

Bolånetaket (85 %)

Sedan 2010 finns det ett så kallat bolånetak i Sverige. Bolånetaket innebär att du numera får ta ett bolån som motsvarar högst 85 % av köpesumman. Detta gör att du i princip måste finansiera resterande 15 % med egna pengar - den så kallade [kontantinsatsen](#). Bolånetaket gör det svårare att köpa bostad men det fungerar även som ett skydd för dig som har ett bolån.

Bolånetaket ska motverka en osund marknad

Finansinspektionen var de som beslutade om bolånetaket. I [Finansinspektionens beslutspromemoria](#) står det att bolånetaket har till syfte att motverka en osund utveckling på kreditmarknaden. År 2010 tyckte FI att det fanns en trend bland långgivare att erbjuda sina kunder allt högre belåningsgrader som konkurrensmedel.

För dig som vill köpa en bostad innebär bolånetaket att du inte kan låna till hela köpesumman av din bostad. Maxgränsen är 85 %. Resterande 15 %, kontantinsatsen, måste du alltså finansiera genom sparade pengar eller på annat vis än bolån.

Gina vill köpa en trea som kostar 2 000 000 kr. Eftersom bolånetaket är 85 % innebär det att hon kan låna upp till 1 700 000 kr som bolån. Resterande 300 000 kr får hon spara ihop.

Genom att göra detta lockades också många att skuldsätta sig till högre grad än tidigare. En begränsning av belåningsgraden på bolån menade FI skulle minska den totala skuldsättningen för svenska låntagare och samtidigt skydda låntagare från sjunkande bostadspriser. En genomgående hög belåningsgrad och sjunkande bostadspriser anser många öka risken för en bostadskris.

Bolånetaket skyddar dig som långgivare

Många riktade kritik mot bolånetaket eftersom det innebär att det blir svårare för personer utan starka ekonomiska resurser att kunna köpa en bostad. Unga vuxna och studenter som i regel inte har ett stort sparkapital kan få det svårt att spara ihop till en kontantinsats och står därför mer utanför bostadsmarknaden än tidigare. Det är dock viktigt att påpeka att syftet med bolånetaket är att alla ska vinna på det genom att undvika framtida kriser - alla tjänar på en stabil bostadsmarknad.

Leif och Anne köpte en villa år 2000, alltså innan det fanns något bolånetak. Innan bolånetaket fanns var det vanligt att man hade belåningsgrader på 90-95% av köpesumman. Leif och Anne köpte då en villa för 1 000 000 kr och lånade 950 000 kr för att finansiera köpet.

Om värdet på bostaden av någon anledning skulle sjunka 10 % och istället anses vara värd 900 000 kr innebär det att Leif och Anne har lånat mer pengar än vad bostaden är värd. Om banken tror att värdet på huset kommer att fortsätta sjunka är risken stor att de sätter villan till tvångsförsäljning för att inte riskera att förlora ännu mer pengar.

Bolånetaket är frustrerande för många då det är svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, dock fyller det en bra funktion i att skydda låntagarna mot värdeminskning.