

Nya bolåneregler

Niklas Wykman (M), finansmarknadsminister

Andreas Carlson (KD), infrastruktur- och bostadsminister

Oscar Sjöstedt (SD), ekonomisk-politisk talesperson

Patrik Karlson (L), bostadspolitisk talesperson

17 juni 2025

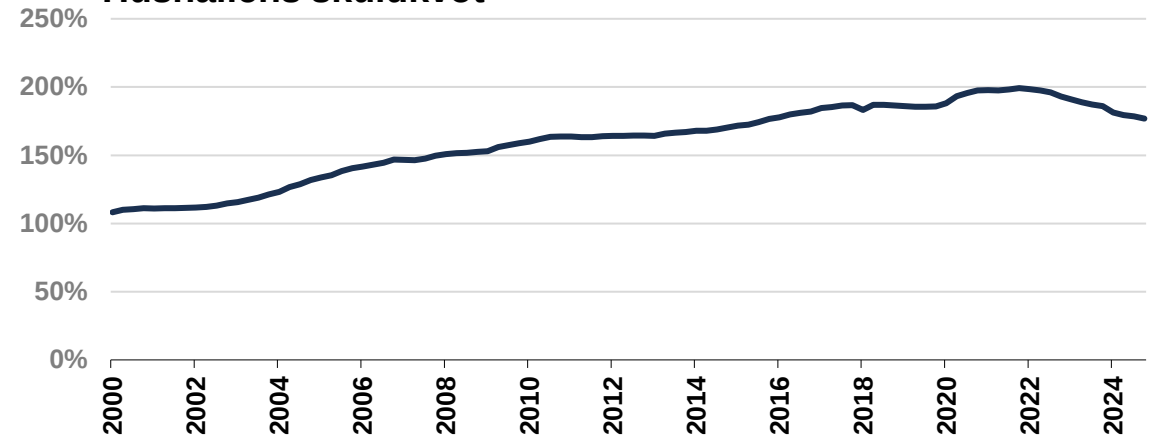


Skuldsättningen kräver fortsatt vaksamhet

Hushållens räntekvot

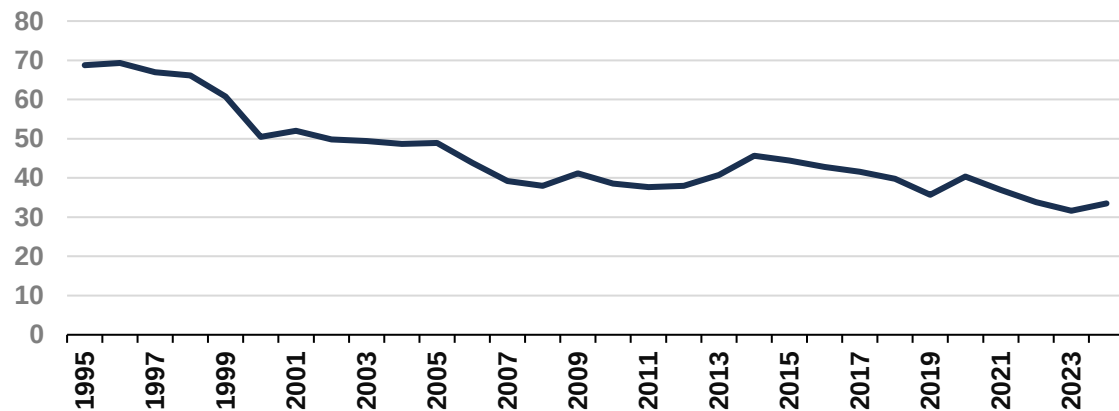


Hushållens skuldkvot

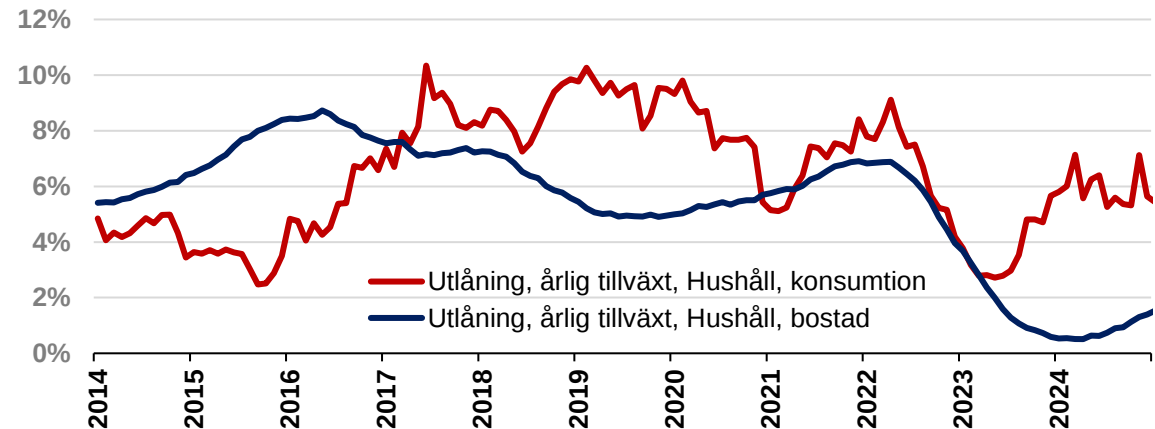


Offentlig skuldsättning

Maastrichtskulden, %



Årlig tillväxt av utlåning



Värna finansiell stabilitet

- Högt skuldsatta hushåll
 - Historiska bolåneregler
 - Lång period av låg ränta
 - En hög grad av ägt boende
 - Brett deltagande på finansiella marknader
- Brister på bostadsmarknaden
- Bred verktygslåda inom makrotillsynen
 - Amorteringskrav, bolånetak, kontracyklisk kapitalbuffert, systemriskbuffert, riskviktsgolv m.m.
- Effektivitet och fördelning

Ett förslag i flera delar

- Amorteringskrav
- Bolånetak
- Reglering och ansvarsfördelning

Regeringens förslag: Amorteringskravet

- Det ursprungliga kravet består
 - 2 % amortering för lån med belåningsgrad över 70 %
 - 1 % amortering för lån med belåningsgrad över 50 %, men under 70 %
- Det **skärpta amorteringskravet avskaffas**
 - Kravet på 1 % ytterligare amortering för lån som överstiger 450 % av bruttoinkomst ska tas bort
- Nuvarande undantag behålls – därtill ges regeringen rätt att meddela bredare undantag vid speciella omständigheter



Regeringens förslag: Bolånetaket

- Bolånetaket **höjs från 85 till 90 procent** av bostadens marknadsvärde
- Tilläggs lån begränsas till 80 procent av bostadens marknadsvärde
- Tröghetsregel för tilläggsbelåning införs motsvarande den som redan finns för amorteringar – omvärdering av bostaden i syfte att utöka låneutrymmet kan ske vart femte år

Välavvägda förändringar som värnar den finansiella stabiliteten och hushållens villkor

- Sänker trösklarna på bostadsmarknaden utan att det görs avkall på den finansiella stabiliteten
- Finansinspektionen har pekat på att regleringar kan ha bidragit till ökning av blacolån
- Det ska vara lättare att ta lån för bostadsköp men möjligheterna till att ta tilläggs lån begränsas
- Den svenska amorteringskulturen ska värnas



Reglering ska ske i lag

- Nuvarande ordning innebär att Finansinspektionen får meddela föreskrifter om låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder
- Viktigt med demokratisk legitimitet och långsiktigt stabila spelregler
- Finansinspektionen ska inte längre meddela föreskrifter – **amorteringskrav och bolånetak ska regleras i lag**
 - Ingripande åtgärder av detta slag bör regleras i lag
 - Större tydlighet och förutsebarhet för den enskilde



Riksbankens roll i makrotillsynen stärks

Kapitalbaserade åtgärder

- Motverka cykliska och strukturella systemrisker
- Stärka motståndskraften i det finansiella systemet

Riksbankens roll stärks

- Den kontracykliska kapitalbufferten flyttas till Riksbanken
- Riksbanken och Finansinspektionen ska samverka inför beslut om kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder

ESRB

- Finansinspektionen innehar inte längre den ledande rollen i makrotillsynen
- Rösträtten i Europeiska systemrisknämnden flyttas till Riksbanken



Exempel 1) månadsbetalning

– lägre amortering, bostadsrätt

	Singelhushållet, brf	
	Nuvarande regler	Föreslagen ändring
Pris bostad	2 000 000 kr	2 000 000 kr
Bostadslån	1 700 000 kr	1 700 000 kr
Ränta efter ränteavdrag	2 975 kr	2 975 kr
Amortering	4 250 kr	2 833 kr
<i>varav skärpt amorteringskrav</i>	<i>1 417 kr</i>	<i>0 kr</i>
Total lånebetalning	7 225 kr	5 808 kr

Anm. Hushållets antagna bruttolön är 30 000 kronor i månaden för singelhushållet vilket innebär att skuldkvoten blir över 450 procent och att hushållet därmed omfattas av det skärpta amorteringskravet enligt nuvarande regelverk.
Den antagna räntan för bolån är 3 %.



Exempel 2) månadsbetalning – lägre amortering, småhus

	Barnfamiljen, småhus	
	Nuvarande regler	Föreslagen ändring
Pris bostad	5 000 000 kr	5 000 000 kr
Bostadslån	4 250 000 kr	4 250 000 kr
Ränta efter ränteavdrag	7 438 kr	7 438 kr
Amortering	10 625 kr	7 083 kr
<i>varav skärpt amorteringskrav</i>	<i>3 542 kr</i>	<i>0 kr</i>
Total lånebetalning	18 063 kr	14 521 kr

Anm. Hushållens antagna bruttolön är 75 000 kronor vilket innebär att skuldkvoten blir över 450 procent och att hushållet därmed omfattas av det skärpta amorteringskravet enligt nuvarande regelverk.

Den antagna räntan för bolån är 3 % .



Exempel 3) månadsbetalning – blancelån inblandat, småhus

	Barnfamiljen, småhus	
	Nuvarande regler	Föreslagen ändring
Pris bostad	5 000 000 kr	5 000 000 kr
Insats	750 000 kr	500 000 kr
<i>varav blancelån</i>	<i>250 000 kr</i>	<i>0 kr</i>
Bostadslån	4 250 000 kr	4 500 000 kr
Ränta (bolån: 3%, blanco: 8%) - efter ränteavdrag för bolån	9 104 kr	7 875 kr
Amortering	12 708 kr	7 500 kr
Total lånebetalning	21 812 kr	15 375 kr

Anm. Hushållens antagna bruttolön är 75 000 kronor för småbarnsfamiljen vilket innebär att de omfattas av det skärpta amorteringskravet enligt nuvarande regelverk och således amorterar 3 procent med dagens regler. Blancelånet antas amorteras på 10 år. Den antagna räntan för bolån är 3 % och för blancelån 8 %.



Exempel – lägre betalningar på årsbasis

- Exempel 1: Frigör ca 17 000 kr per år
- Exempel 2: Frigör ca 42 500 kr per år
- Exempel 3: Frigör ca 77 000 kr per år



Processen framåt

- Promemorian ska remitteras – 4 månader
- Lagrådsremiss under hösten och därefter proposition
- Lagändringarna föreslås träda i kraft 1 april 2026

Nya bolåneregler

Niklas Wykman (M), finansmarknadsminister

Andreas Carlson (KD), infrastruktur- och bostadsminister

Oscar Sjöstedt (SD), ekonomisk-politisk talesperson

Patrik Karlson (L), bostadspolitisk talesperson

17 juni 2025

