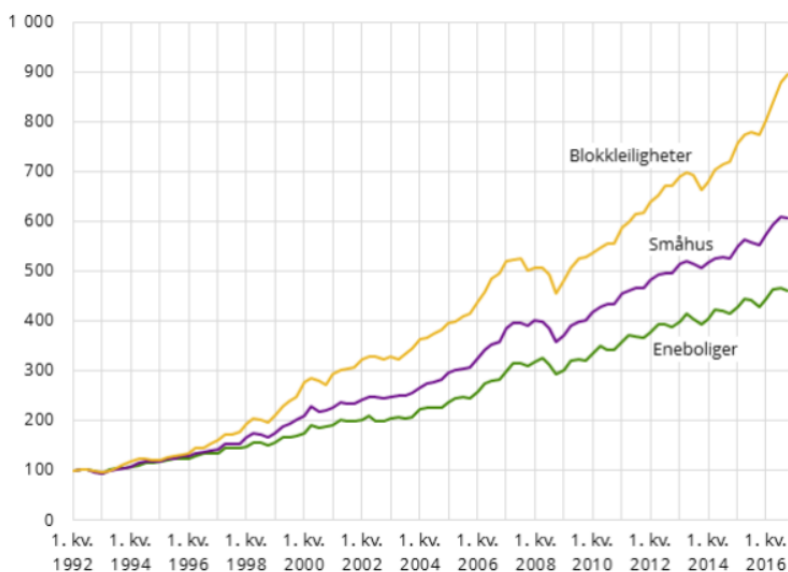


# Pensjonist og førstegangsboligkjøper?

**Mange ansatte i forsvaret skal kjøpe sin første bolig først når de nærmer seg pensjonsalder. Riktignok har man hatt lave bokostnader underveis i karrieren i forsvarets boliger, men terskelen inn i boligmarkedet kan være høy for mange. Da kan det være smart å se på låneordningen i Statens Pensjonskasse.**

Når en lang karriere i forsvaret med mye flytting nærmer seg slutten og man kan gå av med særalderspensjon ved 57 år, ønsker mange å finne et hjem man skal bo i over lang tid. Selv om man gjennom hele karrieren har bodd rimelig i forsvarets boliger, har man ikke vært inne i boligmarkedet og fått med seg prisoppgangen. Boligprisutviklingen i Norge, vist i figur under, har vært så bratt at det har vært nærmest umulig å sette av penger underveis i karrieren for å holde tritt med utviklingen, spesielt i sentrale strøk. Det kan medføre at veien til boligdrømmen kan kreve et betydelig låneopptak, selv om man har spart godt underveis. Da kan det være greit å huske på at medlemskapet i Statens pensjonskasse gir deg mulighet til å få et lån med konkurransedyktig rente.

Boligprisutvikling i Norge etter boligtype:



Kilde: SSB

## Hvem kan søke om boliglån i Statens pensjonskasse?

Alle yrkesaktive medlemmer og pensjonister i Statens pensjonskasse kan søke lån. Du kan altså ta opp lån godt inne i pensjonisttilværelsen. Et vilkår er at man ikke kan ta opp mer lån enn det inntekten tilsier og tommelfingerregelen er at man kan ta opp lån tilsvarende tre ganger årsinntekt.

## Hvor mye kan jeg låne?

Som medlem kan du søke om boliglån inntil 1 700 000 kroner. Dersom man er to som bor sammen som er medlem i Statens pensjonskasse kan man søke om inntil 3 400 000 kroner så lenge man har betalingsevne for det. Dersom man kommer opp i en situasjon der arbeidsplassen flytter og man selv

også må flytte med, har man mulighet til å låne ytterligere 750 000 kr på toppen av de 1 700 000 kr som i utgangspunktet er maksimum.

Du kan låne til:

- Kjøp av bolig
- Refinansiering av lån
- Modernisering av boligen
- Skifteoppgjør

Statens pensjonskasse utsteder ikke finansieringsbevis, slik at skal man kjøpe bolig, må man skaffe finansieringsbevis i en privat bank. Man er ikke nødt til å ta opp lån i den banken som utsteder finansieringsbeviset. Dersom det er minst 4 uker fra man får tilslag på boligen til overtagelse, har man tid til å søke lån i Statens pensjonskasse og få det godkjent og klar til utbetaling i løpet av denne tiden.

Dersom du skal pusse opp for eksempel bad eller kjøkken hjemme, kan du også søke om lån til dette. Det som er spesielt i forhold til lån til modernisering er at det må sendes inn et budsjett sammen med lånesøknaden for arbeidet som planlegges gjennomført.

De fleste lånopptak i Statens pensjonskasse er refinansiering fra en annen bank. Da vil Statens pensjonskasse innfri hele eller deler av lånet i den private banken.

Du kan også søke om lån i forbindelse med skifteoppgjør og arveoppgjør. I forbindelse med en skilsmisse skal lånet ha til formål å "kjøpe" ut tidligere ektefelle/samboer av bolig. Det gis også lån til arveoppgjør hvis du skal bo permanent i boligen det søkes om lån til. Når du søker om lån til skifte- eller arveoppgjør må du formelt eie boligen før du søker om lånet

### **Sikkerhet**

Lån i Statens pensjonskasse kan ha sikkerhet på inntil 80 prosent av markedsverdi på din primærbolig. Du kan altså ikke låne til hytte, bil, båt eller annet. Dersom låneformålet i utgangspunktet er noe annet enn din primærbolig, må lånet tas opp i en privat bank og deretter refinansieres inn til Statens pensjonskasse med sikkerhet i din primærbolig.

I og med at man får lånt 1 700 000 kr i Statens pensjonskasse og denne summen i mange sentrale strøk ikke er tilstrekkelig til å få kjøpt seg bolig, kan vi etter vurdering innvilge lån med sikkerhet etter lån til annen bank. Det vil si at Statens pensjonskasse kan stille seg som andreprioritet på panteobligasjonen. Det medfører at du også vil ha mulighet til å få beste rente i den private banken som i mange tilfeller behøves for å få nok lån til boligen man kjøper.

### **Takst/verdivurdering**

Det må foreligge en takst eller verdivurdering på boligen som ikke er eldre enn to år på søknadstidspunktet. Dersom det er en markedsverdi gitt av megler som ligger til grunn, er det et krav at megler har besøkt boligen i forbindelse med verdivurderingen. Markedsverdien er beregningsgrunnlaget for kravet til sikkerhet.

### **Renten**

Fra 6. mars 2017 er den nominelle renten 2,178 prosent.

Renten på boliglån i SPK følger normrenten. Det er den laveste rente en arbeidsgiver kan gi uten at man blir fordelsbeskattet av lånet. Normrenten beregnes seks ganger i året med utgangspunkt i markedsrenter som er innrapportert til Finansportalen som tilbys på boliglån på 1,5 millioner kroner når man kan stille 50 prosent sikkerhet. Snittet av de fem beste tilbudene fratrukket 0,15 prosentpoeng gir SPK renten.

Dersom vi gjør et søk på finansportalen om lån på 1 700 000 kr, innenfor 80 prosent av boligverdi, finner vi at renten i SPK per i dag er konkurransedyktig.

**BOLIGLÅN**

Lånebeløp\* 1 700 000 Boligverdi\* 2 150 000 B.grad 79% Nedbetalingstid\* 30 år Din alder\* 55 år

Sammenligne med annen bank?  [Vis alle lån](#)

Lagre data til neste gang

Nr	Bank, Produktnavn	Effektiv rente	Månedlig betaling	Allt inkludert	Detaljer
1.	OBOS-banken AS Boliglån < 85 %	2,74 %	7 033,-	Ja	▼
2.	Skandiabanken ASA Boliglån 85 %	2,75 %	6 910,-	Ja	▼
3.	Skandiabanken ASA Boliglån 85 % - lån til fritidsbolig	2,75 %	6 910,-	Ja	▼
4.	SpareBank 1 Søre Sunnmøre Boliglån	2,86 %	7 004,-	Ja	▼
5.	NORDirektebank (Skagerrak Sparebank) Bronse 85 %	2,88 %	7 116,-	Ja	▼
6.	BN Bank ASA Boliglån 85 %	3,16 %	7 296,-	Ja	▼
7.	DNB Bank ASA Boliglån - belåningsgrad over 75 %	3,31 %	7 410,-	Ja	▼
8.	SpareBank 1 Søre Sunnmøre Mellomfinansiering	3,63 %	7 699,-	Ja	▼
9.	Tysnes Sparebank Bustadlån - inntil 85% - ordinære kunder	4,72 %	8 740,-	Ja	▼
10.	Bank2 ASA Refinansieringslån med sikkerhet	5,25 %	9 256,-	Ja	▼
11.	BN Bank ASA Mellomfinansieringslån	5,66 %	9 691,-	Ja	▼
12.	SveaDirekte (Svea) Finans NUF) Boliglån	7,17 %	11 251,-	Ja	▼

Kilde: Finansportalen.no 10.03.2017

Renten i Statens pensjonskasse er flat. Det vil si at uansett om man låner mer eller mindre, får man samme rente. I private banker vil man oppleve at man får en noe høyere rente dersom man skal låne en lavere sum, enn dersom man skal låne en høy sum. Renten i Statens pensjonskasse er dermed spesielt gunstig for pensjonister og andre som kanskje bare skal låne noen hundretusener til oppgradering.

## Nedbetaling

Nedbetalingstid er maksimalt 30 år, hvorav inntil 5 år kan være avdragsfrie. Dette gjelder også dersom du låner som pensjonist. Du kan velge mellom annuitetslån eller serielån og om du ønsker månedlig, kvartalsvis eller halvårlig terminforfall. Etableringsgebyr for elektronisk søknad er kr 1800,- (Papirsøknad kr 2000,-). Termingebyr (månedlig) er kr 30,-

### **Hva skjer om du slutter eller faller i fra?**

Dersom du slutter i låneberettiget stilling kan du opprettholde lånet i Statens pensjonskasse, men da øker renten med 2 prosent, noe som i praksis betyr at de fleste flytter lånet sitt til en privat bank ganske raskt. Det samme skjer også etter noe tid dersom medlemmet i Statens pensjonskasse dør og gjenlevende ikke er medlem i Statens pensjonskasse. Dersom gjenlevende er medlem, kan lånet opprettholdes.

### **Omstilling**

Arbeidstakere som blir oppsagt på grunn av overtallighet, eller som på grunn av omstilling på arbeidsplassen mister retten til medlemskap i Statens pensjonskasse, kan få beholde lånet på ordinære vilkår. Det samme gjelder arbeidstakere i virksomheter som er under omstilling og som selv sier opp i forbindelse med avgangstimulerende tiltak som sluttpakker.

Lån i Statens pensjonskasse søker du via nettsiden [www.spk.no](http://www.spk.no).