

# Seniorlån

- vad seniorlån innebär
- vad du behöver tänka på innan du tar ett seniorlån
- exempel "ur livet"

Tänk på det här innan du tar ett seniorlån:

- Seniorlån ska betalas tillbaka med ränta. På den punkten skiljer sig inte seniorlån från andra lån.
- Seniorlån är generellt sett dyra lån
  - *Räntesatserna ligger som regel 2-3 procentenheter högre än för vanliga lån*
- Så här mycket kan du förlora på att ta ett seniorlån jämfört med ett vanligt banklån:
  - *Ett seniorlån på 500 000 kronor med 5 procent ränta blir drygt 200 000 kronor dyrare på 10 år än ett vanligt banklån med 2 procent ränta*
- Seniorlånet kan minska ett eventuellt bostadstillägg
  - *Om lånekapitalet placeras på ett sådant sätt att det anses som en tillgång vid förmögenhetsberäkning medför det ett förmögenhetstillägg vid beräkning av bostadstillägget*
- Det här kan du göra istället:
  - *Kontrollera om möjlighet finns att ta ett vanligt banklån*
  - *Låna via barnen med bostaden som säkerhet*
  - *Frigör kapital genom att sälja bostaden och flytta till ett billigare boende*

## Om seniorlån

Seniorlån är ett samlingsnamn för en rad olika låneprodukter som riktar sig till äldre personer som äger en obelånad eller lågt belånad bostadsrätt, villa eller fritidshus. Genom att ta ett seniorlån finns möjlighet att frigöra en del av det bundna kapitalet i bostaden och fortfarande bo kvar. Den största skillnaden från ett ”vanligt” banklån är att räntorna inte betalas via pension/disponibel inkomst utan med lånade pengar, antingen löpande från en del av lånet eller i samband med att lånet löper ut eller när bostaden säljs.

Många äldre har traditionellt sett haft svårt att erhålla lån eftersom långgivaren i allmänhet bedömt att pensionen inte räcker till för att betala de löpande räntekostnaderna. Finansinspektionen gick under 2002 ut med ett PM<sup>1</sup> där de förklarade för bankerna att lån till äldre med bostaden som säkerhet var fullt godtagbara.

Tidigare erbjöds seniorlån av samtliga fyra storbanker samt ett par andra aktörer. Idag är det endast Swedbank och Svensk Hypotekspension som erbjuder seniorlån. Seniorlån marknadsförs bland annat via bankkontoren, massmedia, informationsträffar och försäkringsförmedlare. Ofta beskrivs produkten som en genväg till extra inkomst och en möjlighet att ge sig själv en bättre pension. Svensk Hypotekspension som erbjuder seniorlån sedan 2005 beskriver marknaden som ökande. Den vanligaste låntagaren beskrivs som en ensamstående kvinna mellan 70 och 80 år bosatt i bostadsrätt.

Det kan vara ett lockande alternativ för många äldre att frigöra bundet kapital i en bostadsrätt, villa eller fritidshus utan att behöva sälja bostaden. Inte minst i de fall möjligheterna att beviljas ett vanligt banklån är små. För vissa grupper kan också ett seniorlån vara ett bra alternativ. Innan man väljer att ta ett seniorlån är det dock viktigt att ha en förståelse för lånets konstruktion.

## Olika typer av seniorlån

Idag erbjuds det två olika typer av seniorlån på marknaden. Lån med skulduppräknings och lån med ränteppräknings.

### Seniorlån med skulduppräknings

Ett seniorlån med skulduppräknings är ett lån där räntan inte betalas med månadsinkomsten utan löpande läggs på skulden. Skulden ökar därigenom under hela lånets löptid. Högsta lånebelopp inom seniorlån med skulduppräknings som erbjuds på marknaden är 50 procent av bostadens marknadsvärde inklusive skulduppräknings. Det betyder att låntagaren inte får ut hela beloppet då en del måste reserveras för framtida räntebetalningar. Lånedelen som betalas ut kan antingen tas ut som en engångssumma eller som löpande månadsutbetalningar. Trots att inga räntor betalas löpande har låntagaren ändå möjlighet göra avdrag för räntekostnaderna i deklarationen. Avdraget motsvarar beloppet som skulden växer med varje år. Seniorlån med skulduppräknings erbjuds idag endast av Swedbank.

---

<sup>1</sup> FI ser inga hinder med seniorlån, PM Finansinspektionen (2002-05-22)

## Seniorlån med ränteuppräknig

Seniorlån med ränteuppräknig är ett lån där räntan inte betalas med månadsinkomsten utan räknas upp kvartalsvis. Högsta belåningsgrad är 45 procent av bostadens marknadsvärde och ränteskulden ökar under hela lånets löptid.

Ränteskulden tillsammans med skulden betalas då bostaden säljs. Räntekostnaden är avdragsgill mot en eventuell reavinst först när bostaden säljs. Seniorlån med ränteuppräknig erbjuds endast av Svensk Hypotekspension.

En översikt över de typer av seniorlån som erbjuds på marknaden idag presenteras i bilaga 1. Den som önskar en mer detaljerad framställning av de olika lånetyperna hänvisas till Konsumenternas bank- och finansbyrå<sup>2</sup>.

### Aspekter att tänka på

För den potentielle låntagaren finns skäl att noga sätta sig in i konstruktionen av lånen så att man riktigt förstår upplägget. Här nedan följer några aspekter man bör tänka på:

#### Seniorlån är dyra lån

Trots att seniorlånen marknadsförs flitigt framgår det sällan tydligt hur mycket högre räntan faktiskt är jämfört med vanligt banklån. Räntesatserna ligger som regel 2-3 procentenheter högre än för vanliga lån. Det gör att skulden på ett seniorlån ökar snabbt. Vid 6 procents ränta fördubblas skulden efter 12 år. Ett seniorlån på 500 000 kronor med 5 procents ränta blir drygt 200 000 kr dyrare på 10 år än ett vanligt banklån med 2 procents ränta. Upplägg med både rörlig och fast ränta erbjuds.

Övriga avgifter som kan tillkomma är uppläggningsavgift, avgift för pantbrev, aviseringsavgift samt kostnad för värdering av bostaden och besiktning.

#### Lånets löptid kan ha stor betydelse

Hur länge vill man kunna bo kvar i den bostad man belånar? För tidsbegränsade lån gäller att lånet måste lösas eller förnyas när löptiden är slut. Lån med löptid på max 10 år vilket kan vara otillräckligt om man vill bo kvar i bostaden längre än så. Om det inte finns ett tillräckligt stort obelånat värde kvar vid slutet av lånets löptid och lånet inte kan förnyas kan låntagaren tvingas sälja bostaden för att lösa lånet. Det finns långivare som erbjuder garantier som gör att låntagaren kan bo kvar livet ut. Det är dock viktigt att säkerställa att den efterlevande har möjlighet att bo kvar i bostaden på önskvärd tid om någon i hushållet går bort innan lånet löper ut. Om bostaden behöver säljas i förtid och låneräntan är bunden kan låntagaren dessutom behöva betala ränteskillnadsersättning. Det är avgift som motsvarar långivarens merkostnader kopplade till ränteförlust och hanteringskostnader.

#### Skulden växer relativt fort

Den snabbt ökande skulden kan få konsekvenser både för den som tar lånet och för det framtida dödsboet. Skulle bostadens värde utvecklas svagt eller negativt kan ett resultat bli att skulden till slut överstiger bostadens värde. När lånet löper ut och bostaden säljs behöver låntagaren eller dödsboet i ett sådant fall ta i anspråk andra tillgångar för att lösa lånet. Det finns aktörer som erbjuder en s.k. ”skuldfri garanti”

---

<sup>2</sup> <http://bankforsakring.konsumenternas.se/>

som skyddar mot detta. En ökad skuldsättning kan också innebära en inlåsnings effekt. Möjligheterna till byte av bostad kan vara begränsade om låntagaren exempelvis behöver flytta till ett bekvämare boende.

Bostadstillägget kan påverkas

Ett seniorlån kan påverka rätten till bostadstillägg både avseende bostadskostnad och förmögenhet. När det gäller bostadskostnad räknas räntan enbart med om den faktiskt betalas och inte ökar skulden, t.ex. som upplägget ser ut i ett seniorlån med försäkringslösning. Om lånekapitalet investeras på ett sådant sätt att det kan anses som en tillgång vid förmögenhetsberäkning, till exempel i fonder, aktier eller på konto, medför det ett förmögenhetstillägg vid beräkning av bostadstillägg. Om seniorlånet tas med permanentbostaden som säkerhet påverkar inte skulden förmögenheten då den bostad man bor i inte anses som förmögenhet vid beräkning av bostadstillägg. Om seniorlånet däremot tas med till exempel en sommarstuga som säkerhet kan skulden minska förmögenheten eftersom sommarstugan inte anses som den bostad som man bor i.

Alternativet att ta ett vanligt banklån

Seniorlån erbjuds idag från 58 eller 60 års ålder och innebär en möjlighet att ta lån utan löpande räntebetalningar. Ett vanligt banklån förutsätter istället att låntagaren har möjlighet att betala räntor löpande men blir betydligt billigare i längden. Det kan därför vara en god idé att jämföra flera låneinstituts villkor och även kontrollera om någon bank kan erbjuda ett vanligt bostadslån. Det gäller inte minst om någon i hushållet fortfarande har en arbetsinkomst.

Alternativet att sälja bostaden

Genom ett seniorlån kan låntagaren frigöra kapital ur bostaden och ändå ha möjlighet att bo kvar. Det är dock ett betydligt billigare alternativ att få loss kapital om man säljer bostaden, skattar för eventuell reavinst och köper en billigare bostad. En del av vinsten som uppkommer vid flytt kan då användas till att förstärka ekonomin.

Alternativet att låna via barnen

Ett sätt att utnyttja möjligheten med de mer förmånliga räntevillkoren i ett vanligt banklån kan vara att barnen tar lån av banken med föräldrarnas hus som säkerhet<sup>3</sup>. Pengarna kan sedan lånas ut till föräldern mot revers där belopp och ränta är samma som banklånet. Detta upplägg kräver en del administration samt möjligheten att betala räntor löpande men kan i gengäld innebära stora besparingar.

---

<sup>3</sup> Alternativet har lyfts fram av pensionskonsulten Nils Bacos i boken "Planera pensionsuttagen rätt", 2013.

## Seniorlån för spekulation

Att ta seniorlån för att spekulera är sällan en bra idé. Seniorlån är dyra lån som i huvudsak är en bra affär för långivaren. Att låna mer pengar än nödvändigt är oftast olönsamt. Om lånekapitalet placeras i riskfyllda tillgångar krävs det stora värdeökningar för att kompensera den höga låneräntan alternativt avgiftsuttaget i försäkringen.

Kronofogdemyndigheten har tidigare varnat för att seniorlån blivit en allt vanligare skuldfälla för pensionärer. De har främst pekat på risken med placeringar i riskfyllda tillgångar på finansmarknaden. Om lånekapitalet investeras på ett sådant sätt att det kan anses som en tillgång vid förmögenhetsberäkningen medför det dessutom ett förmögenhetstillägg vid beräkning av ett eventuellt bostadstillägg.

## Checklista

Här följer en checklista som kan vara till hjälp innan man bestämmer sig för att ta ett seniorlån:

- Finns det alternativa möjligheter till att ta ett seniorlån? (T.ex. att ta ett vanligt banklån, flytta till ett billigare boende)
- Kontrollera med Pensionsmyndigheten om du kan ha rätt till bostadstillägg
- Har du bostadstillägg? – Kontrollera med Pensionsmyndigheten hur det påverkas av ett eventuellt seniorlån
- Hur mycket behöver du låna? (Låna inte mer än du behöver)
- Vad är lånets verkliga kostnad på 5, 10 eller 20 år?
- Vilka övriga kostnader är förknippade med att ta lånet?
- Är lånekostnaden avdragsgill löpande eller först när bostaden säljs?
- Vad händer när lånet löper ut (Finns möjlighet att förnya lånet?)
- Vad händer om du behöver flytta och vill sälja i förtid? (Kan det bli aktuellt att betala ränteskillnadsersättning?)
- Hur påverkar lånet kommande arv?
- Vad händer med lånet om du eller din partner går bort?

## Några exempel

Här nedan följer några exempel på olika sätt att resonera kring seniorlån:

### Eva och Lars, 63 och 66 år

*"Vi tog ett vanligt banklån istället"*

Eva och Lars är bor i en lågt belånad bostadsrätt. Lars är pensionär, Eva planerar att gå i pension om 2-3 år. Paret vill bo kvar i sin bostad men vill kunna få loss pengar för renoveringar. De hör talas om seniorlån som ett sätt att ge sig själv en lite bättre pension. Efter att ha jämfört villkor och kontaktat flera olika banker blir de erbjudna ett vanligt banklån istället. Då Eva fortfarande arbetar och kommer att få en hygglig pension har de inga problem att betala räntorna löpande.

### Stig 72 och Siv 74

*"Vi tog ett seniorlån som garanterar oss att kunna bo kvar hela livet"*

Stig och Siv är gifta och bor i en lågt belånad villa som stigit i värde under årens lopp. Båda har relativt låga pensioner och får bostadstillägg. De vill få loss pengar för att renovera och modernisera köket för att förenkla i vardagen. Flytta är inte ett alternativ då de vill bo kvar i huset med närhet till övrig familj och vänner. Vid kontakt med några olika banker får de klart för sig att inte har möjlighet att ta ett vanligt banklån för att frigöra kapital ur bostaden. De ser därför seniorlån som det bästa alternativet.

Innan de skriver på något avtal tar de reda på vad lånet verkligen kostar och jämför villkoren hos olika institut. På så sätt blir de medvetna om att låneräntan är hög och att skulden ökar relativt snabbt. Det innebär att möjligheten att flytta kan begränsas och det framtida arvet kommer att påverkas. Då de är gifta och ärver varandra fullt ut säkerställer de att även den efterlevande har möjlighet att bo kvar om någon av dem skulle gå bort.

De vill känna sig trygga att kunna bo kvar i villan så länge de vill och vill ha ett upplägg med engångsutbetalning och garanti att de kan bo kvar hela livet. Lånesumman anpassas till att precis täcka kostnaderna för renoveringen. Eftersom pengarna omedelbart ska investeras i bostaden kommer inte bostadstillägget att påverkas.

### Margareta och Nils, båda 67 år

*"Vi valde att flytta till ett billigare och bekvämare boende och fick loss pengar på köpet"*

Margareta och Nils bor i en lågt belånad villa och har låga pensioner med bostadstillägg. De vill få loss kapital för att förstärka sin pension och kontaktar därför sin bank som föreslår ett seniorlån. Paret kontaktar ett par andra låneinstitut men blir tveksamma till att låna pengar till en så pass hög ränta.

Paret bestämmer sig istället för att sälja sin villa och flytta till en billigare och bekvämare bostadsrätt närmare barn och barnbarn. En del av det kapital som frigörs vid försäljningen används för att förstärka ekonomin.

**Elena och Per, 66 och 67 år**

*"Tack vare låneupplägget ihop med vår dotter har vi möjligheten att utnyttja de mer förmånliga räntevillkoren i ett vanligt banklån"*

Elena och Per bor i en obelånad villa. De ser ett behov av att dryga ut pensionen för att kunna resa och njuta av livet som nyblivna pensionärer. Flytta från bostaden är inte ett alternativ. De kontaktar sin bank för att diskutera möjligheten att belåna bostaden till en mindre del för att på så sätt kunna frigöra kapital ur bostaden. Banken informerar om att det alternativ som erbjuds är ett seniorlån med 5 % ränta. Paret kontaktar några andra banker och får liknande besked.

Elena är intresserad av ekonomi kontaktar banken igen tillsammans med sin dotter. De undrar nu om dottern kan låna pengar med föräldrarnas hus som säkerhet. Eftersom dottern har en fast inkomst går banken med på detta. Dottern tar ett lån med en ränta på 2 % med föräldrarnas hus som säkerhet. Pengarna lånas sedan ut till Elena och Per mot revers där belopp och ränta är samma som banklånet. Dottern kommer löpande att betala räntor till banken men får tillbaka motsvarande belopp från föräldrarna. När huset ska säljas i framtiden kommer reversen mellan barn och föräldrar att lösas och pengarna betalas tillbaka till banken. Att upplägget innebär en del administration ser de inte som ett problem.

**Sven 79 år**

*"Jag valde ett seniorlån med månatlig utbetalning för att kunna leva nu och njuta av livet"*

Sven bor i en lågt belånad bostadsrätt som stigit i värde under åren. Han är ensamstående utan barn. Sven vill bo kvar i sin bostad några år till men ha möjlighet till lite högre levnadsstandard på ålderns höst. Att flytta just nu ser han inte som ett alternativ. Då syftet med att låna pengar är att förstärka ekonomin löpande väljer han ett seniorlån med månatlig utbetalning.

Innan lånet läggs upp blir Sven medveten om att låneräntan är hög och att skulden ökar relativt snabbt. Han blir också införstådd med att det inte är säkert att det går att förnya lånet när det löper ut vilket kan innebära att bostaden måste säljas för att lösa lånet samt att möjligheterna till byte av bostad kan vara begränsade i framtiden.



## Bilaga 1. Seniorlån Jämförelse

Produktvillkor	Svensk Hypotekspension	Swedbank
Konstruktion	Ränteuppräknig	Skulduppräknig
Minimiålder för att få låna	60 år	58 år
Högsta belåningsgrad i procent av marknadsvärdet	15 – 45*	50**
Lånets löptid	Livet ut	Upp till 10 år
Räntesats	4,5 procent (2016-01-22)	Rörlig ränta 4,6 procent (2016-03-22) bunden ränta från 1,97 procent (3mån)
Ränteskillnadsersättning	Nej	Ja
Lägsta lånebelopp	100 000 kronor	100 000 kronor
Utbetalning av lån	Engångsbelopp	Månadsvis, engångsbelopp eller kombination
Skuldfrigaranti	Ja	Nej
Uppläggningsavgift	5200 kronor	Nej

\*Beror på låntagarens ålder, 15 procent vid 65 år, 45 procent vid 86 år och äldre

\*\* Inklusive skulduppräknig

# Så här kan du nå oss om du vill veta mer

[www.pensionsmyndigheten.se](http://www.pensionsmyndigheten.se)

Kundservice 0771-776 776

[www.pensionsmyndigheten.se](http://www.pensionsmyndigheten.se)