

Instruks

for forvaltning av boliglånsordningen i

Statens pensjonskasse

I henhold til Regjeringens forslag i St.prp. nr. 14 (1991-92) ga Stortinget daværende Fornyings-, administrasjons- og kirkedepartementet (nå KMD), med virkning fra 1. mai 1992, fullmakt til å fastsette regler for boliglånsordningen i Statens pensjonskasse.

Med virkning fra 1. mai 2018 gjelder følgende regler:

§ 1 Hvem kan få lån

Lån kan gis til følgende:

- a) Yrkesaktive medlemmer i Statens pensjonskasse i henhold til lov om Statens pensjonskasse med tilleggslover
- b) Dersom det foreligger særlige grunner kan det unntaksvis også gis lån til barn som pga. begge foreldres død må flytte fra tjenestebolig
- c) Pensjonister i Statens pensjonskasse, med unntak av pensjonister med pensjon basert på oppsatte rettigheter¹
- d) Statsråder og stortingsrepresentanter.

§ 2 Formål

Medlemmer kan få lån med sikkerhet i egen bolig. Som egen bolig regnes bolig der medlemmet har, eller vil ha sin folkeregistrerte adresse. I tillegg kan lån, etter en konkret vurdering, innvilges til pendlerbolig.

- a) Kjøp av bolig
- b) Påbygging/ombygging av bolig
- c) Skifteoppgjør i forbindelse med separasjon, skilsmisse eller arv
- d) Refinansiering av lån.

¹ Medlemmer med såkalt oppsatt pensjon er medlemmer med tidligere opparbeidede pensjonsrettigheter i SPK, men som ved pensjonering ikke var ansatt i en medlemsvirksomhet.

§ 3 Lånebeløp

Til formål som nevnt i § 2 kan det ytes lån med inntil det beløp som fastsettes av departementet, for tiden kroner 2 000 000,-.

Det kan også gis lån med ytterligere kroner 750 000,- til kjøp av bolig dersom den tilsatte må bytte bolig som følge av flytting av arbeidsplassen.

§ 4 Krav til hjemmel og sikkerhet

For å få lån i Statens pensjonskasse må låntaker være eier eller deleier av boligen. Som eier regnes den som har registrert hjemmel til boligen, eller som på annen måte kan dokumentere et reelt eierskap.

Det stilles følgende krav til sikkerhet for lån i Statens pensjonskasse:

a) Pant i selveierbolig

Lånet må være innenfor 80 % av det laveste beløp av kjøpesum eller dokumentert markedsverdi.

Ved festet tomt må festeavgift og klausuler i festekontrakten vurderes individuelt. Festetid i henhold til festekontrakt må overstige lånets løpetid.

Lån med pant i konsesjonspliktig eiendom kan innvilges. Sikkerheten i denne type eiendommer skal ligge innenfor 60 % av det laveste beløp av kjøpesum eller dokumentert markedsverdi. For drivepliktige landbrukseiendommer må det fremlegges landbrukstakst. Dersom det hviler borettslag på en eiendom, må denne vike prioritet for lån i Statens pensjonskasse.

Tinglyste forkjøpsretter, odelsrett eller andre klausuler som hefter i eiendommen og kan begrense eller redusere pantets verdi og /eller omsettelighet, skal vurderes individuelt.

b) Pant i leierett til aksje-/borettslagsleilighet

Lånet må være innenfor 80 % av det laveste beløp av kjøpesum eller dokumentert markedsverdi. Ved vurdering av pantesikkerheten kan det tas hensyn til borettslagets første-prioritets pant for husleie. Det kan ikke påhvile heftelser, begrensninger eller klausuler i aksje-/adkomstokumentenes tekst som kan redusere omsetteligheten av den pantsatte boligen.

c) Generelle vilkår for verdivurdering

Hovedregel er at det skal foreligge takst, men Statens pensjonskasse gis fullmakt til å godta verdivurdering fra eiendomsmegler der dette anses tilstrekkelig for å ivareta kravet til sikkerhet.

I enkeltsaker gis Statens pensjonskasse fullmakt til å benytte andre kriterier ved vurdering av boligens verdi.

Statens pensjonskasse kan forbeholde seg retten til å godkjenne enhver fremlagt takst/verdivurdering.

§ 5 a Krav til låntakers betjeningsevne

Lånsøker må ha økonomisk evne til å betjene renter og avdrag etter hvert som de forfaller.

Statens pensjonskasse har anledning til å vurdere lånsøkers betjeningsevne ut fra lånsøkers egne opplysninger, skriftlig dokumentasjon som f.eks. selvangivelse m.m. eller særlig innhentede kredittopplysninger. Bruk av kredittopplysninger skal være underlagt retningslinjer fastsatt av Statens pensjonskasse etter godkjenning fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Dersom Statens pensjonskasse vurderer at lånsøker ikke har tilstrekkelig betjeningsevne eller mangler kredittverdighet, kan lånesøknaden på dette grunnlag avslås.

§ 5 b

Verdien av den tilbydde sikkerhet, ønsket lånebeløp samt lånsøkers betjeningsevne skal vurderes som en helhet ved behandling av søknaden.

§ 6 Renter

Renten for lånene følger den effektive normrenten for rimelige lån i arbeidsforhold. Ut fra denne normrenten beregnes nominelle renter i forhold til betalingsfrekvens/terminstruktur. Ved eventuelle vedtak om endring av normrenten, reguleres renten fra den første dag etter utløp av lovlig varslingsfrist.

Ved mislighold av lån økes renten med 2 prosentpoeng. Dersom låntaker slutter i låneberettiget stilling, økes renten med 2 prosentpoeng. Økningen på 2 prosentpoeng kommer i tillegg til den gjeldende normrenten.

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

§ 7 Avdragsbetingelser

Lån kan gis med avdragsfri periode i inntil 5 år. Avdragsfrihet utover 5 år kan innvilges av Statens pensjonskasse etter søknad.

Lånenes løpetid kan maksimalt være 30 år, inkludert eventuell avdragsfri periode.

Dersom låntaker slutter i låneberettiget stilling, men fortsatt bor i den belånte boligen, kan vedkommende beholde lånet, men retten til avdragsfrihet bortfaller.

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

§ 8 Salg av bolig og debitorskifte

Ved salg av bolig eller vesentlige endringer i eierforholdet, plikter låntaker å underrette Statens pensjonskasse omgående. Lånet sies da opp med tre måneders varsel.

Dersom tilfredsstillende sikkerhet tilbys, kan låntaker søke om å få overført eksisterende lån med pant i ny bolig.

Ved låntakers død kan gjenlevende ektefelle/registrerte partner som mottar etterlattepensjon gis anledning til å overta låntakers forpliktelser på samme vilkår som for låneberettigede. Dersom utbetaling av etterlattepensjon blir stoppet gjelder reglene under §§ 4, 5 og 7. I

særlige tilfelle kan også barn av avdøde søke om lån. Dette gjelder f.eks. dersom avdøde låntaker har hatt tjenestebolig.

§ 9 Særlige regler for sluttet i låneberettiget stilling

Dersom låntakeren slutter i låneberettiget stilling, plikter vedkommende å underrette Statens pensjonskasse om dette omgående. For øvrig vises til §§ 5 og 6.

Dersom låntaker ikke aksepterer endrede rente- og avdragsvilkår, skal lånet sies opp med tre måneders varsel.

§ 10 Øvrige vilkår

a) Betalingsutsettelse

Statens pensjonskasse kan etter særskilt søknad innvilge utsettelse med betaling av renter og avdrag. Søknadene vurderes individuelt. Total løpetid på lånet må likevel ikke overstige 30 år.

b) Trekk i lønn

Statens pensjonskasse kan pålegge trekk i lønn eller pensjon for renter og avdrag.

c) Tilleggssikkerhet

Tilleggssikkerhet for misligholdte lån kan etter individuell vurdering kreves. Dette kan bl.a. gjøres dersom boligprisene er synkende og det samtidig er mulig å få pant i andre eiendeler låntaker eller hans husstand eier, f.eks. fritidseiendommer m.v.

e) Karenstid og annen styring av søknadsinngang ved søknad om refinansiering

Statens pensjonskasse gis fullmakt til å fastsette nærmere regler for styring av søknadsinngangen ved ekstraordinær stor pågang av søknader, herunder innføring av eventuell karenstid fra sist en søker fikk lån.

f) Klage

Det foreligger ikke klageadgang på Statens pensjonskasses avgjørelser i forbindelse med søknad om boliglån.