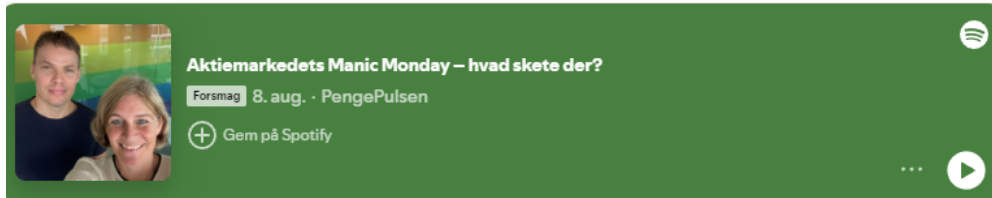


## Nyheder fra august!

Tre faktorer skabte i starten af august den perfekte storm på de globale aktiemarkeder. Hvad var de, og hvordan bør du som investor reagere på så voldsomme udsving? Seniorstrateg Simon Kristiansen er i studiet og giver dig værdifuld indsigt i markedets dynamik og gode råd til, hvordan du bedst navigerer i turbulente tider.



[Lyt til afsnittet her!](#)

## Nyt fra Nordea

Nordeas boliglån anbefales af Forbrugerrådet Tænk

I juni testede Forbrugerrådet Tænk boliglån på tværs af landets største banker. Her scorer Nordeas boliglån testens næsthøjeste score og får et "Anbefaler"-mærke.

FORBRUGER RÅDET **tænk**

Anbefaler JUN. 2024

**N**år du skal købe et hus eller en lejlighed, kan du låne op til 80 procent af boligens pris i et realkreditinstitut. Dertil skal du selv lægge minimum fem procent i udbetaling, mens de resterende 15 procent kan lånes i banken i form af et boliglån.

Netop disse boliglån har Forbrugerrådet Tænk testet på tværs af 14 forskellige danske banker. I undersøgelsen kigger forbrugerrådet på lånenes ÅOP - altså de årlige omkostninger, som man skal betale til banken for at have boliglånet. Tænk har dels kigget på priserne for at tage lån til køb af en ny bolig, og dels testet hvilke banker der tilbyder de bedste priser, hvis man ønsker at optage lån i sin nuværende bolig.

### Foretrukne bank i testen

Vores boliglån får testens næsthøjeste score og en "Anbefaler" af Forbrugerrådet Tænk, som forklarer resultatet med følgende:

"Nordeas boliglån opnår en andenplads i testen og tildeles samtidig en Anbefaler. Nordea tilbyder en rente på 4,11% og en ÅOP på 4,4%, hvilket er næstbedst i testen af boliglån."

"Nordeas Anbefaler skyldes, at deres boliglån er det billigste, hvis du skal optage lån i din nuværende bolig. Derudover er Nordea næstbilligst, hvis du skal købe bolig. Nordea er dermed den foretrukne bank i testen, hvis du vil have den laveste rente uanset formålet med dit boliglån," skriver Forbrugerrådet Tænk.

### Boliglån - Variabel Rente

Her kan du læse mere om vores lån, som Forbrugerrådet Tænk har testet. På siden kan du bl.a. beregne, hvad det koster dig at låne, og få et konkret bevis på, hvad du kan købe bolig for.

Vi tager også meget gerne en snak med dig om dine drømme og ønsker. [Book et bolig møde](#) nemt og hurtigt.

## Lav inflation i Danmark

For anden måned trækker inflationen nu faldet igen i Danmark.



### Cheføkonomens hjørne

Jeg hedder Helge J. Pedersen og er cheføkonom i Nordea. Mit fokusområde er udviklingen i dansk og international økonomi, og gennem analyser og artikler forsøger jeg at gøre de indviklede sammenhænge enkle.

Inflationen måles jo i forhold til, hvordan forbrugerpriserne var for et år siden og i forhold til juli 2023 er det især en højere husleje, som nu trækker leveomkostningerne op. Men også fjernvarmen og restaurant- og cafebesøg er blevet dyrere. Disse tre grupper havde det største vækstbidrag til inflationen og trak den tilsammen op med knap 0,8%-point. Til gengæld er prisen på møbler- og boligudstyr samt biler (både nye og brugte) faldet. Disse poster trækker isoleret set inflationen ned med næsten 0,4%-point.

I forhold til sidste måned er forbrugerpriserne dog steget med 1,1%. Det blev dyrere at leje et sommerhus, ligesom pakkerejser og fødevarer steg i pris. Omvendt var der prisfald på tøj og sko samt hotelovernatninger.

### Keerneinflationen aftager

Den såkaldte kerneinflation, som renser inflationen for prisstigningerne på energi og uforarbejdede fødevarer, blev målt til blot 1% i juli. Det var lidt lavere end i juni. Det er positivt, at kerneinflationen, der måler den underliggende inflationsudvikling, er så lav i Danmark. I andre lande omkring os går det noget langsommere med at få kerneinflationen bragt ned.

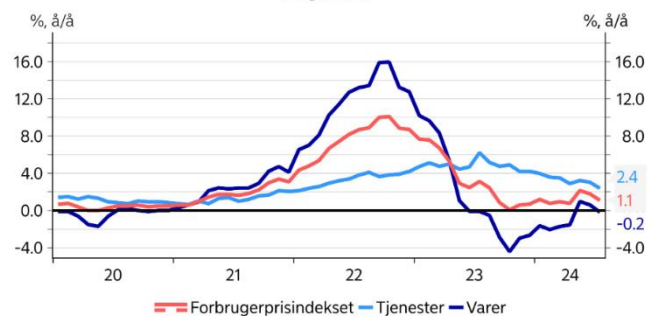
### Varepriserne falder igen

Det er som nævnt især servicereleterede priser, der holder inflationen oppe. Tjenestepreiser steg i juli med 2,4%, men den gode nyhed er, at det også var lavere end i juni, hvor de steg med 3%. Det er ligeledes positivt, at varepriserne i juli var lavere end for et år siden. De faldt nemlig med 0,2% i juli i forhold til samme måned sidste år.

Selvom inflationen altså aftog i juli er det vores forventning, at den begynder at stige igen hen over efteråret op mod 2% bl.a. drevet af den forholdsvis høje lønstigningstakt (lønomkostningerne steg med 6,5% i 2. kvartal på DA-området), som i en vis udstrækning vil blive overvæltet i forbrugerpriserne.

Den høje lønstigningstakt (lønningerne set som indtægt steg med godt 4% i 1. kvartal) betyder dog også, at vi ser en forholdsvis hurtig indhentning af det købekraftstab, som de danske husholdninger oplevede under energikrisen. Reallønnen steg således med over 3% i 1. kvartal og der er også udsigt til en pæn fremgang i resten af 2024. Faktisk tyder meget på, at købekraftstabet fra 2022 allerede er blevet indhentet i begyndelsen af 2025. Det vil understøtte udviklingen i det private forbrug over det kommende år.

Forbrugerpriser  
July 2024



Source: Nordea Markets and Macrobond



## Boligøkonomens hjørne

Jeg hedder Lise Nytoft Bergmann og er chefanalytiker og boligøkonom i 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.

[Du kan læse mere om mig her](#)

## Man slækker på træfsikkerheden for at højne ensartetheden

De nye ejendomsvurderinger for 2020 er i fuld gang med at blive sendt ud, men ikke alle boligejere er tilfredse.

Vurderingerne har bl.a. fået kritik for, at træfsikkerheden på ca. 80 pct. ikke er tilstrækkelig høj.

Det er dog efter min mening vigtigt ikke kun at fokusere på træfsikkerheden, men også på ensartetheden – og de to kvalitetskriterier går ikke altid hånd i hånd. Det betyder med andre ord, at man kan blive nødt til at slække på

træfsikkerheden, hvis man samtidig vil sikre en høj ensartethed og dermed også retfærdighed på tværs af landets boligejere.



## Vi opnår aldrig en træfsikkerhed på 100 pct.

Træfsikkerheden måles ved at sammenligne en ejendoms vurdering med den seneste handelspris. Ligger vurderingsværdien indenfor +/- 20 pct. af handelsværdien, er der tale om en "træffer".

Efter min opfattelse kommer vi aldrig til at få en trærate på 100 pct., og det er heller ikke ønskværdigt. Det er nemlig ikke alle forhold om en bolig, der kan (eller bør) proppes ind i Vurderingsstyrelsens ejendomsvurderingsmodel.

Således medtager Vurderingsstyrelsen kun objektive og målbare kriterier som fx salgspriserne i området, boligen og grundens areal, beliggenheden, varmekilden og tagmaterialet. Derimod medtager de ikke forhold ved indvendig stand, alderen på køkkenet og badeværelse, smagsmæssige præferencer eller køberens hhv. sælgerens ivrighed, der også har betydning for salgsprisen.

Samtidig er det efter min vurdering vigtigt at skelne mellem træfsikkerhed og ensartethed og at anerkende, at begge forhold er vigtige, hvis man vil skabe det bedst mulige vurderingssystem – også selvom hensynet til det ene forhold nogle gange sker på bekostning af det andet.

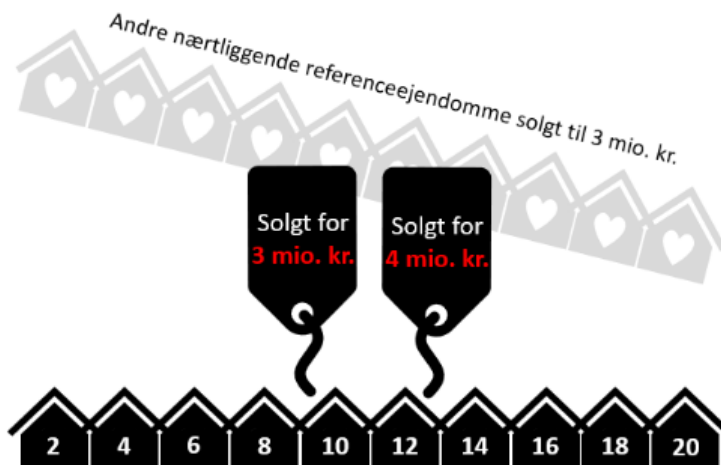
## Eksempel illustrerer forskellen mellem træfsikkerhed og ensartethed

For at illustrere forskellen mellem træfsikkerhed og ensartethed kan man forestille sig 10 objektive ens rækkehuse, der ligger på en vej med lige husnumre fra nr. 2 til 20. Nr. 10 og nr. 12 er solgt for nylig.

Nr. 12 er solgt for 4 mio. kr., da det er i god stand og har en smukt anlagt have med et helt særligt rosenbed, som køber sætter stor pris på. Det har også en tilpasset rumfordeling, en gennemrenoveret kælder og et nyt køkken og bad. Nr. 10 er derimod solgt for 3 mio. kr.

Alle de øvrige rækkehuse på vejen ligner nr. 10 og vil derfor også have en forventet salgspris på omkring 3 mio. kr.

På de omkringliggende veje findes flere rækkehuse, der også ligner nr. 10, og de seneste handler er da også foretaget til 3 mio. kr. Huset i nr. 12 til 4 mio. kr. skiller sig altså ud i kvarteret.



Kilde: Nordea Kredit, Vurderingsportalen.dk og Skatteudvalget 2023-24 SAU Alm. Del - bilag 283

Når Vurderingsstyrelsen skal værdiansætte en ejendom tager de udgangspunkt i op til 15 nærtliggende boliger kaldet referencerejendomme, der er solgt i løbet af de seneste seks år, og som ligner den bolig, der skal vurderes. De nærmeste huse vægter højest, og derfor vil rækkehusene i nr. 2-10 have nr. 10 som første referenceejendom, nr. 12 som næste referenceejendom og derefter de øvrige huse i området. Rækkehusene fra nr. 2 til 10 vurderes derfor til 3,12 mio. kr.

Husene i nr. 12-20 vil derimod have det dyre hus i nr. 12 som første referenceejendom, hvorfor alle husene (inkl. nr. 12) vurderes en anelse højere til 3,13 mio. kr.

Alle husene på vejen vurderes efter ensartede principper og tæt på det generelle prisniveau for området, men i eksemplet er træfsikkerheden kun på 50 pct. For når man sammenligner ejendomsvurderingen for nr. 10 og nr. 12 med salgspriserne på hhv. 3 og 4 mio. kr., er det kun nr. 10, der rammer indenfor +/- 20 pct. af salgsprisen. For nr. 12 er vurderingen derimod 22 pct. for lav.

Husejerne i nr. 12 vil derfor synes, at Vurderingsstyrelsen er galt afmarcheret, og hvis lokalavisen tager historien op og skriver om huset, der er solgt til 4 mio. kr., men kun er vurderet til 3,13 mio. kr., vil andre naboer også tænke dårligt om systemet. Men efter min opfattelse vil det i mange tilfælde være et fint kompromis, man har opnået – også selvom vurderingerne ikke har ramt helt rigtigt. For ved at give afkald på noget træfsikkerhed har vi i stedet opnået en ensartethed, hvor alle husene vurderes på et ensartet grundlag, og hvor boligejerne bliver oplyst om, hvilke kriterier, der ligger til grund for vurderingen. Det er langt bedre end det tidligere system, hvor alt foregik i en blackboks.

Ønskede man at øge træfsikkerheden, kunne man i stedet beslutte at bruge færre eller kun én enkelt referenceejendom. På den måde ville rækkehuset i nr. 10 altid blive vurderet til salgsprisen på 3 mio. kr. og rækkehuset i nr. 12 til 4 mio. kr. Det ville imidlertid gå ud over ensartetheden, da rækkehusene i nr. 2-8 derved også ville få en værdi på 3 mio. kr., mens rækkehusene fra nr. 14-20 ville blive vurderet til 4 mio. kr. Jeg er ikke fan af den løsning, og derfor accepterer jeg gerne, at vurderingerne ikke rammer "spot on".



## Det skal selvfølgelig være muligt at klage

Min accept af en vis margin for præcisionen af de nye ejendomsvurderinger betyder selvfølgelig ikke, at Vurderingsstyrelsen har "frit slag", og medierne har da også flere gange omtalt vurderinger, der synes åbenlyst forkerte. I de tilfælde skal det selvfølgelig været muligt at klage og få svar indenfor en rimelig frist.

Der er tale om et nyt og kompliceret ejendomsvurderingssystem, der skal være i stand til at værdiansætte mange forskellige boligtyper både i byerne og på landet. Derfor er det naturligt, at der forekommer fejl – ikke mindst i begyndelsen. Det er selvfølgelig aldrig sjovt for de berørte boligejere, men jeg tror oprigtigt på, at vi får langt bedre og meget mere forståelige ejendomsvurderinger end de gamle.

Kilder: Artiklen er skrevet med inspiration fra Vurderingsportalen.dk og Skatteudvalget 2023-24 SAU Alm. Del - bilag 283

## Andre artikler

### Flere kolleger under samme tag – og bedre brug af Nordeas filialer

*I øjeblikket modtager en række kunder breve om, at vi i Nordea lægger filialer sammen.*

Verden ændrer sig, og det betyder også, at måden kunderne bruger Nordea på, er i forandring. De benytter ikke filialerne på samme måde som tidligere. Brugen af digitale kanaler vokser stadig stødt – og kanalerne er under konstant udvikling, så vi kan være i bankernes digitale superliga.

På samme måde kigger vi hele tiden på, hvordan vi bedst tilpasser os kundernes behov i alle andre aspekter. Og som en del af det, er vi bl.a. ved at sammenlægge nogle filialer – det giver en række fordele.

#### Alle medarbejdere rykker med

Ved at samle kollegerne i større filialer kan vi sikre et større fagligt og socialt netværk. Vi får samlet kompetencerne, så man kan sparre med hinanden. Dét kommer også kunderne til gode. Og vi bliver fagligt en mere attraktiv bank, der også bedre kan tiltrække nye kolleger.



Ulrik Johannessen, Vicebankdirektør for Personal Banking i Danmark

"At drive bank er aldrig statisk. Vi ser altid på, hvor og hvordan vi kan optimere – på kundeservice, på økonomi, på digitale løsninger og på faglighed. Og med de her sammenlægninger ser vi, at det kan give en bedre kundeoplevelse, at vi i flere tilfælde kan hjælpe kunderne hurtigere, bedre og med flere ting. Vi tror på, at det er bedre for kunderne, at vi er bredt og stærkt dækket ind i alle vores filialer, ligesom vi er i 24/7 og digitalt," siger Ulrik Johannessen og uddyber:

"Der vil naturligvis være kunder, der får en smule længere til deres nærmeste filial. Men vi håber, at kunderne vil opleve, at vi har samlet mere ekspertise og skabt større tilgængelighed, når de møder os – uanset om det er i filialen, i 24/7 eller digitalt. Og så er det vigtigt for mig at understrege, at alle kolleger flytter med i de nye filialer, og kunderne kan beholdes deres rådgivere."

## Nationalbanken sender brev til borgere om udfasning af kontanter

Fra på mandag 2. september - og resten af måneden - sender Nationalbanken et brev til alle borgere over 15 år via e-Boks (og fysisk post til dem, der er fremeldt digital post).

Brevet gør opmærksom på udfasningen af 1000-kronesedlen og sedler fra før 2009, og samtidig giver Nationalbanken instrukser til, hvad man skal gøre, hvis man har sedler, der bliver ugyldige 31. maj 2025.

[Du kan se brevet her.](#)

### Kan resultere i flere kundehenvendelser - (gen)læs, hvordan vi håndterer

Da brevet går ud til næsten hele befolkningen, bør vi forberede os på, at der kan komme flere kundehenvendelser.

[Derfor henviser vi til denne Intra-side](#), hvor du kan (gen)læse alt om, hvordan vi håndterer kontantindbetalingerne.

Også digitalt har vi forberedt os på en eventuel større interesse. Vi har bl.a:

- opdateret [vores kampagneside](#) med flere spørgsmål/svar
- søgemaskineoptimeret, så kunderne hurtigere finder vores svar, når de søger på Google/nordea.dk
- planlagt e-mails og beskeder i Netbank/mobilbank

**Ugyldige pengesedler**  
Ugyldige efter 31. maj 2025

Pas på svindlere  
Du skal være opmærksom på, at svindlere måske vil forsøge at få dig til at udlevere dine kontanter, fx ved at sige, at de kommer fra Nationalbanken eller din bank. Hverken Nationalbanken eller andre myndigheder vil kontakte dig og bede dig udlevere kontanter.  
Sig nej, hvis andre beder dig om at veksle eller indsætte kontanter for dem. Du risikerer at hjælpe kriminelle og medvirke til alvorlig økonomisk kriminalitet.

Omblytningsserien - 1944    Portrætter og landskaber - 1952    Portrætter og dyr - 1972    Portrætter og kirkekunst - 1997    Broer og oldtidsfund - 2009

## Nordea indgår forlig med amerikansk myndighed vedrørende tidligere procedurer mod hvidvask

Nordea har indgået et endeligt forlig med New York State Department of Financial Services (DFS) som konsekvens af en undersøgelse vedrørende tilstrækkeligheden af Nordeas program for forebyggelse af hvidvask i perioden fra 2008 til 2019.

I forhold til forliget med DFS har Nordea indvilliget i at betale i alt USD 35 mio. (EUR 31,5 mio.). Betalingen til den amerikanske myndighed påvirker ikke Nordeas økonomiske stilling i væsentlig grad og vil indgå som en omkostning i Nordeas regnskab for 3. kvartal 2024.

De historiske undersøgelser hos DFS vedrørte Nordeas tidligere processer, retningslinjer og kontroller for at forhindre hvidvask samt tidligere rammer for compliance, herunder i den lukkede Vesterport International Branch i Danmark og Nordeas tidligere aktiviteter i de baltiske lande.

Nordea accepterer betingelserne i forliget og har samarbejdet fuldt ud med DFS om sagen. Nordea forstår, at med forliget afsluttes DFS' undersøgelse, og Nordea er ikke bekendt med andre igangværende eller aktive undersøgelser hos de amerikanske myndigheder i relation til sådanne historiske sager vedrørende forebyggelse af økonomisk kriminalitet.

Som følge af amerikanske restriktioner i forhold til fortrolige tilsynsoplysninger har Nordea ikke kunnet offentliggøre detaljer om denne undersøgelse før nu.

"Efter en tæt løbende dialog og samarbejde siden 2019 er vi glade for at kunne afslutte denne sag med DFS. Som vi tidligere har erkendt, undervurderede vi historisk kompleksiteten af indsatsen for at forhindre økonomisk kriminalitet og de nødvendige ressourcer hertil. I de seneste år har vi investeret massivt i vores program for forebyggelse af hvidvask, og bekæmpelse af økonomisk kriminalitet er en af de vigtigste prioriteter for Nordea," siger Jamie Graham, Chief Compliance Officer, Nordea-koncernen, og fortsætter:

"Vi gør alt, hvad vi kan for at forhindre økonomisk kriminalitet, og banken har taget væsentlige skridt for at forbedre processer og procedurer til bekæmpelse af økonomisk kriminalitet efter perioden omfattet af undersøgelsen hos DFS. Vi er glade for, at disse skridt og vores omfattende samarbejde også blev anerkendt af DFS."

På spørgsmålet om, hvordan det endelige forlig med DFS relaterer sig til den igangværende sag med de danske myndigheder, fortæller chefjurist i Nordea Danmark Anders Holkmann Olsen:

"I forhold til den igangværende sag i Danmark har DFS-undersøgelsen været bredere hvad angår internationalt omfang og tidsperiode, og elementer i den danske sag har således været en del af omfanget af DFS-undersøgelsen."

### **Nordea er en anden bank i dag**

I de seneste år har Nordea Bank styrket sit beredskab mod økonomisk kriminalitet betydeligt. Bankens fokus og investeringer afspejler indsatsen for kontinuerligt at forbedre forsvaret mod økonomisk kriminalitet og tilpasse sig nye og voksende risici i omverdenen. Tiltagene omfatter:

- Ca. EUR 1,5 mia. investeret indenfor risiko og compliance siden 2015
- Over 3.400 medarbejdere, der udelukkende arbejder med at bekæmpe hvidvask og andre former for økonomisk kriminalitet
- Nye retningslinjer, procedurer og kontroller med det mål at styrke Nordeas program for forebyggelse af hvidvask
- Implementering af mere avancerede metoder til forebyggelse og afsløring med mere end 3,4 mia. transaktioner overvåget sidste år
- Løbende uddannelse af alle Nordeas medarbejdere for at sikre, at de har de rette færdigheder og kompetencer.

Vi ved, at du kan få spørgsmål eller kommentarer om denne sag fra kunder, familie og venner. Desværre kan vi ikke have kommentarfeltet åbent for spørgsmål, da det er en følsom sag, der har forbindelse til en dialog med myndighederne. Det begrænser vores mulighed for at kommentere yderligere på sagen her på Intra.

Har du brug for hjælp med at besvare spørgsmål, kan du se under Spørgsmål og svar nedenfor. Hvis du har brug for hjælp til at håndtere en specifik kundehenvendelse eller dialog om denne sag, kan du kontakte din leder, som kan række ud til lederen af GBCM på det lokale marked eller Group External Communication.

## "Nordea er den foretrukne bank i testen..."

I juni testede Forbrugerrådet Tænk boliglån på tværs af landets største banker. Her scorer Nordeas boliglån testens næsthøjeste score og får et 'Anbefaler'-mærkat.

Forbrugerrådet Tænk har [testet boliglån på tværs af 14 forskellige danske banker](#). I undersøgelsen kigger forbrugerrådet på lånenes ÅOP - både på lån til køb af en ny bolig og til optagelse af lån i sin nuværende bolig.

### Foretrukne bank i testen

Vores boliglån får testens næsthøjeste score og en "Anbefaler" af Forbrugerrådet Tænk, som forklarer resultatet med følgende:

"Nordeas boliglån opnår en andenplads i testen og tildeles samtidig en Anbefaler. Nordea tilbyder en rente på 4,11% og en ÅOP på 4,4%, hvilket er næstbedst i testen af boliglån."

"Nordeas Anbefaler skyldes, at deres boliglån er det billigste, hvis du skal optage lån i din nuværende bolig. Derudover er Nordea næstbilligst, hvis du skal købe bolig. Nordea er demed den foretrukne bank i testen, hvis du vil have den laveste rente uanset formålet med dit boliglån," skriver Forbrugerrådet Tænk.

Anbefalingen bliver selvfølgelig delt med både eksisterende og potentielle kunder. 'Anbefaler'-mærket er synligt flere steder på nordea.dk, ligesom vi har betalte annoncer på sociale medier.

The image shows two screenshots. The left one is a screenshot of the Nordea website's 'Boliglån Variabel Rente' page. It features a dark blue header with the Nordea logo and navigation links. The main content area has a white background with a blue sidebar on the left. A prominent green badge on the right side of the page reads 'FORBRUGER RÅDET TÆNK Anbefaler JUN. 2024'. The right screenshot is a social media advertisement for Nordea, featuring the same green badge and text: 'Nordea', 'FORBRUGER RÅDET TÆNK Anbefaler JUN. 2024', and 'Forbrugerrådet Tænk anbefaler vores Boliglån Variabel Rente'. Below the advertisement, there is a small text box that says 'nordea.dk/tænk\_anbefaler Boliglån: Nu med lavere rente' and a 'Learn more' button.

Vi har købt rettighederne til at markedsføre og kommunikere om anbefalingen til 3. november.



### **"Skal give os selvtillid til at kaste snøren ud"**

Ulrik Johannessen mener, at vi skal være stolte af anbefalingen, som blåstempler vores konkurrencedygtighed på boligområdet – men minder også om, at lave priser ikke står alene, når der skal leveres gode kundeoplevelser:

"Vi skal være stolte, når et uafhængigt forbrugerråd anbefaler danskerne at kigge vores vej, når man skal låne til livets måske største investering. Det bekræfter os i, at vi har et godt produkt på hylden, der kan hjælpe vores kunder med at drømme om noget bedre," siger Ulrik og uddyber:

"Det er dog ikke kun billige produkter, der gør os konkurrencedygtige. Vi er gode, fordi vi har en oprigtig lyst til at snakke med og forstå vores kunder. Fordi vi er nysgerrige på behov og drømme, men samtidig er ansvarlige og grundige i vores kredithåndværk. Og vi kan se, at vi hele tiden bliver lidt bedre til at dokumentere vores sager, ligesom der også arbejdes på at gøre processerne lettere og smidigere."

"Det er kombinationen af de her ting – og et stærkt produkt, der skal give os selvtillid til at gribe mulighederne hurtigt og kaste snøren ud til endnu flere, så vi kan skabe gode kundeoplevelser og øge vores markedsandel," afslutter Ulrik.

