

Alder skal ikke afgøre, om man kan købe sin drømmebolig

Arne har gennem mange år været ansat som maskinarbejder i Københavns Lufthavn. Han bor alene i en lejebolig i Tårnby. På grund af nedskæringer som følge af corona-pandemien bliver Arne afskediget. Arne søger et job i Billund Lufthavn, som han får tilbudt.

Arne planlægger derfor at flytte til Billund Kommune og har fundet et hus til 1.200.000 kr., som han gerne vil købe. Arne kontakter sin bank for at låne penge til at købe huset. Han har en opsparing på 100.000 kr. Så han har behov for at låne i alt 1.100.000 kr.

Arne tjener 400.000 kr. om året før skat. Han indbetaler til en arbejdsmarkedspension og har en forventet indkomst på 250.000 kr. om året før skat resten af sit liv, når han går på pension.

Arnes rådighedsbeløb er over 5.000 kr., både før og efter han går på pension, hvis han optager realkreditlånet som et 30-årigt lån til fast rente og afdrager banklånet over 10 år.

Hvis Arne får bevilget lånet på 1.100.000 kr., vil Arnes gældsfaktor være 2,75 ($1.100.000/400.000$), når han overtager huset.

Arne, 55 år



Hvis Arne er 55 år, vil han formentlig få bevilget lånet, fordi hans rådighedsbeløb er over 5.000 kr. om måneden, og gælds faktoren er under 3,5.

Arne, 60 år



Hvis Arne er 60 år, er det ikke sikkert, at han vil få bevilget lånet, fordi gælds faktoren forventes at være over 2, når han går på pension. Ifølge Finanstilsynets vejledning til regnskabsindberetning må gælds faktoren som udgangspunkt ikke være over 2 for en pensionist.

Hvad nu hvis vi forestiller os, at Arne havde indbetalt til pension, sådan at han kunne fastholde sin indkomst på 400.000 kr. om året resten af sit liv? Så ville han stadig ikke have en gælds faktor på 2 eller derunder, når han går på pension, hvis han ansøger om lånet forholdsvis tæt på pensionsalderen.

