



Erhvervsminister Brian Mikkelsen

28. september 2017 · cb

Kære Brian Mikkelsen

Jeg skriver til dig angående det såkaldte styresignal, der begrænser lån med variabel rente og/eller afdragsfrihed, hvis gælds faktoren overstiger 4. Ældre Sagen har forståelse for ønsket om at begrænse såkaldt risikobetonet långivning i visse områder, men som reglerne er udformet, vil de for en gruppe af pensionister medføre en betydelig og u hensigtsmæssig begrænsning af adgangen til at frigøre friværdi i deres ejerbolig (nedsparring) – på trods af at de samlet set kan have en særdeles solid og velkonsolideret økonomi.

Ældre Sagen har noteret sig, at regeringen i juni 2017 anmodede kreditinstitutterne om maksimalt at yde 15 % af deres *nye lån til boligkøb* i Københavnsområdet og Århus til familier, hvis samlede gæld overstiger fire gange deres samlede indkomst før skat, hvis lånene ydes med variabel rente og/eller afdragsfrihed. Dette skete på baggrund af en henstilling fra Det Systemiske Risikoråd.

Som opfølgning herpå har Finanstilsynet nu udsendt ”indberetningsskema i forhold til styresignal om forsigtig långivning til boligkøb i vækstområder”. I vejledningen til disse indberetningsskemaer, som vi formoder er det såkaldte ”styresignal”, er overholdelse af styresignalet imidlertid formuleret på den måde, at højst 15 % af *nyudlån* i vækstområderne må ydes med variabel rente og/eller afdragsfrihed, hvis gælds faktoren overstiger 4.

Styresignalet omfatter i Finanstilsynets formulering således *alle* nye udlån, dvs. også omlægninger i forbindelse med udløb af afdragsfrihed, og lån til pensionister med henblik på at frigøre friværdi i egen bolig, herunder ved at optage afdragsfri lån (”nedsparingslån”).

Dette vil efter Ældre Sagens opfattelse medføre en væsentlig risiko for, at mange pensionister i de omfattede kommuner ikke vil kunne foretage nedsparring i deres ejerbolig med henblik på at dække leveomkostninger i pensionisttilværelsen. Dette er særdeles u hensigtsmæssigt. Det forhindrer den enkelte pensionist i en hensigtsmæssig tilrettelæggelse af sin økonomi. Mange har anset opsparing i ejerboligen som en del af deres ”pensionsopsparing” og har haft en berettiget forventning om at kunne omsætte denne friværdi til forbrug. I værste fald vil det kunne føre til, at nogle pensionister bliver nødsaget til at sælge deres bolig, selv om de både ønsker og objektivt set har økonomisk mulighed for at blive boende. Dette er u hensigtsmæssigt for såvel den enkelte som for samfundet.

Efter en henvendelse fra Ældre Sagen i januar 2014 præciserede tidligere erhvervs- og vækstminister Henrik Sass Larsen, at nedsparingslån, der ligger indenfor 60% af ejendoms værdien, ikke er omfattet af kravet om, at låntager – som betingelse for at få nedsparingslånet – ville være i stand til at betale renter og afdrag på et lån uden afdragsfrihed, jf. § 20 i vejledning nr. 9343 af 20/05-2015.

Ældre Sagen savner derfor en begrundelse for, at styresignalet i sin nuværende udformning er ændret fra at omfatte *lån til boligkøb* til at omfatte *alle nye realkreditlån* med variabel rente og/eller afdragsfrihed ydet i de såkaldte "vækstområder".

Herudover savner Ældre Sagen en præcisering af, at den tidligere undtagelse for afdragsfri nedsparingslån *fortsat gælder*, også for pensionister, der bor i de såkaldte "vækstområder". Et krav om en bestemt – høj – indtægt i forhold til gæld vil ramme en del pensionister i ejerbolig, fordi der er en stor gruppe pensionister, der har relativt lav løbende indkomst, men som har en betydelig opsparing i form af friværdi i deres bolig. Som indberetningsskemaerne er udformet, kan Ældre Sagen imidlertid ikke umiddelbart se, at lån til pensionister med henblik på at frigøre friværdi (afdragsfri nedsparingslån) er undtaget.

I styresignalet tales der alene om, at udlån med variabel rente og/eller afdragsfrihed skal begrænses til 15 %, men der gives ingen anvisninger på, hvordan denne kreditrationering skal administreres.

Ældre Sagen ser en betydelig risiko for, at kreditinstitutterne vil prioritere andre kundegrupper i forhold til pensionister ved fordeling af disse lånetyper.

Det kan som nævnt i yderste konsekvens betyde, at pensionister i de såkaldte vækstområder kan blive tvunget til at sælge deres bolig, hvis de afskæres fra at optage afdragsfri nedsparingslån i realkreditinstitutterne eller tvinges til at optage dyrere lån, fordi de afskæres fra at optage realkreditlån, der er billigere end alternative lånetilbud.

Jeg skal derfor opfordre dig til at præcisere over for kreditinstitutterne, at styresignalet ikke omfatter lån til pensionister med henblik på at frigøre friværdi i form af afdragsfri nedsparingslån, således at pensionister også fremover får adgang til på hensigtsmæssig måde at disponere over deres friværdi.

Med venlig hilsen



Bjarne Hastrup  
Adm. direktør

Kopi af dette brev er sendt til Folketingets Erhvervsudvalg