

SKRIFTSERIE

Nr 2 • 2021

PENSIONÄR SÖKER LÅN, FUNKAR DET?

Om lånemöjligheter för den som avslutat sitt yrkesliv och börjat ta ut pension.



PENSIONÄR SÖKER LÅN, FUNKAR DET?

Om lånemöjligheter för den som avslutat sitt yrkesliv och börjat ta ut pension.

Författare:

**Ylva Yngveson, privatekonomisk analytiker,
expertsribent i SPF Seniorernas medlemstidning Senioren.**

Tidigare publicerad skrift från SPF Seniorerna:

- Premiepensionen – hur påverkas den av förskott och efterlevandeskydd (2021)

Samtliga skrifter går att ladda ner från www.spfseniorerna.se

Innehåll

1. Problembeskrivning	4
2. Problemen kan belysas på flera sätt	5
3. Dagens låntagare 65 år och äldre	6
Ränteutgifter	6
Skuldstorlek	6
Nya bolån	7
Kronofogdeärenden	7
4. Kreditbedömning	8
Konsumentkreditlagen	8
Säkerhetens roll	8
Krav på inkomst	9
Uttagstider för tjänstepension	9
Kalkylkostnader	9
KALP	9
Driftkostnader	10
Kalkylränta	10
Krav på kontantinsats	11
Krav på amortering	11
Bolån	11
Konsumtionskrediter	11
Annuitetslån	11
Fler faktorer påverkar möjligheten att få bolån	12
Ränteavdrag och fastighetsavgift	12
Uppskov	12
Värdering	12
Seniorlån och kapitalfrigöringskredit	12
Några saker att förstå kring kapitalfrigöringskrediter	13
5. Bankers kreditbedömning	14
6. Banker i våra grannländer	15
Danmark	15
Norge	16
Finland	16
7. Historisk tillbakablick	17
8. Finansinspektionens analys	18
Om skuldkvotsregeln	18
9. Några exempel, bolån	19
På bankernas webbplatser	19
Kalkylexempel	20
Befintligt boende	20
Flytt till nytt boende	21
Om bostadstillägg	22
Om skatt på pension	22
10. Kommentarer	23
11. Några slutsatser och förslag	24
12. Avslutning	26
Källförteckning	27

1. Problembeskrivning

För att få ett lån krävs betalningsförmåga. Det innebär att man ska ha en ekonomi som räcker för att betala tillbaka lånet till kreditgivaren. Bedömningen görs i samband med att en låneansökan ska beviljas eller avslås. Hur mycket lån man kan få bygger främst på den inkomst man har, men också på vad man beräknas ha framöver. Därtill ska man ha råd med boendet och andra nödvändiga levnadsomkostnader.

Pensionärer vittnar om att de blir nekade lån trots att de har klarat av att betala lån tidigare och att de har en god betalningshistorik. Det här kan, förutom att upplevas som kränkande och omyndigförklarande, innebära stora problem i livsföringen. Den som vill byta boende kan bli låst vid en bostad som inte passar hushållsstorlek eller funktion. Den som behöver byta bil, kanske av miljöhänsyn, kan bli hänvisad till ett urval som inte är önskvärt.

Inlåsnings på bostadsmarknaden är ett problem både för individen och för samhället. Minskad rörlighet leder till problem för kommuner med planering av bostadsbyggande och kanske med onödigt höga kostnader för äldreomsorg. Det kan också betyda att underhållet av bostadsbeståndet försämras. För hushållen begränsas möjligheten att välja den bostad som bäst passar livssituationen.

Risk för inlåsnings på bankmarknaden finns där också. Den som redan har ett lån kan inte självklart byta kreditgivare för att förbättra sina villkor. Förhandlingspositionen kan i stort sett vara obefintlig och den äldre personen hamnar i ett sämre läge än vad andra gör.

Problembilden handlar därmed om möjligheten att överhuvudtaget få ett lån, att kunna byta bostad och underläget i samband med förhandling om villkor.

I den här rapporten tas följande upp:

- Hur ser skuldsättningen ut i åldersgruppen 65+?
- Vilka regler gäller för kreditgivning till kund och hur har det sett ut tidigare?
- Hur resonerar banker här i landet och i våra grannländer?
- Några teoretiska räkneexempel.
- Slutligen tas frågan upp om något behöver ändras och vad det i så fall kan handla om.

*SPF Seniorerna
Ylva Yngveson, augusti 2021*

2. Problemen kan belysas på flera sätt

- För SPF Seniorerna berättar ett par om sitt avslag på en kreditansökan. De skulle byta bil och fick inte sitt billån beviljat.
 - I Aftonbladet finns år 2019 följande exempel: Ewa Christine nekades få ett lån på 140 000 kr.
 - Den 2 mars 2020 skriver Aftonbladet om Gisela som är ”fänge” i sitt eget hus. Hon vill flytta, då bostaden är onödigt stor, men hennes pension är för låg för att klara nytt lån. Några banker menar här att ålder i sig inte förändrar kreditbedömningen.
 - Expressen, Dina Pengar, skriver den 10 juli 2017 om Håkan 60 år som är ”för gammal för att låna hos banken”. 100 000 kronor ville han låna. Banken räknar med 30% lägre inkomst, enligt sin schablon, om man ansöker om lån från 60 års ålder. Privata Affärer skriver 21/7 2017 om samma ärende.
 - Privatlån 24 skriver 27/2 2019 (uppdaterad 19/11 2020) om Johan Eriksson. ”Tyvärr, vi kan inte låna ut pengar till dig. Det är emot bankens riktlinjer...” ”Detta är något jag har hört från flera pensionärer som har ansökt om lån från någon av storbankerna.”
 - Om Arne, som är 73 år och gick igenom en skilsmässa 2020, står att läsa i Svenska Dagbladet 8 februari 2021. Han har flyttat in på hotell och säger: ”-Bankerna vill inte ha pensionärer som kunder, så verkar det i alla fall.” ”-De tittar bara på min månadsinkomst och då blir ju en pension lätt hänt för låg i deras kalkyler.” Även för att få en hyresrätt har man krävt att hans månadsinkomst ska vara större, minst 3 hyror stor. Nu betalade han en månadshyra för hotellrummet på 12 000 kronor.
 - I en annons för Svensk Hypotekspension säger Jan Klingsell att besöket hos banken blev snopet. ”-De sa nej. Trots att jag var en trogen kund. Jag hade balanserad ekonomi. Dessutom alltid skött mina betalningar. Pensionen var inte så stor. Å andra sidan hade jag ju huset, det är värt en hel del. Det argumentet lyssnade inte banken på.”
 - I teve-reklamen för samma kreditgivare framgår att Bo Maniette och hans hustru blivit nekade banklån. I telefonsamtal med honom framgår att de fått nej från flera banker. De hade inga andra skulder och låneansökan gällde inget stort belopp. Bostadens värde var betydligt större. Men de fick till svar att de tjänade för lite.
- Ett problem kan uppstå vid flytt från en lågt belånad villa till en nybyggd bostadsrätt. Visserligen är kostnaden för uppskov nu borta, men dels kan inkomsten vara lägre än när befintligt lån en gång togs, dels kan avgiften till bostadsrättsföreningen vara högre än villans driftkostnad. Det kan vara svårt att få flytta med sitt lån eller att bli beviljad nytt igen.
- Man kan lätt konstatera att grundregeln om tillräcklig återbetalningsförmåga är avgörande. Utan den blir det inget vanligt lån. Att det finns gott om värde i en bostad räcker inte. Men beloppen som söks verkar i exemplen här inte vara höga. En fråga man kan ställa sig är om de regelverk som sätts upp för kreditbedömning stämmer med pensionärens verklighet.

3. Dagens låntagare 65 år och äldre

Många av dem som idag uppbär pension har lån. Det är vanligare än bland tidigare generationer.

Medianskulden för seniorers bolån var drygt 300 000 kronor år 2016. De seniorhushåll som tog nya bolån 2020 beviljades i genomsnitt 1,6 miljoner kronor och hade en genomsnittsinkomst på 41 000 kronor och 18 500 kronor kvar att leva på efter boende och lån.

Statistiken över hur många som i dagsläget har lån i olika åldrar och hur stora lån det handlar om finns på lite olika håll, är spretig och inte alltid aktuell. Många efterlyser att en förmögenhetsstatistik tas upp igen. Den tidigare upphörde efter 2007, efter att förmögenhetsskatten tagits bort. Inget beslut finns ännu om att ersätta den med en ny metod.

En del uppgifter kan ändå presenteras här. Klart är att många av dem som är 65 år och äldre är låntagare och att trenden är ökande.

Enligt Riksbankens Staff memo från 2018 hade antalet bolåntagare över 70 år ökat kraftigt mellan 2010 och 2016. Ökningen var nära 60 procent. Nu hade gruppen som helhet också ökat i antal. Tar man hänsyn till det hade andelen med lån ändå ökat. Antalet 66-70 åringar med bolån var 259 000 personer, vilket utgjorde 44,3 procent av samtliga i åldersgruppen år 2016. Av dem som var över 70 år hade 332 000 personer lån eller 25,6 procent av samtliga. En av flera bakomliggande orsaker går att finna i omfattande ombildning av hyresrätter till bostadsrätter under lång tid samt att nyproduktion av lägenheter främst har skett och sker i form av bostadsrätter och ägarlägenheter.

Ränteutgifter

Enligt Statistiska Centralbyråns statistik över inkomster och skatter hade drygt 753 000 individer, 65 år och äldre, deklarerat underskott av kapital år 2018. Det är hela 37 procent av den åldersgruppen. Hur många som faktiskt gjort avdrag för räntor går inte att utläsa här.

I en annan uppdelning går det dock att se vilka belopp olika hushållstyper gör avdrag med. Ensamstående utan barn i åldern 65-79 år och som hade lån gjorde ränteavdrag på i genomsnitt 2 900 kronor. För 80 år och äldre låg beloppet på 1 800 kronor. Sammanboende utan barn i åldern 65-79 år gjorde avdrag med 4 800 kronor i genomsnitt. De sammanboende som var 80 år och äldre gjorde avdrag på i genomsnitt 2 700 kronor. Det här är lägre belopp än vad som gäller för samtliga hushåll.

Skuldstorlek

Riksbankens avdelning för finansiell stabilitet som gav ut sitt Staff memo 2018 gjorde sin analys utifrån åldersgrupper. Där visar man att såväl genomsnittlig skuld som medianskuld ökade för gruppen 65+ mellan åren 2010 och 2016. Genomsnittet låg nu

på drygt 500 000 kronor och medianen på drygt 300 000 kronor. Även årskullarna som år 2010 var 65 år och äldre hade faktiskt ökat sin skuldsättning med åren, men på lägre nivå. Att genomsnittet är så pass mycket högre än medianen visar på att det är en liten grupp som har stora bolån.

Intressant att notera är att de som ökat sina skulder inte främst har gjort det på grund av att de har flyttat till nytt boende. Det handlar i stället om utökad belåning på befintligt boende eller att man tagit andra krediter. Största andelen personer 65+ med bolån finns i storstadsområdena. Totalt skuldbelopp för åldersgruppen har ökat stort, från 146 miljarder kronor år 2010 till 300 miljarder år 2016. Nya kullar har kommit in i åldersgruppen som förmodligen är mer belånade än äldre kullar.

Nya bolån

Finansinspektionens Bolånerapport 2021 bygger bland annat på en stickprovsundersökning bland nya lån tagna 2020. De som var 65 år och äldre stod för 5 procent av samtliga nya lån, räknat på volym. Genomsnittligt belopp i den åldersgruppen var drygt 1,6 miljoner kronor. På totalen var motsvarande belopp 2,5 miljoner kronor. Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden var ungefär som för genomsnittet för samtliga grupper, 3,3 miljoner kronor, medan månadsinkomsten på nära 41 000 kronor var lägre än i de flesta andra åldersgrupper.

Hushållsinkomsten skilde sig åt utifrån hushållsstorlek. För ensamhushåll över 65 år var månadsinkomsten 27 400 kronor och för sammanboende närmare 48 200 kronor. Här handlade det alltså om dem som faktiskt fått bolån beviljade. Det kan jämföras med senaste publicerade genomsnittliga pensionsinkomsten för åldersgruppen, 2019, på 18 800 kronor per månad.

Belåningsgraden, skulden i förhållande till bostadens värde, var för ensamstående mellan 66 och 70 år runt 46 procent och för sammanboende närmare 49 procent. Den minskade vanligtvis för varje årskull och för 75-80-åringar var den 34 respektive 40

procent. Skuldkvoten, skulden i förhållande till inkomst efter skatt, var lägst bland dem som var 66 år och äldre, 311 procent.

Kvar att leva på var 18 500 kronor i månaden i genomsnitt, för bolåntagare äldre än 65 år.

Kronofogdeärenden

I en analys från år 2019 såg Kronofogden att antalet skuldsatta pensionärer ökat och att de flesta har haft en skuld där i många år. Skulderna är i genomsnitt nästan dubbelt så höga som för yngre. Det hänger samman med att många har haft skulder länge. Räntor och avgifter har kraftigt byggt på dessa. Idag har närmare 37 000 personer över 64 år en skuld hos Kronofogden. Det är en minskning jämfört med åren före. Som andel av åldersgruppen handlar det om färre än 2 av 100. Det kan jämföras med att nära 4 av 100 personer i vuxna befolkningen har en sådan skuld, alltså dubbelt så vanligt.

Kronofogden oroar sig emellertid över att antalet pensionärer 80 år och äldre, som får sin första skuld registrerad, ökar.

Den vanligaste skulden som leder till att en 65+are hamnar hos Kronofogden första gången är en restskatt. Även andra skatteskulder, t.ex. fordonsskatt, är vanliga. De här olika skatteskulderna tillsammans är lika vanliga som skulder som uppstått på grund av lån och krediter. De senare är dock mycket större i kronor räknat. Skulder på grund av e-handel har krupit upp i åldrarna och återfinns även här. Några andra typer är vårdskulder och skulder för underhållsstöd. En del personer har skulder som hänger kvar ända sedan 90-talskrisen.

Av de 12 250 personer som beviljades skuldsanering under 2020 var 2 158 personer 65 år och äldre. En rätt hög andel i den gruppen får sin ansökan beviljad, 65 procent.

4. Kreditbedömning

*Lön, pension, näringsinkomst, inkomstskatt, kyrkoavgift, bostadstillägg, utdelningar, utgifter, kalkylräntor, amorteringskrav, värdering, fastighetsavgift, kapitalvinstskatt, stämpelskatt, uppskavsregler.
Så mycket kan påverka! Inte bara pensionen.*

Lån som ett företag erbjuder privatpersoner styrs i grunden av konsumentkreditlagen och Finansinspektionens regelverk. Därutöver får bland annat kreditgivarnas beräkning av beloppet ”kvar att leva på”, KALP, betydelse för hur stort lån en kund kan beviljas. Hur skattereglerna är utformade spelar också roll.

Konsumentkreditlagen

Av konsumentkreditlagen framgår att betalningsförmågan är den viktigaste faktorn för att ett lån ska beviljas. Utan sådan förmåga ska en låneansökan avslås och kreditgivaren ska meddela sökanden om orsaken. Det här gäller alla typer av lån och köp på avbetalning.

I lagen finns också bestämmelser som skyddar konsumenten. Räntesättningen får inte vara oskäligen hög, den effektiva räntan ska anges och för vissa krediter finns en ångerrätt. En kredit får alltså inte ha en högre ränta än den som Riksbankens referensränta plus 30 procentenheter. Begränsningar finns också om att kostnaderna för en högkostnadskredit inte får vara högre än själva lånebeloppet och att löptiden inte får förlängas mer än en gång.

Kreditgivaren är skyldig att förklara avtalet och vad lånet kommer att kosta så att den sökande förstår. En förköpsinformation ska kunden få innan avtalet träder i kraft. Det ska för de flesta krediter anges i ett

speciellt formulär, Standardiserad europeisk konsumentkreditinformation, enligt ett standardiserat EU-faktablad. För information om bolåns villkor tillämpas vanligtvis en europeisk bolånekod.

Säkerhetens roll

I lagen står det att en konsument ska ha ekonomiska förutsättningar att fullfölja vad han eller hon åtar sig genom krediten. Ett stycke lyder också som följer: ”Kreditprövningen får inte till övervägande del grunda sig på att den avsedda säkerhetens värde överstiger kreditbeloppet eller att säkerheten antas komma att stiga i värde. Detta gäller inte för en bostadskredit där kreditfordran ska betalas först i samband med att den egendom som utgör säkerhet överläts med anledning av att låntagaren uppnår en viss ålder eller på grund av låntagarens sviktande hälsa eller död.”

Första meningen syftar till att det inte är värdet på säkerheten som avgör i kreditprövningen. Det får översättas med att man framförallt måste ha betalningsförmågan. Den andra meningen kan antas handla om bankers möjlighet att ge någon typ av seniorlån.

Säkerhetens roll i en kreditprövning är den möjlighet kreditgivaren har att få täckning för skulden om låntagaren inte längre kan betala. Det påverkar främst räntesättning och amorteringstid.

Krav på inkomst

Som pensionär är inkomsten ofta densamma månad efter månad och kan förväntas fortsätta så. Det borde alltså vara en ovanligt säker utgångspunkt. Men många utbetalningar är tidsbegränsade och upphör efter viss tid. Som kreditgivare ska man säkerställa att betalningsförmågan finns även framöver.

Enligt Europeiska bankmyndighetens (EBA) direktiv från år 2014 ska en kreditgivare ta hänsyn till kommande inkomstförändringar. Regeln ska tillämpas för kunder som är 60 år och äldre och ännu inte börjat ta ut sin pension.

Enligt svar från bankerna framgår att man tar hänsyn till säkerställda och varaktiga inkomster. Därmed menar några att bostadstillägg kan ingå i underlaget. Bolån och bostadens värde påverkar ju inte heller beräkning av bostadstillägg negativt, varför den rundgången undviks. Det här gäller permanentbostaden. Ett problem kan vara om pengarna från lånet läggs undan som sparande en längre tid. Då kan det i sig reducera ett eventuellt bostadstillägg.

Uttagstider för tjänstepension

Tjänstepensioner kan tas ut på viss tid och i de flesta fall livsvarigt. Utbetalningstid för ickeväljar-alternativen varierar. De går oftast att ändra på. Men att korta ned tiden så att en pensionsutbetalning upphör efter kanske bara fem år kan bli besvärligare än man tänkt sig.

Försäkringsbolaget AMF undersökte hur fördelningen mellan livsvarig och tidsbegränsad utbetalning förändrats hos dem som år 2018 hade pension via AMF. Där konstaterades att andelen pensionärer som valt uttag på fem eller tio år ökat ordentligt, från mindre än 40 procent år 2012 till 58 procent år 2018.

I SNS rapport från 2017, Utbetalningstider i tjänstepensionssystemet, framgår att utbetalningstiderna blivit kortare med åren för främst privatanställda arbetare (LO-SAF-området) och kommunal- och regionanställda (KAP-KL-området). Här jämförs åren mellan 2008 och 2015. Bland

privatanställda tjänstemän med så kallad ursprunglig ITPK har i stället något fler valt längre utbetalningstid.

Kalkylkostnader

KALP

Inkomsten är en sak. Vad den ska räcka till är en annan. När man drar ifrån skatt, samtliga låneutgifter, nuvarande och blivande, och boendekostnader återstår ett belopp, Kvar att leva på, förkortat till KALP. Det ska räcka till de vanliga utgifter som hör till ett hushåll. En minsta nivå på dessa levnadsomkostnader måste hushållet klara. Den nivån är normalt angiven som en schablon och bygger på antalet personer i hushållet, om det är en vuxen eller två i hushållet och hur många barn där finns. För konsumtionskrediter finns oftast olika nyckelvärden med i en kredit scoring, där individen får sin kreditvärdighet satt utifrån en viss skala.

Enligt bankerna är det vanligt att använda Konsumentverkets beräkningar av rimliga levnadsomkostnader som en grund för sina KALP-beräkningar. Om det sker fullt ut bör med andra ord hänsyn tas till att kostnaderna är lägre för dem som passerat 60 år.

Den som lever på pension har många investeringar bakom sig och ofta färre och lägre utgifter, t.ex. fackföreningsavgifter, resor till och från jobbet, arbetskläder, försäkringspremier som sjunker och andra som försvinner. Det som i stället kan tillkomma eller öka är utgifter för mediciner, vård, tandvård, glasögon och andra hjälpmedel, men är mer individuella. KALP-beräkningarna är inte individuella. En lånehandläggare kanske ber den som söker lån att lämna över en aktuell budget, men det är knappast en realistisk utgångspunkt eller en möjlighet till lägre krav. Därmed kommer vanligtvis schabloner att användas. De utgör ju också en miniminivå.

I Finansinspektionens rapport om hushållens bolån 2021 finns redovisat ett genomsnitt för bankernas KALP-beräkningar. På bankernas hemsidor står numera inget om vilka belopp de räknar med. En marginal

för kostnader utöver Konsumentverkets bör finnas. Många hushåll behöver normalt utrymme även för icke nödvändig konsumtion, sparande, fordon med mera. En ensamstående måste då utifrån bankernas genomsnitt ha minst 9 900 kronor kvar i månaden efter boende och andra lån. Ett par behöver 17 200 kronor. Per hemmavarande barn gäller 3 700 kronor, oavsett hur många de är. I inget av dessa belopp finns en skillnad utifrån ålder.

En kostnadspost som inte redovisas självständigt är om hushållet har bil eller ej. Inte sällan finns ett billån, som kan utgöra den största delen av kostnaden och då finns med i kalkylen. Men övriga kostnader för att äga en bil kan uppgå till ett par tusen kronor i månaden. Skillnaden mellan att ha bil, flera bilar eller ingen alls påverkar en kalkyl rätt ordentligt, speciellt känsligt för den som ligger nära gränsen för att beviljas lån.

Skulle bilkostnaden tas upp separat borde KALP-beloppen kunna sänkas. Det vore positivt för dem som inte har bil, men förmodligen negativt för dem med bil.

Det är något av en balansgång för bankerna att ta fram gränser för vad pengarna ska räcka till. De får inte hamna för lågt så

hushållen riskerar problem, men samtidigt inte för högt så att alltför få hushåll kan beviljas lån överhuvudtaget. Hanteringen hänger förstås samman med att man ser att beloppen fungerar i praktiken, att bedömningen är realistisk över tid.

Driftkostnader

Det finns schabloner också för driftkostnader för boendet. Man ska som kund ange faktiska kostnader. Är de inte fullt kända används schablonen, en miniminivå. Finansinspektionens framräknade genomsnitt hos bankerna är 4 000 kronor per månad för småhus, 3 100 för bostadsrätter och 2 000 kronor för fritidshus. En viss marginal för underhåll ingår.

Kalkylränta

Dessutom ska låntagaren ha en buffert i form av att räntesatsen i lånekalkylen sätts högre än den aktuella som är för dagen. Det kan handla om en långsiktig, rörlig boränta plus ett antal procentenheter. En längre tid har kalkylräntan legat på mellan 6 och 7,5 procent. Under senare tid har flera aktörer sänkt den ned till den lägre nivån.

Faktaruta

Konsumentverkets beräkning av rimliga levnadskostnader 2021, kr/mån.

	31 – 60 år		61 – 74 år	
	1 vuxen	2 vuxna	1 vuxen	2 vuxna
Hushållskostnad	2 310	2 700	2 310	2 700
Mat, hemma	2 750	5 500	2 470	4 940
Kläder/skor	510	1 020	490	980
Fritid	640	1 280	570	1 140
Mobil	150	300	90	180
Hygien	650	1 300	600	1 200
SUMMA	7 010	12 100	6 530	11 140
<i>Jämför KALP</i>	<i>9 900</i>	<i>17 200</i>	<i>9 900</i>	<i>17 200</i>

Förklaring: Hushållskostnad är förbrukningsvaror, hemutrustning, medier och hemförsäkring (storstad). För vissa poster är åldersgruppen 31-60 år mer uppdelad. Här har värdet jämkats. KALP avser Finansinspektionens uppgift om bankernas genomsnitt för 2021.

Krav på kontantinsats

Enligt konsumentkreditlagen krävs en kontantinsats på 20 procent för kreditköp. Kunden måste med andra ord själv stå för 20 procent av varans pris. Vid bilköp kan det vara i form av inbytesbil och/eller kontanta medel.

För bostadslån införde Finansinspektionen ett krav på bolånetak år 2010. Lån med bostad som säkerhet får inte ges till mer än 85 procent av bostadens värde. I samband med köp ska därmed kontantinsatsen vara minst 15 procent av bostadens pris.

Krav på amortering

Bolån

För att minska risker med hushållens skuldsättning har Finansinspektionen även infört krav på amortering på bolån, i två steg. De gäller enbart i samband med att nya lån tas.

Det första steget kom 1 juni 2016 med ett amorteringskrav utifrån hur stora bolånen är i förhållande till bostadens värde. Om samtliga skulder på bostaden överstiger 70 procent av värdet ska två procent av ursprungliga skuldbeloppet amorteras årligen. Om skulderna överstiger 50 procent men inte 70 ska en (1) procent amorteras. Mer än så får man förstås amortera.

En alternativregel finns för tilläggs lån. Den som tog bolån före 1 juni 2016 och nu vill ta ett ytterligare lån, men hamnar över 50, respektive 70 procents belåning, kan som alternativ betala av tilläggs lånet på 10 år.

Huvudregeln innebär att från 85 procents belåning är skulderna nere på 70 procent inom knappt 9 år och sedan nere på 50 procent efter ytterligare 23,5 år (räknat på ursprunglig skuld).

Exempel.

Vid köp av en villa för 3 miljoner kronor och 15 procents kontantinsats kommer första tidens amortering att utgöra 4 250 kronor i månaden, eller 51 000 kronor per år.

Det går att göra ny värdering av bostaden, men högst vart femte år. Det kan vara aktuellt om man skulle vilja få ett lägre amorteringskrav.

År 2018 kom andra steget i amorteringskraven som även det enbart gäller när nya lån tas. Kraven skärptes genom att bolån i förhållande till inkomstens storlek, skuldkvoten, inte får vara för stora. Högst 4,5 gånger större får de vara utan att en "extra" amortering på en (1) procent av den totala skulden krävs. Möjligheten till 10 års amortering för tilläggs lån gäller här om tidigare bolån tagits före 1 mars 2018.

Exempel.

För ett lån på 1 miljon kronor behöver inkomsten före skatt vara minst 18 500 kronor i månaden för att inte skuldkvotsregeln om amortering ska träda i kraft. Det är en inkomst som ungefär motsvarar genomsnittligt utbetald pension.

Flyttar man över ett bolån till annan kreditgivare räknas det inte som nyutlåning. Tar man ett överbrygningslån vid byte av bostad får undantag från amorteringskraven göras.

Konsumtionskrediter

Amortering på andra lån än bolån brukar följa en tänkt värdeminskning. Det ska inte finnas en skuld kvar när varan är utan värde. För billån är amorteringstiderna på upp till 8-10 år, utifrån hur gammal bilen är.

Annuitetslån

Det kan även finnas amortering enligt en annuitet där det fasta månadsbeloppet består av både ränta och amortering och amorteringens andel stiger med tiden. Normalt innebär det att räntekostnaden under totala kredittiden blir högre än med rak amortering. Överhuvudtaget innebär en lång amorteringstid en högre total kostnad än en kort.

Fler faktorer påverkar möjligheten att få bolån

Ränteavdrag och fastighetsavgift

Gällande skatteregler påverkar en lånekalkyl. Idag får man göra avdrag för räntor i deklarationen. Skatten minskar med 30 procent av räntekostnaden. Det är förstås viktigt att låntagaren har tillräckligt med skatt att betala så att avdraget får full effekt. Med skattereduktioner som ROT och RUT finns risken att det inte blir så. I ett annat ränteläge finns också risken med att man inte får fullt avdrag då den del av räntekostnaderna (egentligen: underskott i kapital) som överstiger 100 000 kronor per person och år bara ger 21 procents avdragseffekt.

Äger man en fastighet tillkommer en årlig fastighetsavgift i kalkylen. Den är på 0,75 procent av taxeringsvärdet, men högst 8 524 kronor (inkomståret 2021). Takbeloppet räknas upp med inkomstbasbeloppet varje år. För den som har låg inkomst finns en begränsningsregel. Som mest ska fastighetsavgiften för permanentbostad uppgå till 4 procent av årsinkomsten, med ett minsta belopp, spärrbelopp, på 3 230 kronor (2021). Speciella regler gäller för nyproducerade hus.

För en bostadsrätt betalar innehavaren inte själv någon fastighetsavgift. Den betalar föreningen och ingår i avgiften. Ett takbelopp finns per lägenhet, i år är det 1 459 kronor.

Skulle en större skattereform lanseras är det troligt att dessa regler kan komma att justeras, även om det blir en infasningstid. Ränteavdraget kan minska och fastighetsavgiften kan stiga. Enligt Finansinspektionen skulle äldre låntagare påverkas i mindre grad än yngre.

Uppskov

Möjlighet till uppskov med att betala kapitalinkomstskatt på vinst vid bostadsförsäljning finns idag. Reglerna ändras av och till. För närvarande kan man få uppskov för vinst på upp till 3 miljoner kronor. Förhållandet mellan priset på nya bostaden och försäljningspriset på den gamla avgör hur stor del av vinsten man kan skjuta upp beskattningen på.

Exempel.

En person säljer en villa för 3 miljoner kronor. Personen flyttar inom den tidsfrist som finns till en lägenhet som kostar 2 miljoner kronor. Då går det att få uppskov med som mest 2/3 av vinsten (2 miljoner kronor dividerat med 3 miljoner kronor). Resten av vinsten beskattas direkt, med för närvarande 22 procents skatt.

Från och med inkomståret 2021 har beskattningen av uppskov tagits bort. Den fasta årliga uppskovsräntan, som ej var avdragsgill, uppgick till 1,67 procent på hela vinsten. Den blev dyr när räntorna sjönk i övrigt. Uppskovet kan ses som ett lån från staten utan att en kreditprövning behöver göras. Den som idag vill byta bostad slipper den tidigare kostnaden och får bättre möjlighet att klara bostadsbytet och kreditprövningen.

Den latent skatten på vinsten finns dock kvar och när den en dag ska tas fram är det de då gällande skattereglerna som ska tillämpas.

Observera att om bolån finns eller ej påverkar det inte beräkningen av vinst. Hur finansiering av en bostad skett är oväsentligt. Det är inköpspris, försäljningspris och därmed knutna kostnader samt avdragsgilla förbättringskostnader som ingår i vinstberäkningen.

Värdering

Eftersom det första amorteringskravet bygger på hur hög belåningsgraden är har bostadens värdering stor betydelse. Om värdet förändrats sedan lånet togs, måste det gå fem år innan ny värdering kan göras för att få till en sänkt amortering.

Seniorlån och kapitalfrigöringskredit

I olika tider har kreditgivare tagit fram produkter som innebär att en äldre låntagare med låg inkomst kan beviljas ett lån där räntekostnaden läggs till skulden successivt. Det är ett sätt för den som inte har en tillräckligt hög inkomst för ett vanligt bolån att komma åt värdet i bostaden utan att behöva sälja den.

Det finns två typer av sådana lån. Den ena benämns seniorlån, den andra kapitalfrigöringskredit.

Seniorlån fanns en tid hos några banker. Upp till en viss andel av bostadens värde beviljades ett låneutrymme. Låntagaren fick ut en del av lånet antingen som engångsbelopp eller som månatlig utbetalning. Den andra delen reserverades för de kommande räntekostnaderna. Räntan var något högre än på vanliga bolån. Oftast var dessa lån tidsbegränsade. Det var normalt inte möjligt för bankerna att garantera att kunden inte skulle behöva betala mer än vad bostaden var värd om förutsättningarna skulle ändras. Dessa lån finns inte längre kvar som alternativ.

Idag finns några aktörer på marknaden som erbjuder kapitalfrigöringskrediter. Det är inte ett vanligt bolån. Här ställs inte heller krav på betalningsförmåga, det vill säga att inkomsterna räcker för att betala lånet löpande. Lånet är vanligtvis garanterat så att om värdet på bostaden faller eller lånet växer så pass att skulden blivit större än värdet blir inte låntagaren skyldig att betala den överskjutande delen. Dessa lån har ingen tidsbegränsning. Lånemöjligheten styrs av ålder, bostadens värde och belägenhet.

Några saker att förstå kring kapitalfrigöringskrediter

- Befintliga lån ska lösas och läggas ihop med det nya lånet, varvid räntan på den delen förmodligen blir högre än den varit.
- Startkostnader finns. En värdering måste göras, uppläggningskostnad och besiktning kan tillkomma och pantbrev behöver tas ut om befintliga inte räcker till. Ett bolag anger att man behöver pantbrev för dubbelt så mycket som det utbetalda lånebeloppet. På pantbrev tas en stämpelskatt på 2 procent ut, av Inskrivningsmyndigheten, en kostnad som kan läggas till lånet. Aviavgifter kan finnas, vilka ska betalas löpande.
- Räntesatsen är betydligt högre än på vanliga bolån. I mars 2021 låg genomsnittsräntorna på 3-månaderslån hos bankerna på mellan 1,14 och 1,73 procent. Räntan på en kapitalfrigöringskredit var 4,5 procent, det vill säga 2,5 – 4 gånger högre.
- Om lånet löper på länge kan skulden så småningom överstiga uttagna pantbrev. Då tillkommer en kostnad för att nya pantbrev behöver tas ut.
- När bostaden väl säljs en dag går det att få skatteavdrag för de kapitaliserade räntorna, men då gäller det att deklarerar vinsten samma år för att ha tillräckligt med kapitalinkomst att kvitta räntorna mot.
- Trots garantin kvarstår risken att det finns en värdeökning som ska beskattas vid en försäljning. En kostnad som måste tas från annat håll om priset på bostaden fallit så pass mycket att garantin lösts ut.

5. Bankers kreditbedömning

Via en enkät till de större bankerna här i landet framgår att det skiljer sig något åt hur kreditgivningen sker. I grunden menar de att, som lagen stipulerar, för att ett lån ska beviljas måste inkomsten vara återkommande och varaktig. Betalningsförmågan ska finnas och vara långsiktig. När en kund börjar närma sig tiden för att ta ut pension verkar samtliga banker ta hänsyn till att den varaktiga inkomsten förändras. Detta tas dock inte alltid hänsyn till i webb-kalkylerna, där man själv kan testa hur mycket man kan låna.

Vid bedömning av vilka inkomster som kan räknas med menar några att kapitalinkomster och bostadstillägg kan ingå om de är stabila och varaktiga. Där görs helt klart en individuell bedömning. Vad som får tas med synes dock variera.

Vilken kalkylränta bankerna använder sig av har rätt stor betydelse. Länge har den legat på mellan 6 och 7,5 procent. Även vilket KALP-belopp som används varierar. Flera banker anger att man har lägre belopp för pensionärer. De som använder Konsumentverkets levnadskostnader som grund bör då automatiskt ha ett lägre KALP-belopp för den gruppen.

I samband med att en partner dör verkar få banker kräva ny kreditprövning av den som bor kvar. Men det förutsätter normalt att personen redan är både delägare och låntagare.

Ingen av bankerna ser något problem specifikt för pensionärer. Regelverket slår lika oavsett ålder, menar de. Att situationen förändrats på senare tid är inget man sett, förutom att en bank anger att sänkta kalkylräntan påverkar alla. Ingen har uttryckt behov av förändring.

Kommentar: I den bästa av världar skulle kreditbedömningen för en pensionär utgå från: vilka faktiska inkomster man har, även eventuellt bostadstillägg, en kalkylränta som följer med den långsiktiga utvecklingen lite närmare än den brukar göra samt ett lägre KALP-belopp än för yrkesarbetande. Det kanske borde gå att samla de för senioren best practice utifrån bankernas olika svar.

6. Banker i våra grannländer

Det som är genomgående tydligt vid en jämförelse av villkoren för bolån i våra grannländer är att man har en tradition av att amortera och i en högre takt än i Sverige. Många regelverk är annars liknande dem hos oss. Kreditbedömningen skiljer sig inte åt utifrån ålder. Viss diskussion i medierna finns kring svårigheter för pensionärer att ta lån. Att pensionärer har stora värden i sina bostäder som de inte kommer åt är också en fråga som lyfts upp. Lösningen består ibland av att man inte behöver amortera, men att räntan måste betalas.

Situationen kan ändå sägas vara likartad som för seniorer i Sverige. Kreditbedömningen till exempel, liknar den svenska i mångt och mycket. Med viss reservation här för misstolkning. Det har inte alltid varit lätt att få fram svar från de banker som kontaktats. En del av informationen här är hämtad från webben.

Danmark

I Danmark finns bland annat det som heter Realkredit. Lånet motsvaras av en egen bostadsobligation, normalt med 30 års löptid. Lån går att få på upp till 80 procent av bostadens värde. För fritidshus gäller 75 procent. Ett skuldkvotstak finns på 4-5 gånger inkomsten. Om belåningsgraden överstiger

60 procent och lånen samtidigt är på mer än 4 gånger inkomsten, verkar valet av lån vara begränsat.

Med ett 30-årigt lån kan man få amorteringsfrihet i 10 år. Det tar man hänsyn till i kreditprövningen, vilket underlättar för pensionärer.

I kreditbedömningen använder man aktuell räntesats och inte kalkylränta.

Intressanta fakta:

Det går att skjuta upp betalning av fastighetsskatt tills man säljer sin permanentbostad. Detta statliga lån byggs därmed på varje år. En ränta tas ut och kapitaliseras årligen.

Den som har bott i sin bostad och säljer med vinst behöver inte betala någon vinstskatt.

Norge

Kontantinsatsen ska vara minst 15 procent. Sedan 2015 finns ett skuldkvotstak för bolån på 5 gånger inkomsten. Undantag får göras för 8-10 procent av en banks nyutlåning.

Lån som medför en belåningsgrad på över 60 procent ska amorteras med 2,5 procent om året.

Kalkylräntan för lån med rörlig ränta är aktuell ränta plus 5 procentenheter. För lån med bunden ränta gäller beräknad räntenivå vid bindningstidens utgång.

Så kallat Flexilån eller Rammelån sägs vara lämpligt för en pensionär med låg inkomst. Då kan man få lån på upp till 60 procent av värdet. Ränta ska betalas på utnyttjat lånebelopp, men det finns inga krav på amortering. Räntan kan vara lägre om belåningsgraden är låg.

I Norge finns också något som liknar kapitalfrigöringskredit, LittExtra, för den som är 60 år eller äldre. Det är ett livsvarigt lån, med högre ränta än vanligt lån, men med garanti att man inte behöver betala eventuell överskjutande skuld om värdet på bostaden skulle sjunka så pass. Räntan kan läggas till skulden om man inte vill betala den löpande.

Finland

I Finland krävs en kontantinsats på 5 procent vid köp av första bostaden. Annars kan lån tas upp till 90 procent av bostadens värde.

Kalkylräntan är i dagsläget 6 procent. Amortering sker vanligtvis på 20-30 år, men med möjlighet att ha upp till 35 års amorteringstid. Det går att få amorteringsfrihet för en kortare period. Man kan också amortera med annuitet. I praktiken amorteras lånen av på 18-19 år, enligt Yle, maj 2016.

Det finns en variant på bostadslån som är ett 10-årigt lån på upp till högst 50 procent av bostadens värde, HemFlex-lån. Det är ett amorteringsfritt lån, men där räntan måste betalas löpande. Det verkar vända sig till äldre som har i stort sett obelånade bostäder. Det kallas för omvänt bostadslån.

7. Historisk tillbakablick

Penningpolitiken under 70- och 80-talen syftade till kontroll över valutan och kreditgivningen. Det skulle nås med en fast växelkurs och reglering av bankernas kreditvolym och priset, räntan.

Som kund var det inte självklart att överhuvudtaget få ett lån. Man var tacksam för det lån man fick. Det enda som var intressant var att kunna komma i åtnjutande av räntebidrag, statligt lån eller garanti för sitt nybygge. Eller om man kunde eller hade tur med att binda räntan i ett läge innan räntorna gick upp. Rörliga räntor fanns inte. Amorteringstiderna utgjordes ofta av så kallade serielån, med stigande amortering. För ett 40-årigt lån var amorteringen under det första året 0,32 procent. Efter de första fem åren hade enbart 1,977 procent av lånet amorterats.

När kreditmarknaden på 80-talet avreglerades och penningpolitikens mål och medel förändrades gick situationen från utbudsstyrt till efterfrågestyrt. Bankernas makt minskade och man kunde nu som kund välja kreditgivare och förhandla om villkoren. Skuldsättningen ökade kraftigt i slutet av 80-talet, samtidigt som avdragsrätten för räntor var mycket förmånlig, speciellt för höginkomsttagare.

Skattereformen som successivt infördes i övergången till 90-talet innebar att ränteavdragen blev mindre förmånliga. Från normalt mer än 50 procents skatteminskning blev det 30 procents avdragseffekt oberoende av inkomstens storlek.

Efter finanskrisen i början av 90-talet förändrades också regelverket för kreditgivning

till konsument. Med nya konsumentkreditlagen som kom 1992 flyttades tyngdpunkten över till just betalningsförmågan från att säkerheten tidigare kunde få större betydelse.

Trots att konsumenten nu står för en större del av räntekostnaden har skulduppbyggnaden varit sensationell, inte minst efter senaste sekelskiftet. Penningpolitikens mål med prisstabilitet har lett till mycket låga nominella räntor. Att idag betala räntor på ett lån belastar inte ekonomin alls på samma sätt som för ett par decennier sedan.

Analysen kan göras även utifrån ränta efter inflation, realräntan. Den utvecklingen har varit varierande. Under första halvan av 90-talet var realräntorna väldigt höga. Därefter har med låg inflation ändå realräntorna minskat och varit negativa av och till. Det är då man kan tala om att hushållen får betalt för att låna, vilket är fallet just nu.

Dessutom har hushållens privatekonomi utvecklats mycket bra under en längre tid. Man har kunnat ta på sig alltmer av lån och det har också pressat upp bostadspri-serna. Utvecklingen har understötts av att nyproduktionen av bostäder under många år legat klart under behovet och efterfrågan. Framförallt har få hyresrätter producerats, vilket minskat möjligheten till god rörlighet på marknaden.

8. Finansinspektionens analys

Om skuldkvotsregeln

I förslaget om att införa det senaste amorteringskravet, i form av en skuldkvot, finns motiveringar och beräkningar. I remissvaren lyfts effekter för olika åldersgrupper upp. Några remissinstanser bedömer att regeln särskilt kan påverka unga förstagångsköpare, LO-anslutna arbetare och äldre negativt. Finansinspektionen menar i sin egen analys att dessa hushåll vanligtvis inte kan få lån som uppgår till så pass mycket ändå. Hushåll över 65 år skulle påverkas i mindre utsträckning än genomsnittet. Myndigheten beräknar att 10 procent av nya bolåntagare i den åldersgruppen skulle beröras mot cirka 16 procent av dem som är under 51 år. Men för dem som berörs beräknas effekten vara betydligt större än för yngre vad gäller hur mycket lägre lånebelopp de kan beviljas.

Skuldkvotsregeln har dock beräknats påverka 65+are i klart högre grad än tidigare amorteringsregler, vad gäller genomsnittlig amortering som andel av disponibel inkomst.

Inkomster som skuldkvoten beräknas på är främst förvärvsinkomst. Det gäller före skatt, inte som disponibel inkomst. Skattefria inkomster får räknas med om de är säkerställda och varaktiga. Därmed bör kreditgivaren kunna ta hänsyn till eventuellt bostadstillägg. Även säkerställd och varaktig kapitalinkomst får räknas in här, enligt Finansinspektionen.

När en låntagare avlider måste inte skuld-

kvoten räknas om för den efterlevande.

Skuldkvotsregeln behöver inte träda i kraft i samband med att man till exempel byter bolåneföretag, flyttar med ett befintligt lån till ny bostad eller tar över säljarens bolån.

Ändå menar några remissinstanser att hushåll med låga inkomster, ofta äldre, kan påverkas av skuldkvotsregeln vid köp av nytt boende, även om det är billigare. Ett problem som också lyfts upp är att tvångsamortering kan leda till att hushåll får sämre möjlighet att bygga upp en buffert för oväntade kostnader. Det kan lösas genom att bankerna har möjlighet att bevilja undantag från amorteringskravet om det finns särskilda skäl. Vilket knappast en varaktig låg pension kan sägas vara.

Skuldkvotsregeln har dock beräknats påverka 65+are i klart högre grad än tidigare amorteringsregler

Amorteringar skiljer sig åt i olika åldersgrupper. Finansinspektionen har gjort en analys genom stickprov inför möjliga lättnader i samband med Corona-pandemin. Bland personer över 65 år amorterar hälften mellan 0 och 2 000 kronor i månaden. Drygt 20 procent amorterar 4 000 kronor eller mer. Yngre personer amorterar oftast större belopp.

9. Några exempel, bolån

I en kreditbedömning tar banken hänsyn till den gemensamma ekonomin om man är två i ett hushåll. I den situationen att en av makarna eller samborna dör är det inte självklart att banken gör en ny kreditprövning av den återstående låntagaren. Så länge lånet betalas löper det på, menar flera banker.

Pensionsmyndigheten gjorde beräkningar för typfall år 2017 utifrån möjligheten för pensionärer att ta bolån. Den konstaterar att det är svårt för en ensamstående i obelånad villa och som inte har mer än 17 000 kronor i pension att kunna få ett bolån överhuvudtaget. Gränsen torde gå vid 22 000 kronor i pension.

Skandia gjorde i augusti 2020 framåtblickande beräkningar som säger att den medelinkomsttagare som idag är 40 år och har "gjort allt rätt" ändå inte självklart kommer att ha råd att byta till en likadan bostadsrätt vid 67 års ålder. Det kan bli svårt i 9 av de 20 större städerna man undersökte, om belåningsgraden då är drygt 50 procent och om framtida regelverk ser ut som dagens. Främsta orsak menar de är otillräckliga pensioner, men att möjligheten även påverkas av hur kreditregler och bostadsmarknad ser ut.

På bankernas webbplatser

I en kreditprövning ska hänsyn tas till både dagens inkomst och den framtida. En genomgång av räknescenarierna "Hur mycket kan du låna?" på bankernas webbplatser visar att det görs olika. Inte alla tar hänsyn till det. Några banker vill att man anger ålder. Från 60 års ålder påverkas hos någon bank lånemöjligheten genom att en arbetsinkomst räknas ned med viss andel. I ett enskilt kreditärende ska dock individuell bedömning göras.

Intressant är att testa och lägga in samma uppgifter i de olika räknescenarierna. Resultaten varierar en hel del. Utgångspunkten i scenarierna är köp av bostad. Med en kontantinsats på 800 000 kronor och en pension på 25 000 kronor kunde möjligt kreditbelopp landa på mellan knappt 1 miljon kronor och 1,5 miljon kronor. Här ser det ändå inte ut att vara något problem med att överhuvudtaget få ett lån till den inkomsten. De flesta som vittnat om svårigheter har ansökt om betydligt lägre belopp.

I en rapport från Pensionsmyndigheten om marknaden för seniorlån kontaktade man bankerna med några typfall för att se möjligheten till lån. Även i de svaren syns möjligheterna variera en hel del. Med en pension på 17 000 kronor per månad kunde en bank bevilja 750 000 kronor i lån medan en annan kunde bevilja lån på 1 380 000 kronor.

Skillnaden skulle bero på att olika kalkylräntor används och på hur man beräknar att amortering kommer att krävas eller ej. I praktiken menar bankerna att en individuell bedömning ändå alltid görs.

Pensionsmyndigheten lyfter här upp vad Finansinspektionen skriver i sin rapport Svenska bolånemarknaden 2016: "Endast 3,5% av hushållen beviljades undantag från kreditprövningen och beviljades bostadslån trots att bankens månadsränta över deras inkomster och utgifter inte gick ihop."

Kalkylexempel

Hur ser då möjligheterna ut att få lån, rent teoretiskt? Några schematiska exempel kan illustrera detta. Kvar att leva på anges utifrån vad Finansinspektionen har räknat fram som ett genomsnitt bland bankerna år 2021. Belåningsgraden är mindre än 50 procent, varför ingen amortering krävs. Här ges alltså bara exempel. Olika förutsättningar kommer att ge olika resultat i det enskilda fallet.

Befintligt boende

Exempel. Bostadsrätt, högsta möjliga lån:

	En person	Två personer
Pension, kr/mån	21 000	12 000 + 20 000
Nettoinkomst, kr/mån	16 600	26 100
Lån, kr	1 000 000	1 500 000
Skuldkvot	3,97	3,91
Kvar utöver KALP, aktuell ränta	2 800 kr/mån	4 300 kr/mån

Förutsättning: Genomsnittlig kommunalskatt, ingen kyrkoavgift, månadsavgift 3 000 kr resp. 3 500 kr, 6% kalkylränta och KALP-krav 9 900 kr (1 vuxen) och 17 200 kr (2 vuxna). Aktuell ränta 1,5%.

Om avdragsrätten för räntor skulle sänkas till 20 procents skatteminskning skulle personerna i exemplen missa gränsen med några hundralappar för att få dessa lån. Om kalkylräntan är 7 procent kan de låna cirka 100 000 – 150 000 kronor mindre än i exemplen ovan.

Exempel. Bostadsrätt, högsta möjliga lån, lägre inkomster:

	En person	En person	Två personer	Två personer
Pension, kr/mån	17 000	16 000	12 000 + 18 000	10 000 + 17 000
Nettoinkomst, kr/mån	13 800	13 100	24 600	22 400
Lån, kr	250 000	50 000	1 130 000	480 000
Skuldkvot	1,23	0,26	3,14	1,48
Kvar utöver KALP, aktuell ränta	670 kr/mån	130 kr/mån	3 000 kr/mån	1 300 kr/mån

Förutsättning: Genomsnittlig kommunalskatt, ingen kyrkoavgift, månadsavgift 3 000 kr resp. 3 500 kr, 6% kalkylränta och KALP-krav 9 900 kr (1 vuxen) och 17 200 kr (2 vuxna). Aktuell ränta 1,5%.

Exempel. Småhus, högsta möjliga lån:

	En person	Två personer
Pension, kr/mån	21 000	12 000 + 20 000
Nettoinkomst, kr/mån	16 600	26 100
Lån, kr	600 000	1 260 000
Skuldkvot	2,38	3,28
Kvar utöver KALP, aktuell ränta	1 700 kr/mån	3 300 kr/mån

Förutsättning: Genomsnittlig kommunalskatt, ingen kyrkoavgift, driftkostnad och fastighetsavgift 4 500 kr, 6% kalkylränta och KALP-krav 9 900 kr (1 vuxen) och 17 200 kr (2 vuxna). Aktuell ränta 1,5%.

Det verkar vara svårt för ett pensionärs-hushåll med medelinkomster att hamna över gränsen för skuldkvotsregeln med amorteringskrav på 1 procent. Vanliga inkomstnivåer räcker inte till för så stora lån. Med högre inkomster kan man komma upp i en skuldkvot som överstiger 4,5, det vill säga att skulderna är mer än 4,5 gånger så stora som inkomsterna, men då klarar man kreditprövningen ändå med god marginal.

Till exempel för en ensamstående med en pension på 45 000 kronor betyder ett lån på 2,5 miljoner kronor att man har en skuldkvot på 4,6 och måste därmed amortera 25 000 kronor per år. Kvar att leva på är ändå 18 000 kronor, räknat på kalkylräntan 6 procent. Skulle dessutom belåningsgraden vara över 50 procent betyder ytterligare en procents amortering "bara" 2 080 kronor i månaden.

Flytt till nytt boende

Den som vill och behöver byta till annat boende kan hamna i en låst situation.

Framförallt nyproduktion av lägenheter har

både höga priser och höga månadsavgifter. Pengarna från en såld villa räcker inte alltid till. Och inkomsten kanske inte räcker för ett lån. Många flyttar gärna till en mer praktisk och välbelägen lägenhet som inte är alltför liten. Inte sällan är det nyproduktion som lockar dagens seniorer.

En speciell situation är när den ena parten har gått bort och efterlevande make/maka eller sambo behöver se sig om efter en mindre bostad. Finns inga befintliga lån kan det se ljusare ut, men finns det lån kan det bli svårt att få nytt lån beviljat, på bara en inkomst.

Idag när kostnaden för uppskov är borttagen ökar möjligheten för en sådan här flytt. Är priset på nya bostaden lika hög eller högre än på den sålda bostaden går det att få uppskov med att betala skatt på hela vinsten om den inte är för hög. Men är priset lägre måste skatt på en del av vinsten ändå betalas.

Personen i exemplet med bolån klarar precis KALP-gränsen på 9 900 kronor. Om hen även betalar kyrkoavgift eller annat medlemskap via skatten minskar lånemöjligheten.

Exempel. Ensamstående utan bolån

	Villa som säljs	Lägenhet som köps
Pris, kr	3 500 000	3 200 000
Vinst, kr	2 500 000	
Skatt att betala, kr	47 000	
Uppskov, kr		2 285 000
Boendekostnad kr/mån	2 900	3 600
Kvar att leva på, kr/mån	8 700	8 000
Överskott från försäljning, kr		250 000

Förutsättning: Pension 14 000 kr/mån. Genomsnittlig kommunalskatt, ej kyrkoavgift. Skatt på vinst 22%. Fastighetsavgift 8 524 kr/år ingår i villakostnaden. Månadskostnader och drift utifrån mäklarbeskrivning.

Exempel. Ensamstående med visst bolån.

Krav på inkomst för att klara den lägenheten.

	Villa som säljs	Lägenhet som köps
Pris, kr	3 500 000	3 200 000
Vinst, kr	2 500 000	
Skatt att betala, kr	47 000	
Uppskov, kr		2 285 000
Lån, kr	300 000	50 000
Boendekostnad, (kalkylränta 6%), kr/mån	3 200	3 800
Kvar att leva på, kr/mån	10 600	10 000
Överskott från försäljning, kr		0

Förutsättning: Pension 17 000 kr/mån. Genomsnittlig kommunalskatt, ej kyrkoavgift. Skatt på vinst 22%. Fastighetsavgift 8 524 kr/år ingår i villakostnaden. Månadskostnader och drift utifrån mäklarbeskrivning. Ingen amortering på lånen.

Per månad skulle kyrkoavgiften här uppgå till 112 kronor. Det ger en rätt märklig effekt. Varje 100-tal kronor i högre eller lägre nettomånadsinkomst betyder 30 000 kronor mer eller mindre i lånemöjlighet, om kalkylräntan är 6% och ingen amortering krävs. Andra föreningsmedlemskap behöver inte uppges. Kanske ska inte heller denna vara med och påverka i en kalkyl, även om det nu är en varaktig kostnad, åtminstone per år räknat.

För den som inte har något lån på bostaden kan det vara lättare att byta bostad även med begränsad inkomst. Bostadsrättsföreningen avslår inte medlemskap enbart på grund av låg inkomst. Däremot kan det bli problem att i stället hyra en lägenhet. Hyresvärdar kan kräva viss betalningsförmåga. Till exempel kan kravet vara att hyresgästen har en inkomst på minst Kronofogdens förbehållsbelopp efter att boendet är betalt, men med hänsyn till eventuellt bostadstillägg. Under 2021 är förbehållsbeloppet 5 016 kronor för en ensamstående person.

Skulle uppskovsräntan ha funnits kvar hade månadskostnaden ökat med nära 1 000 kronor i månaden för detta uppskov på 2 285 000 kronor. För ett par kan den kostnaden ha varit lättare att klara, men för många ensamstående, inte minst kvinnor, måste den skatten kraftigt ha påverkat ekonomin och flyttviljan.

Om bostadstillägg

I exemplet med den som har 14 000 kronor i pension och i stort sett saknar andra tillgångar än sin bostad kan rätten till bostadstillägg förändra situationen. För villans boendekostnad när inga lån finns kan bostadstillägget uppgå till drygt 3 000 kronor per månad. Här räknat på annan pension än garantipension och att bostadens yta är 140 kvadratmeter. Skulle personen ha lån på bostaden blir bostadstillägget större eftersom räntorna får räknas med fullt ut, efter skatteavdrag.

I exemplet ovan med lån och en högre pension, 17 000 kronor, finns möjlighet till bostadstillägg för villan, 1 600 kronor. Efter flytt till lägenheten kommer den faktiska

lägre månadskostnaden leda till att personen inte längre kan få något bostadstillägg.

I praktiken blir det så att personen i det här exemplet, utan lån men med bostadstillägg, går från ett faktiskt överskott på 11 800 kronor efter boendekostnader, till ett lägre överskott, 9 100 kronor, efter flytten. Främst hänger det ihop med storleken på schablonkostnaderna för småhus, som ligger till grund för bostadstillägget, och på hur stor bostaden är. Här blev den kostnaden större än i verkligheten, 5 900 kronor inklusive fastighetsavgift.

Kr per månad	I villan	I lägenheten
Pension	14 000	14 000
Nettoinkomst	11 650	11 650
Bostadstillägg	3 100	1 100
Boendekostnad	2 900	3 600
Kvar att leva på	11 860	9 150

Ett problem kan dock uppstå just det år då vinsten ska beskattas, vilket är året efter försäljning av bostaden. Om det inte går att få uppskov för hela vinsten ska resterande del av vinsten beskattas. 22/30 av den vinsten tas upp i deklarationen som en kapitalinkomst. Då är det viktigt att tidigt meddela Pensionsmyndigheten om denna inkomstförändring. Annars kan man senare bli återbetalningsskyldig för kanske ett helt års bostadstillägg. Året därpå finns möjlighet igen att få bostadstillägg.

Om skatt på pension

Skatten på pension har sänkts under flera år och är nu på samma nivå som för löntagare. Det innebär en fördel för den som söker lån idag jämfört med för exempelvis bara fyra år sedan. Med en pension på 18 000 kronor per månad, vilket ligger nära genomsnittet, betyder skattesänkningen att lånemöjligheten ökat med nästan 70 000 kronor. Utgångspunkten är en kalkylränta på 6 procent och att ingen amortering krävs. För den som har en pension på 21 000 kronor har lånemöjligheten ökat med 150 000 kronor.

10. Kommentarer

Inkomsten är avgörande för om en låneansökan ska beviljas eller inte av en bank. Att äga en bostad som har en hög värdering eller är helt obelånad räcker inte.

Som pensionär är inkomsten i regel lägre än som yrkesarbetande. I genomsnitt hade pensionärer 65 år och äldre 18 800 kronor i månaden i total pension år 2019. Kvinnor hade i genomsnitt 15 600 kronor och män 22 500 kronor. Bland dem som var i åldern 65 - 69 år var motsvarande belopp 20 500 kronor (totalt), 17 700 kronor (kvinnor) respektive 23 300 kronor (män). Siffrorna är avrundade.

Men spridningen är stor. Många kvinnor, framförallt ensamstående, vittnar om en mycket knapp ekonomi. Efterlevandepensioner från statens sida finns inte heller för den som fyllt 65 år, annat än för en del äldre kvinnor, främst för dem som är födda före 1930.

Är det då rimligt att värdet i en bostad ska kunna förbättra i en kreditbedömning? Det är inte självklart. Dagens regelverk bygger på en sund inställning om att minska risken att hamna i betalningssvårigheter och ännu större ekonomiska problem. Men att pensionärer hänvisas till dyra lösningar som kapitalfrigöringskrediterna är knappast ett sunt alternativ. Även om de lånen inte belastar den löpande ekonomin.

Om KALP-kraven verkar orimligt höga för den som passerat sin yrkestid i livet är det samtidigt viktigt att förstå att marginalerna i kreditbedömningarna inte är speciellt stora. Många hushåll har utgifter som inte ryms inom de "rimliga kostnaderna". Egentligen är det klokt att avstå från lån om banken säger nej. Mycket oförutsett kan hända som förändrar förutsättningarna. Ibland kan ett nej leda till att en välbehövlig större

förändring görs för att ekonomin ska bli mer hållbar, exempelvis byte till billigare boende.

Men som chefsanalytikern Johan Hansing på Bankföreningen i vårt telefonsamtal summerar dagens problem. Krav på amortering leder till att man minskar egna sparandet i övrigt. När behov av kapital sedan uppstår i en period med lägre inkomst har man varken pengar tillhands eller råd att låna.

Reglerna hindrar den framtida handlingsfriheten. Alternativet kan vara att man ska sträva efter en större balansräkning, med mer lån och mer eget sparande, som planering inför pensionstiden.

Krav på amortering, utifrån skuldkvot eller belåningsgrad, passar inte den som är pensionär. Den typen av tvångssparande är inte ändamålsenlig i det skedet av livet.

Den som vill undvika att ta en dyr kapitalfrigöringskredit kanske har som enda utväg att låna av sina barn. Även om de tar lån med säkerhet i föräldrarnas bostad kan det binda upp barnens ekonomi. Behöver de utöka sina egna skulder eller förändra sin situation kan de få svårt att komma ur den. Det kan handla om en separation eller behov av renovering. När man lånar av närstående eller vänner kan det också utgöra en risk för framtida osämja. Samma resonemang gäller förstås också om barn går in som medlåntagare på föräldrars lån.

På marknaden erbjuds ibland konsumtionskrediter som alternativ, men då med högre kostnader än vad lån med säkerheter har, som bolån och billån. Att låga inkomster leder in till dyra lösningar blir något av en paradox.

11. Några slutsatser och förslag

Amorteringskrav kan slopas helt för dem som har fyllt 65 år. Trots att inte så många påverkas är amortering i den åldern inte ett prioriterat sätt att spara på. Frivillig amortering finns ändå kvar som alternativ.

Det är rimligt att Kvar att leva av-beloppet kan vara lägre för gruppen äldre. Utifrån Konsumentverkets beräkningar är omkostnaderna för dem som är 60 år och äldre 500 kronor mindre per person än för 31-60 åringar. En pensionär kommenterade en gång Swedbanks och Sparbankernas beräkningar av nödvändiga levnadsomkostnader bland annat med att ”Så där mycket pengar gör vi verkligen inte av med på kläder och skor.” Konsumtionsbehovet minskar, som tidigare nämnts, ofta efter yrkestiden.

Skulle KALP-beloppet sänkas med 500 kronor per person betyder det mycket, kanske speciellt mycket för dem med låga inkomster. Exempelvis höjs det schematiskt beräknade lånebeloppet med 125 000 kronor, från 50 000 kronor till 175 000 kronor för den som har 16 000 kronor i pension och om kalkylräntan är 6 procent. Beroende på kalkylränta betyder en sådan sänkning hela 114 000 - 143 000 kronor mer i möjligt lån, per person.

En möjlig uppdelning av KALP-beloppet på levnadsomkostnader och fordonskostna-

der skulle kunna ge fördel för hushåll som inte äger bil.

Kapitaltäckningskravet kan vara lägre vid låg belåning, något man tillämpar i Norge. För dem som har exempelvis högst 40 procents belåningsgrad skulle det kunna sänkas och därmed ge lägre räntesats för låntagaren. Enligt Pensionsmyndigheten har en majoritet av pensionärerna en belåningsgrad under 50 procent. Det kanske inte spelar så stor roll i dagsläget, men i ett högre ränteläge får det större betydelse.

Den som har sökt lån och fått avslag ska informeras om orsaken. I medierna kommenterar personer ibland det som att man fått avslag för att man är för gammal. Bankerna verkar behöva förklara tydligare vad ett avslag beror på.

Det vore önskvärt om möjlighet fanns för pensionärer med låga inkomster som redan har lån att dels kunna förhandla om räntan hos fler än bara nuvarande banken, dels kunna ta med befintligt lån till ny bostad. Skulle en kreditupplysning som visar på bra betalningshistorik kunna räcka för byte av

*Råd till den som ännu inte
fyllt 60 år kan lyda:
Sluta amortera!
Flytta i god tid!*

bank? Att man skött sina betalningar utan problem, skulle det kunna räcka för att flytta med sig lån?

Vid beräkning av skatt enligt aktuell skattetabell i kreditkalkylen bör kyrkoavgiften inte räknas med. Det är en medlemsavgift och bör räknas som andra medlemsavgifter, det vill säga inrymmas i KALP-beloppet.

Bostadstillägg är en del av pensionsystemet och seniorer bör få preliminära beräkningar gjorda för att öka förståelsen för hur stor betydelse det kan få för ekonomin. Gränsen för när tillgångar, andra än egna bostaden, börjar påverka rätten till bidrag bör höjas. Det är snart två decennier sedan som beloppet per person på 75 000 kronor höjdes till 100 000 kronor. Kanske att kapital bundet i ett fritidshus inte ens ska behöva räknas in.

Hur skatt tas ut på vinst vid försäljning av bostad spelar också roll för ett hushålls ekonomi och möjlighet att flytta. Efter en långt tids innehav kan värdetillväxten betyda att skatten blir mycket hög. Effektiva skattesatsen på 22 procent tas ut på skillnaden mellan försäljningspriset och inköpspriset och förbättringskostnaderna. Men samtliga kostnader får man inte ta

med. Det som är rent underhåll undantas, men påverkar förstås priset i slutändan. Inte heller innehavstiden eller inflationens del i prisökningarna tar man hänsyn till. När nuvarande regelsystem infördes var det halva vinsten som skulle beskattas, det vill säga 15 procents vinstskatt. Det kan vara en mer rimlig nivå. I till exempel Danmark beskattas tydligen inte alls vinst vid försäljning av en permanentbostad. Förändringar i de svenska reglerna, på ett eller annat sätt, kan leda till ökad rörlighet på bostadsmarknaden och bättre boendekonomi för seniorer.

Några råd till den som ännu inte fyllt 60 år kan lyda så här:

Sluta amortera! Börja spara de pengarna i stället. Räknar du med att klara en högre ränta på ditt lån den dag din inkomst är lägre får du större handlingsfrihet med ett kapital på hand.

Flytta i god tid! Om bostaden inte passar för livet som senior är det bäst att planera bytet redan under den tid då inkomsten ger större valfrihet.

Pensionsmyndigheten ser i sin studie från 2017, Marknaden för seniorlån, att utifrån nivån på medianinkomsterna för dem som är 65 år och äldre och att många har ett stort värde i sina bostäder, det bör finnas ett behov av seniorlånsprodukter. Men man lyfter också upp att konkurrensen behöver bli större för att få ned de höga kostnaderna som dessa i dagsläget har.

12. Avslutning

Sammanfattningsvis kan konstateras att alla regelverk inte passar seniorers verklighet. När inkomster är låga är det detaljerna som spelar in om man landar på grönt eller rött på kalkylens sista rad i en kreditbedömning. Som vi ser finns det ändå möjlighet till smärre förändringar som ökar chanserna ordentligt att seniorer kan beviljas ett visst lån via banksystemet och utan att behöva betala alltför dyrt.

Förhoppningen är att rapporten väcker en diskussion till liv om vilka förändringar som skulle kunna komma till stånd. Här har vi sett hur till synes enkla regler för kreditgivning blir till en snårskog av detaljer som spelar så stor roll på marginalen. Seniorers situation på kreditmarknaden ska inte behöva bli till en återvändsgränd där en välskött ekonomi lätt förvandlats till en fälla.

Källförteckning

Hallå Konsument, webb.

Konsumentverket. Koll på pengarna 2021.

Finansinspektionen,

- FI-analys nr 12. Bolånetaket har dämpat hushållens skulder. 4 april 2018.
- Den svenska bolånemarknaden, 24 mars 2021. Dnr 21-4799.
- Ett skärpt amorteringskrav.... 11 december 2017. FFFS 2017:23, Dnr 17-9236.
- Allmänna råd om undantag från amorteringskrav... 3 april 2020. Dnr 20-8061.
- FI:s användning av makrotillsynsverktyg. 8 juni 2018.
- FI-analys nr 25. Ränteavdrag och hushållens lån. 17 nov 2020

Regeringens proposition 1991/92:83 om ny konsumentkreditlag

(Konsumentkreditlagen 1992:830)

Regeringens proposition 2009/10:242 Förslag till ny konsumentkreditlag.

Trädde i kraft 2011

Boverket. Bostadspolitiken, svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år. 2007.

Sverige-sämst i klassen. Veidekke 2017

Swedbank och sparbankerna. Hushållens ekonomi under 40 år 1971-2011. Del 4 Boende och krediter, 2011.

Riksbanken. Staff memo. Skuldsättning i olika åldersgrupper i Sverige, 2018.

Kronofogden,

- Korta analyser 2019:1, Långvarig skuldsättning stort problem för äldre.
- Statistikrobot, antalet skuldsatta hela riket, 2020

Pensionsmyndigheten. Marknaden för seniorlån. PM 2017-01-04

Skandia. Pensionär utan bostad. Rapport 2020-08-28

AMF. Pensionsrapport 2018/19, viktiga frågor som påverkar pensionsområdet

SNS förlag. Rapport Utbetalningstider i tjänstepensionssystemet. Johannes Hagen

News.cision.com. SBAB tar bort tvingande schablonregel, aug 2017.

Finanssivalvonta.fi. Finansinspektionen, Finland, webbplats. Om bolån och lånetak.

Svenska.yle.fi. Snabb amortering kväver bostadsägarna. 22 maj 2016.

Enkäter till större svenska banker under januari och februari 2021.

Enkäter, mejl och samtal med några nordiska banker och personer samt samtal med svenska institutioner och myndigheter. I januari och februari 2021.

www.spfseniorerna.se

Box 225 74, 104 22 Stockholm

Tel 08-692 32 50

info@spfseniorerna.se

SPF
SENIORERNA