

# Stavnsbundet til gæld

*Styrtdykket i de offentlige ejendomsvurderinger har sat fokus på, at et stigende antal danske boligejere er teknisk insolvente. Teknisk insolvens er et sort hul. Og det bliver meget nemt dybere, lyder advarslen fra Jens Lunde.*

Af Sandy Thornland

**D**et skønnes, at godt 150.000 danske boligejere er teknisk insolvente. Blandt de hårdest ramte er mange, der før pristoppen i 2006 har købt en ejerlejlighed.

For Jens Lunde – lektor, cand.polit. ved Institut for Finansiering på Copenhagen Business School – kommer det ikke som nogen overraskelse. For i 2007 var cirka 40 pct. af boligejerne under 30 år teknisk insolvente, mens det samme var tilfældet for omkring 30 pct. af boligejerne i aldersgruppen 30-39 år. Andelen af teknisk insolvente blandt boligejere over 40 år var en god bid lavere. Definitionen på teknisk insolvens i opgørelsen er her, at boligejerens nettogæld overstiger den offentlige ejendomsværdi. I andre sammenhænge vælger nogle også at sammenligne nettogælden og en værdi for boligerne, hvor den offentlige ejendomsværdi er opjusteret til markedsværdi. Men en sælger skal betale omkostningerne ved at sælge boligen, og medregnes disse, er billedet omtrent lige så galt.

”Siden 2006-7 er boligpriserne faldet. Men der er fortsat blevet ydet realkredit- og banklån, så gælden er øget, og der er nu flere teknisk insolvente end i 2007,” fastslår Jens Lunde og fortsætter:

”Boligpriserne var kommet højt op. På Nørrebro har ejerlejligheder på et tidspunkt kostet 40.000 kr./kvm. Og førstegangskøbere har lånt helt op til 100 pct. af prisen. Da de afdragsfrie lån blev introduceret i 2003, fik de låntagere, der valgte disse, en lavere ydelse. Låntagerne troede, at det var ’billige’ lån, og de blev vel også solgt som sådanne. Men ’betalingen’ for afdragsfriheden var, at gælden ikke faldt.

Både banker og realkreditinstitutter siger, at de kreditvurderer, som om kunden skal kunne afdrage fastforrentede lån. Selv hvis vi vælger at tro på det, må vi erkende, at de, der finansierer boligen med et afdragsfrit lån, sidder til en voldsomt lavere ydelse, og dermed går boligefterspørgslen i vejret. Dertil kommer, at de, der tidligere havde økonomiske problemer ved en pensionering eller som følge af skilsmisse, lagde boliglånet om og kunne blive boende. Begge dele har været med til at presse priserne op. Det er svært at sige noget om de afdragsfrie låns effekt på priserne, Økonomiministeriet har på et tidspunkt omtalt en priseffekt på 5 pct., men effekten kan have været stærkere i et par år. De afdragsfrie lån var også med til at trække spekulationerne op.”

## Op og ned ad boligstigen

”Folk troede, at når man flytter, skal man altid flytte op ad boligstigen, nærmest et trin ad gangen, til noget større og/eller bedre,” erklærer Jens Lunde og fortsætter:

”Nu er nogle på boligstigen låst fast. Måske har de haft lidt opsparing før købet. Den er væk. Hvis man er teknisk insolvent, og parforholdet går i stykker, starter begge i minus. For nogen tid siden så jeg, at et hus på 120 kvm, beliggende ved motorvejen, var sat til en pris, der lige kunne dække de eksisterende realkreditlån. Ud fra billeder med børnelegetøj var det formentlig en skilsmisse. Huset står stadig til salg, og ejerne står formentlig med en voksende negativ egenkapital. De skal af med huset, de skal flytte. De skal have banken med til at tage gælden ud. Men når banken ikke længere har dækning i boligen, så bliver gælden ændret til et forbrugslån til en væsentligt højere rente.”

Her pointerer Jens Lunde, at der er brug for dygtige rådgivere, ikke mindst købermæglere med et solidt kendskab til finansiering. Rådgivere, der kan sørge for, at køberne kan overtage billigere, eksisterende realkreditlån, hvis det er muligt.

## Det økonomiske stavnsbånd

For en teknisk insolvent boligejer, der bliver arbejdsløs, er udsigterne til at kunne flytte til en by med bedre jobmuligheder beskedne.

”Man kan sige, at hvis arbejdsløsheden generelt fortsætter med at stige, så er det begrænset, hvad arbejdskraftens mobilitet betyder. Men selvfølgelig er

*”Der er forekommet teknisk insolvens fra 1988 og til nu. Så længe priserne går op, er teknisk insolvens intet problem. Men nu er boblen eksploderet.”*

det bedre, hvis mobiliteten fungerer, og folk har mulighed for at komme af med deres gæld,” bemærker forskeren.

En boligejer med negativ egenkapital, der gerne vil købe en anden ejerbolig, vil også skulle kreditvurderes. I det tilfælde vil banken selvfølgelig medregne ydelserne på anden gæld – og altså også fra den ”gamle” negative egenkapital – når kreditvurderingen foretages, og det beregnes, hvor dyr en bolig der er råd til. Gælden fra den gamle bolig forbliver der.

”Det er bemærkelsesværdigt, at der er forekommet teknisk insolvens fra 1988 og til nu. Fra 2003 blev det lidt bedre, men nu er det igen udjævnet. Så længe priserne går op, er teknisk insolvens intet problem. Men nu er boblen eksploderet. Mange har belånt boligen uforsigtigt. Og alle kan tage hinanden i hånden og solidarisk påtage sig skylden: Køberne, der ville købe. Sælgerne, der ville sælge. Ejendoms-mæglerne, der ville omsætte. Og bankerne og realkreditinstitutterne,

der ville låne penge ud. Det kunne ikke betale sig at spare op til boligen. Advarede man folk og sagde, at de skulle spare op, syntes de, at man var gak, for priserne steg jo kraftigere, end opsparingen kunne følge med til.”

Den seneste statistik over boligpriserne viser, at de er begyndt at stige. Det bringer øjensynligt ny optimisme frem, vurderer Jens Lunde:

”Forklaringen er dog oplagt at finde i de helt ekstraordinært lave renter og de midlertidigt ufinansierede skattelettelser. Men jeg må erindre om, at under den sidste boligkrise var der også perioder, hvor priserne steg – og røg ned igen. Risikoen for, at priserne falder yderligere, er stor. For renterne kan ikke permanent være så lave, og statsfinansierne vil blive strammet igen.”

Han mener derfor, at det rigtige valg for boligkøbere, der optager et nyt lån i det aktuelle marked, er et fastforrentet – medmindre de kun skal låne et mindre beløb eller har relativt lav gæld.

*Jens Lunde frygter, at boligkrisen ikke er overstået endnu.*

## Hvad vil det sige at være teknisk insolvent?

Definitionen på teknisk insolvens er, at en persons eller virksomheds gæld er større end aktiverne, men vedkommende stadig er i stand til at overholde sine forpligtelser over for sine långivere.

Teknisk insolvens er juridisk set ikke noget problem i Danmark, så længe forpligtelserne overholdes. Det skyldes, at en person kun kan erklæres konkurs af retten efter anmodning fra ham selv eller en kreditor, der ikke har fået sine penge.

En teknisk insolvent person bliver insolvent, når vedkommende ikke opfylder sine forpligtelser, efterhånden som de forfalder, og at den manglende betalingsevne må antages ikke at være et forbigående fænomen.

Begrebet har vundet indpas i mediernes beskrivelse af boligmarkedet på grund af de senere års store prisfald, hvor en del af boligejeres gæld – på grund af prisfaldene – er blevet større end deres aktiver.