

Med dette lånet kan du spe på pensjonen din

Foto: Syda Productions/Shutterstock



Hvis du lever greit med at eventuelle arvinger får mindre igjen når boligen din en gang skal selges, kan du vurdere om seniorlån er noe for deg.

DINE PENGER

[Astrid Dalen](#) Publisert: 30.11.2018 , Oppdatert: 12.12.2018

Tidligere var det i større grad en målsetting å ha nedbetalt all gjeld når man trådte inn i pensjonistenes rekke. I dag er det derimot blitt langt mer vanlig for 60,- 70,- og 80-åringer å ha gjeld – og også ta opp lån.

Ifølge [tall fra SSB](#) hadde personer på 62 år eller eldre en gjennomsnittlig gjeld på 646.000 kroner i 2017. Ti år tidligere, altså i 2007, var snittgjelden i aldersgruppen 405.900 kroner. For personer i aldersgruppen 67 eller eldre økte gjelden fra 334.900 til 547.900 kroner i samme periode. Det har med andre ord vært en økning i gjelden på om lag 60 prosent for begge disse aldersgrupper de siste ti årene.

Mange seniorer har opplevd en solid verdiøkning på boligen sin, og gitt at de har betjeningsevne, velger en del av dem å ta opp et ramme- eller fleksilån.

Mange i aldersgruppen 60+ har imidlertid valgt å ta opp såkalte seniorlån, som er utviklet av LittExtra og tilbys av ni norske banker i dag.

Du må oppfylle visse kriterier for å kunne ta opp lånet, som først ble tilgjengelig på markedet i 2005: du må være over 60 år, og du må eie boligen du bor i. På den annen side er det ikke krav til inntekt – lånet beregnes i stedet ut fra alder og boligverdi.

Nå som bankene – på grunn av nye boliglånforskrifter – stiller strengere krav til betjeningsevne, er dette spesielt interessant for minstepensjonister eller andre med lav inntekt. Seniorlånet gjør det mulig også for denne gruppen å frigjøre sparekapital bundet opp i bolig.

– **Det vi ønsker** å adressere med dette lånet, er det behovet som oppstår når man går av med pensjon og får lavere inntekt, forteller Thor Sandvik, daglig leder i LittExtra, og legger til:

– Hvis man ser på nordmenns spareatferd, har det meste av sparingen vært knyttet til bolig. For mange har dette vært en bedre sparing enn man kunne drømt om, på grunn av stor verdistigning på bolig og at dette er skattefri sparing. Det gjør imidlertid at mye av verdiene man har er bundet opp i boligen.

Lånet kan være en mulighet for å spe på pensjonsinntekten, og man kan selv velge om man vil få en fast, månedlig utbetaling eller hele lånet som en engangsutbetaling.

LittExtra har altså gjort det mulig for folk å låne penger uten at det stilles krav til inntekt, men for at dette skal kunne godtas av myndighetene, er følgende vilkår knyttet til seniorlånet:

– Den eneste måten å tilby lån til kunder med lav betjeningsevne er gjennom å fjerne kravet til løpende betjening. Dersom de ikke selv ønsker det, trenger de ikke løpende å betale hverken avdrag eller renter på lånet, sier Sandvik.

Rentene vil i så fall legges til lånet og forfaller til betaling først når kunden dør eller flytter på sykehjem.

– Videre er det viktig å påpeke at du som låntager ikke risikerer å måtte flytte fra boligen din, uansett om renten stiger eller boligverdien skulle falle, legger han til.

Dette blir ifølge Sandvik en forskjell til for eksempel rammelån, der du som låntager selv bærer risikoen ved et stort boligprisfall. Da kan banken i så fall forbeholder seg retten til å trekke tilbake kredittrammen, og i tillegg kreve dagens lånesaldo omgjort til et nedbetalingslån.

Nettopp dette med at banken med et seniorlån garanterer at du får bli boende i boligen din til du dør eller kommer på sykehjem – og boligen skal selges – er imidlertid også årsaken til at seniorlån er en del dyrere enn andre lån.

FAKTA OM SENIORLÅN

Disse bankene tilbyr

LittExtra/Seniorlån:

- Bien Sparebank
- BN Bank
- KLPBanken
- ObosBanken
- Fornebu Sparebank
- Sandnes Sparebank
- Lillestrømbanken
- Jernbanepersonalets bank og forsikring
- Strømmen Sparebank

Du velger selv om du vil ha en engangsutbetaling eller månedlige utbetalinger.

Godt over 1000 lån har kommet til innfrielse siden oppstart. Utestående beløp i seniorlån per november 2018 er 5,6 mrd.

Bankene krever at det er et velfungerende boligmarkedet der man eier bolig, for at man skal kunne få låne.

Ved et søk på **rammelån på Finansportalens boliglånsoversikt** (lånebeløp 500.000, boligverdi 3,5 millioner, og alder 65 år) er det Din Banks Flexikreditt som kommer billigst ut med en effektiv rente på 2,48 prosent. Til sammenligning kommer det billigste seniorlånet, tilbudt av Strømmen Sparebank, på en 18. plass i oversikten med en effektiv rente på 4,36 prosent.

– Noen sier at boligprisene alltid stiger, men man kan aldri vite hva som skjer. Hvis lånet skulle overstige boligens verdi, er det banken som tar tapet. Risikoen blir derfor høyere enn andre lån, og derfor må bankene som tilbyr lånet ta en høyere rente på dette produktet enn på andre lån, forklarer Sandvik.

Et tema som har vært oppe flere ganger i forbindelse med seniorlån, er at det er arvingene som «får svi på pungen». Hvis en person tar opp et lån på én million kroner, så vil rentesrenteeffekten gjøre at det totale beløpet som banken skal ha igjen blir langt høyere enn lånebeløpet på én million, og dette skal da trekkes fra beløpet som arvingene skal ha etter salg av boligen.

– Det har vært mye fokus på den potensielle generasjonskonflikten. Vi opplever imidlertid ofte at det er barn med god økonomi som tar initiativ til å sette opp en seniorlånavtale for sin enslige, eldre mor, slik at hun skal ha det bedre på sine eldre dager, sier Sandvik, og legger til:

– Så kan man også si at dersom en pensjonist har spart i verdipapirer i stedet for bolig, så kunne jo vedkommende fint brukt disse pengene på alt fra vedlikehold til feriereiser, uten at noen stilte spørsmål ved det.

Sandvik påpeker imidlertid at bankene i møte med potensielle seniorlån-kunder gjerne viser fremskrivninger med renteøkninger, slik at man får en klar forståelse av hvor stort totalbeløpet i verste fall kan bli. Nederst i artikkelen finner du et eksempel på hvordan en slik fremskriving kan se ut.

– Så det at det blir mindre igjen til arvingene, er ingen hemmelighet for kundene, slår Sandvik fast.

Når det gjelder hvorvidt seniorlån er fornuftig eller ikke for forbruker, har det vært litt forskjellig syn på dette fra myndighetenes side.

I 2015 gikk fungerende direktør for bank- og forsikringstilsyn Erik Lind Iversen i Finanstilsynet ut i **DN** ut og advarte eldre mot å ta opp lån av typen rammelån, fleksilån eller boligkreditt. Han påpekte da at bankene må ta nødvendig hensyn til at det kan oppstå inntektsfall både når man når pensjonsalder, eller når én av ektefellene faller fra.

– Sviktende betjeningsevne kan i verste fall føre til at man må fraflytte boligen. For pensjonister som har behov for å spe på en mager pensjon, vil som regel et seniorlån passe bedre, uttalte Lind-Iversen til DN den gang.



Daglig leder i LittExtra, Thor Sandvik

Foto: Foto: LittExtra

FAKTA SÅ MYE KAN DU LÅNE MED SENIORLÅN

- Hvor mye du kan låne beregnes ikke ut fra inntekt, men ut fra boligverdi og låntagers alder.
- Den nederste aldersgrense for å få lånet er 60 år.
- Ved 60 års alder kan du maks låne 24 prosent av boligverdien.
- Ved 70 års alder kan du låne 34 prosent av boligverdien.
- Fra 80 år og oppover kan du låne 47 prosent av boligverdien, og dette er det maksimale du kan få lånt med seniorlånet.

Finansportalen, som er underlagt Forbrukerrådet, har derimot vært mer skeptiske til seniorlån – og begrunner dette blant annet med at produktet er høyt priset.



HØY PRIS: Daglig leder for Finansportalen, Elisabeth Realfsen, sier at hun ikke vil fraråde noen å ta opp seniorlån, men råder pensjonister til å sjekke opp med banken hvilke alternativer som finnes.

Foto: Foto: Ole Walter Jacobsen

Av **Finansportalens prisoversikter** går det frem at renten på denne lånetypen ligger relativt høyt sammenlignet med andre lån med sikkerhet i bolig, påpeker daglig leder i Finansportalen, Elisabeth Realfsen: – Det er ikke slik at vi fraråder folk å ta opp seniorlån, men vi gjør oppmerksom på at prisen på dem er ganske høy.

Hun er opptatt av at seniorer tenker nøye gjennom noen faktorer før de skriver under på en seniorlånnavtale. En forutsetning for seniorlånet er at du stiller sikkerhet for lånet i boligen din, noe som forutsetter at du blir boende i boligen, mener Realfsen. Det vil dermed være ugunstig om du av ulike årsaker bestemmer deg for å selge boligen noen år etter at du har tatt opp lånet.

– På grunn av rentes-rente-effekten vil saldoen på lånet da være større enn ved et vanlig rammelån, sier Realfsen, men legger til:

– Dette vil jo være mindre problematisk hvis du ikke har arvinger. Hvis du imidlertid har arvinger som du vil ta hensyn til, vil jeg anbefale at du sjekker priser, og undersøker med banken din om lånebehovet kan løses med et billigere produkt, legger Realfsen til.

Sandvik i LittExtra svarer på sin side følgende på spørsmålet om det kan bli vanskelig å flytte etter å ha tatt opp seniorlån:

– Lånet passer best for dem som ikke har umiddelbare planer om å flytte. Men selv i en situasjon hvor et kraftig boligprisfall har redusert egenkapitalen vil banken kunne ha et incentiv til være fleksibel, så lenge det ikke er aktuelt å flytte til en dyrere bolig.

Dine Penger har tatt kontakt med to av Norges største banker for å høre om de har noen alternative låneprodukter til personer over 60 år med inntekt under 300.000.

Nordea kan opplyse om at de ikke har et lån som er spesielt rettet mot disse kundene, men at de opplever at kunder de møter får dette behovet dekket via boligkreditt:

– Her får man vanlig boliglånsrente på lik linje med andre kunder. En pensjonist med en inntekt på for eksempel 275.000 kroner vil kunne få inntil fem ganger inntekt i en slik kreditt. På den måten får man både en god rente og fleksibilitet, fremfor å ta dyrere lån med høyere rente, sier senior kommunikasjonsrådgiver Anja Lohne Holm.

Heller ikke DNB har skreddersydde lån for seniorer, ifølge kommunikasjonsrådgiver Cecilie Skjennald:

– Vi vurderer imidlertid fortløpende behovene til kundene våre har og hvilke produkter vi skal tilby. Vi tilbyr også rammelån til denne målgruppen, men det er forutsatt betjeningsevne.

FAKTA

EKSEMPEL FREMSKRIVNING LITTEXTRA SENIORLÅN

- Låntagere Arne Carlsen, 72 år og Gerd Carlsen, 69 år
- Boligverdi: 3 200 000 kr
- Bosted: Oslo
- Ønsket seniorlån: Engangsutbetaling: 1 020 000 kr

Beregnet situasjon når yngste låntager fyller 85 år:

- Boligens verdi: 4 939 000
- Lånets størrelse: 2 794 000

Beregnet situasjon når yngste låntager fyller 95 år:

- Boligens verdi: 6 479 000 kr
- Lånets størrelse og panterettens pålydende: 5 300 000 kr

Forutsetninger:

- Beregnet boligverdi baseres på en prisvekst på 2,75 % hvert år
- Beregnet størrelse på lånet, baseres på en gjennomsnittlig utlånsrente på 6,50 % per år

Kilde: LittExtra