

Pressmeddelande 2026-03-09

Nya bolåneregler gör att fler barn behöver flytta vid separation

Riksdagens beslut att begränsa möjligheten till tilläggs lån kommer göra det påtagligt svårare att köpa ut sin partner vid en separation, vilket riskerar att slå särskilt hårt mot barnfamiljer. Enligt SBAB:s beräkningar krävs 656 000 kronor för att köpa ut sin partner efter fyra år från en genomsnittlig villa i de största städerna i landets 21 regioner. Med dagens regler kan utköpet av partnern i genomsnitt finansieras med tilläggs lån. Med de nya reglerna kan endast en tiondel av utköpsbeloppet finansieras så.

- Att en part har möjlighet att bo kvar vid en separation kan kännas otroligt viktigt, särskilt om det finns barn med i bilden. Kanske vill man undvika att behöva rycka upp sina barn från tryggheten som bostaden ofta innebär om allt omkring redan skakar, säger Linda Hasselvik, SBAB:s privat- och boendeekonom.

Den 1 april ändras bolånereglerna i syfte att underlätta för unga att kunna köpa sin första bostad. I samband med det införs också en mer restriktiv regel för de tilläggs lån som kan tas efter själva bostadsköpet. SBAB har gjort beräkningar som visar att det senare kan komma att få mycket negativa effekter vid separationer. Det kommer medföra att det blir betydligt svårare att lösa ut sin partner och i större utsträckning än tidigare tvinga fram bostadsbyten vid separationer. Det kommer därmed också innebära att fler barn kommer att behöva flytta helt från sitt befintliga boende i samband med separationer.

Stora skillnader i hur mycket det kostar att köpa ut sin partner i olika delar av landet

En förutsättning för att den ena partnern ska kunna bo kvar vid en separation är att det finns finansiella möjligheter att köpa ut den andra. SBAB har med hjälp av data från Booli undersökt hur mycket pengar som behövs för att köpa ut den andra ägaren från en genomsnittlig villa i någon av de största städerna i landets 21 regioner (se tabell). I genomsnitt behövs 656 000 kronor, givet antaganden om bland annat en årlig prisuppgång på 4 procent, en initial belåning på 85 procent och att separationen sker fyra år efter bostadsköpet (se alla antaganden under Om kartläggningen). Skillnaderna är dock stora över landet. I Stockholm behövs nästan 1,5 miljoner kronor, medan det i Sundsvall rör sig om knappt 389 000 kronor.

- Det kostar ofta en rejäl slant att lösa ut sitt ex och särskilt i storstäderna. Det finns en risk att kostnaden i sig gör att fler väljer att inte separera trots att de egentligen vill, säger Linda Hasselvik.

Med de nya reglerna kan endast en tiondel av utköpsbeloppet finansieras med tilläggs lån

Om man saknar eget sparkapital för att köpa ut sin expartner är det möjligt att ta ett tilläggs lån för att göra det. Den möjligheten begränsas nu kraftigt av den nya lagen. Idag är det tillåtet att ta tilläggs lån upp till 85 procent av bostadens aktuella marknadsvärde. Från den 1 april går gränsen vid 80 procent av det amorteringsgrundande värdet, vilket motsvarar marknadsvärdet bostaden hade vid köpet eller vid den senaste omvärderingen. En ny omvärdering får göras först fem år efter köpet och därefter med fem års mellanrum. Med dagens regler kan det genomsnittliga utköpsbeloppet på i snitt 656 000 kronor helt finansieras med tilläggs lån enligt SBAB:s beräkningar (se tabell). Med de nya reglerna kan endast en dryg tiondel av det genomsnittliga utköpsbeloppet, motsvarande cirka 70 000 kronor, finansieras med tilläggs lån.

- För den som inte kan finansiera utköpet med eget sparkapital eller tilläggs lån återstår egentligen bara alternativet att ta privatlån. Det är betydligt dyrare, särskilt sedan avdragsrätten för privatlån

slopades helt vid årsskiftet. Den nya lagen riskerar också att leda till att vi får en tröskeffekt, där det kan bli påtagligt enklare att köpa ut den andra ägaren fem år efter inköpet. Det riskerar att leda till att fler stannar kvar i en dålig relation längre, säger Linda Hasselvik.

Orimligt att reglerna i högre grad möjliggör bostadsbyte än att bo kvar vid separationer

De nya reglerna innebär att bolånetaket vid köp av en ny bostad höjs från 85 till 90 procent av bostadens värde, samtidigt som taket för tilläggs lån sänks från 85 till 80 procent. Konsekvensen av detta är inte bara att det blir svårare att lösa ut sin partner, utan också att det blir svårare att bo kvar i sitt befintliga boende än att byta boende.

- Med de nya reglerna kommer det vara möjligt att köpa en ny bostad och belåna sig upp till 90 procent av det faktiska marknadsvärdet. Men om man vill bo kvar i sin nuvarande bostad tillsammans med sina barn vid en separation får man bara ha en belåningsgrad på 80 procent av ett ofta inaktuellt och lägre marknadsvärde än det faktiska. Jag tycker att detta är ologiskt. Det är i mina ögon också orimligt sett till vilka långtgående negativa konsekvenser det kan komma att ha för barnen, säger Linda Hasselvik.

Tabell 1. Sammanställning minskat behov av kontantinsats och spartid

	Genomsnittligt pris 2025	Att betala till den som ska köpas ut, efter 4 år	Möjlighet att ta tilläggs lån för att finansiera utköp	
			Dagens regelverk, 85 procent av marknadsvärdet	Nya regelverket, 80 procent av det amorteringsgrundande värdet
Borlänge	2 407 200	405 375	511 241	43 330
Eskilstuna	2 895 700	487 639	614 988	52 123
Gävle	2 899 800	488 330	615 859	52 196
Göteborg	6 664 800	1 122 360	1 415 469	119 966
Halmstad	3 931 200	662 019	834 907	70 762
Jönköping	3 823 100	643 814	811 949	68 816
Kalmar	3 398 000	572 227	721 666	61 164
Karlskrona	2 798 300	471 237	594 302	50 369
Karlstad	3 282 900	552 844	697 222	59 092
Linköping	4 040 400	680 408	858 099	72 727
Luleå	2 964 400	499 208	629 579	53 359
Malmö	5 818 600	979 859	1 235 753	104 735
Stockholm	8 781 100	1 478 747	1 864 928	158 060
Sundsvall	2 307 500	388 586	490 066	41 535
Umeå	3 822 900	643 781	811 907	68 812
Uppsala	4 537 700	764 154	963 716	81 679
Gotland	3 670 700	618 150	779 582	66 073
Västerås	3 906 800	657 910	829 725	70 322
Växjö	3 278 800	552 154	696 351	59 018
Örebro	3 320 900	559 243	705 292	59 776
Östersund	3 236 700	545 064	687 410	58 261
Genomsnitt	3 894 643	655 862	827 143	70 104



Källor: SBAB och Booli. Not. En utförligare tabell bifogas detta pressmeddelande. Den visar också kontantinsatsen idag, marknadsvärdet efter 4 år, lånenivå efter 4 år, försäljningskostnader och latent skatt.

Om kartläggningen:

SBAB har valt att kartlägga den största staden i respektive region. Statistiken för slutpriser avser samtliga försäljningar av villor på successionsmarknaden i respektive stads kommun under 2025. Undantaget Region Gotland, där kommun och region är detsamma.

SBAB har i ovan redovisade beräkningar antagit följande:

- Att paret äger 50 procent var av villan
- Att paret initialt belånat sig till 85 procent
- Att bostadspriserna stiger med 4 procent årligen
- Att de amorterar 2 procent per år
- Försäljningskostnader på 1,5 procent av marknadsvärdet vid försäljningen
- Reavinstskatt på 22 procent
- Att de separerar efter 4 år
- Att den som vill köpa ut den andra parten har en tillräckligt god ekonomi för att kunna bära hela lånekostnaden. Där priserna är högre, och därmed lånen större, är det generellt sett svårare än där priserna är lägre.

Kort om de nya bolånereglerna:

Riksdagen har beslutat om nya bolåneregler. De nya reglerna träder i kraft den 1 april.

- Vid köp av en ny bostad höjs bolånetaket från 85 till 90 procent av bostadens marknadsvärde.
- Vid tilläggs lån sänks bolånetaket från 85 till 80 procent. Samtidigt ändras också det värde som ska ligga till grund vid beräkningen av belåningsgraden för den som tar ett tilläggs lån, från marknadsvärdet till det amorteringsgrundande värdet. Det amorteringsgrundande värdet motsvarar värdet vid inköp eller vid den senaste omvärderingen. En omvärdering är i regel möjlig att göra tidigast efter fem år efter köpet och därefter med fem års mellanrum.
- Kravet på att amortera en procent extra av skulden om lånet överstiger 4,5 gånger årsinkomsten slopas.
- Amorteringskravet som styrs av belåningsgraden blir kvar. Om belåningsgraden är över 50 procent ska man fortsätta amortera 1 procent per år, och om den är över 70 procent ska man amortera 2 procent av bostadens värde.

För mer information, vänligen kontakta:

Linda Hasselvik, privat- och boendeeconom, SBAB
Telefon: 070-561 21 47
E-post: linda.hasselvik@sbab.se

Bessie Wedholm, tf presschef, SBAB
Telefon: 073-049 08 74
E-post: bessie.wedholm@sbab.se