

"Sådanne resultater kommer ikke af sig selv, men kræver, at vi gør det en lille smule bedre hver eneste dag. Der er rigtig mange kolleger, der bidrager til resultatet, og det er alle dem, som denne førsteplads går til," siger Sanne Fredenslund.



Sanne Fredenslund

### Flot kundetilfredshed

Private Banking Danmark fastholder i tredje kvartal en høj kundetilfredshed på 80. Kunderne bedømmer især rådgiver-relationen højt, hvor de føler sig set, hørt og i kompetente hænder.

"Selvfølgelig er anerkendelsen fra *Global Finance* utrolig vigtig for os. Men endnu vigtigere er altså anerkendelsen fra vores kunder. Her begynder vi at se effekten af vores nye strategi og fokus på proaktivitet," fortæller Sanne Fredenslund.

I den nye strategi benyttes data nu i højere grad end tidligere til at tage proaktivt kontakt til kunder. Eksempelvis har rådgiverne med værktøjet 'Min portefølje' fået et bedre overblik over, hvem deres kunder er og hvilke løsninger, der er relevante for dem. Derfor kan de hurtigere række ud til dem med rådgivning, når en mulighed opstår.

Sanne Fredenslund tilføjer, at beslutningen om at udvikle en formidlingsprovisionsfri forretningsmodel som den første bank i Danmark også bemærkes positivt blandt kunderne.

[Forsættes på næste side](#)

"Transparens er ikke et kendetegn for vores branche, så når kunderne har et behov for tydeligt at kunne se, hvad de betaler for rådgivning og produktomkostninger, har de svært ved at få det opfyldt. Det sætter de nu hak ved hos os," pointerer hun.

### Hurtigere i dialog med utilfredse kunder

Det øgede fokus på at bruge data har ligeledes ført til udvikling af nye værktøjer, der gør Private Banking Danmark bedre i stand til at finde frem til og gå i dialog med de 27 kunder, der udtrykte en utilfredshed ved den seneste kundetilfredhedsmåling.

"Det er aldrig sjovt, at en kunde er utilfreds med os, men vi får nu hurtigt indsigt i, hvad kunden efterspørger og går herefter ydmygt i dialog med kunden om, hvad vi kan og ikke kan tilbyde af løsninger. I de fleste tilfælde får vi heldigvis samarbejdet godt på gлед igen, og det er med til at understrege værdien af vores interne måling som supplement til de eksterne," siger Sanne Fredenslund.

### Tiltrækker kunder fra konkurrenter

I tredje kvartal af 2023 har Private Banking Danmark budt hjerteligt velkommen til en masse nye kunder.

Den store kundetilgang smitter også af på indtjeningen, som efter de første ti måneder af året er steget med 15 pct. i forhold til samme periode sidste år. Ifølge Sanne Fredenslund skyldes det blandt andet, at der for alvor er kommet hul igennem til eksterne kunder.

"I vores nye forretningsplan lægger vi meget vægt på at tiltrække nye kunder. Derfor er jeg virkelig glad for at se, at vi slår igennem blandt vores konkurrenter, og at deres kunder vælger os til," siger hun.



### Boligøkonomens hjørne

Jeg hedder Lise Nytoft Bergmann og er chefanalytiker og boligøkonom for Nordea Kredit. Mit fokusområde er bolig- og rentemarkedet, og gennem statistik og analyser deler jeg ud af min viden om emner, der har betydning for danske boligejere og potentielle boligkøbere.

## Højere rente på både F1-, F3- og F5-lån

I Nordea Kredit har vi netop afsluttet vores auktion over rentetilpasningslån, og renten på både F1-, F3- og F5-lån er blevet fastsat til det højeste niveau på en januar-auktion i 15 år. Det betyder, at boligejerne får en højere betaling på deres realkreditlån i det eller de kommende år.

### Resultater fra renteauktionen i

#### Nordea Kredit:

F1-rente = 4,10 pct. (nuværende rente = 3,40 pct.)

F3-rente = 3,50 pct. (nuværende rente = -0,29 pct.)

F5-rente = 3,50 pct. (nuværende rente = 0,42 pct.)

Alle renter er beregnet på baggrund af et lån med en 30-årig løbetid.

Renten på F3- og F5-lån er fastsat en lille smule lavere end forudsagt i vores [prognose](#), mens renten på F1-lån er fastsat som forventet. Det skyldes bl.a. den faldende inflation, der har fået flere investorer til at fremrykke deres forventninger til, hvornår centralbankerne begynder at sænke de ledende renter.

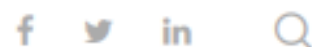
Kan du lide artiklen, så tilmeld dig vores [nyhedsbrev](#).

## F1-lån: Ydelsen stiger med 200-390 kr. pr. lånt million om måneden

F1-renten er blevet fastsat til 4,10 pct., og det er en stigning i forhold til denne tid sidste år, hvor F1-renten



blev fastsat til 3,40 pct. Er der tale om et F1-lån på 1 mio. kr., betyder rentestigningen, at ydelsen stiger med



### F1-lån på 1 mio. kr. **med** afdrag og en restløbetid på 29 år

|                    | Rente | Månedlig ydelse efter skat | Månedligt afdrag |
|--------------------|-------|----------------------------|------------------|
| F1-lån i dag       | 3,40% | 4.210                      | 1.680            |
| F1-lån kommende år | 4,10% | 4.410                      | 1.510            |
| Forskel            |       | -200                       | 170              |

### F1-lån på 1 mio. kr. **uden** afdrag og en restløbetid på 29 år

|                    | Rente | Månedlig ydelse efter skat | Månedligt afdrag |
|--------------------|-------|----------------------------|------------------|
| F1-lån i dag       | 3,40% | 2.690                      | 0                |
| F1-lån kommende år | 4,1%  | 3.080                      | 0                |
| Forskel            |       | -390                       | 0                |

[Læs også: 96 pct. af boligejerne får ny rente 1. januar 2024 – mange ved det bare ikke](#)

## **F3-lån: Ydelsen stiger med 750-2.090 kr. pr. lånt million om måneden**

F3-renten er blevet fastsat til 3,50 pct. mod -0,29 pct. for tre år siden, hvor lånene fik ny rente sidste gang. Er der tale om et lån på 1 mio. kr., betyder renteændringen, at ydelsen stiger med ca. 750 kr. om måneden efter skat, hvis lånet er med afdrag og med

### F3-lån på 1 mio. kr. **med** afdrag og en restløbetid på 27 år

|                    | Rente  | Månedlig ydelse efter skat | Månedligt afdrag |
|--------------------|--------|----------------------------|------------------|
| F3-lån i dag       | -0,29% | 3.630                      | 3.210            |
| F3-lån kommende år | 3,50%  | 4.380                      | 1.870            |
| Forskel            |        | -750                       | 1.340            |

### F3-lån på 1 mio. kr. **uden** afdrag og en restløbetid på 27 år

|                    | Rente  | Månedlig ydelse efter skat | Månedligt afdrag |
|--------------------|--------|----------------------------|------------------|
| F3-lån i dag       | -0,29% | 600                        | 0                |
| F3-lån kommende år | 3,50%  | 2.690                      | 0                |
| Forskel            |        | -2.090                     | 0                |

[Læs også: Ugifte boligejere risikerer at miste halvdelen af deres skatterabat](#)

## F5-lån: Ydelsen stiger med 630-1.700 kr. pr. lånt million om måneden

Renten på F5-lån er blevet fastsat til 3,50 pct. mod 0,42 pct. for fem år siden, hvor boligejerne fik ny rente sidste gang. Tager man udgangspunkt i et lån på 1 mio. kr., så betyder rentestigningen, at den månedlige ydelse efter skat stiger med ca. 630 kr., hvis lånet er med afdrag og med ca. 1.700 kr., hvis lånet er uden afdrag.

### F5-lån på 1 mio. kr. **med** afdrag og en restløbetid på 25 år

|                    | Rente | Månedlig ydelse<br>efter skat | Månedligt<br>afdrag |
|--------------------|-------|-------------------------------|---------------------|
| F5-lån i dag       | 0,42% | 3.870                         | 3.160               |
| F5-lån kommende år | 3,50% | 4.500                         | 2.100               |
| Forskæl            |       | -630                          | 1.060               |

## F5-lån på 1 mio. kr. **uden** afdrag og en restløbetid på 25 år

|                    | Rente | Månedlig ydelse<br>efter skat | Månedligt<br>afdrag |
|--------------------|-------|-------------------------------|---------------------|
| F5-lån i dag       | 0,42% | 880                           | 0                   |
| F5-lån kommende år | 3,50% | 2.580                         | 0                   |
| Forskæl            |       | -1.700                        | 0                   |

[Læs også: Høje boligpriser presser ikke de unge ud af storbyerne](#)



### Boligøkonomens hjørne

Jeg hedder Lise Nytoft Bergmann og er chefanalytiker og boligøkonom for Nordea Kredit. Mit fokusområde er bolig- og rentemarkedet, og gennem statistik og analyser deler jeg ud af min viden om emner, der har betydning for danske boligejere og potentielle boligkøbere.



Indefrysningen skyldes det politiske forlig "Tryghed om boligbeskatningen" fra 2017, hvor et bredt politisk flertal i Folketinget besluttede, at det ikke længere skulle være muligt at blive beskattet ud af sin bolig. I stedet skulle fremtidige stigninger i boligskatterne indefrysnes og først betales den dag, hvor boligen skulle sælges. Siden 2018 har boligejerne derfor automatisk fået indefrosset eventuelle stigninger i deres boligskatter og derigennem oparbejdet en gæld hos kommunen.

## Renten for 2024 er nu fastsat

I årene 2018 til 2023 har renten været fastsat til 0 pct., men fra 1. januar 2024 begynder der at løbe renter på. [Renten for 2024 er netop blevet fastsat til 3,57 pct.](#)

Overordnet set må en rente på 3,57 pct. betegnes som lav i det nuværende marked, og har man brug for at låne penge, er det derfor ikke nogen dårlig ide at fortsætte med at indefryse fremtidige stigninger i boligskatterne. Til sammenligning kan man i dag optage et F3- eller F5-lån til en rente på ca. 3,7 pct., mens renten på et Kort Rente lån, som får ny rente hver sjette måned, ligger på ca. 4,1 pct. Dertil kommer bidragssats og gebyrer på realkreditlån, som man ikke betaler på indefrysningsslån hos

## Forstå grundskylden

Grundskyld, der også kaldes ejendomsskat, er en skat, man betaler af grundens værdi. I øjeblikket udgør grundskylden mellem 16 og 34 promille afhængigt af den enkelte kommune, hvilket betyder, at boligejerne betaler mellem 1,6 pct. og 3,4 pct. af deres grundvurdering i skat. I 2024 falder grundskyldsskattesatsen til mellem 0,31 pct. og 1,7 pct.

Grundskylden beregnes i 2013-2020 på baggrund af den offentlige grundvurdering fra 2011 og fra 2021 til 2023 på baggrund af vurderingen fra 2020. I 2024 træder boligskattereformen i kraft, og grundskylden betales på baggrund af vurderingen fra 2022.

Til og med 2023 kan regningen til grundskyld højst stige med op til 7 pct. om året som følge af skatteloftet, og eftersom grundvurderingerne steg kraftigt i 2011-vurderingerne og forventes at stige yderligere i 2020-vurderingerne (der endnu ikke er færdigudsendt), er der stadig mange boligejere, der ikke beskattes af den fulde værdi af deres grund. I stedet stiger grundskylden gradvist fra år til år, og siden 2018 er eventuelle stigninger blevet indefrosset, med mindre boligejeren aktivt har fremlidt sig ordningen.



fx kun stige med 6,4 pct., og i 2022-2024 med 2,8 pct. om året.

Eftersom grundvurderingerne steg kraftigt i 2011 og i årene inden, har mange boligejere derfor gradvist fået indfaset de højere grundvurderinger i deres grundskyld fra 2013 til 2020, hvor det er 2011-vurderingen, de beskattes af. I 2018 til 2020 er eventuelle stigninger dog blevet indefrosset, og de berørte boligejere har fået besked herom.

[Læs også: Attraktivt vindue for familiehandler lukker snart](#)

forsigtighedsprincip), og 1,4 pct. af den del, der ligger over.

Som følge af skattestoppet, der blev indført i 2001 og gælder til og med 2023, beregnes ejendomsværdiskatten dog fortsat af den laveste værdi af:

- 1) Ejendomsværdien for 1. januar 2001 + 5 pct.
- 2) Ejendomsværdien for 1. januar 2002
- 3) Den seneste ejendomsværdi (p.t. 1. oktober 2011)

Fra 2024 ophører skattestoppet, og boligejeren beskattes af den til enhver tid gældende ejendomsvurdering. I 2024 er det ejendomsvurderingen for 2022.



## Boligejerne kan framelde sig forskudsopgørelse for 2024

Boligejerne behøver som nævnt ikke at spare op til en eventuel stigning eller efterregulering af boligskatterne, da alle stigninger siden 2018 indefrysnes hos Skattestyrelsen med mindre man aktivt har [framelde sig ordningen på borger.dk](#). Alle boligejere er dermed som udgangspunkt en del af indefrysningsordninger, og mange har også allerede oparbejdet noget gæld, mens endnu flere har udsigt til det, i takt med at 2020-vurderingerne sendes ud.

Vælger man at være en del af indefrysningen, skal det indefrosne beløb betales tilbage, senest når boligen skal sælges. Overtager en ægtefælle ejendommen fra den anden ægtefælle, kan vedkommende dog også overtage det indefrosne beløb.

Vælger man at framelde sig indefrysningsordningen, skal også huske på, at frameldelsen kun gælder for den enkelte boligejers andel af grundskylden. Hvis der er to eller flere ejere af ejendommen, skal eventuelle medejere selv framelde sig, hvis de ønsker det.

I 2021 til 2023 skal boligejerne dog beskattes af den offentlige ejendomsvurdering fra 2020, men da vurderingerne er forsinkede, har mange boligejere endnu ikke modtaget den. I stedet betaler de en foreløbig grundskyld på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering fra 2011, og den er i mange tilfælde for lav. Når 2020-vurderingen er klar, vil der derfor ske en efterregulering, og Skatteministeriet forventer at ca. 1,1 mio. boligejere vil modtage en ekstraregning for grundskyld, mens ca. 120.000 boligejere vil modtage en ekstraregning for ejendomsværdiskat.



For perioden 2021 til 2024 kan der blive tale om en samlet stigning i grundskylden på 15,6 pct. i forhold til det beløb, man betalte i 2020. Boligejerne kan derfor selv estimere, hvor stort et beløb, som restskatten for grundskyld i værste fald løber op i.

## **Her kan du finde information om de indefrosne boligskatter**

### **Borger.dk**

På [Borger.dk](https://borger.dk) kan du se din foreløbigt indefrosne boligskat samt fra- og tilmelde dig indefrysningsordningen. Hvis du framelder dig inden

årsskiftet til 2024, vil du blive opkrævet det samlede indefrosne beløb til og med den senest forfaldne rate. Du kan ikke fortryde og få beløbet tilbage. Når du framelder dig ordningen, skal du løbende betale grundskyldsstigninger. Tilmelder du dig igen, vil indefrysningen af stigninger i din grundskyld gælde fra næste ikke-forfaldne rate.

### **Forskudsopgørelsen på skat.dk**

Når [forskudsopgørelsen](#) for 2024 er klar i midten af november, kan du se, hvor meget du forventes at indefryse i boligskatter i det kommende år. Du kan også til- og framelde dig ordningen, og eventuelle opdateringer overføres til forskudsopgørelsen, som afgør din månedlige skat. Opdateringer kan ske hele indkomståret, da indefrysningsslånet først stiftes endeligt, når indkomståret er slut 31. december. Indefrosset boligskat for 2024 stiftes således først 1. januar 2025.

### **Kommende internetside: TastSelv/Boligskattelån**

Når indefrysningsslånet er stiftet, er det muligt løbende at følge lån, rentetilskrivning, eventuelle indbetalinger osv. På TastSelv/Boligskattelån. Siden er stadig under udvikling, men forventes at blive klar i løbet af 2024. Man skal først betale lånet tilbage, når man sælger sin bolig, men man kan vælge at indfri lånet helt eller delvist på et tidligere tidspunkt. Via TastSelv/Boligskattelån kan man indbetale et valgfrit beløb, hvis og når det passer. Når lånet er indfriet, modtager man automatisk en kvittering, som fx kan anvendes til dokumentation ved en bolighandel.