

Lad Ældre Sagen etablere en ny bank til ældre boligejere

Vi kunne i Berlingske i maj læse om Henning Osten, der har fået en stribe afslag på ønske om lån i sin ejendom på trods af en stor friværdis. Dette tema har været genstand for flere artikler og indlæg i både Berlingske og i flere medier gennem de senere år, senest 20. juli, hvor to Berlingske journalister skriver, hvor svært det er at få lån i boligen som pensionist.

Vi kan også læse, at der er skærpede regler til kravet om indkomst i forhold til gælden i huset, når man passerer de 60 år, og at det således er vanskeligere at optage lån for ældre.

I praksis er det en vanskelig geometri, idet mange ældre i sagens natur har en lavere indkomst netop, fordi de har planlagt et otium med mindre behov for indkomst og måske endda har planlagt at bruge tidligere tiders opsparing. Denne opsparing kan være foretaget på mange måder. Opsparing i banken, opsparing på pensionsordninger, investering i aktier eller obligationer eller blot ved at nedbringe gælden i huset. Formen for opsparing er i princippet ligegyldig. Resultatet er, at formuen er intakt. Problemet er dog, om formuen er likvid eller ej.

At spise af egne mursten

Går vi tilbage i tid, husker rigtig mange den massive rådgivning, der har lydt fra banker, politikere og rådgivere om, at opsparingsformen ikke spillede nogen rolle i den praktiske hverdag. Pengene i banken kan hæves fra dag til dag. Aktier og obligationer kan sælges. Pensionsordningerne har visse begrænsninger og kendte spilleregler, som de fleste har indrettet sig efter. Huset kunne ombelånes i kreditforeningen og give

likviditet, hvis det måtte ønskes. Rådet var at opspare i mursten og derefter hæve pengene igen, når og hvis behovet opstod. Helt på linje med andre opsparingsformer.

Kært barn har mange navne, men nedsparingslån, spise af sine mursten osv. er blot nogle få. Sagen var dog klar. Rådet var, at man kunne spare op i sit hus og herefter belåne det, hvis man fik behov.

Sådan er det desværre ikke mere, og der er derfor i dag en lang række modne mennesker, der er kommet i klemme, fordi de har vist den tillid til systemet omkring realkreditlån, som blev givet fra alle sider og gentaget fra alle sider.

Det er ikke i orden, og det er et brud på de forventninger, den store mængde af modne boligejere har disponeret efter. Disponeret i tillid til regler, rådgivning og løfter.

Reglerne er udstukket af Finanstilsynet efter finanskrisen. Det er nye regler, der har påvirket tidligere dispositioner og berettigede forventninger. Det er det, man i andre sammenhænge kalder for lovgivning med tilbagevirkende kraft. Der er bred enighed om, at det ikke sker og ikke må ske i et retssamfund som Danmark. Reelt er det dog sket.

Konsekvensen er, at nogle ikke kan opfylde de ønsker og forventninger til fremtiden som ældre, de havde planlagt. Andre har disponeret i tillid til, at den lavere indkomst i seniortilværelsen skulle suppleres med lån, så man kunne fortsætte med at betale udgifter på huset.

Kan vi gøre noget ved det?

Den mest oplagte mulighed er, at Finanstilsynet og bankerne bløder reglerne op og genindfører historiske regler og beregningsmetoder, så der kan ske en belåning af ejendomme på op til 80 pct. af værdien.

Bankerne har teknisk muligheden, men er tilbageholdende, da Finanstilsynet er mere end forbeholdne. Finanstilsynet bør derfor inviteres til en drøftelse om den reelle lovgivning eller indførelse af administrative regler med tilbagevirkende kraft. Invitationen kan enten komme fra Ældre Sagen eller fra politisk hold.

Som rådgiver gennem mange år ved jeg, at nej ikke plejer at være et endeligt svar. Der findes et pantebrevsmarked for lån i ejendomme. Dette er traditionelt et udskældt marked og har ry for at være dyrt således, at det afholder de fleste for at søge hen imod dette marked. Kunne man forestille sig en løsningsmulighed i retning af, at Ældre Sagen oprettede eller købte en bank og herigennem etablerede et pantebrevs-selskab med lån i fast ejendom til sine medlemmer? Kapitalfremskaffelsen bør kunne ske til acceptable priser, og de tilsvarende lån ville kunne ydes på acceptable vilkår til låntagerne.

Ad denne vej kunne Ældre Sagen medvirke til en løsning for sine medlemmer og for de mange ældre medborgere, som ikke måtte være medlemmer i Ældre Sagen. Denne løsningsmulighed burde også kunne få en politisk opbakning.

Kim Hersland er statsaut. revisor
