

DET SAKNAS RIMLIGA BOLÅNEALTERNATIV FÖR SENIORER



SRF
SENIORERNA

Sammanfattning

Det har blivit allt svårare för seniorer att få ett bostadslån hos banker, även vid innehav av en lågt belånad villa eller en bostadsrätt. De olika krav och regler som staten ålagt bankerna de senaste åren har försämrat seniorers ställning på bolånemarknaden. Denna ordning missgynnar samhällsnyttiga investeringar och det saknas bra bolånealternativ för seniorer, här har stat och banker en uppgift att ta tag i. En risk med dagens situation är att seniorer drivs mot så kallade seniorlån. Det är upp till varje individ att ta beslut kring sin bostadsekonomi, men existerande seniorlån har flera nackdelar och framförallt medför de en betydligt högre, men inte särskilt tydlig, kostnad.

1. Inledning

Flera studier har konstaterat att en hel del seniorer sedan 30-40 år tillbaka bor kvar i sina hus eller bostadsrätter, ofta med större yta än de egentligen behöver. Merparten trivs bra i sina bostäder och har inga flyttplaner, även om tillgängligheten ofta inte är den bästa – trappor, trösklar, badrum på övervåning, trädgård att sköta och underhåll. I denna rapport studeras bolånemarknaden för seniorer, med fokus på de som redan bor i ägt boende. Hur ser seniorernas bostadsekonomiska resonemang ut och hur spelar olika skatter och regler från statens sida in i sammanhanget? Vad finns det för olika alternativ till bostadslån för seniorer och hur skiljer dessa sig åt?



2. Bakgrund - bostadsmarknaden ur seniorperspektiv

Enligt Boverket är det brist på bostäder i 212 av Sveriges kommuner, en siffra som inte har förändrats särskilt mycket de senaste åren. Det finns flera faktorer som spelar in här: otillräckligt bostadsbyggande under lång tid, hyresreglering och ”flyttskatter” (kapitalvinstskatt, stämpelskatter, uppskovskostnad) som bidrar till att begränsa rörligheten på bostadsmarknaden samt en växande åldrande befolkning. Den största procentuella befolkningsökningen fram till år 2028 väntas ske i gruppen 80 år och äldre som till dess antas öka med 50 procent, eller drygt 250 000 personer jämfört med idag. På den mer ekonomiska sidan finns också faktorer som spelar in på bostadsmarknaden: flera års stadig ökning av bostadspriserna, pensioner som inte är följ samma med bostadskostnads- och löneutvecklingen samt förhållandevis nya krav och striktare regler för bostadslån.

Hur bor seniorerna?

Sommaren 2018 tog SPF Seniorerna och Skattebetalarnas förening fram en rapport om flyttskatterna. I den framkom att bland personer 65 år och äldre bodde omkring 1 432 000 personer i privatägt boende enligt SCB. Av dessa bor cirka 992 000 personer i småhus och 440 000 i bostadsrätt. Bland övriga som fyllt 65 år rörde det sig om ungefär 575 000 personer i hyresrättslägenhet eller specialbostad, övrigt boende. Således bor omkring sju av tio seniorer i ägt boende och nära varannan senior bor i villa eller radhus.

Tabell 1. Boendeformer för personer 65 år och äldre, 2017 (*inkluderar bostadsrätt eller hyresrätt i småhus)

Boendeform	Antal 65 år och äldre	Andel
Småhus, äganderätt	991 944	49,5%
Bostadsrätt*	439 923	21,9%
Hyresrätt*	446 528	22,3%
Specialbostad	70 245	3,5%
Övrigt boende	26 832	1,3%
Uppgift saknas	30 674	1,5%
Totalt	2 006 146	

I samma rapport framgick att andelen seniora småhusägare har ökat över tid. År 1998 var 23,1 procent av landets småhusägare 65 år och äldre jämfört med 31,5 procent år 2017. För rapporten ställdes frågan i en medlemsenkät om hur länge de svarande hade bott i sina bostäder. Det visade sig att cirka sex av tio svarande hade bott längre tid än 30 år i sin villa och fyra av tio längre än 40 år. Drygt nio procent av bostadsrättsinnehavarna hade bott mer än 30 år och knappt fem procent 40 år eller längre.

Av medlemsenkäten framkom även att hälften av de svarande ansåg sig bo större än de behövde, en klar majoritet var nöjda med sitt boende men vart fjärde hushåll planerade för en eventuell flytt. Det är alltså inte ovanligt att seniorer i ägt boende, särskilt i småhus, ofta har bott länge i samma bostad. Dessutom förefaller seniorerna i många fall överlag vara nöjda med sitt boende. Om seniorer flyttar brukar det sägas att det här finns en attraktiv ”bostadsreserv” och att vårt existerande bostadsbestånd inte utnyttjas optimalt.



Seniorers bostadsekonomiska tankegångar

Det är också känt att många seniorer inte bara bor på större yta än de anser sig behöva men också att de ibland bor icke-ändamålsenligt – med exempelvis trappor, badrum på övervåning, underhåll och trädgård. De så kallade flyttskatterna bidrar till att rörligheten på bostadsmarknaden begränsas för alla – inte minst seniorer med flyttplaner missgynnas här. I sammanhanget spelar också de allt högre bostadskostnaderna i en ny bostad en viktig roll.¹ ”Halva ytan för dubbla bostadskostnaden, nä vi bor kvar”, resonerar många seniorer.

Inte sällan inser seniora hushåll att de bor förhållandevis billigt, då den långa tiden i bostaden medfört att villan eller bostadsrätten är nedamorterad och lågt belånad. Särskilt i jämförelse med hyrorna i nyproducerade lägenheter eller olika former av seniorbostäder. Samtidigt som det råder brist på bostäder i 74 procent av landets kommuner. Ett annat växande bekymmer är att det har blivit allt svårare för äldre att få ett bostadslån hos banken.

SPF Seniorerna anser att det behövs ett ökat byggande av lämpliga seniorbostäder och bra bostäder i allmänhet som kan efterfrågas av äldre. Detta kan i längden också bli en betydande besparing för det offentliga i form av minskade kostnader för bland annat vård och omsorg. Men då krävs också rimligare bostadskostnader i sådana bostäder. Flyttskatterna behöver sänkas, det bör i kontexten tas större hänsyn till den reala värdestegringen, alltså att inköpspriset borde räknas upp med inflationen vid beräkning av kapitalvinsten. Detta skulle bidra till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden – vilket gynnar alla åldersgrupper.

¹ Medelhyran för en tvårumslägenhet i riket låg 2019 på cirka 5 750 kronor, i nybyggnation på omkring 8 100 kronor år 2018. Genomsnittshyrorna har de senaste tio åren ökat mer än dubbelt så mycket som konsumentprisindex. Priserna på hus och bostadsrätter har på många håll i landet ökat ännu mer under samma period.

3. Allt svårare för seniorer att få bostadslån hos banken

Ett växande bekymmer är att det har blivit allt svårare för äldre att få ett bostadslån hos banken. Detta beror mycket på de olika krav och regler som bankerna ålagts av staten att följa. Det är vanligt att seniorer bedöms ha för låga inkomster, vilket rapporter från Pensionsmyndigheten har visat. Kraven kring amortering, skuldkvotstak och höga kalkylräntor spelar in här, precis som nämnda bostadsprisökningar och svag pensionsutveckling.

Det är viktigt att understryka att möjligheten till ett bolån hos banken trots allt är ett individuellt åtagande. Vanligtvis har seniorer i ägda bostäder en ganska låg belåningsgrad efter att ha bott i samma bostad i kanske 30-40 år, och en förhållandevis låg månadskostnad. Det kan dock finnas behov av viss renovering eller anpassning av bostaden, varför ett mindre bostadslån skulle behövas.

I mars 2018 infördes stramare regler för att minska svenska hushålls skuldbörda – skärpta amorteringskrav och skuldkvotstak. Amorteringskraven innebär att bostadslån över 70 procent av bostadens värde ska amorteras med ett belopp motsvarande 2 procent av det totala lånebeloppet per år. Bostadslån mellan 50–70 procent av bostadens värde ska amorteras med ett belopp motsvarande 1 procent av det totala lånebeloppet per år. Den som lånar mer än 4,5 gånger sin årsinkomst före skatt ska även amortera ytterligare 1 procent av det totala lånebeloppet per år. I sammanhanget bör också nämnas att banker i sina kalkyler räknar in låntagarens betalningsförmåga och inkomstnivå inför en mycket kraftig framtida räntehöjning så att denne klarar att betala sina lån vid andra räntenivåer. Då kan det bli svårt för vanliga pensionärer att få ihop kalkylen.





För många seniorer är inkomsten visserligen inte så hög men ganska stabil över tid, liksom att de som äger sitt boende i regel har en relativt låg belåningsgrad efter att ha bott där länge. För ett seniorpar som önskar låna ett par hundratusen av banken för en renovering av nuvarande bostad kan kalkylen gå ihop utan att varken skuldkvotstak, amorteringskrav eller framtida räntenivåer hindrar. Men märk väl att det är låntagarens inkomstnivå som är grunden för bostadslånets beviljande (eller nekande) medan nuvarande bostads värde eller belåningsgrad i allmänhet inte behöver beaktas i sammanhanget. Som nämnt gör bankernas kalkyler med högre framtida räntenivåer att seniorer, ensamstående såväl som sammanboende, kan nekas bostadslån för att exempelvis renovera delar av sitt hus.

För den eller de som däremot funderar på att flytta och skaffa en ägd bostad som senior kan de nya reglerna sätta käppar i hjulen. För den som säljer en ägd bostad uppstår visserligen ofta en vinst från försäljningen, men den ska beskattas eller betalas uppskov mot en årlig kostnad.² Därefter görs en bedömning utefter inkomstnivå för ett framtida bostadslån. Värdet från en bostadsförsäljning behöver inte beaktas, utan det handlar mer om det nya lånet i förhållande till skuldkvotstak, höga kalkylräntor och amorteringskrav. För den som funderar på att flytta från exempelvis en hyresrätt och köpa en ägd bostad på äldre dagar är situationen svår när det handlar om bostadslån. Utan en stor summa på banken att skjuta till kan en genomsnittspensionär inte räkna med ett bostadslån på mer än några hundratusen kronor, med medföljande amorteringskrav.

2 Taket för uppskavsbelopp väntas höjas från 1,45 miljoner till 3 miljoner kronor efter den 30 juni 2020. Inom ramen för det så kallade januariavtalet meddelades i maj 2020 att räntebeläggningen på uppskavsbeloppet väntas avskaffas helt från år 2021.

Pensionsmyndighetens studie visade att en ensamstående pensionär med medelpension (motsvarande cirka 18 000 kronor före skatt år 2020) och med en förmögenhet i form av en villa att sälja ofta nekade bostadslån av bankerna. Däremot kan ett pensionärspar med två medelpensioner beviljas lån av banken, visserligen med en belåningsgrad på som mest 50 procent av värdet på deras obelånade villa. Äldre kan också ha extra säkerhet som ett fritidshus eller borgensförbindelser, som inte beaktas.

Det är tyvärr inte ovanligt att det faktum att pensionen trots allt är en varaktig inkomstkälla inte beaktas av banken, i jämförelse med en yrkesarbetande som kan ha ojämna inkomster eller råka ut för arbetslöshet. Bankerna borde emellertid kunna betrakta pensionen som en säker inkomst som inte kan påverkas av eventuell arbetslöshet samt att det för pensionärer, främst ensamstående, finns bostadstillägg som kan komma i fråga beroende på bostadsutgifterna. Det verkar råda en viss okunnighet i bankvärlden om seniorers ekonomiska villkor.

De krav som var tänkta som en ”restriktiv lösning” för unga hushåll på bostadsmarknaden har blivit ett allvarligt problem för pensionärshushåll, som med sitt stora innehav av ägda bostäder skulle kunna bidra till en stor rörlighet på bostadsmarknaden, men som genom bristande helhetssyn från statens sida istället nu utgör ”proppen” på marknaden. Bolånebankernas påtvingade restriktiva utlånings- och amorteringspolicy slår hårt mot pensionärshushåll. När det unga hushållet bedöms ha 35-40 år på arbetsmarknaden som något positivt har seniorhushållet lägre inkomst och pension framför sig, men en helt annan bostadskarriär och belåningsgrad och ett annat spar- och bostadsbehov.

Inkomstnivå, krav och regler samt räntekalkyler styr i hög grad möjligheten till bostadslån, medan låg belåningsgrad, bostadens värde eller tillgång till en extra ekonomisk säkerhet inte behöver spela någon roll.



Effekten av statens regelverk för bankerna och deras krav på låntagarna – amortering, höga kalkylräntor och skuldkvotstak – gör det svårt för seniorer att låna i bank till sitt boende. Att kostnaden för uppskov av skatt på vinsten vid försäljning av bostad innebär att man i stället lånar dyrt av staten är även det en starkt hindrande faktor. Dessa, för seniorhushåll, onödiga regler har försämrat seniorers ställning på bostadsmarknaden i allmänhet och på marknaden för bostadslån i synnerhet. Det är uppenbart och förvånansvärt att staten, genom sina regler, missgynnar samhällsnyttiga långsiktiga investeringar – som ett lån till renovering av befintlig bostad eller köp av en bättre fungerande bostad på äldre dar. I stället blir olika former av kort-siktig konsumtion genom snabbblån och seniorlån (”sätta guldkant på tillvaron-lån”) med hög ränta direkt gynnade av statens regelverk.

Ett vanligt val som ett pensionärshushåll, som äger sin bostad, står inför är: ”ska vi bo kvar och anpassa bostaden så att den är lämplig för resten av livet, eller ska vi flytta till något annat?” Vilket val man än gör behöver det göras en investering, som är bra för hushållets livskvalitet och som är bra för samhällsekonomin, eftersom erfarenhet visar att samhällets omsorgskostnader kan skjutas på framtiden många år. I det fall seniorhushållet flyttar till något nytt och tipp-topptillgängligt, lämnas ofta en villa eller ett radhus, som är hett eftertraktade av barnfamiljshushåll. Det finns således all anledning för staten att underlätta för äldre hushåll att investera i en lämplig bostad.

”Effekten av statens regelverk för bankerna och deras krav på låntagarna – amortering, höga kalkylräntor och skuldkvotstak – gör det svårt för seniorer att låna i bank till sitt boende.”

Dagens situation där det blivit allt svårare för vanliga pensionärer i ägd bostad att få bostadslån har i sin tur lett till att seniorer i ägd bostad till viss del drivs mot andra typer av bostadslån, så som seniorlån. För en del kan detta framstå som den enda utvägen, att med bostaden som säkerhet ansöka om seniorlån. Har seniorhushållet tagit detta kritiska steg, att sätta sin ägda bostad i pant, finns i princip ingen återvändo. Detta blir än mer uppenbart om en i hushållet faller ifrån.

Detsamma gäller för seniorer som vid planerad försäljning av ägd bostad inte får ekvationen att gå ihop med flyttskatter och en högre bostadskostnad i en ny bostad. De bor kvar och kan med tiden lockas att ansöka om seniorlån, inte sällan i ett hushåll som blir ensamstående och inte har råd att flytta eller då alls har möjlighet att få ett vanligt bostadslån för till exempel en renovering.

Statens regler kring bostadslån har således försvagat seniorers ställning på bostadsmarknaden. Nuvarande situation missgynnar därmed samhällsnyttiga investeringar och det råder brist på rimliga bolånealternativ för seniorer.

4. Så kallade seniorlån, vad är det?

För ett par år sedan användes namnet seniorlån ganska flitigt, produkten erbjöds då av olika låneinstitut inklusive banker. Namnet lever kvar, delvis på grund av att liknande produkter främst riktas till seniorer, eftersom det i enlighet med ovan beskrivning i denna åldersgrupp kan vara svårare att få ett vanligt bostadslån. Det hela handlar idag om en så kallad kapitalfrigörningskredit. Numer är det främst Svensk Hypotekspension som erbjuder produkten men även andra företag som Bluestep (60plusbanken) saluför produkten. I denna rapport kallar vi det för enkelhetens skull för seniorlån.

”När lånet ska lösas, ofta vid försäljning av bostaden, ska den totala räntekostnaden betalas vilken ofta bekostas av pengarna från just försäljningen av bostaden. Det kan betyda att det inte blir några pengar kvar alls efter försäljning, och i varje fall betydligt mindre än vid ett vanligt bolån.”

Seniorlån – hög ränta som ackumuleras

Ett seniorlån, en kapitalfrigörningskredit, innebär att ens ägda bostad utgör säkerheten som gör det möjligt att frigöra det kapital som är bundet i bostaden. Den som ingår ett avtal om seniorlån belånar således sin ägda bostad mot ränta och sätter just bostaden som pant för lånet. Pensionsmyndigheten har tidigare varnat för och konstaterat att seniorlån är ett dyrt alternativ.

Jämfört med ett vanligt bostadslån, där ränta och eventuell amortering betalas löpande, medför seniorlån att ränta och amorteringar inte betalas när lånet fortlöper. Räntan läggs istället på hög medan låntagaren bor kvar i sin bostad, och betalas vanligtvis när bostaden väl säljs. Ett seniorlån har i regel ingen tidsbegränsning som vanliga lån (och även de tidigare formerna av seniorlån) kan ha, istället löper lånet tills bostaden säljs. När lånet ska lösas, ofta vid försäljning av bostaden, ska den totala räntekostnaden betalas vilken ofta bekostas av pengarna från just försäljningen av bostaden. Det kan betyda att det inte blir några pengar kvar alls efter försäljning, och i varje fall betydligt mindre än vid ett vanligt bolån. Detta beror på att räntan på seniorlån är mycket högre än för bolån, alltid minst tre gånger högre. I dagsläget handlar det om 4,5-4,7 procent, medan bolån hos bankerna ligger på omkring 1,5-2 procent. Några få procentenheters skillnad kan låta lite, men med tiden blir det stora summor i skillnad i räntekostnad – det syns i beräkningarna i avsnitt 6 men däremot framgår det sällan i marknadsföringen av seniorlån.



Vem vänder sig seniorlån till?

Till den som äger sin bostad (villa, bostadsrätt, fritidshus) och som uppnått en viss ålder, i regel 60 år eller äldre. En bostadsrätt ska helst ha ett värde på omkring 500 000 kronor, för villa gäller 900 000 kronor. Bostaden ska också helst vara belägen i ett ganska prissäkert område. Vanligtvis krävs även att befintlig belåningsgrad är låg eller att inga lån alls finns på bostaden, så att ett visst låneutrymme existerar.

Belåningsgraden för seniorlån ligger vanligtvis på 25-55 procent av bostadens värde, beroende på låntagarens ålder. Generellt sett är möjligheten till belåningsgrad lägre ju yngre låntagaren är, och högre ju äldre låntagaren är. Det kan verka underligt men för långivaren är det gynnsamt, en 65-åring belånar 20 procent av sin bostads värde och därefter växer räntekostnaden år efter år i kanske 20 år till 85-årsdagen. Så ju lägre ålder desto längre tid kan räntekostnaden och därmed skulden öka. I dagsläget har de seniorlån som existerar ingen fast löptid, utan lånet löper ut när bostaden väl säljs och först då betalas den totala skulden.

”En stor nackdel är att detta är ett dyrt sätt att belåna sin bostad, dyrare än andra alternativ. Det kommer att kosta låntagaren klart mer jämfört med ett vanligt bostadslån eftersom räntan inte bara är högre utan också läggs på hög över tid.”

Nackdelar med seniorlån

Dyrast tänkbara alternativ

En stor nackdel är att detta är ett dyrt sätt att belåna sin bostad, dyrare än andra alternativ. Det kommer att kosta låntagaren klart mer jämfört med ett vanligt bostadslån eftersom räntan inte bara är högre utan också läggs på hög över tid. Amortering, avbetalning av skuld, sker inte heller. Det betyder att lånet, och därmed låntagarens kommande ränteskuld, ökar i storlek varje år. För ett vanligt banklån är räntan lägre, den betalas under tiden och man kan (eller ska) amortera delar av lånet. Det är först när lånet i form av seniorlån ska lösas som låntagaren ska betala den totala skulden – denna skuld kommer då att bestå av både det ursprungliga lånet och den under åren ackumulerade räntekostnaden. Detta sker i regel när bostaden ska säljas. Av beräkningarna i avsnitt 6 framgår att den totala räntekostnaden med tiden kan bli dubbelt så stor som det lån man en gång tog och räntekostnaden blir mer än fem gånger så hög med ett seniorlån som med ett bostadslån.

Befintliga bolån som övergår i dyrare regi

Låntagaren måste i de flesta fall flytta sitt befintliga bolån på bostaden från sitt gamla bolåneinstitut. Det sannolikt fördelaktiga och existerande bolånet måste lösas in med erläggande av eventuell ränteskillnadsersättning till banken och stoppas sen in som en skuld till företaget som erbjuder seniorlånet. Med andra ord, en existerande ränta på 1,5-2 procent på bolånet byts ut mot en ränta på 4,5-4,7 procent även för denna del. Delar av det nya lånet kommer då att användas för att lösa in det äldre bolånet, medan kvarvarande del kan betalas ut till låntagaren – vilket då kan bli en lägre summa än vad låntagaren lånat och troligen initialt förväntat sig.

Inlåsnings effekter och ofrihet

Låntagaren befrias inte från lånet förrän huset eller bostadsrätten säljs. Om låntagaren vill sälja bostaden för att flytta till en ny bostad finns en tydlig risk att återstående vinst från försäljningen, efter att total skuld har betalats, blir liten eller ingen alls. Med andra ord riskerar låntagaren en situation där det knappt finns några pengar över efter bostadsförsäljningen och därför kan det bli mycket svårt att köpa exempelvis en liten bostadsrätt. Även om låntagaren i teorin kan bestämma löptiden på lånet är det för vanliga pensionärer mycket svårt ekonomiskt att lösa seniorlånet utan att behöva sälja sin bostad. I praktiken måste lånet lösas vid försäljning av bostaden eller vid en permanent flytt för låntagaren, även när sådan sker till exempelvis ett särskilt boende.

”Med andra ord riskerar låntagaren en situation där det knappt finns några pengar över efter bostadsförsäljningen och därför kan det bli mycket svårt att köpa exempelvis en liten bostadsrätt.”

Hus som varit länge i familjens ägo

En annan aspekt är att beakta om bostaden i fråga gäller ett hus eller en gård som länge funnits i familjens ägo, och som är tänkt att gå i arv till nästa generation. Ett seniorlån kan medföra att en sådan släktbostad går förlorad för framtida generationer.



Avgifter, bostadstillägg och ränteavdrag

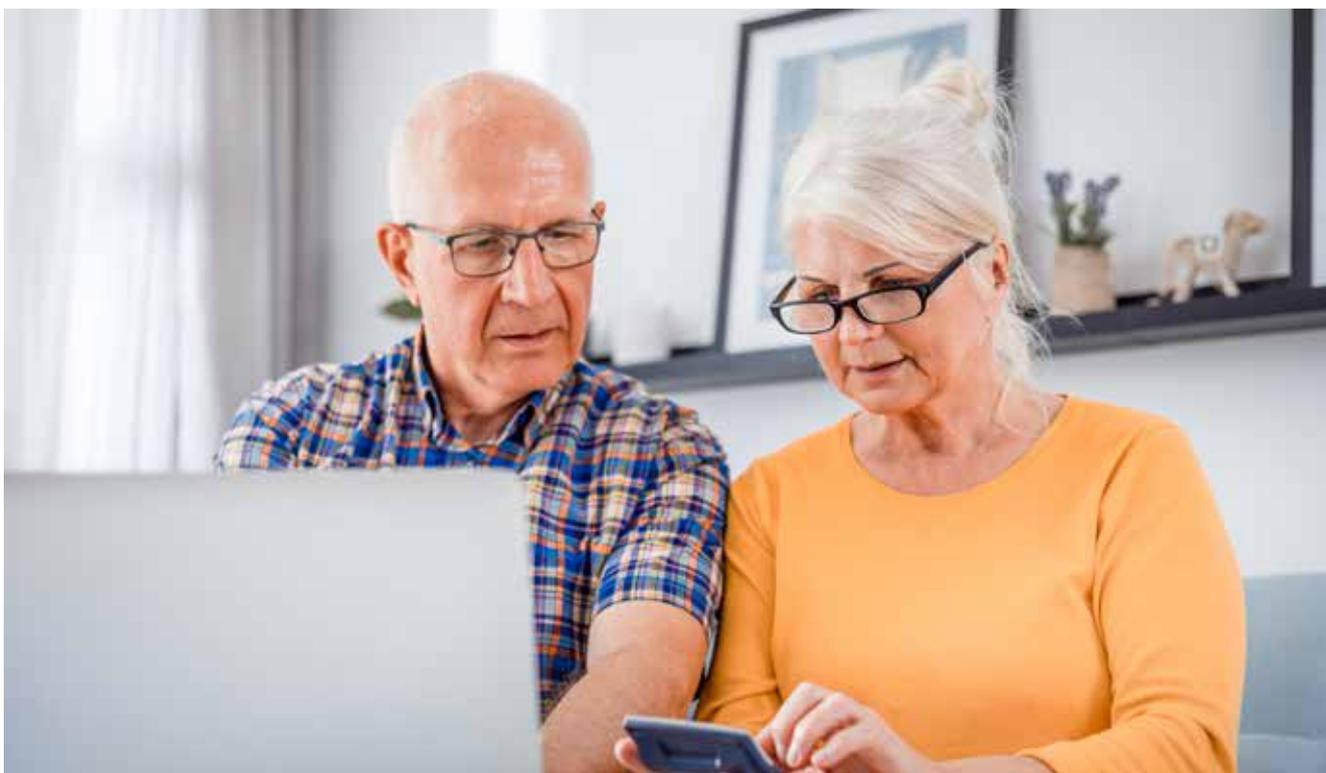
När en låntagare tecknar ett avtal om seniorlån kan det tillkomma olika avgifter så som årsavgift, bostadsvärdering och uppläggning av lån.

För en ensamstående låntagare medför seniorlån att det utbetalda lånet räknas som inkomst och därmed kan rätt till bostadstillägg upphöra, antingen på kort sikt vid engångsutbetalning då inkomst/förmögenhet ökar kraftigt eller på längre sikt vid månadsutbetalning av lånet.

Låntagare med bolån från banken kan göra årliga avdrag för räntekostnader på 30 procent. Med ett seniorlån kan detta göras först när lånet upphör genom försäljning av bostaden och då mot en eventuell kapitalvinstskatt. Men på räntekostnader över 100 000 kronor är det årliga avdraget endast 21 procent, vid större summor minskar avdragsrätten således jämfört med ett bolån där räntekostnaden vanligtvis inte överstiger 100 000 kronor per år.

Seniorlån som den enda utvägen?

För en låntagare som provat alla andra alternativ (några sådana finns i avsnitt 5), och exempelvis absolut inte kan få bolån på annat sätt, kan seniorlån vara en sista utväg. Med denna form av bostadsbelåning kan pengar frigöras utan att försäljning eller flytt behöver ske. För en låntagare som är helt säker på att en flytt aldrig någonsin kommer på fråga, inte heller till ett särskilt boende (vilket kan vara svårt att styra på egen hand), kan seniorlån innebära att personen kan bo kvar och samtidigt få ut en del av bostadens värde. Eller för en låntagare som på grund av sjukdom anser att en flytt skulle vara väldigt besvärlig. I allmänhet kan låntagare av seniorlån inte bli skyldig mer än vad bostaden är värderad till.



Tips och råd till den som funderar på ett seniorlån: tänk efter och läs på ordentligt

Enskilda personer befinner sig i olika boendesituationer – vad gäller hushållstyp, antal i hushållet, nuvarande bostadslån, pensionsnivå och så vidare. Det är upp till var och en att göra sina övervägningar och fatta beslut om sin bostadsekonomi. Därav följer här några generella råd i sammanhanget:

- Undersök i första hand möjligheten att ta ett vanligt banklån och hur det påverkar ekonomin.
- Som låntagare ska man läsa på ordentligt, sätta sig in i alla detaljer och vara säker på att man förstår innebörden av hela avtalet på både kort och lång sikt.
- Ta hjälp av vänner och anhöriga om det behövs samt leta information på internet, räkna och jämför olika alternativ och vad de kostar totalt sett över tid – titta på lånens verkliga kostnad på 10 eller 20 års tid.
- Låna inte mer än vad som verkligen behövs, och framför allt vilka andra lånealternativ finns?
- Överväg noga vilka konsekvenserna kan bli, vad händer med ett befintligt bolån?
- Ta reda på villkoren för den kvarvarande om make/maka/sambo går bort, eller vid en separation?
- Vad får ett seniorlån för effekter på familjens långa ägande av ett hus eller på arv till anhöriga?
- Tänk noga igenom alla tänkbara effekter för inblandade människor, privatekonomi och livskvalitet. Vad händer om man vill flytta tidigare än planerat?

Det kan verka enkelt och lockande – att få loss pengar till att fixa huset och kanske en resa till solen under en vintervecka eller två, utan att det kostar något – för stunden, vill säga. Det är en stor skillnad på ett vanligt bostadslån och ett lån i form av ett seniorlån. Ett seniorlån kommer alltid att bli dyrare än ett vanligt bolån. Därtill bör understrykas att ett bolån i form av seniorlån inte handlar om någon form av pension, även om marknadsföringen kan låta så. Därför är det avgörande att detaljerna studeras och att man som eventuell låntagare noggrant sätter sig in i avtalet och dess konsekvenser.



5. Alternativ till seniorlån

Rent generellt får seniorlån anses vara ett ganska ofördelaktigt bostadslån för de allra flesta situationer. Som låntagare ska man alltid ta reda på vilka olika alternativ som finns och överväga olika för- och nackdelar. Här listas några alternativ som kan passa personer i olika situationer.

Ett vanligt bostadslån – hör med flera banker

Börja i den bank där befintliga lån finns. Om låntagarens nuvarande bank inte erbjuder något bostadslån så kan låntagaren fråga och ansöka på fler banker och andra bolåneinstitut. Ofta går det att ha kvar det ursprungliga bolånet i den gamla banken, om den nya banken inte ger lika goda villkor. Ett vanligt bolån är alltid billigare än ett seniorlån.



Ta hjälp av barn och anhöriga med bolån

Låntagare kan be barn, med god yrkesinkomst, eller andra anhöriga att ta ett bolån med den seniora låntagarens bostad som säkerhet – säkerligen till en ränta runt snittet oavsett bank. Ett skuldebrev kan skrivas som medför att seniorhushållet betalar ränta (och eventuell amortering) till barnet som motsvarar bolånets villkor. Ett sådant upplägg håller nere kostnaderna. Den anhörige bör sannolikt bli minoritetsdelägare i bostaden. Här kan visserligen en del juridisk hjälp krävas. En annan variant i sammanhanget är att barn eller andra anhöriga belånar sin egen fastighet och sedan för över detta belopp till senioren, också för denna form av omvända borgensåtagande krävs juridisk hjälp. (Men tänk på att det kan begränsa den anhöriges möjlighet att tillgodose sitt eget kreditbehov framöver.)

Sälj bostaden till barn eller anhöriga, bo själv kvar

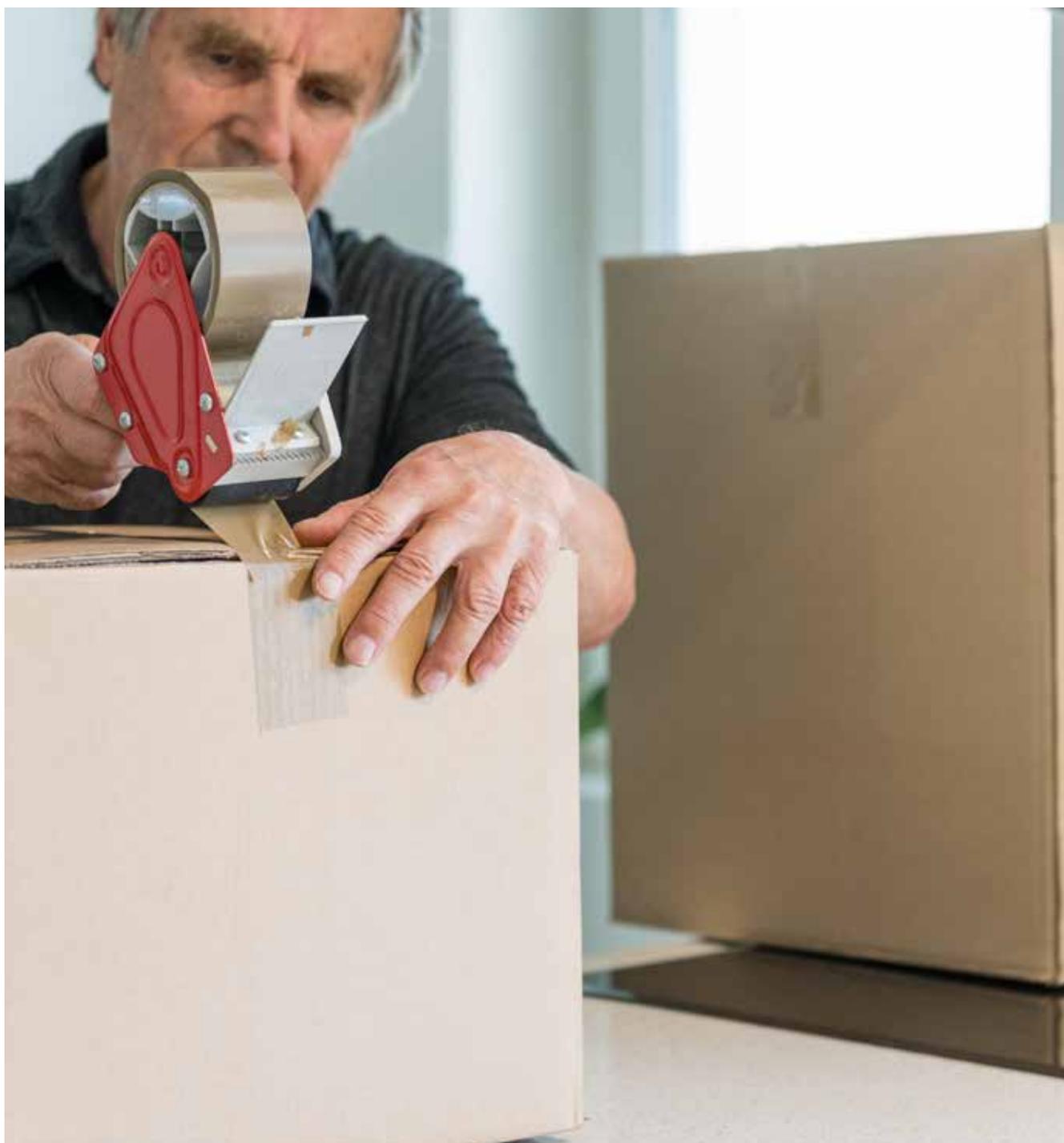
Ett annat alternativ är att sälja bostaden till någon man litar fullständigt på, som ett eller flera barn, och därefter kan senioren hyra bostaden av denna eller dessa personer. På detta vis får senioren loss kapital ur boendet, kan bo kvar i huset eller bostadsrätten samt slipper en framtida räntesmäll som ett seniorlån hade orsakat – men med stor sannolikhet kommer dock kapitalvinstskatt för säljaren samt stämpelskatt för köparen av en villa.

Minska nuvarande bostadskostnad

Det kan för många vara svårt att hitta ett billigare boende att flytta till, men för en del som bor stort i dag kan detta vara en möjlighet om man är beredd att bo på en klart mindre yta. Om man som senior bor stort är en annan väg att hyra ut en del av sin bostad.

Flytta från nuvarande bostad

Om belåningsgraden är låg och bostaden har ett visst värde kan en försäljning av nuvarande bostad vara ett sätt att få loss kapital, även om kapitalvinstskatt tillkommer. Däremot kan det vara svårt att få tag i en ny bostad med en snarlik månatlig bostadsutgift som i tidigare bostad.



6. Beräkningsjämförelse av seniorlån och bostadslån

I denna jämförelse antar vi att ett seniorhushåll bor i en villa, med inköpspriset en miljon kronor. Villans nuvarande värde är tre miljoner kronor. Belåningsgraden är på 16,7 procent, det vill säga existerande bolån i en bank ligger på 500 000 kronor. Då lånet funnits med ett antal år finns inget amorteringskrav och ingen amortering görs. Räntan är 1,5 procent vilket innebär att räntekostnaden per månad är 625 kronor, med en skatteminskning (ränteavdrag) på 188 kronor. Det ger en total räntekostnad per månad på 438 kronor.

Seniorhushållet önskar ett nytt lån på en halv miljon kronor för viss renovering av villan. Nedan följer en beräkningsjämförelse utifrån ovan antaganden och två alternativ på nytt lån: ett seniorlån dit existerande bolån då flyttas och ett vanligt bolån, som båda löper under 20 år tills villan säljs för 3,5 miljoner kronor. Ny belåningsgrad för båda alternativen hamnar då på 33,3 procent.

”Av tabell 2 framgår en avsevärd skillnad mellan de två lånen, nämligen den klart högre räntesatsen för seniorlånet som alltså gäller för det tidigare befintliga bolånet och därmed hela summan om en miljon kronor.”

Tabell 2: Två alternativ på nytt lån

	Seniorlån	Bostadslån
Nytt lån	500 000	500 000
Totalt lån	1 000 000	1 000 000
Ränta för totalt lån	4,5%	1,5%

Tabell 3: Månadskostnad från år 1 med två olika lån

	Seniorlån	Bostadslån
Räntekostnad	0	1 250
Skatteminskning (ränteavdrag)	0	375
Totalt per månad	0	875

Av tabell 2 framgår en avsevärd skillnad mellan de två lånen, nämligen den klart högre räntesatsen för seniorlånet som alltså även gäller för det tidigare befintliga bolånet och därmed på hela summan om en miljon kronor. Tabell 3 visar månadskostnaden från år 1, där räntekostnad betalas löpande på ett vanligt bolån men inte alls under löptiden för ett seniorlån.

Tabell 4: Efter 20 år (år 2040) när villan säljs för 3,5 miljoner kronor

	Seniorlån	Bostadslån
Försäljningspris villa	3 500 000	3 500 000
Lösen av lån	1 000 000	1 000 000
Räntekostnad före skatt och avdrag	1 400 000	300 000
Ränteavdrag	303 000	0
Räntekostnad efter avdrag	1 097 000	210 000
Kapitalvinstskatt	550 000	550 000
Netto	853 000	1 740 000
Att disponera under 20 år (500 000 kr) tillsammans med netto efter villaförsäljning	1 353 000	2 240 000
Total kostnad för lån på 500 000 kr efter 20 år (räntekostnad)	1 097 000	210 000
Räntekostnad per månad under 20-årsperioden	4 571	875

I tabell 4 syns skillnaden i räntekostnad över tid, och den blir stor. Det ska noteras att räntekostnaden för seniorlånet är avrundat nedåt till närmaste hundratusental. Därtill att ränteavdraget för bolånet har gjorts löpande med 375 kronor per månad under de 20 åren (se tabell 3) och att det då blir noll kronor när villan väl säljs, medan ränteavdraget för seniorlånet kommer efter försäljningen (med 30 procent på summor upp till 100 000 kr, och 21 procent på summor däröver).

Skillnaden i räntekostnad efter avdrag är betydande, det blir över fem gånger så hög räntekostnad med ett seniorlån som med ett bolån. Den totala räntekostnaden för ett lån på en halv miljon kronor blir närmare 1,1 miljoner kronor för ett seniorlån – alltså över dubbelt så stor som det ursprungliga lånet, jämfört med ett bolån på strax över 200 000 kronor. Utslaget per månad under 20 år blir det närmare 4 600 kronor i räntekostnad för seniorlånet, men bara cirka 900 kronor för bostadslånet. Efter försäljning av villan har hushållet med seniorlån 853 000 kronor kvar att disponera, medan hushållet med bostadslån har 1 740 000 kronor kvar – eller ungefär dubbelt så mycket med bolånet. Om själva lånet 20 år tidigare också inkluderas för att disponera handlar det om cirka 1,35 miljoner kronor för seniorlånet och ungefär 2,25 miljoner kronor för bolånet.

Ett par procentenheters skillnad i räntesats kan framstå som en liten skillnad, men med tiden blir det en mycket högre kostnad. Räntekostnaden i jämförelsen blir mer än fem gånger så hög för ett seniorlån som för ett vanligt bostadslån. Efter att villan har sålts har hushållet med bolån ungefär dubbelt så mycket medel att disponera som hushållet med seniorlån. Det är därför av vikt att tänka efter, räkna noga och läsa på ordentligt när det gäller seniorlån.



Källor

Boverket: Bostadsmarknadsenkäten 2020

SPF Seniorerna och Skattebetalarnas förening: Flyttskatterna - låser in seniorer och stänger ute yngre

Pensionsmyndigheten: Marknaden för seniorlån (2017), Seniorlån (2016)

Statistiska Centralbyrån: hyror

Riksgälden: Bostadsprisernas utveckling (2019)

Sharon Lavie ”Seniorlån kan bli en fälla för äldre”:

<https://www.compricer.se/nyheter/artikel/seniorlan-kan-bli-en-falla-for-aldre/>

Johanna Kull ”Dyrt med hypotekspension”:

<https://blogg.avanza.se/hemberg/2016/03/23/dyrt-med-hypotekspension/>

Konsumenternas.se:

<https://www.konsumenternas.se/lana/olika-lan/om-lan-till-aldre/kapitalfrigoringskredit>

Claes Folkmar ”Tveksamt försäljningsargument”:

<https://www.realtid.se/kronika/tveksamt-forsaljningsargument>

Finansinspektionen: Information om bolån från fi.se

<https://www.fi.se/sv/finansiell-stabilitet/hushallens-skulder/information-om-bolan-fran-fi.se/>

Finansportalen.se: Allt du behöver veta om seniorlån

<https://www.finansportalen.se/seniorlan/>

Svensk Hypotekspension webbsida (besökt maj 2020)

Bluestep webbsida (besökt maj 2020)

SÅ TYCKER SPF SENIORERNA:

- Öka bostadsbyggandet och då särskilt bostäder som passar seniorer, håll nere bostadskostnaderna för desamma. Högre rörlighet på bostadsmarknaden gynnar alla, sänk kapitalvinstbeskattningen och ta hänsyn till inflation och den tid man har ägt bostaden.
- Det saknas en helhetssyn från statens sida på bostadsbehoven i olika åldrar och de skilda villkor som föreligger samt vilka negativa konsekvenser nuvarande regelverk skapar för seniorer. Dessa regler och krav har försvagat seniorers ställning på bostadsmarknaden vilket missgynnar samhällsnyttiga investeringar. Staten bör överväga att anpassa och ändra nuvarande regler och krav kring bostadslån när det gäller seniorer.
- Det finns ett behov av förnuftiga bostadslåneprodukter riktade till seniorer där hänsyn tas till belåningsgrad, befintlig bostads värde, inkomstkälla och samhällsnytta. I detta sammanhang kan både staten och banker göra en insats och stimulera framväxt av sådana produkter med rimliga villkor för seniorer.
- Nuvarande regelverk riskerar dessutom att driva seniorer mot så kallade seniorlån, vilka inte nödvändigtvis bidrar till samhällsnyttiga investeringar, en bättre fungerande bostadsmarknad eller resonliga bolånevillkor för seniorer.