

FRÅGA AFTONBLADET *om din pension*

Ekonomireportern **Fredrik Rundkvist** svarar på dina frågor? Mejla fredrik.rundkvist@aftonbladet.se



Foto: COLOURBOX

HOG RANTA-PÅ-RANTA-KOSTNAD Dagens frågeställare undrar vad det skulle innebära att ta en kapitalfrigöringskredit på huset.

Vad händer med lånet om jag dör före min hustru?

Hej! Funderar på att ta en kapitalfrigöringskredit på huset för att dryga ut kassan efter pensionen. Vi har inga som helst planer på att flytta utan tänker bo kvar ända tills det är dags för träfracken. Jag vet att räntan är hög och vad det innebär för arvet, men vad händer om taket rasar in eller källaren svämmar över och vi måste ta ett lån för att fixa det? Och vad händer om jag dör före hustrun?

FREDRIK SVARAR: När banken bedömer en persons kreditvärdighet ser den främst till betalningsförmågan.

De flesta löntagare går ner cirka 30 procent i inkomst när de lämnar arbetslivet. Pensionärer har därför vanligtvis svårt att få lån, även med en lågt belånad och högt värderad bostad som säkerhet.

Numera är bankerna dessutom skyldiga att ta hänsyn även framtida betalningsförmåga och räknar därför med 30 procents lägre inkomst redan från 60 års ålder.

Det är där kapitalfrigöringskrediter kommer in i bilden. Det är lån med bostaden som säkerhet, men till skillnad från vanliga bolån betalar låntagaren inte någon löpande ränta. I stället betalas den ackumulerade räntan när lånet löses, vilket sker någon gång i framtiden när bostaden säljs.

Den här typen av lån kan bara tas av personer som har fyllt 60 år och som har en lågt belånad bostad som säkerhet. På så sätt kan de få loss pengar som är bundna i lägenheten eller villan.

■ ■ Så räknar du ut hur mycket kapitalfrigöringskrediten kostar

■ Lånebeloppet gånger (1 plus räntan omräknat till decimaltal) upphöjt till antalet år tills lånet löses.

■ **Exemplet:** Om en 65-åring lånar 500 000 kronor till 7 procents ränta kommer skulden efter 15 år att vuxit till nästan 1,4 miljoner kronor. Formeln kommer att se ut så här: $500\,000 \cdot (1 + 0,07)^{15} = 1\,379\,516$

Men konstruktionen innebär att räntan successivt läggs ovanpå skulden, låntagaren blir därmed tvungen att betala ränta på räntan.

Ränta-på-ränta-effekten är den matematiska magi som gör att pengarna på sparkontot växer även vid relativt låga räntesatser. Exempel: Efter 30 år med 5 procents ränta har 10 000 kronor vuxit till drygt 40 000. Albert Einstein lär ha kallat det där för "den största matematiska upptäckten någonsin".

Men i det här fallet jobbar räntemagn åt banken, inte kunden. Det gör den här typen av lån dyra. Våldigt dyra, till och med.

För närvarande marknadsförs kapitalfrigöringskrediter med drygt 7 procents ränta,

dubbelt så hög som en genomsnittlig rörlig bolåneränta. Det gör att ett lån på 250 000 kronor kommer att ge en total låneskuld på nästan 700 000 kronor om 15 år.

En bakvärd effekt av att skulden växer med år är låneutrymmet ökar med stigande ålder. Med en obelånad villa värd 3 miljoner kronor kan en 60-åring få låna 390 000 kronor, medan en 80-åring i samma hus får låna 1,1 miljoner kronor.

Okej, det är dyrt. Så vilka är övriga nackdelar?

Lånet påverkar naturligtvis möjligheterna att ta ett annat vanligt lån med bostaden som säkerhet.

Men beroende på belåningsgraden kan det vara fullt möjligt att ta ytterligare en

kapitalfrigöringskredit längre fram, inte minst med tanke på att låneutrymmet för den här typen av krediter ökar med stigande ålder.

Om den ena maken dör kan den andra överta lånet om han eller hon samtidigt övertygar äganderätten för bostaden.

Men den dag bostaden säljs får man vara beredd på att en stor del av pengarna kommer att gå till att betala skulden. Beroende på hur mycket pengar det handlar om kan det såklart påverka möjligheterna att köpa ett nytt boende, bättre anpassat för ålderdomen. Och den dag det är dags för arvskifte får barnen vara beredda att se en stor del av arvet gå till banken.

A andra sidan: får man inget vanligt bolån kan det enda alternativet vara ett dyrt blancoån, som utöver den höga räntan dessutom ska betalas på en begränsad tid.

Fredrik Rundkvist

Foto: GETTY IMAGES