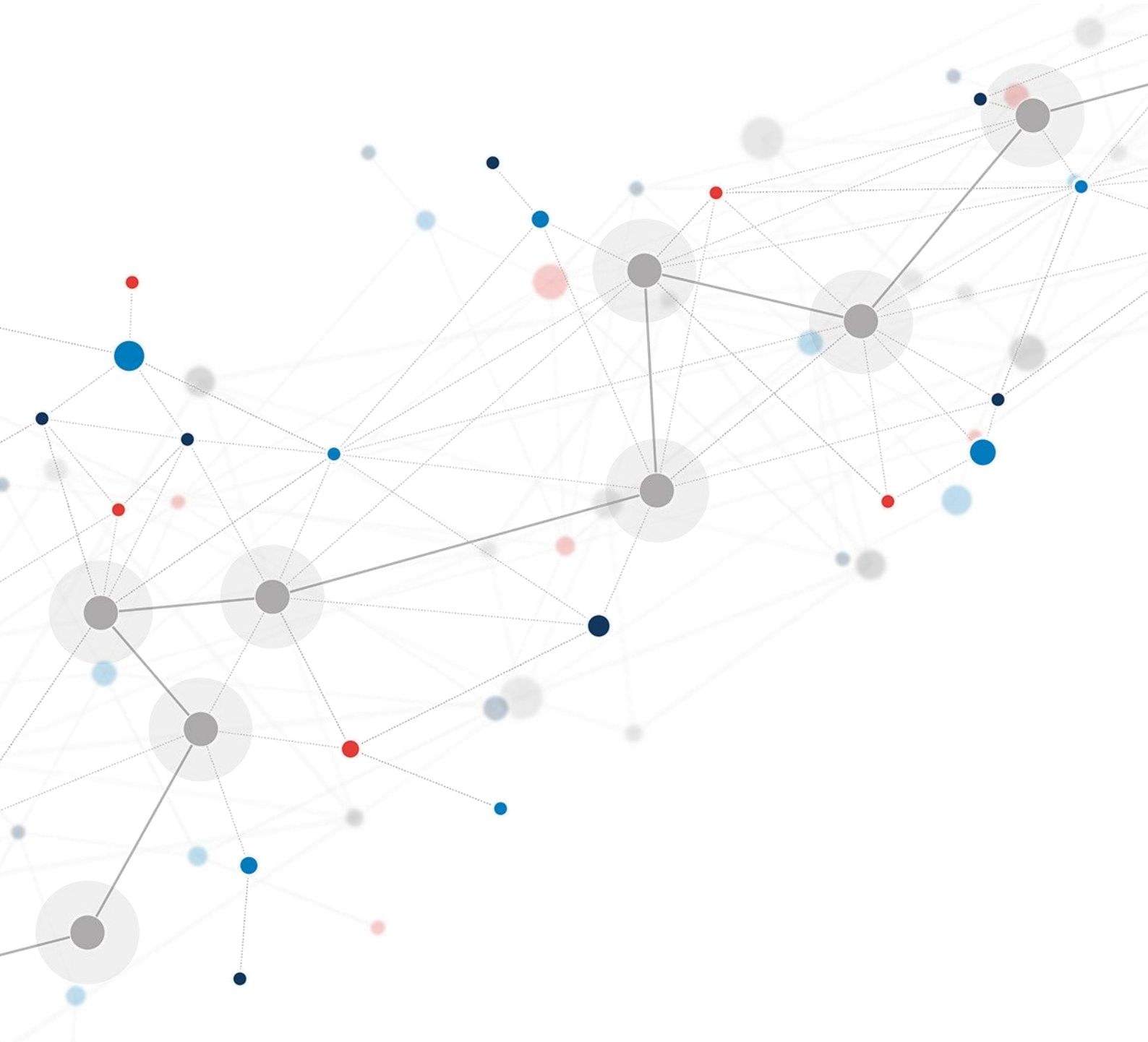
Realkredit- og prioritetslån

En konkurrenceøkonomisk vurdering

Lau Nilausen
25. november 2026



Indholdsfortegnelse

1	**Resumé**	**3**
2	**Konkurrence mellem realkredit- og prioritetslån**	**5**
	Markedsudvikling	5
	Realkreditlån som markedsleder	6
	Faktorer bag vækst i prioritetslån	7
	Kontaktfladen mellem realkredit- og prioritetslån	8
	Effekt af øget konkurrence	11
	Værdi for forbrugerne	13
3	**Realkreditsystemets robusthed overfor stærkere konkurrence**	**14**
	Mulige udfordringer for realkreditsystemet	14
	Realkreditsystemet evne til at modstå en skiftende kundeprofil	14
	Realkreditsystemet evne til at modstå skiftende forbrugerpræferencer	17
	Bekymringer om øget ulighed	20

1 Resumé

1.1 Realkreditlån står for langt hovedparten af danskernes lånefinansiering af deres bolig. En relativt begrænset andel af boligejere anvender såkaldte prioritetslån. Begge former for lån udstedes med sikkerhed (pant) i låntagers hus. Der er dog også forskelle. Realkreditlån er generelt baseret på en relativt standardiseret prissætning for brede kategorier af kunder (såkaldte enhedspriser). Prissætningen for prioritetslån kan i teorien tilpasses den enkelte kunde.

1.2 Et fald i udbredelsen af prioritetslån over perioden 2015 til 2020 har vendt over perioden 2021 til 2025. Den seneste vækst i prioritetslån kommer fra et meget lavt udgangspunkt: prioritetslåns andel af de samlede realkredit- og prioritetslån er steget fra blot godt 5% i 2020 til knap 8% i 2025. Dog har væksten i prioritetslån givet anledning til debat om, hvorvidt disse undergraver forbrugernes fordele ved realkreditsystemet.

1.3 Danske Bank har givet et Compass Lexecon team i opdrag at foretage en ekstern vurdering af (i) konsekvenserne for forbrugerne af øget udbredelse af prioritetslån som følge af konkurrence mellem realkredit- og prioritetslån, og (ii) bekymringer om at konkurrence mellem realkredit- og prioritetslån kan have negative afledte effekter ved at underminere det danske realkreditsystem.

1.4 Realkreditlån er ved lov begrænset til den mest sikre del af boligkøberes finansieringsbehov: gæld som repræsenterer mindre end 80% af ejendommens værdi ved købstidspunktet og som kan inddrives gennem pant i huset med forrang over andre former for gæld. Realkreditinstitutterne kan dermed tilbyde realkreditobligationer med lav risiko til investorerne og en lav markedsrente til boligejerne.

1.5 Prioritetslån giver boligejere muligheden for at bankfinansiere den andel af deres bolig, som de ellers ville kunne have finansieret med et realkreditlån. Bankerne har kunnet udstede prioritetslån i deres nuværende format siden 2003 og har kunnet finansiere dem med obligationer sammenlignelige med realkreditobligationer siden 2007.

1.6 Fra starten af 2018 til udgangen af 2021 skiftede boligejerne i betydeligt omfang fra variabelt til fast forrentede realkreditlån. Fra starten af 2022 til medio 2026 vendtes denne udvikling, således at forholdet mellem fast of variabelt forrentede lån er omtrent det samme i 2026 som i 2018. Prioritetslån har typisk variabel rente og vil derfor konkurrere mest direkte med realkreditlån med variabel rente. En del af udviklingen i brugen af prioritetslån kan dermed være et udtryk for, at variabelt forrentede lån generelt er blevet mere konkurrencedygtige sammenlignet med fastforrentede lån efter afslutningen af perioden med meget lave renter.

1.7 Hvis prioritetslån alt andet lige er blevet mere konkurrencedygtige, kan realkreditinstitutterne reagere ved at tilbyde lavere bidragssatser eller på andre måder mere attraktive produkter til glæde for realkreditkunderne. Under normalt fungerende markedsforhold vil konkurrence mellem realkredit- og prioritetslån dermed yde et positivt bidrag til forbrugerne og samfundet.

1.8 Den nylige tilbagevenden til øget brug af prioritetslån har givet anledning til bekymringer om, hvorvidt øget konkurrence til glæde for nogen kan være til skade for andre. Rent praktisk er disse bekymringer baseret på antagelser om, at (i) det danske realkreditsystem hviler på et skrøbeligt grundlag, hvorved der er brug for stærke kunder til at kompensere for svage kunder, og (ii) konkurrence fra prioritetslån for særligt kreditværdige kunder (såkaldt ”cherry picking”) vil efterlade realkreditinstitutterne med mindre kreditværdige kunder med højere priser og øget ulighed til følge.

1.9 Realkreditsystemet er systemisk indrettet til at dække den mindst risikable andel af boligejeres finansieringsbehov. Dette giver realkreditinstitutterne en meget høj grad af sikkerhed for at blive fuldt tilbagebetalt uanset låntagerens løntrin og postnummer. Den resterende risiko er ikke nul. Men realkreditsystemet sikrer, at selv de mest risikable realkreditkunder (dem med højest belåningsgrad og misligholdelsesrisiko) udgør en meget lav tabsrisiko for realkreditinstitutterne. Den residuale tabsrisiko for kunder med relativ høj belåning afdækkes igennem et tilsvarende højere niveau af bidragssatser for disse kunder. Der er derfor ingen omfordeling igennem realkreditsystemet mellem mere eller mindre kreditværdige kunder, som kunne blive forstyrret af, at visse kunder måtte vælge en anden form for boligfinansiering.

1.10 Prioritetslån er mest sammenlignelige med realkreditlån med halvårlig rentetilpasning. Dette begrænser, hvor stor eksponering realkreditinstitutterne har overfor øget konkurrence fra prioritetslån. Men selv voldsom yderligere vækst i prioritetslån ville kun udgøre en begrænset andel af den stigning i udlån, som realkreditinstitutterne har oplevet over det seneste årti. Derudover er realkreditsystemet kendetegnet ved, at realkreditinstitutter er fuldt konkurrencedygtige selv med et udlånsomfang på en brøkdel af markedslederen Nykredit/Totalkredits udlånsomfang. Dette indikerer, at realkreditsystemet er modstandsdygtigt selv overfor scenarier med et skift fra realkreditlån til prioritetslån af ekstreme og hidtil usete dimensioner.

1.11 Forbrugere har kun grund til at skifte til prioritetslån, hvis det er økonomisk fordelagtigt for dem. Med et realkreditsystem på et solidt kommercielt fundament og baseret på en prissætning, som reflekterer risikoen forbundet med kundernes låntype og belåningsgrad, kan realkreditsystemets tilbageblivende kunder fortsat nyde adgang til de samme konkurrencedygtige priser som nu. Dette modsiger bekymringer om, at prioritetslån kan øge uligheden ved at stille realkreditkunder ringere.

1.12 Hvis tilstrækkeligt mange forbrugere er villige til at skifte leverandør, giver velfungerende konkurrence alle konkurrerende virksomheder et incitament til at sænke priserne generelt. Der er fordi virksomhederne ikke kan vide hvilke kunder, der ellers ville skifte til en konkurrent. Konkurrence mellem realkredit- og prioritetslån kan dermed gavne også de kunder, der fortsat ønsker at benytte realkreditlån. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen finder, at denne konkurrencemekanisme generelt kan bidrage til at reducere formue- og indkomstforskelle.

1.13 Data fra Finanstilsynet viser, at udbredelsen af prioritetslån er størst i Herning, Ikast-Brande, Langeland, Lemvig, Læsø, og Ringkøbing-Skjern kommuner og er sammenlignelig imellem kommuner traditionelt forbundet med relativt velhavende borgere (Frederiksberg, Gentofte, Hørsholm og Rudersdal) og kommuner, der repræsenterer et bredt udsnit af Danmark (Haderslev, Frederikshavn, Kolding, Tønder, Varde, og Ærø). Dette modsiger, at brug af prioritetslån bidrager til geografisk ulighed.

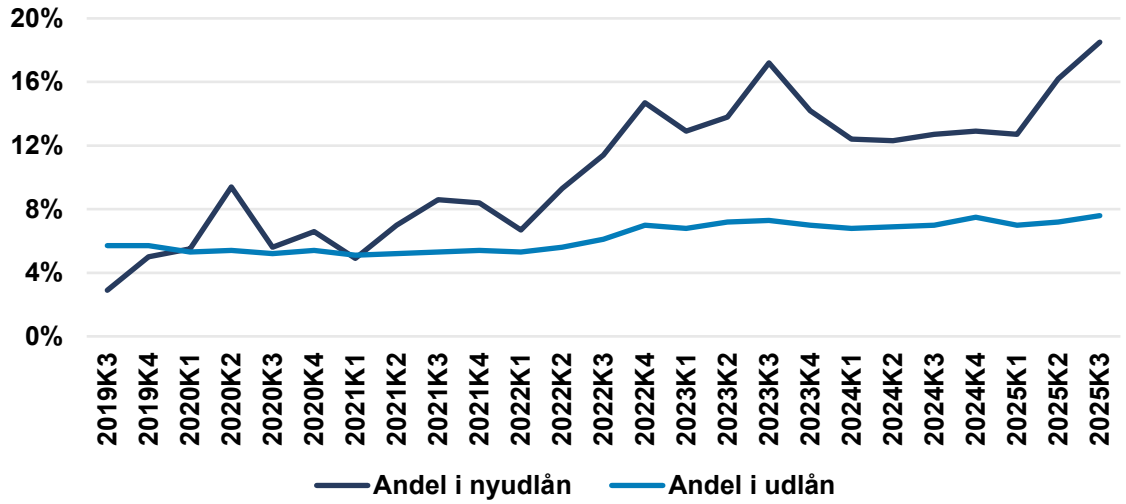
1.14 Denne analyse er organiseret i to dele. Afsnit 2 analyserer konkurrencesituationen mellem realkredit- og prioritetslån og forklarer, hvordan øget konkurrence generelt gavner forbrugerne. Afsnit 3 analyserer de bekymringer, som er blevet rejst i kølvandet på den seneste vækst i brugen af prioritetslån.

2 Konkurrence mellem realkredit- og prioritetslån

Markedsudvikling

2.1 Prioritetslån blev introduceret i deres nuværende form i 2003,[1] og bankerne har kunnet finansiere prioritetslån med obligationer sammenlignelige med realkreditobligationer siden 2007.[2] Den nærværende debat omkring prioritetslån tager udgangspunkt i, at lånenes udbredelse i Danmark har ændret sig de seneste år. Finanstilsynet forklarer, at "[o]pgjort som andel af det samlede prioritets- og realkreditudlån er prioritetslånene vokset fra at udgøre godt 5 pct. i 2020 til knap 8 pct. i 2025" og at prioritetsudlåns andel af nyudlån er "steget fra at udgøre godt 6 pct. i årene 2020 og 2021 til 18 pct. i efteråret 2025"[3] (se Figur 1).

Figur 1: Prioritetslåns andel af værdien af realkredit- og prioritetslån til privatkunder



Kilde: Finanstilsynet, Markant vækst i prioritetslån, 16 februar 2026, Figur 1.

2.2 Dette indikerer umiddelbart, at prioritetslån er blevet mere konkurrencedygtige.

---

1 Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen ("KFST"), Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, side 13: "Siden 2003 har pengeinstitutter dog haft mulighed for at udstede prioritetslån med 1. prioritetspant i ejendommen på samme måde som realkreditlån. Denne udvikling har ført til, at flere pengeinstitutter nu tilbyder prioritetslån for en større andel af ejendommens værdi, og derved kan prioritetslån konkurrere mere direkte med realkreditlån".

2 Lov nr 577 af 06/06/2007, Lov om ændring af lov om finansiel virksomhed og forskellige andre love (Særligt dækkede obligationer).

3 Finanstilsynet, Markant vækst i prioritetslån, 16 februar 2026, side 3.

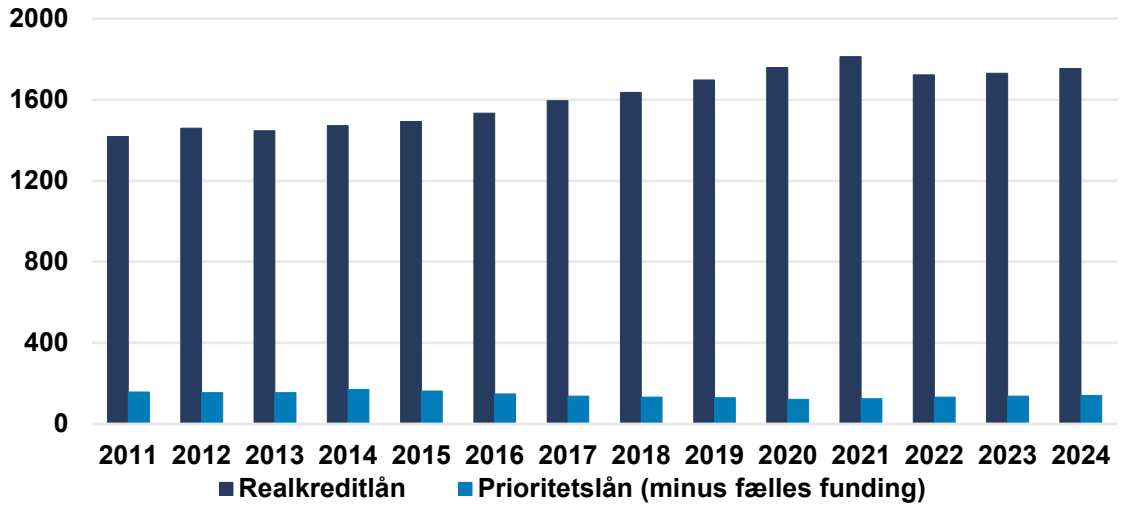
2.3 Stigningen i udbredelsen af prioritetslån skal dog ses i perspektiv: (i) realkreditlån er forblevet den langt dominerende finansieringsform for danske boligejere, og (ii) den seneste udvikling i brugen af prioritetslån kan reflektere midlertidige faktorer, som diskuteret nedenfor.

Realkreditlån som markedsleder

2.4 En markedsandel for prioritetslån på 18% af nyudlån til privatkunder i 2025 indebærer, at realkreditinstitutterne udstedte mere end fire kroner i nye realkreditlån for hver krone bankerne udstedte i prioritetslån. Derudover omfatter nyudlån kun lån udstedte i den relevante periode (f.eks. kvartal eller år). Men realkreditinstitutterne og bankerne betjener også eksisterende lån. Prioritetslån udgjorde blot knap 8% af de totale relevante udlån i 2025, kun marginalt højere end den tilsvarende andel på godt 5% i 2020.[4] Realkreditlån er dermed forblevet den langt dominerende finansieringsform for danske boligejere målt både for nyudlån og udestående lån.

2.5 Stigningen i udbredelsen af prioritetslån de seneste fem år sættes yderligere i perspektiv af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens analyse fra august 2026, som viser, at prioritetslån "udgjorde en faldende andel af udlånsomfanget frem til 2020, men er steget siden 2021".[5] I historisk perspektiv er omfanget prioritetslån til privatkunder i dag derfor ikke højt hverken målt (i) som værdien af udestående lån, eller (ii) som andel af totale realkredit- og prioritetslån (se Figur 2).

Figur 2: Realkredit- og prioritetslån for privatkunder, udestående værdi (mia. kr.)



Noter: Opgørelsen af prioritetslån inkluderer kun lån, der finansieres af pengeinstitutterne på egen balance eller via egne SDO'er. De fælles fundede prioritetslån indgår derimod i opgørelsen af realkreditlån, da de er finansieret via et realkreditinstitut og dermed er på realkreditinstituttets balance.
Kilde: Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, Figur 2.3.

2.6 Køb af bolig er en investering med en typisk relativt lang tidshorisont. Låntagere har derfor gode grunde til at vælge et finansieringsprodukt, som kan tilfredsstille deres behov i årevis. Situationer kan selvfølgelig opstå, hvorved kunder kan have gavn af at genoverveje deres valg af produkt eller udbyder (et klassisk eksempel er lånekonvertering af fastforrentede lån for at få gavn af lavere renter). Nyudlån udgør følgelig kun en begrænset andel af alle realkredit- og prioritetslån til privatkunder. Det vil derfor tage lang tid før en højere markedsandel af nyudlån for prioritetslån

4 Finanstilsynet, Markant vækst i prioritetslån, 16 februar 2026, side 3.
5 KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, side 14 og Figur 2.3.

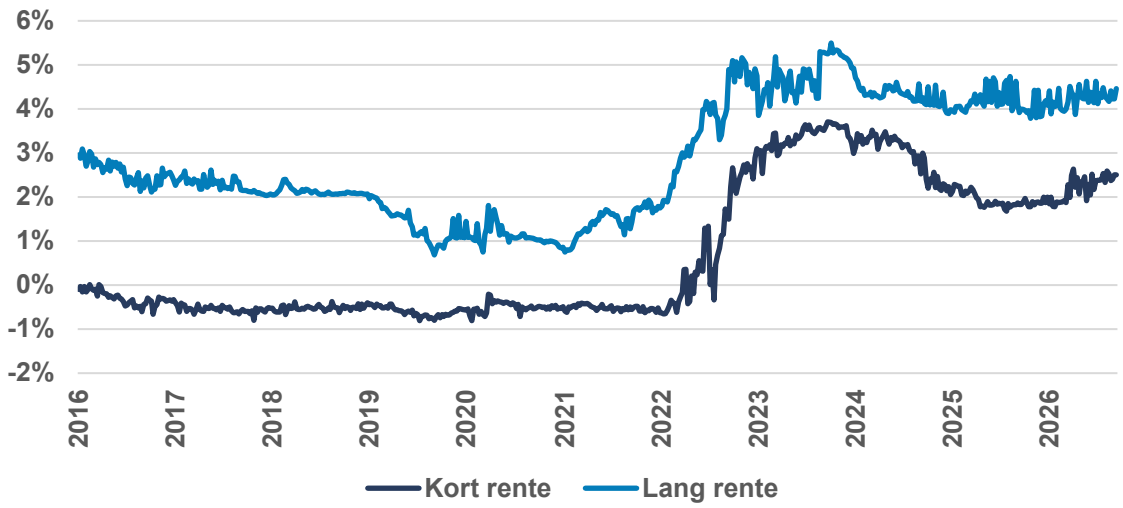
omsættes til en tilsvarende høj markedsandel for udestående lån. Dette sikrer yderligere realkreditinstitutternes overordnede markedsposition selv under øget konkurrence for nyudlån.

Faktorer bag vækst i prioritetslån

2.7 Finanstilsynet forklarer, at "[d]en markante vækst i nye prioritetslån kan skyldes en lang række faktorer. Det spiller formentlig ind, at institutterne har haft store og stigende indlånsoverskud de senere år".[6] Konkurrence- of Forbrugerstyrelsens analyse af udviklingen i realkredit- og prioritetslån lægger ligeledes til grund, at denne stigning i bankernes indlånsoverskud "bidrager til en stigende konkurrence mellem pengeinstitutterne om at øge deres udlån, hvilket har resulteret i, at institutterne har sænket deres renter ad flere omgange for at tiltrække flere kunder".[7] Bankerne kan finansiere udstedte prioritetslån af andre veje end ved brug af indskud (f.eks. særligt dækkede obligationer eller såkaldt "fælles funding").[8] Dog er indlån en relativt billig finansieringsform,[9] således at bankerne kan have et incitament til at tilbyde mere fordelagtige priser i perioder med særligt høje indlånsoverskud.

2.8 Udviklingen i markedsrenten er en anden faktor, der kan have bidraget til de seneste års udbredelse af prioritetslån. Markedsrenten påvirker direkte omkostningerne ved forskellige varianter af realkreditlån. Skift i markedsrenten over tid kan dermed påvirke forbrugernes valg af lån. Der har været store udsving i markedsrenten over de seneste 10 år (se Figur 3).

Figur 3: Korte og lange renter

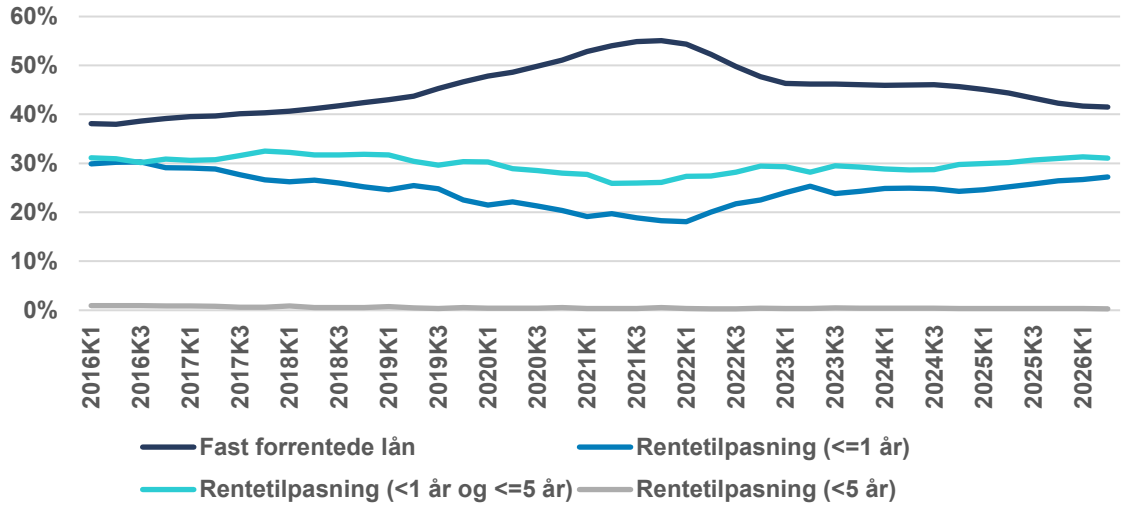


Noter: Den lange rente er baseret på 30-årige, fastforrentede, konverterbare obligationer. Den korte rente er baseret på inkonvertebare stående obligationer, med resterende løbetid på under 2 år, der ligger bag ydelse af rentetilpasningslån.
Kilde: Compass Lexecon analyse bases på data fra Finans Danmark (https://finansdanmark.dk/tal-og-data/boligstatistik/obligationsrenter/). Definitioner findes på https://finansdanmark.dk/tal-og-data/boligstatistik/definitioner-og-metode/metodenotat-obligationsrenten/.

6 Finanstilsynet, Markant vækst i prioritetslån, 16 februar 2026, side 3.
7 KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, side 39.
8 KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, side 13..
9 KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, side 36: "rentetillægget er et tillæg til referencerenten, der ikke nødvendigvis svarer til pengeinstitutternes egne fundingrenter. Således kan prioritetslån i et pengeinstitut fx være finansieret med indlån, hvor fundingrenten adskiller sig fra referencerenten".

2.9 De seneste 10 år var der først et skift fra variabelt til fastforrentede lån frem til omkring starten af 2022 og derefter et omtrent tilsvarende skift i den anden retning (se Figur 4).

Figur 4: Fast og variabelt forrentede realkreditlån som andel af alle realkreditlån



Kilde: Compass Lexecon analyse baseret på data fra Finans Danmark, UL30: Realkreditinstitutternes udlån efter afdrag, ejendomskategori og låntype.

2.10 Dette skift frem og tilbage mellem fast og variabelt forrentede realkreditlån vedrørte primært rentetilpasningslån med rentetilpasning op til og med et år (dvs. den kortest mulige rente). Perioden med ultralave renter forekommer dermed at have understøttet efterspørgslen efter lån med lang rentebinding mens normaliseringen af renteniveauet forekommer at have understøttet efterspørgslen efter lån med kort rentebinding. Højere markedsrenter fra 2022 gjorde det muligt for kunder på fastforrentede lån at nedbringe deres restgæld ved at indfri lånet til en lavere kurs. Ved at refinansiere med et variabelt forrentet lån kunne forbrugerne få gavn af, at disse tilbød en lavere rente end et nyt fastforrentet lån.

2.11 Prioritetslån er typisk variabelt forrentede.[10] De seneste års stigning i brugen af prioritetslån kan derfor være en naturlig konsekvens af, at forbrugerne i større grad igen efterspurgte variabelt forrentede lån. Mens et skift mellem fast og variabelt forrentede realkreditlån omfattende omtrent 15% af lånmassen er betydelig, er det dog stadig tilfældet, at langt hovedparten af de totale realkreditlån (knap 85%) ikke ændredes af det skiftende rentemiljø.

Kontaktfladen mellem realkredit- og prioritetslån

2.12 Realkreditlån kan ved lov udgøre maksimalt 80% af værdien af en ejerbolig på købstidspunktet.[11] Derudover har realkreditinstituttet prioritet over andre mulige långivere, hvis låntager ikke overholder sine gældsforpligtelser og det bliver nødvendigt at sælge huset for at indfri realkreditlånet. Ved at fokusere på den mindst risikable del af husfinansieringen kan

10 Finanstilsynet, Markant vækst i prioritetslån, 16 februar 2026, side 4: "Prioritetslån adskiller sig fra realkreditlån ved næsten udelukkende at være med variabel rente".

11 Bekendtgørelse af lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., § 5.

realkreditinstitutter tilbyde et relativt standardiseret produkt, hvorved deres kunder har glæde af en lav markedsrente.[12]

2.13 Prisvilkårene for realkreditlån er dog ikke fuldt standardiserede. Ud over forskelle i markedsrenterne afhængig af selve låneproduktet (se Figur 3) betaler kunderne bidragssatser, hvis niveauer afhænger for eksempel af (i) graden af belåning ved købstidspunktet (lavere belåning giver adgang til lavere bidragssatser), (ii) om lånet har fast eller variable rente (fast rente giver adgang til lavere bidragssatser), og (iii) om lånet afdrages eller er afdragsfrit (afdrag giver adgang til lavere bidragssatser).[13] Tabel 1 nedenfor viser, hvordan bidragssatser varierer for forskellige låntyper og belåningsgrader for Nykredit/Totalkredit, Danmarks største realkreditinstitut. Afdragsfrihed koster et tillæg, som afhænger af belåningsgrad og om lånet er fast eller variabelt forrentet.[14] Den samlede bidragssats afhænger af, hvor stor en del af lånet, der falder i hver kategori af belåningsgrader. For eksempel, en belåningsgrad på 75% for et fastforrentet lån resulterer i en samlet bidragssats på 0,71%.[15]

Tabel 1: Totalkredits bidragssatser for ejerboliger (procent pr. år)

Belåningsgrad	Fast rente	RenteMax F5-F10	F-kort	F3-F4	F1-F2
0-40%	0,45	0,50	0,50	0,70	0,75
40-60%	0,85	1,05	1,05	1,25	1,30
Over 60%	1,20	1,45	1,55	1,65	1,90

Kilde: Prisblad for Totalkredit, Privatkunder, Gældende pr. 1. juli 2026.

2.14 De såkaldte ”enhedspriser” betyder derfor ikke at alle kunder betaler den samme bidragssats. Som Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen forklarer, betyder enhedspriser blot, at ”[b]idragssatsen for et lån til private fastsættes ved lånets oprettelse på baggrund af låntype og ejendommens belåningsgrad. Jo højere belåningsgrad, jo højere bidragssats”.[16]

2.15 Realkreditlån udløser derudover gebyrer ved lånoptagelse og lånomlægning, såsom ”stiftelsesprovision”, ”lånesagsgebyr”, ”sagsekspedition”, ”lånoptagelse”, ”ekspeditionsgebyr”, ”bevillingsomkostninger”, ”prioriteringsgebyr” og ”afregningsprovision”.[17] Data fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen viser, at den samlede pris ved lånoptagelse i gennemsnit er lavere end realkreditinstitutternes listepriser herfor.[18] Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen bemærker på den baggrund, ”at nogle kunder formentlig kan forhandle sig til rabat i forhold til listepriserne ved

12 KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, side 9: ”Den lave rente afspejler bl.a., at realkreditobligationerne har høj sikkerhed pga. pantet i den bagvedliggende ejendom, og at dansk realkredit er omfattet af relativt stram regulering. Obligationerne er derfor eftertragtede, og jo større efterspørgsel fra investorernes side, jo højere kurser og dermed lavere renter kan låntagerne opnå”.

13 Finanstilsynet, Markant vækst i prioritetslån, Analyse, 16. februar 2026, side 5: ”Branchestandarden er, at bidragssatsen afhænger af lånetypen (fast eller variabel rente, med eller uden afdrag) og belåningsgraden”.

14 Prisblad for Totalkredit, Privatkunder, Gældende pr. 1. juli 2026.

15 Dette er et vægtet gennemsnit af (i) 40 procentpoint af belåningsgraden til en bidragssats på 0,45%, (ii) 20 procentpoint af belåningsgraden til en bidragssats på 0,85%, og (iii) 15 procentpoint af belåningsgraden til en bidragssats på 1,20%.

16 KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, side 22.

17 KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, side 30.

18 KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, Figur 3.4.

lånoptagelse".[19] Realkreditsystemets enhedspriser indebærer dermed ikke nødvendigvis, at alle ellers sammenlignelige kunder betaler det samme.

2.16 Prioritetslån giver mulighed for at finansiere de samme 80% af værdien af en ejerbolig på købstidspunktet som realkreditlån.[20] Prissætningen af prioritetslån er dog ikke standardiseret i samme omfang som for realkreditlån. Det skyldes at prioritetslån typisk er "mere fleksible for låntagere sammenlignet med realkreditlån bl.a. i forhold til vilkår for afbetaling".[21]

2.17 Den måde hvorpå forbrugerne bruger prioritetslån kan også have konsekvenser for prissætningen. For eksempel, en forbruger kan udtage (i) et realkreditlån med en tilstrækkelig lav belåningsgrad til at kvalificere til en relativt lav bidragssats, og (ii) et prioritetslån for resten af sit lånebehov indenfor en 80% belåningsgrad. Havde forbrugeren valgt et realkreditlån for hele sit lånebehov under 80% belåningsgradsgrænsen ville forbrugeren have betalt en højere bidragssats for hele beløbet af realkreditlånet for at reflektere den (lille men dog) højere risiko ved den højere belåning. Denne risiko forsvinder i sagens natur ikke ved at opdele finansieringen i et realkreditlån og et prioritetslån men skubbes blot ovenpå prioritetslånet, som følgelig skal prissættes derefter.

2.18 Realkredit- og prioritetslån har også visse karakteristika til fælles. Begge (i) adresserer den mindst risikable andel af husejernes finansieringsbehov, (ii) prissætter generelt baseret på en vurdering af låntagers risiko på tidspunktet hvor lånet udtages,[22] og (iii) distribueres af bankerne.[23]

2.19 Alt andet lige har forbrugerne ingen grund til at betale mere for et prioritetslån end for et realkreditlån for at finansiere den samme andel af en boligs belåning. Den eneste måde hvorpå udbydere af prioritetslån kan tiltrække forbrugere fra realkreditlån er dermed ved at tilbyde et konkurrencedygtigt alternativ.

2.20 Prioritetslån er typisk variabelt forrentet.[24] Data fra Finanstilsynet viser, at den største grad af overlap mellem renteniveauet for realkredit- og prioritetslån er for afdragsfrie lån.[25] Variabelt forrentede afdragsfrie lån har i gennemsnit udgjort omkring godt 30% af den nominelle værdi af udestående realkreditlån til private de seneste 10 år.[26]

---

19 KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, side 30.

20 Ifølge Finanstilsynet findes der "ikke en veletableret definition af prioritetslån" (Erhvervs- og Digitaliseringsudvalget 2025-26 (2. samling), ERU Alm.del - endeligt svar på spørgsmål 3, side 2). Prioritetslån kan kun konkurrere med realkreditlån for belåning på op til de første 80% af en ejendoms værdi. Denne analyse fokuserer derfor på dette segment. Hvis data inkluderer lån, der ikke kunne finansieres som realkreditlån, vil dette i analysen overdrive konkurrencen fra prioritetslån overfor realkreditlån.

21 KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, side 11. Se også Finanstilsynet, Markant vækst i prioritetslån, 16 februar 2026, side 5: "Den større spredning i prioritetslånsrenterne afspejler, at prioritetslån er et mere fleksibelt produkt end realkredit".

22 Mens dette generelt er tilfældet kan der være undtagelser. For eksempel refererer Totalkredit til "[æ]ndringer i låntagerspecifikke forudsætninger, fx dine økonomiske forhold eller sammensætningen, omfanget eller rentabiliteten af dit engagement med Totalkredit" som mulig årsag til ændringer i bidrag og gebyrer (Totalkredits standardvilkår for privatkunder (långuide), afsnit 2.6).

23 Konkurrencerådsafgørelse den 25. september 2024, Totalkredits eksklusivitetsvilkår, ¶97: "Den koncernforbundne detailbank (eller de samarbejdende pengeinstitutter for Totalkredit) er den klart vigtigste formidlingskanal for realkreditinstitutterne og står for ca. 96 pct. af kundeformidlingen".

24 Finanstilsynet, Markant vækst i prioritetslån, 16 februar 2026, side 4.

25 Finanstilsynet, Markant vækst i prioritetslån, 16 februar 2026, Figur 4.

26 Compass Lexecon analyse baseret på data fra Danmarks Nationalbank, DNRUDDKS, Ejerbolig og fritidshuse, 1400: Husholdninger, Ultimobalance - nominel værdi (mio. kr.).

2.21 Finanstilsynet forklarer, at "Væksten [i udbredelsen af prioritetslån] tog fart under rentestigningen i 2022-23, hvor mange konverterede væk fra fastforrentede realkreditlån".[27] Givet de større produktmæssige forskelle på disse låntyper, er det vigtigt at forstå denne udvikling i et bredere perspektiv. Som beskrevet ovenfor var der de seneste 10 år først et skift fra variabelt til fastforrentede lån efterfulgt af et omtrent tilsvarende skift i den anden retning. Et skift fra fastforrentede realkreditlån til variabelt forrentede prioritetslån kan dermed mere være et udtryk for, at markedsforholdene understøttede efterspørgsel efter variabelt forrentede lån, og at prioritetslån kan konkurrere i dette segment snarere end, at prioritetslån konkurrerer direkte med fastforrentede lån. Finanstilsynet bemærker i tråd hermed, at realkreditinstitutterne under konkurrence med prioritetslån "må formodes at fastholde langt størstedelen af lånene med fast rente".[28]

2.22 Finanstilsynet forklarer, at bankerne "har pligt til at vejlede kunderne om den foreslåede boligkreditaftale samt om eventuelle accessoriske tjenesteydelser, sådan at låntageren kan vurdere, om det foreslåede produkt passer til dennes behov og finansielle situation. I nogle tilfælde vil et prioritetslån være i kundens interesse, mens et realkreditlån vil være i kundens interesse i andre tilfælde".[29] Hvilke produkter bankerne tilbyder overordnet set, og dermed kan rådgive kunderne om, er dog op til den individuelle bank. Det er ikke givet, at alle banker har det samme strategiske incitament til at tilbyde prioritetslån relevante for en given kundegruppe,[30] for eksempel på grund af forskelle i niveauer af indlånsoverskud.[31] Der er ikke tilstrækkelig information til rådighed til at kunne vurdere, om bankernes incitamenter til at tilbyde visse varianter af prioritetslån afhænger af, om de er koncernforbundne med et realkreditinstitut (som er tilfældet for Danske Bank og Realkredit Danmark, Jyske Bank og Jyske Realkredit, og Nordea og Nordea Kredit) eller om de distribuerer realkreditlån for tredjepart (som under samarbejdet mellem en række banker og Totalkredit).

2.23 Alt i alt indikerer ovenstående, at konkurrence mellem realkredit- og prioritetslån primært, men ikke udelukkende, vil kunne udspille sig indenfor variabelt forrentede lån, heraf især afdragsfrie lån. Disse udgør en betydelig andel af realkreditinstitutternes udlån, men dog stadig kun en minoritet heraf.

Effekt af øget konkurrence

2.24 Som beskrevet ovenfor afspejler en del af væksten i prioritetslån potentielt stærkere konkurrence med realkreditlån, især for visse typer af realkreditlån. Økonomisk teori og praktisk erfaring støtter, at øget konkurrence gavner forbrugerne. Det er fordi, et bredere udvalg og øget villighed blandt forbrugere til at skifte mellem leverandører af produkter og tjenesteydelser forstærker konkurrerende virksomheders incitamenter til at tilbyde mere favorable priser og bedre kvalitet for

27 Finanstilsynet, Markant vækst i prioritetslån, 16 februar 2026, side 2.
28 Finanstilsynet, Markant vækst i prioritetslån, 16 februar 2026, side 7.
29 Finanstilsynet, Markant vækst i prioritetslån, Analyse, 16. februar 2026, side 6.
30 Visse banker udtaler, at de fokuserer deres udbud af prioritetslån på kunder med stærk økonomi (se ¶3.27 nedenfor).
31 Analyser fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen viser, at en indlån i højere grad var koncentreret på færre banker end udlån (Konkurrencen på bankmarkedet for privatkunder, august 2022, Figur 3.1). Analysen dækker perioden 2007 til 2019.

at kunne tiltrække eller fastholde kunder.[32] Fra det synspunkt er stigningen i udbredelsen af prioritetslån positivt for forbrugerne.

2.25 Fordelen ved øget konkurrence er åbenlys for de forbrugere, som aktivt skifter til et produkt, som er billigere, eller på anden vis bedre tilfredsstiller deres behov. Disse forbrugere spiller dog også en vigtig bredere samfundsmæssig rolle. Dette er af følgende årsager.

2.26 Hvis tilstrækkelig mange forbrugere er aktive og villige til at skifte leverandør for at få glæde af bedre priser eller kvalitet (i) vil nye leverandører have incitament til at tilbyde mere innovative og bedre produkter og/eller lavere priser på sammenlignelige produkter, og (ii) eksisterende leverandører vil have et øget incitament til at tilbyde lavere priser og bedre produkter for at undgå at deres nuværende kunder skifter til en anden leverandør. Eksisterende leverandørers reaktion på øget konkurrence er vigtig: da de ikke kan vide hvilke kunder, der overvejer at skifte til en anden leverandør, kan de blive nødt til at tilbyde lavere priser til alle kunder. Visse kunders villighed til at skifte leverandør kan dermed gavne selv de kunder, der ikke overvejede at skifte. Dette er en vigtig og generelt anerkendt fordel ved konkurrence.[33]

2.27 Risikoen for at miste f.eks. 0,5% af ens kunder vil næppe retfærdiggøre en generel prisreduktion for alle kunder. Det er derfor en afgørende forudsætning for ovenstående konkurrencemekanisme, at en tilstrækkelig andel af kunderne for et givet produkt kunne have glæde af at skifte leverandør.[34] Realkreditinstitutterne kan i teorien miste kunder til prioritetslån på tværs af varianter af realkreditlån. Hvis sådanne kundetab ikke er tilstrækkelige til at retfærdiggøre en konkurrencemæssig reaktion i form af lavere priser, følger det dog, at disse kundetab må være forretningsmæssigt ubetydelige for realkreditinstitutterne.

2.28 Under realkreditinstitutternes brug af enhedspriser er det kun kunder med sammenlignelig belåningsgrad for en given variant af realkreditlån, der betaler det samme. Konkurrence fra prioritetslån vil derfor kun lægge prispres på de individuelle kategorier af enhedspriser, som betales af segmenter af kunder, der i tilstrækkeligt omfang ville kunne have gavn af at skifte til prioritetslån.

2.29 Udvalget af realkreditlån har udviklet sig over tid (f.eks. udviklingen af lån med variable rente og afdragsfrihed). Derudover kan produktinnovation også bestå i, at realkreditlån kombineres på nye måder med andre produkter. Et eksempel på dette er Nykredits nyligt lancerede DitRåderum produkt, som kombinerer et F-kort+ realkreditlån med en indlånskonto til at frembringe et fleksibelt afdragsfrit lån for kunder med tilstrækkelig friværdi. Realkreditinstitutterne kan dermed også reagere på stærkere konkurrence fra prioritetslån ved at udvikle nye produkter.

---

32 https://www.oecd.org/en/topics/competition.html: "Competitive and fair markets bring consumers higher quality goods and services, lower prices, and more choice. As they encourage firms to become more efficient and to enter new markets, they lead to greater efficiency and in turn to economic growth. Competition also provides powerful incentives for businesses to innovate and helps drive technology adoption".

33 Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Konkurrencen på bankmarkedet for privatkunder, august 2022, side 81: "Aktive forbrugere skaber betydelige samfundsøkonomiske gevinster. Når forbrugerne er aktive styrkes konkurrencen og virksomhederne presses til at sætte bedre priser og udvikle nye innovative produkter".

34 Kommissionens meddelelse om afgrænsning af det relevante marked i forbindelse med Fællesskabets konkurrenceret (97/C 372 /03), ¶17: "Det afgørende spørgsmål er, om parternes kunder ville skifte til lettilgængelige substitutionsprodukter eller leverandører andre steder på grund af en hypotetisk, lille (i størrelsesordenen 5-10 %) varig stigning i den relative pris på de pågældende produkter og i de pågældende områder. Hvis substitutionen er tilstrækkelig til at gøre prisstigningen urentabel på grund af den omsætningsnedgang, den medfører, medtages yderligere substitutionsprodukter og områder i det relevante marked".

2.30 Et udvidet udvalg af produkter indebærer ikke et opgør med enhedspriserne; de nuværende kategorier af enhedspriser er opstået under konkurrence imellem realkreditinstitutter med et tilsvarende incitament til at optimere deres prissætning. Et bredere produktudvalg med henblik på at tiltrække eller fastholde forbrugere, der ellers kunne have valgt prioritetslån, er dermed blot en anden måde hvorpå et bredt segment af realkreditkunder kan have gavn af mere favorable priser og/eller løsninger, der bedre dækker deres behov.

2.31 Samtlige realkreditinstitutter, som betjener privatkunder, annoncerede tidligere i år lavere bidragssatser på visse typer af realkreditlån.[35] Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen forklarer, at realkreditinstitutterne har "et større rum for lavere bidragssatser end tidligere" da de "allerede i dag opfylder de fremtidige kapitalkrav, der gennemføres i EU frem mod 2032" hvorved tidligere "anførte forudsætninger for de høje bidragssatser [ ] ikke længere [er] fuldt ud til stede".[36] I fravær af konkurrence ville realkreditinstitutterne dog ikke have det samme incitament til at benytte dette råderum til at tilbyde lavere priser.

2.32 Der ville være konkurrence mellem realkreditinstitutterne selv i fravær af prioritetslån. Det er derfor ikke muligt at konkludere, at bidragssatserne ville have været højere, hvis der ikke var sket en udvikling i brugen prioritetslån. Dette illustrerer dog et vigtigt aspekt af debatten omkring prioritetslån: da den eneste måde hvorpå prioritetslån kan tage markedsandele fra realkreditlån er gennem konkurrence, vil enhver bekymring omkring denne udvikling nødvendigvis skulle afvejes imod fordele fra denne stærkere konkurrence.

Værdi for forbrugerne

2.33 Velfungerende markeder kræver, at forbrugerne kan stemme med fødderne og gøre brug af de produkter, som bedst tilfredsstiller deres behov. Hvis forbrugere med adgang til realkreditlån i stedet vælger et prioritetslån, er dette derfor umiddelbart et udtryk for, at markedsmekanismerne virker: konkurrerende leverandører skaber produkter, som forbrugerne har gavn af.

2.34 Hvis tilstrækkeligt mange eksisterende eller nye realkreditlånskunder finder prioritetslån konkurrencedygtige, kan det resulterende konkurrencepres på realkreditinstitutterne presse bidragssatserne ned for alle kunder indenfor realkreditinstitutternes relevante priskategorier (typer af enhedspriser). Dette er den tilsigtede effekt af konkurrence og er generelt anerkendt som en kilde til større effektivitet til gavn for forbrugerne.

35 Danmarks Nationalbank, "Udsigt til fald i danskernes gennemsnitlige bidragssats", 27. marts 2026: https://www.nationalbanken.dk/da/viden-og-nyheder/data-og-statistik/bank-og-realkredit/udlaan/20260327-udsigt-til-fald-i-danskernes-gennemsnitlige-bidragssats.

36 KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2024, side 5.

3 Realkreditsystemets robusthed overfor stærkere konkurrence

Mulige udfordringer for realkreditsystemet

3.1 De seneste års stigning i udbredelsen af prioritetslån har givet anledning til debat om hvorvidt (i) et skift af visse kunder fra realkredit- til prioritetslån vil efterlade realkreditsystemet med i gennemsnit mere risikable kunder,[37] (ii) et tab af kunder vil svække realkreditsystemet,[38] og (iii) større udbredelse af prioritetslån vil bidrage til øget ulighed på tværs af indkomstniveauer og landsdele.[39]

3.2 Samfundsfordelene ved velfungerende konkurrence er generelt anerkendte, som beskrevet i Afsnit 2. Men velfungerende konkurrence betyder ikke nødvendigvis at alle produkter bliver bedre og billigere. Konkurrence kan også undergrave visse udbyderes evne til at tilbyde deres kunder de produkter, som disse kunder sætter størst pris på. Fra et samfundssynspunkt kan der derfor være legitime afvejninger af, om fordelene ved en given udvikling opvejer mulige negative konsekvenser derved. Dette afsnit adresserer, hvor robust det danske realkreditsystem er overfor sådanne udfordringer.

Realkreditsystemet evne til at modstå en skiftende kundeprofil

3.3 Som beskrevet i Afsnit 2, kan realkreditlån ved lov kun dække den mindst risikable andel af en kundes finansieringsbehov ved huskøb (maksimalt 80% af boligens værdi ved optagelsen af lånet). Et realkreditinstitut vil derfor kun lide tab på et lån, hvis det både er tilfældet, at (i) kunden ikke betaler til tiden, og (ii) huspriserne siden udstedelsen af lånet er faldet med mere end 20%. Nykredit/Totalkredits har sikret yderligere risikodækning gennem sit samarbejde med banker om

---

37 Finanstilsynet, Markant vækst i prioritetslån, 16 februar 2026, side 7: "Hvis pengeinstitutterne i større omfang tilbyder prioritetslån til [de mest robuste kunder], vil realkreditinstitutterne på sigt kunne sidde tilbage med en svagere kundegruppe, end det hidtil har været tilfældet", og "I modsat retning trækker dog, at realkreditinstitutternes portefølje vil have en højere andel af fastforrentede lån, da de må formodes at fastholde langt størstedelen af lånene med fast rente".

38 (i) Finanstilsynet, Markant vækst i prioritetslån, 16 februar 2026, side 2: "Hvis de mest robuste kunder i stigende grad vælger prioritetslån fremfor realkreditlån, kan det på sigt føre til en svækkelse af real-kreditsystemet"; og (ii) https://www.kraka-economics.dk/fokusomraader/samfund-velfaerd/2026/bekymring-for-at-vaekst-i-prioritetslaan-skaber-mere-ulighed: "Når de mest kreditværdige boligejere forlader realkreditten, kan det gøre realkreditporteføljen mere koncentreret om de mindre robuste låntagere. Det kan føre til højere priser på realkreditlån, hvilket igen gør prioritetslån mere attraktive for de resterende stærke låntagere. På den måde kan der opstå en selvforstærkende udvikling, hvor realkredit gradvist mister de mest attraktive kunder".

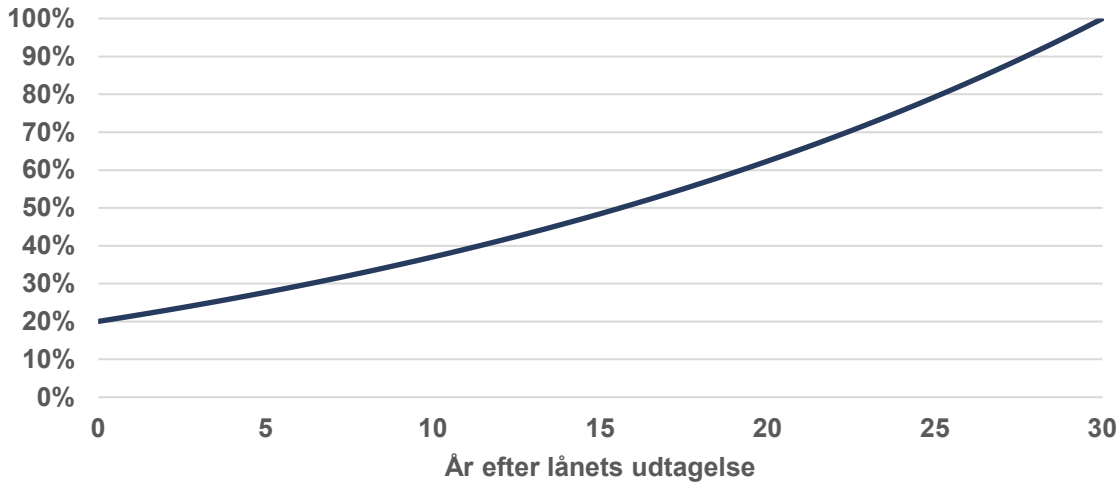
39 (i) Kraka Economics: "Ny låntype kan føre til større ulighed", side 2: "hvordan en overgang fra realkreditsystemet til et system baseret på individuelle og differentierede lånevilkår, som kendetegner prioritetslån, kan påvirke indkomstulighed"; (ii) Kraka Economics: "Ny låntype kan gøre det sværere at låne i provinsen", side 2: "hvordan en overgang fra realkreditsystemet til et system baseret på individuelle og differentierede lånevilkår, som kendetegner prioritetslån, kan påvirke geografisk ulighed", og (iii) https://www.kraka-economics.dk/fokusomraader/samfund-velfaerd/2026/bekymring-for-at-vaekst-i-prioritetslaan-skaber-mere-ulighed: "en fuld omlægning vil bidrage markant til uligheden både geografisk [ ] og klassisk rig/fattig" og "selv hvis realkreditten ikke forsvinder helt, kan de omfordelingseffekter, der også er i realkreditten, kraftigt udvandes".

distribution, hvorved disse banker hæfter for tab relateret til belåningsgrader over 60%.[40] Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen forklarer i tråd hermed, at "[d]en egenkapitalforrentning, som en investor med rimelighed kan forvente at opnå ved at investere i et realkreditinstitut, skal ses i sammenhæng med, at realkredit må anses som en relativ sikker investering. Det skyldes bl.a. særregulering på området, herunder at realkreditinstitutternes forretningsområde er begrænset til udlån med pant i maksimalt 80 pct. af ejendomsværdien, samt at realkreditinstitutterne står højt i ejendommens prioritetsrækkefølge".[41] Den danske realkreditmodel er dermed konstrueret med robusthed for øje.

3.4 Realkreditinstitutternes sikkerhed for deres udlån styrkes yderligere af, (i) at belåningsgraden alt andet lige falder over tid for lån med afdrag, (ii) at huspriser generelt stiger over tid, og (iii) at fastforrentede lån kan indfries til en lavere kurs, hvis renten stiger, som sammenfattet nedenfor.

3.5 For et lån med afdrag stiger realkreditinstitutternes sikkerhed som procent af husets købspris alt andet lige over lånets løbetid i takt med, at låntager tilbagebetaler lånet (se Figur 5). Lån med tilbagebetaling bliver dermed mindre risikable over tid.

Figur 5: Realkreditinstituts sikkerhed for lån med afdrag (% af ejendommens købspris)



Noter: Analysen antager uændrede huspriser siden købstidspunktet og er baseret på en markedsrente på 4,00%.
Kilde: Compass Lexecon analyse.

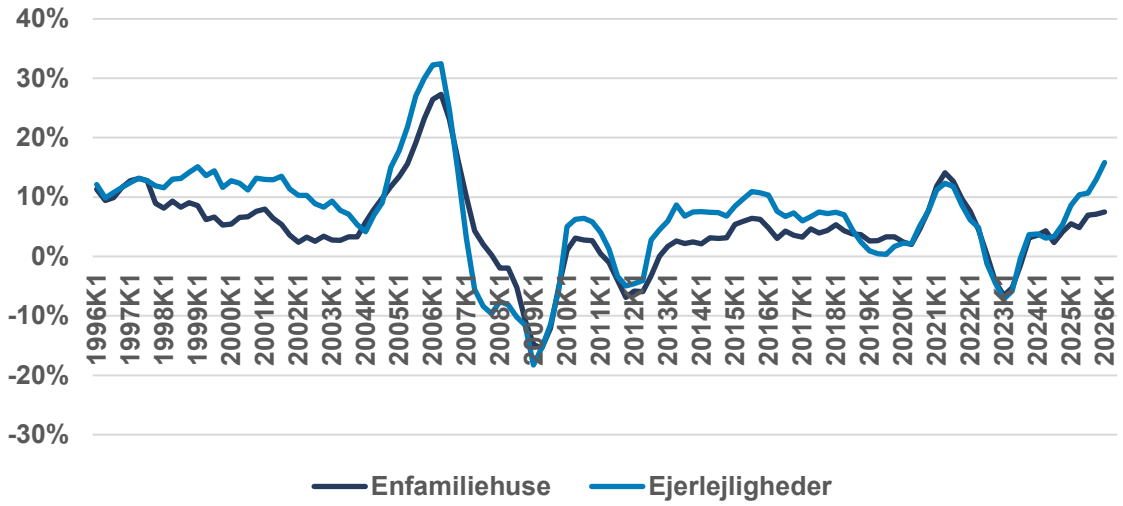
3.6 Huspriserne i Danmark følger et mønster kendetegnet ved generelle prisstigninger med periodiske prisfald (se Figur 6).[42] Disse prisstigninger kan kompensere for prisfald tidligt i et låns løbetid eller opbygge friværdi, som kan absorbere eventuelle fremtidige prisfald. Det er i den sammenhæng vigtigt, at realkreditinstituttet kun kan tabe på et lån, hvis boligejeren realiserer et tab på sin ejendom. Boligejeren har derfor et stærkt incitament til at overholde sine låneforpligtelser også når huspriserne falder.

40 Totalkredit A/S, Årsrapport 2025, note 10a: "Sikkerhedsgrundlaget er bl.a. styrket ved, at realkreditudlån er omfattet af en modregningsaftale med de samarbejdende pengeinstitutter. Risikoafdækningen foregår via en aftale med pengeinstitutterne, hvorefter realiserede tab svarende til den kontante del af lånet, der er placeret ud over 60% af ejendommens belåningsværdi på lånudmålingstidspunktet, modregnes i fremtidige provisionsbetalinger til de pengeinstitutter, der har formidlet lånene".

41 KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, side 49.

42 Data fra Danmarks Statistik viser, at prisudviklingen følger samme overordnende mønster for alle Danmarks regioner (https://www.statistikbanken.dk/ej56).

Figur 6: Ændring i ejendomspriser forhold til samme kvartal året før



Noter: De seneste fire kvartaler er foreløbige tal.
Kilde: Danmarks Statistik, EJ56: Prisindeks for ejendomssalg.

3.7 Højere renter gør det dyrere for huskøbere at finansiere deres hus. En stigning i renterne kan dermed lægge pres på huspriserne. For de 40-45% af realkreditkunder, som har fastforrentede lån, medfører højere renter dog også lavere priser på de obligationer, som tidligere er blevet udstedt til at finansiere deres eksisterende realkreditlån. Dette gør det billigere at indfri disse realkreditlån. Mens pres på huspriserne som følge af højere markedsrenter undergraver værdien af realkreditinstitutternes pant vil dette i et vist omfang dog modsvares af, at værdien af gælden, som pantet skal kunne dække, også falder.

3.8 Resultatet af dette er et bemærkelsesværdigt robust system. Over de seneste 30 år har realkreditinstitutterne registreret restanceprocenter på i gennemsnit 0,23% (se Figur 7). Dvs. for hver 100 kr. realkreditinstitutterne skulle have modtaget, blev 23 øre ikke betalt rettidigt. Dette er over en periode, der inkluderer finanskrisen i 2009, COVID-19 omkring 2020, den efterfølgende inflationskrise, og de stejle rentestigninger i 2022/2023. Denne høje grad af beskyttelse imod tab for købere af realkreditobligationer giver favorable renter for låntagere.[43]

43 Se videre KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, afsnit 4.3: Omkostninger til tab.

Figur 7: Restanceprocent ved realkreditlån til private ejerboliger



Noter: Restanceprocenten angiver procenten af den samlede ydelse, der ikke er betalt senest 3.5 måned efter terminen.
Kilde: Finans Danmark, ROE1: Restancer og overtagne ejendomme, ejerboliger og fritidshuse efter værdier.

3.9 Realkreditsystemet er baseret på, at alle kunder kreditvurderes og skal stille tilstrækkelig sikkerhed ved udtagelsen af realkreditlånet. Realkreditsystem er dermed designet til kun at betjene den mindst risikable andel af tilstrækkeligt økonomisk stærke kunders boligfinansiering. Resultatet er meget lave restanceprocenter.

3.10 Det kan dog stadig ske, at en kundes økonomiske vilkår af uforudsigelige årsager forværres i en grad, der gør det umuligt for kunden rettidigt at betale ydelsen på sit realkreditlån. I en sådan situation afhænger realkreditinstituttets risiko for tab af ejendommens belåningsgrad. Realkreditinstitutternes prissætning afdækker denne risiko igennem højere bidragssatser for kunder med højere belåningsgrad (se Tabel 1 ovenfor).[44]

3.11 Realkreditsystemet derfor ikke baseret på, og skaber ikke, nogen "omfordelingseffekt". Der er derfor ingen omfordeling, som kunne blive forstyrret af, at visse kunder måtte vælge en anden form for boligfinansiering.

Realkreditsystemet evne til at modstå skiftende forbrugerpræferencer

3.12 Som beskrevet i Afsnit 2 er prioritetslån generelt ikke sammenlignelige med visse typer af realkreditlån, som udgør en betydelig andel af realkreditinstitutternes udlån, herunder det traditionelle 30-årige fastforrentede realkreditlån. Finanstilsynet identificerer fastforrentede realkreditlån med afdrag som mindst udsatte for konkurrence fra prioritetslån.[45] Der er derfor ingen grund til at tro, at forbrugere af disse realkreditlån i betydeligt omfang vil skifte til prioritetslån. Derudover er prioritetslån mest sammenlignelige med afdragsfrie realkreditlån med variabel rente; en låntype for hvilken realkreditinstitutterne hverken har glæde af øget sikkerhed fra nedbringelse af gælden gennem afdrag eller gennem lavere obligationspriser i tilfælde af rentestigninger. Et skift

44 Realkreditinstitutterne har intet økonomisk incitament til at tilbyde lån til kundegrupper, for hvem bidragssatserne ikke er tilstrækkelige til at afdække den forventede risiko.

45 Finanstilsynet, Markant vækst i prioritetslån, 16 februar 2026, side 7.

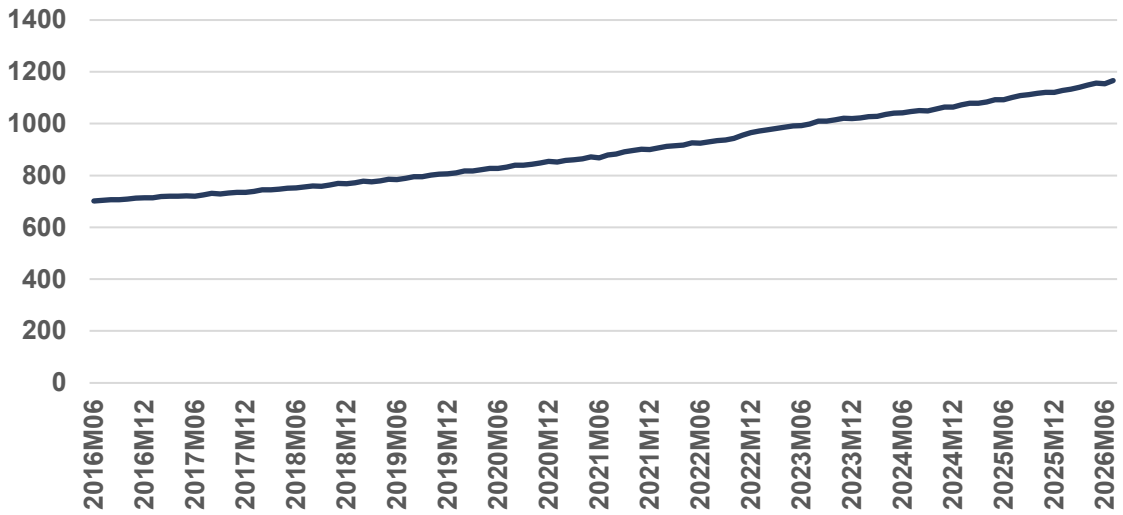
af disse lån fra realkredit- til prioritetslån kan dermed reducere realkreditinstitutternes overordnede risikoprofil.

3.13 I det omfang at konkurrence mellem realkredit- og prioritetslån medfører, at forbrugere vælger et prioritetslån i stedet for et realkreditlån, vil dette i sagens natur indebære, at realkreditinstitutterne mister forretningsvolumen og dermed profitabilitet. Det rejser spørgsmålet om, hvorvidt realkreditinstitutterne er robuste overfor en sådan eksponering. En sådan robusthed er underbygget af (i) nylig udlånsvækst til privatkunder, (ii) et betydeligt og voksende forretningsomfang af udlån til erhvervskunder, og (iii) konkurrencedygtighed på tværs af store forskelle i forretningsomfang for realkreditinstitutterne, som diskuteret nedenfor.

3.14 Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens analyser viser, at realkreditinstitutternes udlån til privatkunder er steget med næsten 300 mia. kr. over det seneste årti (se Figur 2 ovenfor). Styrelsen bemærker, at "alle realkreditinstitutternes udlån er steget, og omkostningerne overordnet set er faldet".[46] Selv stærk vækst for prioritetslån på bekostning af realkreditinstitutter vil derfor blot gøre indhug i realkreditinstitutternes nylige vækst snarere end at erodere et fundamentalt forretningsgrundlag.

3.15 Derudover har realkreditinstitutterne også udlån til erhvervskunder. Den totale værdi af disse lån er også steget betydeligt over det seneste årti fra 701 mia. kr. medio 2016 til 1166 mia. kr. medio 2026 (se Figur 8). Dette forretningsomfang bidrager også til realkreditinstitutternes overordnede skala og dermed robusthed.

Figur 8: Realkreditlån til erhvervskunder, udestående værdi (mia. kr.)



Kilde: Danmarks Nationalbank, DNRUDDKS, 1100: Ikke-finansielle selskaber, ultimobalance, nominel værdi.

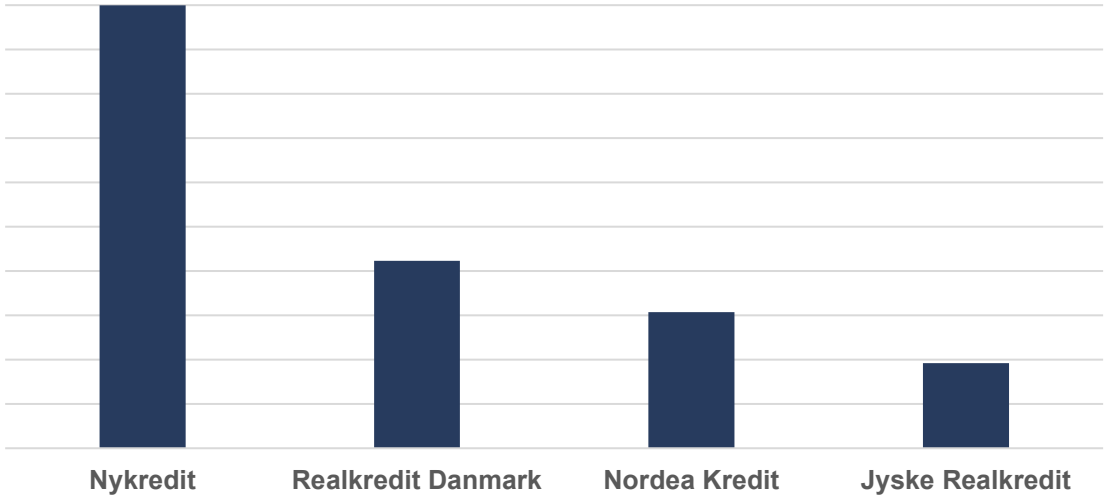
3.16 Endelig gælder det, at realkreditinstitutterne har udvist konkurrencedygtighed på tværs af store forskelle i relativ størrelse. Data fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen viser, at for hver 1 kr. realkreditlån udstedt af Nykredit/Totalkredit til privatkunder har Realkredit Danmark udstedt 0,42 kr., Nordea Kredit udstedt 0,31 kr., og Jyske Realkredit udstedt 0,19 kr. (se Figur 9).[47] Nykredit/Totalkredit ville dermed stadig være større end hvert af de andre danske

46 KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, side 42.

47 KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, Figur 2.1. Nykredit har en markedsandel på 52%. Realkredit Danmarks markedsandel på 22% er 42% af Nykredits markedsandel (22%/52%). Nordea Kredits markedsandel på 16% er 31% af Nykredits markedsandel (16%/52%). Jyske Realkredits markedsandel på 10% er 19% af Nykredits markedsandel (10%/52%).

realkreditinstitutter selv hvis kunder repræsenterende halvdelen af Nykredit/Totalkredits udlån skulle vise sig at foretrække prioritetslån.

Figur 9: Realkreditinstitutters relative størrelse målt på udlån til privatkunder



Kilde: Compass Lexecon analyse baseret på data fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, Figur 2.1.

3.17 Af realkreditinstitutterne har Nykredit/Totalkredit den største buffer til at kunne håndtere en situation, hvor realkreditkunder skifter til prioritetslån. Selv i et ekstremt scenarie, hvor et mindre realkreditinstitut ville trække sig fra markedet, ville det dog stadig være tilfældet, at forbrugerne ville have adgang til realkreditlån fra de resterende realkreditinstitutter, som stadig ville nyde en konkurrencedygtig skala. I parentes bemærket forekommer det nær utænkeligt for en bank at ophøre med at tilbyde realkreditlån. Dette ville afskære banken fra at betjene kunder, hvis behov bedst tilfredsstilles med realkreditlån, der ikke umiddelbart kan erstattes med et prioritetslån (herunder det vigtige fastforrentede realkreditlån med 30 års løbetid). Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen identificerer netop formidling af realkreditlån som en vigtig mulighed for banker for at konkurrere om forbrugernes overordnede bankforretning.[48]

3.18 Finanstilsynet oplyste i et svar til Folketinget, at prioritetslån havde en samlet værdi på 148 mia. kr. ved udgangen af 2025.[49] Til sammenligning opnåede realkreditinstitutterne samlet udlånsvækst på 152 mia. kr. over de to foregående år.[50] En hypotetisk fordobling af volumen af prioritetslån på bekostning af realkreditlån vil derfor blot placere realkreditinstitutterne i samme position som

48 Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Konkurrencen på bankmarkedet for privatkunder, august 2022, side 91: "Således er der ca. 18 pct. sandsynlighed for at skifte primær bank for en gennemsnitlig bankkunde, der optager sit første realkreditlån, jf. figur 5.9. Derimod er der kun ca. 4 pct. sandsynlighed for at skifte bank for den gennemsnitlige bankkunde (og for bankkunder". Se også Figur 5.9.

49 Erhvervs- og Digitaliseringsudvalget 2025-26 (2. samling), ERU Alm.del - endeligt svar på spørgsmål 3, side 2.

50 Data fra Danmarks Nationalbank: DNRUDDKS, Variabelt og fast forrentet i alt, Alle ejendomskategorier, 1000: Alle indenlandske sektorer, Ultimobalance - nominel værdi (mio. kr.). Vækst målt som forskel på udlån i december 2025 og december 2023.

omkring marts 2024,[51] en åbenlyst holdbar position. En hypotetisk tredobling af volumen af prioritetslån på bekostning af realkreditlån vil give realkreditinstitutterne et forretningsomfang tilsvarende det i marts 2021, mens en firdobling ville resultere i et forretningsomfang for realkreditinstitutterne tilsvarende det i december 2019, igen klart holdbare niveauer af forretningsomfang.

3.19 Ovenstående indikerer, at realkreditsystemet er robust selv overfor scenarier med et skift fra realkreditlån til prioritetslån af ekstreme og hidtil usete dimensioner.

Bekymringer om øget ulighed

3.20 To analyser udført af Kraka Economics argumenterer for, at en overgang fra realkreditlån til prioritetslån kan føre til (i) større ulighed, og (ii) forringet adgang til lån i provinsen.[52] Disse analyser er baseret på antagelserne at:

a. "realkreditsystemet erstattes af et system med individuelle og differentierede lånevilkår";[53]

b. "[s]ummen af ændrede rentebetalinger er kalibreret til at være tilnærmelsesvis nul" (dvs. lavere renter for låntager A indebærer højere renter låntager B);[54] og

c. "[d]en gennemsnitlige bankrente er en proxy for kreditværdighed for kommunens borgere".[55]

3.21 Disse antagelser er altafgørende for analysernes resultater og er urealistiske af følgende årsager.

3.22 For det første er det urealistisk at antage, at prioritetslån vil erstatte realkreditsystemet. Som beskrevet ovenfor:

a. har realkreditsystemet som et hele været velfungerende selv ved lavere forretningsvolumen;

b. har individuelle realkreditinstitutter bevist deres evne til at konkurrere på tværs af meget store forskelle i forretningsvolumen;

c. er eventuelle skift fra realkredit- til prioritetslån kun potentielt relevant for en undergruppe af realkreditinstitutternes kunder; og

d. vil realkreditlån fortsat være den dominerende boligfinansieringskilde selv hvis prioritetslån vokser eksplosivt.

3.23 Realkreditinstitutterne har derfor intet incitament til at forlade markedet og banker vil fortsat have et stærkt incitament til at tilbyde realkreditlån.

---

51 Realkreditinstitutternes totale udlån baseret på data fra Danmarks Nationalbank (se fodnote 50) var 3.230.314 mio. kr. i december 2025. En reduktion på 148.000 mio. kr. (dvs. at prioritetslån fordobledes fra 148.000 mio. kr. til 296.000 mio. kr.) ville resultere i totale realkreditlån på 3.082.314 mio. kr., omtrent samme niveau som i marts 2024 (3.079.831 mio. kr.).

52 Kraka Economics: "Ny låntype kan føre til større ulighed" og "Ny låntype kan gøre det sværere at låne i provinsen".

53 Kraka Economics: "Ny låntype kan føre til større ulighed", side 4; og "Ny låntype kan gøre det sværere at låne i provinsen", side 4.

54 Kraka Economics: "Ny låntype kan føre til større ulighed", side 4; og "Ny låntype kan gøre det sværere at låne i provinsen", side 4.

55 Kraka Economics: "Ny låntype kan gøre det sværere at låne i provinsen", side 4.

3.24 For det andet er der ingen basis for at antage, at øget konkurrence fra prioritetslån vil lede til højere renter for realkreditlån. Som beskrevet ovenfor:

a. (i) har kun låntagere med tilstrækkeligt sund privatøkonomi til at opnå kreditgodkendte adgang til realkreditlån, og (ii) er realkreditsystemets enhedspriser ydermere baseret på sikkerhed i låntagers hus med betalingsforrang over andre lån.[56] Denne sikkerhed forringes ikke af, at visse kunder skifter til en anden type lån. Det, at visse forbrugere finder det fordelagtigt at skifte til prioritetslån, øger derfor ikke risikoen (og dermed renten) for de forbrugere, der fortsat foretrækker realkreditlån;

b. vil forbrugere kun skifte til prioritetslån, hvis dette giver dem mere favorable vilkår. Dette forringer ikke konkurrencen for de forbrugere, for hvem realkreditlån fortsat er den bedste løsning; og

c. skaber konkurrence generelt basis for lavere priser. Der er ingen umiddelbar årsag til, at dette ikke også burde også gøre sig gældende for realkreditlån. Hvis prioritetslån udvikler sig til en betydelig konkurrent for realkreditinstitutterne, vil deres oplagte reaktion derfor være at sænke bidragssatserne på realkreditlån til gavn selv for forbrugere, som ikke aktivt overvejer prioritetslån. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen finder, at denne konkurrencemekanisme generelt kan bidrage til at reducere formue- og indkomstforskelle.[57]

3.25 Der er derfor ingen basis for at antage, at øget konkurrence for produkter relevante for visse forbrugere resulterer i højere priser for andre forbrugere. En sådan antagelse er i særdeleshed problematisk for en analyse, hvis formål forekommer at være at belyse, om øget konkurrence kan være til skade for visse forbrugere. Der er fordi analysen er cirkulær, da den forudsætter, at en besparelse for forbruger A giver en merudgift for forbruger B og derfor altid vil finde netop det resultat.

3.26 For det tredje er gennemsnitlige bankrenter ikke repræsentative for kreditværdigheden af boligejere med realkreditlån generelt. Realkreditlån er udstedt med prioritetspant i låntagers hus. Dette er også tilfælde for prioritetslån, men ikke for banklån generelt. For eksempel kan husejere, som ikke har tilstrækkelige egne midler til at finansiere deres hus udelukkende med realkreditlån, anvende banklån til at dække resten af deres finansieringsbehov. Sådanne banklån er mere risikable end realkreditlån og koster derfor mere.[58] Det giver derfor ikke mening at antage, at kunder under et skifte til prioritetslån ville skulle betale den samme rente for den mindst risikable del af deres boligfinansiering som andre kunder betaler for den mest risikable andel af deres boligfinansiering.

3.27 Teorien om at konkurrence mellem realkredit- og prioritetslån skulle øge uligheden forekommer at være baseret på, at adgangen til prioritetslån primært tilgodeser relativt velstillede kunder koncentreret i større byområder. Ifølge FinansWatch indikerer ”14 mindre banker og sparekasser”, at deres udbud af prioritetslån primært retter sig imod ”Økonomisk stærke kunder – typisk med

---

56 KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, side 9: ”Den lave rente afspejler bl.a., at realkreditobligationerne har høj sikkerhed pga. pantet i den bagvedliggende ejendom, og at dansk realkredit er omfattet af relativt stram regulering”.

57 KFST, Konkurrence øger velstanden og kan reducere formue- og indkomstforskelle, Velfungerende Markeder #61, juli 2022.

58 KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026: side 15: ”Realkredit-og prioritetslån har førsteprioritet, da de er sikret direkte i ejendommen, mens boliglån følger som sekundær finansiering, der dækker det resterende – op til 15 pct. af købsprisen. Dette giver pengeinstitutter, der udsteder boliglånet, en sekundær position i prioriteringsrækkefølgen. Den lavere prioritet medfører en højere risiko for långiveren, da der er mindre sikkerhed. Dette resulterer typisk i en højere rente på boliglån sammenlignet med realkreditlån”.

robust økonomi, høj egenbetaling, stor friværdi eller betydelig likviditet".[59] Andre kilder indikerer, at dette billede ikke er repræsentativt for brugen af prioritetslån:

a. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen forklarer, at deres beregninger viser, "at prioritetslån oftest er dyrere end et realkreditlån for private kunder til lån i ejerboliger og fritidshuse. Renten på et prioritetslån afspejler blandt andet kundens kreditrisiko m.v. og finansieringsomkostninger. Derfor er der også eksempler på prioritetslån med relativt lave priser sammenlignet med realkreditlån".[60]

b. Finanstilsynet forklarer, at "[f]or lån med afdrag er den gennemsnitlige rente for det meste højere på prioritetslån end på realkreditlån. Det hænger sammen med, at prioritetslån med afdrag i højere grad ydes uden for vækstområderne, hvor pantets værdi ofte er mere usikker".[61]

c. Et svar til Folketingets Erhvervs- og Digitaliseringsudvalg forklarer, baseret på data fra Finanstilsynet, at "Prioritetslån ydes i alle landets kommuner, men forekomsten er særlig høj i dele af Midt- og Vestjylland. I perioden fra 2020 til 2025 er prioritetslånenes andel vokset i langt de fleste kommuner".[62] Prioritetslån har således størst udbredelse (mere end 10% af samlede realkredit- og prioritetslån) i følgende kommuner: Herning, Ikast-Brande, Langeland, Lemvig, Læsø, og Ringkøbing-Skjern. For Kommuner traditionelt forbundet med relativt velhavende borgere såsom Frederiksberg, Gentofte, Hørsholm og Rudersdal er udbredelsen af prioritetslån på niveau med brugen af prioritetslån i kommuner, der repræsenterer et bredt udsnit af Danmark: Haderslev, Frederikshavn, Kolding, Tønder, Varde, og Ærø.[63]

3.28 Dette indikerer, prioritetslån ikke primært tilgodeser kunder med særligt lav risiko og ikke er koncentreret i traditionelt velhavende områder. Tværtimod modsiger data, at dette skulle være tilfældet: (i) højere gennemsnitspriser for prioritetslån end for realkreditlån er ikke umiddelbart foreneligt med en teori om, at bankerne "cherrypicker" de mindst risikable kunder på bekostning af realkreditinstitutterne; og (ii) relativ høj udbredelse af prioritets lån på tværs af i et bredt udsnit af danske kommuner viser, at forbrugerne har adgang til, og finder værdi i brugen af, prioritetslån i både land og by.

3.29 Analyserne fremført til støtte for, at konkurrence mellem realkredit- og prioritetslån leder til større ulighed er dermed baseret på urealistiske antagelser. En analyse baseret på generelt accepteret økonomisk teori samt det til rådighed værende markedsdata støtter ikke en sådan bekymring.

59 FinansWatch, 10. september 2026, "Lokalbankers svar om prioritetslån vækker bekymring: 'Det er præcis det vi frygtede'" (https://finanswatch.dk/Finansnyt/Realkredit/article19620201.ece).

60 KFST, Realkredit- og prioritetslån, priser og markedsudvikling, august 2026, side 35.

61 Finanstilsynet, Markant vækst i prioritetslån, 16 februar 2026, side 4.

62 Erhvervs- og Digitaliseringsudvalget 2025-26 (2. samling), ERU Alm.del - endeligt svar på spørgsmål 3, side 3.

63 Compass Lexecon analyse baseret på Erhvervs- og Digitaliseringsudvalget 2025-26 (2. samling), ERU Alm.del - endeligt svar på spørgsmål 3, Bilag – Andel prioritetslån på kommuneniveau.

Kontorer

Europa

Berlin
Bruxelles
Düsseldorf
Helsinki
København
London
Madrid
Milano
Paris

Nordamerika

Boston
Chicago
Houston
Los Angeles
Miami
New York
Oakland
Washington, DC

Asien

Beijing
Singapore

Sydamerika

Buenos Aires
Santiago

Denne rapport er udarbejdet af medarbejdere hos Compass Lexecon. Synspunkterne i denne rapport er udelukkende forfatternes og repræsenterer ikke nødvendigvis Compass Lexecons, ledelsens, datterselskabers, associerede selskabers, medarbejderes eller kunders synspunkter.
Rapporten er baseret på oplysninger, der var tilgængelige for Compass Lexecon på det tidspunkt, hvor rapporten blev udarbejdet, og tager ikke højde for eventuelle nye oplysninger. Vi påtager os intet ansvar for at opdatere rapporten eller informere nogen modtager af rapporten om sådanne nye oplysninger.
Denne rapport og dens indhold må ikke kopieres eller gengives uden forudgående skriftlig tilladelse fra Compass Lexecon.
Al ophavsret og andre ejendomsrettigheder i rapporten forbliver Compass Lexecons ejendom, og alle rettigheder forbeholdes.
Bekendtgørelse om ophavsret i Storbritannien
© 2021 Compass Lexecon (et firmanavn under FTI Consulting LLP). Alle rettigheder forbeholdes.