

Motion till riksdagen 2024/25:2622

av Janine Alm Ericson m.fl. (MP)

Bolånealternativ för pensionärer

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ge bättre förutsättningar för bolån med rimliga villkor för äldre och tillkännager detta för regeringen.

Bakgrund

Seniorlån kan vara aktuella för cirka 70–75 procent av Sveriges pensionärer. Mer än hälften äger nämligen ett småhus eller radhus och runt 20 procent äger en bostadsrättslägenhet. Många har ägt bostaden sedan 30–40 år tillbaka.

Många pensionärer som valt att äga bostaden, och gjort det under många år, har alltså amorterat (alltså sparat) i decennier. Det är allmänt känt att den tidigt införskaffade bostaden, för 40- och 50-talister, var ett sätt att spara för den kommande pensionärs-tiden. Förutsättningarna för denna strategi har förändrats successivt men särskilt radikalt efter 2010-talet, samtidigt som pensionssystemet förändrades till det sämre, speciellt för kvinnor.

Många av de småhus som hälften av pensionärerna bor i idag uppfördes under en tid då ett helt annat byggregelverk gällde i fråga om miljökrav och energihushållning. Många småhus från den tiden värms till exempel fortfarande med direktverkande el. En vanlig förbättringsåtgärd i dessa småhus innebär övergång till vattenburen värme och värmepump. En sådan investering, som sänker driftskostnaderna vad avser energi och höjer marknadsvärdet på bostaden, har många av dagens pensionärer inte möjlighet att finansiera, trots rotavdrag och stöd för energieffektivisering.

Det beror på att bankerna har ett gemensamt verktyg för att kontrollera låntagarnas betalningsförmåga. På grund av bankernas olika tillämpning av kontrollverktyget KALP – kvar att leva på-kalkyl, kan en låneansökan avslås, grundat på en bedömning att ett pensionärshushåll inte har råd med räntor och amorteringar. Vid beräkning av KALP räknar man in risken för att låntagaren blir arbetslös. Pensionärer har däremot alltid kvar sin pension. Denna KALP-kalkyl från bankens sida är ”lag” och diskuteras inte samrådsvis med låntagaren, som skulle kunna visa sina verkliga levnadsomkostnader.

Blir utgifterna och därmed boendekostnaderna på grund av lånet för höga kan pensionärer söka BTP – bostadstillägg för pensionärer – som är en del av det svenska pensions-systemet.

Pensionärer som äger sin bostad och vill bo kvar i den, har alltså idag svårt att få en bolåneansökan beviljad i de vanligaste bolåneinstituten, där de kanske har kvar ett gammalt amorteringsbefriat bolån som de vill utöka. Detta beror på bankernas numera restriktiva kontroll och bedömning av låntagarens intäkter och betalningsförmåga för räntor och amortering på ett sökt lånebelopp, på grund av KALP. Denna restriktiva hållning från bolånebankerna har inneburit att nya typer av långivare kommit fram på lånemarknaden.

Sedan några år förs det en kraftfull reklam för ett nytt lagligt lånesystem som riktar sig aggressivt mot pensionärer som äger sin bostad. Hypotekspension och 60-pluslån är några av benämningarna på dessa seniorlån. Men det varnas också allt mer för dessa låns ofördelaktighet. Enligt en skrift från SPF Seniorerna kan ett sådant lån innebära att pensionärens bostad efter 10–15 år är värd en bråkdel av vad som vore fallet om ett lån hade beviljats i något av våra vanliga bolåneinstitut på normala villkor. Många äldre känner sig lurade av reklamens budskap om guldkant på tillvaron och ett rikare pensionärliv när de istället upplever en skuld som snabbt växer. Förutom att äldre kan få se värdet på sitt hus övergå till en bank så medför detta även inlåsnings effekter när de inte kan sälja sitt hus och köpa en ny, mindre bostad eftersom värdet förlorats i höga räntor till långivaren. Detta bidrar alltså ytterligare till den dåligt fungerande bostads-marknaden.

Många fastighetsägare som förvaltar hyresrätter använder en liknande bedömning som de vanligaste bolåneinstituten, vilket gör att äldre också kan ha svårt att flytta till en hyresrätt trots att de har en pålitlig pension och ett ägt boende, vilket även det bidrar till inlåsnings på bostadsmarknaden.

Pensionärer kan ta eget ansvar om de får

KALP:en för seniorhushåll är för närvarande endast cirka 5–600 kr lägre för ett pensionärshushåll jämfört med ett hushåll för boende i 31–55-årsåldern med barn. Många pensionärer är återhållsamma och anpassbara vad gäller konsumtion. Äldres hälsa blir allt bättre. Att sköta sin tandhälsa för äldre pensionärer kostar numera allt mindre tack vare samhällets stöd. Pensionärshushåll som äger sin bostad brukar själva kunna anpassa sina prioriteringar efter nya utgifter. En KALP-kalkyl, som hotar att underkänna ett pensionärshushåll som låntagare, bör alltid hanteras i samråd mellan låntagaren och banken.

Förhöjda boendekostnader på grund av nytt lån och högre räntor kan för pensionärer i de flesta fall kompenseras med att BTP-beloppet höjs. Bankerna måste ta med detta tillägg i kalkylen.

Pensionärer över 67 år borde helt befrias från amorteringskrav, definitivt om det sammanlagda lånebeloppet understiger 50–60 procent av marknadsvärdet på bostaden. En pensionär som amorterar ”sparar” åt sina arvingar. Det är pengar som i många fall kan komma till bättre nytta för de äldre.

Regeringen behöver utreda hur de senaste årens situation för äldre vad gäller boendeinlåsnings och möjlighet till rimliga bolån kan lösas.

Janine Alm Ericson (MP)

Katarina Luhr (MP)

Ulrika Westerlund (MP)