

Boligpensjonen som gir maks utbetaling uten risiko

Ny superpensjon



Særtrykk fra Dine Penger
nr 3/2007.

Boligpensjonen som gir maks utbetaling uten risiko

Ny superpensjon

LittExtra: Nytt pensjonistlån som garanterer at du aldri behøver å tilbakebetale lån og renter.

■ **GENIAL BOLIGPENSJON:** KLP og BN-banks nye boligpensjon LittExtra gjør det trygt å veksle om boligformuen til kontanter. Du er garantert å beholde din egen bolig uansett hva som skjer med renteni-vå, pensjonsinntekt, boligpriser eller hvor gammel du blir. Banken garanterer at du aldri skal behøve å tilbakebetale lånet og rentene. LittExtra er i dag den eneste boligpensjonen med en slik garanti.

Det er arvingene dine som overtar bolig-gjelden som da vil bli avregnet mot boligens verdi på arvetidspunktet. Der-som gjelden er større enn boligverdien, er det banken som dekker dette tapet.

HELE LANDET. Hittil har LittExtra kun vært tilgjengelig for lokale kunder i Sparebanken Bien i Oslo. Gjennom KLP og BNbank tilbys denne boligpensjonen nå til hele landet.

– Vi begynner å markedsføre dette i Oslo, men det er åpent for kunder fra hele landet. Før påske vil dette markedsføres over hele Norge, sier administrerende direktør i KLP Kapitalforvaltning, Aage Elmenhorst Schaanning. BNbank vil tilby LittExtra i løpet av april. Muligens vil de ha et annet navn på produktet.

EN FORNUFTIG FORSIKRING. Tradisjonelle pensjonistlån innebærer en risiko for deg, særlig hvis du ikke betaler renter. Når pengene er brukt opp, kan du risikere fortsatt å være i live. Da kan det vise seg at lånet har vokst seg så stort at banken krever at du begynner å betale renter. Da kan rentene bli en for stor på-kjenning for en liten pensjon. I verste fall blir du tvunget til å selge boligen. Dette er du forsikret mot i LittExtra.

Dine Penger synes det er fornuftig at



MER Å RUTTE MED: Hans og Margit Haugstad disponerer nå en halv million kroner av sin boligformue gjennom produktet LittExtra.

pensjonister overlater den økonomiske risikoen for hvor lenge man lever til en bank eller et forsikringsselskap. Folke-trygden og de fleste private og kollektive pensjonsforsikringer inneholder en slik levetidsforsikring; du mottar like store pensjonsutbetalinger så lenge du lever. Hvorfor ikke innføre samme prinsipp på pensjonistlånet også?

STØRST VERDI VED MAKS BELÅNING.

La oss si at du ønsker et lån på 500 000 kroner, og at renten på LittExtra er 0,5 prosentpoeng høyere enn et fleksilån fra en annen bank. Da vil levealdersforsikringen koste deg 1 800 kroner ekstra pr år etter skatt. Er forsikringen verdt pengene?

Hvis du velger maksimalt lån eller maksimalt månedlig beløp, er svaret «ja». Da finnes det nemlig en reell risiko for at dette kan gå galt (se graf på neste side). Det er verdt å forsikre seg mot å måtte tvangs selge huset eller leve på regnvann og joikakaker. Men dersom du velger å låne langt mindre en Litt Extras maks-

grense, er sjansen for å havne i uføret svært liten (se graftekst). Da har forsikringen liten verdi og det er bedre å heller vurdere et vanlig fleksilån som tross alt er billigere. Men selv om risikoen er liten, vil trolig mange likevel synes det er verdt å betale en litt ekstra for å vite at boligen er 100 % sikret mot dårlig økonomi. Da kan du nemlig sove trygt uten å bry deg om renteutvikling og boligpriser.

FORSIKRINGEN KOSTER. Renten i Litt Extra hos KLP er et påslag på 1,5 prosentpoeng på Norges Banks styringsrente. Pr i dag gir det en nominell lånerente på 5,25 %. Effektiv rente vil antagelig bli 0,2–0,3 prosentpoeng høyere enn den nominelle renten slik at effektiv rente pr i dag er 5,5 %. Dette er 0,5 prosentpoeng høyere enn bankenes gjennomsnittlige lånerente innenfor 60 % av boligverdi for et lån på 500 000 kr. BNbank har ikke fastsatt rentepåslaget ennå.

LAV INNTEKT INGEN PROBLEMER. Et annet særtrekk med LittExtra er at ban-



Disse tilbyr «Litt Extra»

- BN Bank
- KLP
- Sparebanken Bien (kun Oslo)

ken ikke bryr seg om inntekten til lånekundene. Det er kun boligens verdi som avgjør lånets maksimale størrelse.

Andre banker som tilbyr fleksilån, boligkreditt eller boligpensjon, gir kun lån til pensjonister med romslig økonomi og en god pensjonsinntekt.

– Våre aktuarer har regnet på sannsynligheter og forventet levealder. Banken satser på å få en utlånsportefølje som reflekterer et tverrsnitt av dagens pensjonister. Dermed kan banken tåle at noen kunder lever til de blir over 100 år, forteller Thor Sandvik, daglig leder i LittExtra AS, selskapet som har utviklet lånet.

KAN LÅNE MER DESTO ELDRE DU ER.

Det verste som kan skje banken, er at du lever veldig lenge. Da er risikoen stor for at renters rente har vokst så mye at lånet inkludert renter overstiger boligverdien og banken taper penger. Derfor kan du låne mer desto eldre du/dere er. Hvis du er gammel, har du nemlig kortere forventet gjenværende levetid og bankens risiko for at gjelden skal rekke å vokse over pipa, er mindre. Enslige kan låne mer enn par. For par er nemlig sannsynligheten større for at en av dem skal leve lenge.

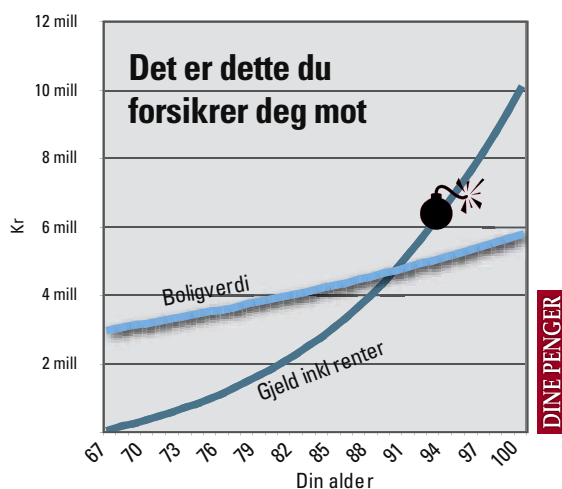
Dersom du har avtalt månedlige utbetalinger, er det fullt mulig på et senere tidspunkt å ta ut et engangsbeløp. Dersom boligprisene stiger, er det mulig å få utbetalt mer enn opprinnelig avtalt.

TIL LENGSTLEVENDE DØR. Statistikken viser at kvinner vanligvis lever fem år lenger enn menn. Videre er norske kvinner normalt gift med en mann som er tre år eldre. Statistisk sett skal altså kvinnen leve åtte år som enke. Derfor er det viktig at den årlige livsvarige låneutbetalingen varer til lengstlevende ektefelle permanent flytter fra boligen (eller dør). Og det gjør LittExtra.

Er lånet større enn boligverdien ved innfrielse, må banken dekke tapet. Dette er imidlertid unntaket. I de aller fleste tilfeller vil boligverdien ved salg overstige lånet med god margin slik at arvingene får sitt. Arven blir selvsagt noe lavere, men pengene har forhåpentlig beriket alderdommen. Det er ditt valg.

30 % BELÅNING ER EGENTLIG MYE.

Dersom dere er et par på 67 år og bor i et området med et velfungerende boligmarked, kan dere låne maksimalt 30 % av boligens verdi. Dette er egentlig ganske mye. Du må huske på at rentene tillegges lånesaldoen hvert år. Dersom boligprisene skulle stå helt stille og lånerenten skulle være 7 %, ville faktisk lånet i løpet av bare 10 år utgjøre 63 % av boligens verdi! Men dersom boligprisene steg med 3 % årlig og lånerenten bare var 6 % i perioden, ville det ta 20 år før gjelden passerte 63 % av boligverdien.



GARANTI MOT HAVARI: Siden du ikke skal betale tilbake lånet, vil renters rente-effekten bidra til at gjelden vil fortsette å vokse så lenge du lever. Hvis du lever lenge og rentene blir høye eller boligprisene ikke vokser særlig mye, risikerer du at gjelden nærmer seg boligverdiene og etterhvert overstiger boligverdien. For et vanlig pensjonistlån vil aldri banken akseptere at gjelden er i ferd med å overstige boligverdiene. Men det er du sikret mot i LittExtra. I grafen har vi lagt inn en lånerente på 7 % og en årlig boligprisvekst på 3 %. Verdien på boligen er 3 millioner. Gjelder et par der begge er 67 år.

Hva er boligpensjonen LittExtra?

LIVSVARIG RETT: Banken stiller en kreditt til rådighet med *pant i boligen*, samtidig som den gir kunden garantert *livsvarig rett til å bo i egen bolig*.

MELLOM 60 OG 95 ÅR: Lånet kan enten utbetales som et årlig beløp inntil yngste låntager fyller 95 år eller som en større utbetaling, eller en kombinasjon. Utbetalingen overføres til din lønnskonto. Tilbys kunder som har fylt 60 år og som eier egen bolig (begge ektefellene må være over 60).

IKKE RENTER OG AVDRAG: Hverken renter eller avdrag skal betales. Lånet skal ikke betales tilbake før kunden dør eller flytter permanent på sykehjem (minst tolv måneder sammenhengende). Da selger banken boligen i samråd med boligeier/arvinger.

FLYTENDE RENTE: Lånet har flytende rente. Renten hos KLP er 5,25 % nominelt (ca 5,5 % effektiv rente med et lån på ½ million kroner). Dette er 0,5 prosentpoeng høyere enn vanlige boliglån (gjennomsnitt av bankene) for et så «lite» beløp.

VERDISTIGNING: Kunden beholder eierskapet til boligen. Det vil si at boligprisstigningen tilfaller kunden eller arvingene fratrukket gjelden.

ANGRE: Kunden kan når som helst avslutte låneforholdet. Hvis boligen har større verdi enn lånet ved salg, tilfaller beløpet boligeierne eller deres arvinger. I motsatt fall dekker banken tapet. Ønsker arvingene å overta boligen, kan de gjøre det så lenge banken får innfridd sitt krav.

Kan doble pensjonen over natten

Det er et paradoks at enkelte minstepensjonister sitter og fryser i svært verdifulle boliger fordi de opplever at de ikke har råd til strømregningen. Slike grupper kan virkelig forbedre sin livssituasjon ved å velge LittExtra. Dermed vil de ha råd til både strøm og rødvin på arvingenes «regning». I tillegg kan mange pensjonister få 55 % skattefradrag for rentene. Dette gjelder enslige med pensjonistinntekt mellom 135 000 og 266 000 kroner. For gifte pensjonister er det stor variasjon i intervallet avhengige av inntektene.

EKSEMPEL: Enslig kvinnelig pensjonist på 72 år med en bolig som er verdt 3,5 millioner og 200 000 kroner i pensjon, som gir en inntekt etter skatt på 164 027 kr:

Vanlig pensjon, etter skatt:	164 027 kr
Ekstra pensjonsinntekt:	
LittExtra, utbetaling pr år (maks)	115 800 kr
55 % spart skatt av renter ¹⁾	32 450 kr
Økt inntekt etter skatt	148 250 kr
Sum ny pensjon, etter skatt	312 277 kr

Den enslige kvinnelige pensjonisten har altså påplussert sin årlige inntekt etter skatt med 148 250 kroner, en inntektsøkning på 90 %. Dersom denne pensjonisten var en mann, kunne han fått utbetalt 129 504 kroner gjennom LittExtra og oppnådd 36 300 i gjennomsnittlig skattelette. I sum ville dette gi 329 831 kroner i årlig pensjon. Vedkommende ville da ha doblet pensjonsinntektene sine.

¹⁾ Gjennomsnitt de 10 første årene ved en lånerente på 7 % (gjenspeiler Norges banks renteforventning pluss påslag for LittExtra)

Boligverdi og beliggenhet avgjør lånebeløp

	Boligverdi (ledig pant)		
	2 mill	3 mill	4 mill
Enslig kvinne, 67 år	4 317	6 500	8 625
Enslig mann, 67 år	4 842	7 300	9 692
Enslig kvinne, 80 år	8 842	13 267	17 683
Enslig mann, 80 år	9 725	14 592	19 458
Par, begge 67 år	4 250	6 375	8 425
Par, begge 80 år	8 667	13 000	17 333

Tabellen viser hva du maksimalt kan få pr måned gjennom LittExtra ved ulike forutsetninger. I tillegg vil du få skattelette gjennom rentefradrag. Alle tall gjelder for områder med velfungerende boligmarkedet – det vil si sone 1. I sone 2 får man 70 % av beløpene overfor. I sone 3 får man 25 % av beløpene.

LittExtras soneinndeling: *Sone 1* (velfungerende boligmarked). Eksempler: Oslo, Bergen, Namsos, Karmøy, Alta. *Sone 2* (begrenset boligmarked): Hjelmeland, Flekkefjord, Notodden. *Sone 3* (lite velfungerende boligmarked): Loppa, Kvinesdal, Drangedal.

Spørsmål og svar om LittExtra

Kan alle som eier bolig, inngå avtale om LittExtra?

Ja, i utgangspunktet. Ingen krav til inntekt. Men hvor mye du kan låne, avhenger av bosted.

Hva om jeg har gjeld fra før?

Da har du to muligheter. Bruk LittExtra til å refinansiere den gamle gjelden. Men da vil du oppnå litt høyere rente på den gamle gjelden. Alternativt gjør du ingenting med den gamle gjelden, og tar opp lån gjennom LittExtra for resten av boligverdien. Panten må avklares med gammel bank slik at det blir frigjort ledig pant til LittExtra-lånet.

Kan man innlemme hytta i LittExtra?

Nei, kun bolig.

Kan arvingene mine arve gjeld?

Nei, det er kun boligen banken har pant i. Alle andre verdier, innbo, bil, hytte, osv, kan ikke banken ta. Dersom gjelden er større enn boligverdien, er det banken som dekker dette tapet.

Brytes avtalen dersom jeg flytter?

Ja, men du kan be om at avtalen videreføres til den nye boligen, såfremt den er minst like mye verdt som den du flytter fra. Bytter du til en rimeligere bolig, risikerer du at banken avbryter avtalen og krever at lånet skal innfris.

Hvis jeg dør før jeg er 95, hvem får glede av de månedlige utbetalingene som jeg da går glipp av?

Det er arvingene. Hver gang du mottar et månedlig beløp stifter du ny gjeld og rentene løper dessuten hver dag du er i live. Dør du før 95, opphører avtalen og da stopper gjelden å øke. Arvingene vil da motta en bolig med mindre gjeld enn om du ble eldre enn 95.

Får jeg skattefradrag for påløpte renter, selv om de ikke er betalt?

Ja. Det er kun renter på misligholdte lån som ikke gir fradragrett.

Må jeg skatte av de månedlige utbetalingene?

Nei. Dette er utbetaling av lån.

Avtale om månedlige utbetalinger løper til jeg fyller 95 år. Hva skjer om jeg blir eldre enn 95 år?

Da blir det full stopp i utbetalingene. Da må du leve av din vanlige pensjon. Men du vil ikke måtte nedbetale gjeld eller renter. Rentene løper til du dør eller havner permanent på aldershjem. Men du vil fortsatt ha glede av skattefradrag for rentene. Det betyr at du vil motta litt større pensjonsutbetalingen enn om du ikke hadde denne gjelden.

Det er ungdommen som finansierer boligpensjonen din

Når boligverdiene i Norge øker, blir gjennomsnittsnordmannen hverken rikere eller fattigere. Hvis man i dag tegnet på en null ekstra bak alle boligverdier i Norge, ville ikke Norges innbyggere i sum blitt rikere. Verdistingning på boliger er egentlig bare en formuesforskjvning mellom de som skal kjøpe seg inn i boligmarkedet, og de som allerede er godt inne. Den som skal kjøpe seg inn i boligmarkedet må bruke mer av sin kjøpekraft til bolig når prisene har steget. Mens de som har eiet en bolig som har steget mye, kan veksle om boligformuen til økt kjøpekraft – en kjøpekraft som er overført fra de som er på vei inn i boligmarkedet – ungdommen.