

Markant vækst i prioritetslån

Analyse

Revideret version, 16. februar 2026

Prioritetslån kan komme til at udfordre realkredit

De danske pengeinstitutter har øget prioritetsudlånet til husholdninger de senere år. Stigningen skyldes især, at de største banker i stigende grad udbyder prioritetslån som alternativ til realkreditlån. Væksten tog fart under rentestigningen i 2022-23, hvor mange konverterede væk fra fastforrentede realkreditlån, men i nogle banker er væksten fortsat høj. Prioritetsudlånet udgør stadig en mindre andel sammenlignet med realkreditudlånet, men fortsætter tendensen de kommende år, vil prioritetslån ikke længere være et nicheprodukt.

Prioritetslån udstedes af pengeinstitutter og adskiller sig fra realkreditlån ved at være mere fleksible og give mulighed for individuel forhandling om rentevilkår mellem kunden og instituttet. Prioritetslån kan derfor være attraktive for kunder med behov for fleksibilitet, stort lånebehov eller forretningsomfang, fornuftig kreditværdighed og gode forhandlingsevner. Hvis de mest robuste kunder i stigende grad vælger prioritetslån fremfor realkreditlån, kan det på sigt føre til en svækkelse af realkreditsystemet.

Denne analyse er baseret på indberetninger til Finanstilsynet og egne beregninger.

Analysen er revideret i forhold til den første offentliggjorte version. I den forrige version manglede en række prioritetslån i analyseperiodens første år.

Hovedkonklusioner

- Prioritetsudlånet fra pengeinstitutterne er vokset markant de senere år. Hvis tendensen fortsætter, vil prioritetsudlånet ophøre med at være et nicheprodukt.
- For prioritetslån kan rente og lånevilkår forhandles mellem kunden og pengeinstituttet. Nogle prioritetslån har lavere rente end et tilsvarende realkreditlån, mens andre har væsentligt højere rente end tilsvarende realkreditlån.
- Institutterne har en forpligtelse til at vejlede kunden om boliglån, så kunden kan vurdere, om produktet passer til behovet og den finansielle situation.
- Hvis de mest robuste kunder i stigende grad vælger prioritetslån, kan det på længere sigt føre til en svækkelse af realkreditsystemet.

Afgrænsning af prioritetslån

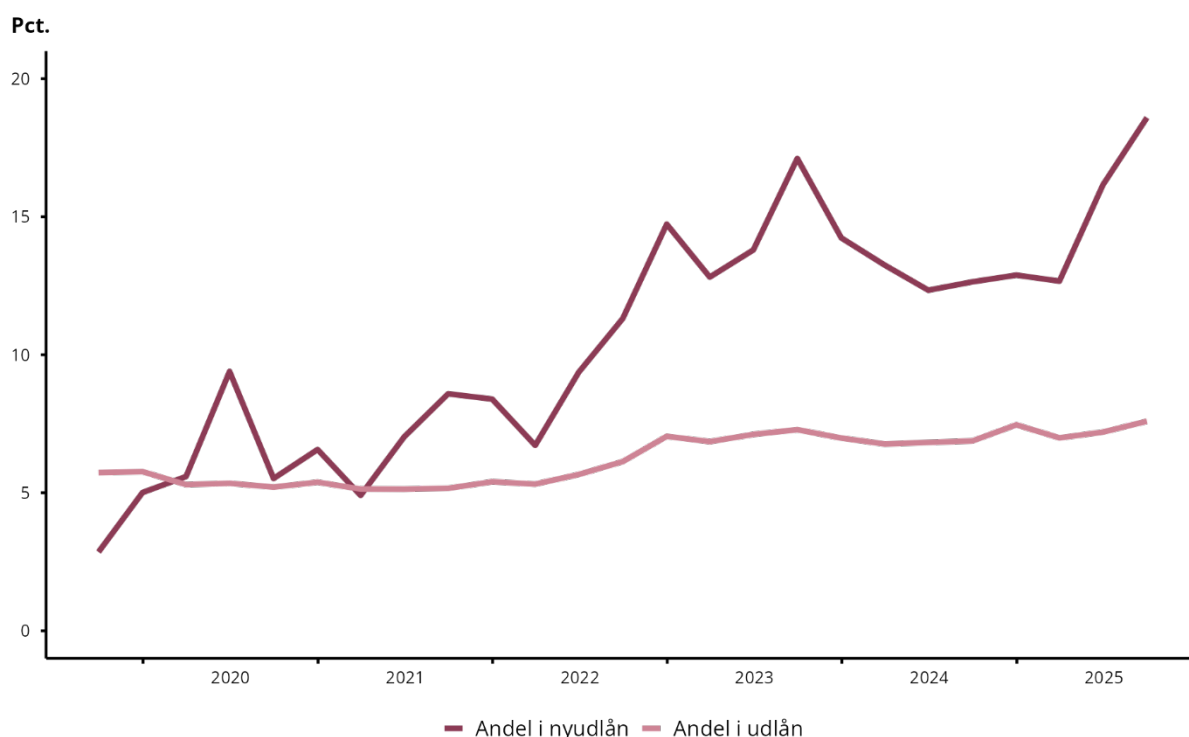
I denne analyse er prioritetslån afgrænset som udlån fra pengeinstitutter, hvor modparten er en husholdning, lånet har pant i en ejerbolig i Danmark, og hvor der ikke er tinglyst noget foranstående lån af betydning. Disse lån har dermed samme overordnede karakteristika som realkreditlån.

Pengeinstitutterne yder også lån som efterfinansiering til realkreditlån, såkaldt *andenprioritetslån*. Andenprioritetslån indgår ikke i betegnelsen prioritetslån i denne analyse.

Markant vækst i nye prioritetsudlån

Prioritetsudlånet voksede fra ca. 85 mia. kr. i 2020 til 130 mia. kr. i 2025. Stigningen skyldes især øget udlån fra de største banker. Opgjort 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, jf. figur 1. I andel af nyudlånet er prioritetsudlån steget fra at udgøre godt 6 pct. i årene 2020 og 2021 til 18 pct. i efteråret 2025. Hvis prioritetsudlånet fastholdes på det nuværende niveau eller stiger yderligere, vil prioritetslån over tid komme til at udgøre en væsentlig del af boligudlånet.

Figur 1. Nye prioritetsudlån er vokset kraftigt

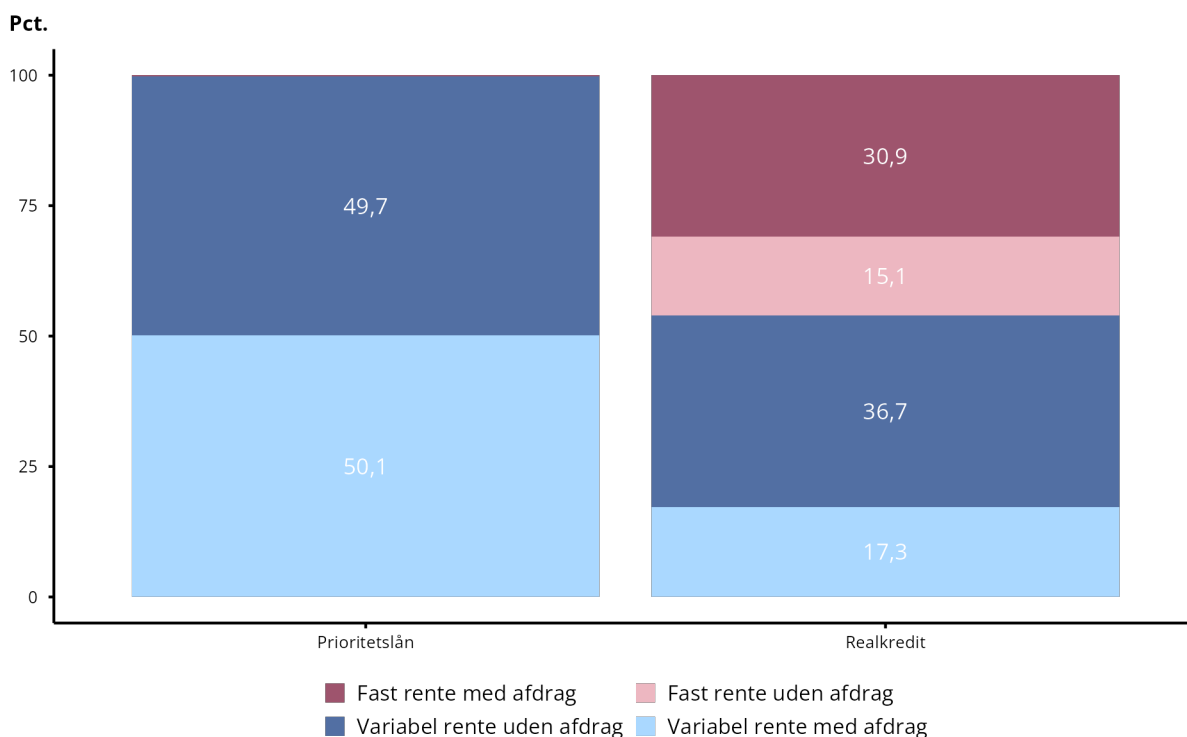


Note: Figuren viser prioritets- og realkreditudlån fra kreditinstitutterne til husholdninger.
Kilde: Kreditregistret.

Den 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. Modsat realkreditlån skal prioritetslån ikke nødvendigvis finansieres via obligationsudstedelse, men kan finansieres med indlånsmidler eller andre kilder. Det er også muligt, at nogle institutters øgede udbud af prioritetslån afspejler en øget konkurrence på realkreditmarkedet. Desuden har rentestigningen i 2022-23 givet boligejerne anledning til at genoverveje deres boligfinansiering. Den kraftige stigning i nye prioritetslån i disse år hænger formentlig sammen med, at mange boligejere har ønsket at konvertere deres fastforrentede realkreditlån til et lån med variabel rente, og her har prioritetslån været attraktive for nogle.

Prioritetslån adskiller sig fra realkreditlån ved næsten udelukkende at være med variabel rente, jf. figur 2. Renten behøver dog ikke at følge de korte pengemarkedsrenter, men kan være fastlåst i op til nogle år. Omkring halvdelen af prioritetsudlånet er med afdragsfrihed, hvilket stort set er samme andel som for det samlede realkreditlån. Et stigende omfang af prioritetslån trækker alt andet lige i retning af mere variabelt forrentet boliggyld i Danmark, om end prioritetslånet kan forventes at fortrænge variabelt forrentede realkreditlån i højere grad end fastforrentede realkreditlån.

Figur 2. Rente- og afdragsprofil for boliglån

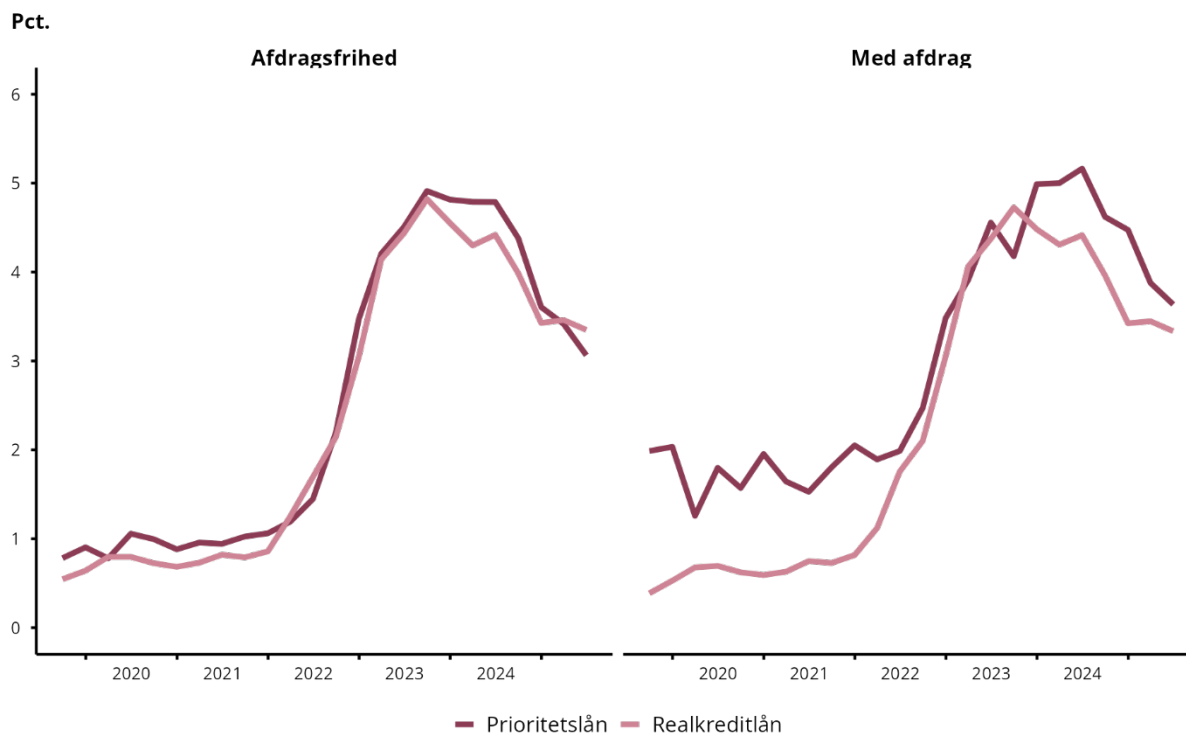


Note: Andele for 4. kv. 2024. Omtrent 0,2 pct. af prioritetsudlånet er med fast rente i hele lånets løbetid.
Kilde: Kreditregistret.

For lån med afdragsfrihed er de gennemsnitlige renter på variabelt forrentede prioritets- og realkreditlån ret tæt på hinanden, jf. figur 3. For 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.

Det skal bemærkes, at sammenligningen mellem renteniveauerne ikke er helt præcis, da der er forskelle i rentebindingsperioden på prioritetslån og variabelt forrentede realkreditlån. Det kan betinge mindre forskelle i renteniveauerne på de to typer lån. Sammenligningen tager heller ikke højde for kursskæring på realkreditlån, forskelle i lånsagsgebyrer, og at kunder i Totalkredit modtager KundeKroner. Stiftelsesomkostningerne er generelt lavere for prioritetslån, hvilket gør dem særligt attraktive for kunder, som efterspørger små lån eller lån, som de forventer at have i en kort periode. Desuden er prioritetslån mere fleksible og udbydes i nogle tilfælde som en kassekredit, hvor kunden har mulighed for at trække op til et maksimum, men kun betaler rente af det faktisk trukne beløb.

Figur 3. Renter på nye prioritets- og realkreditlån

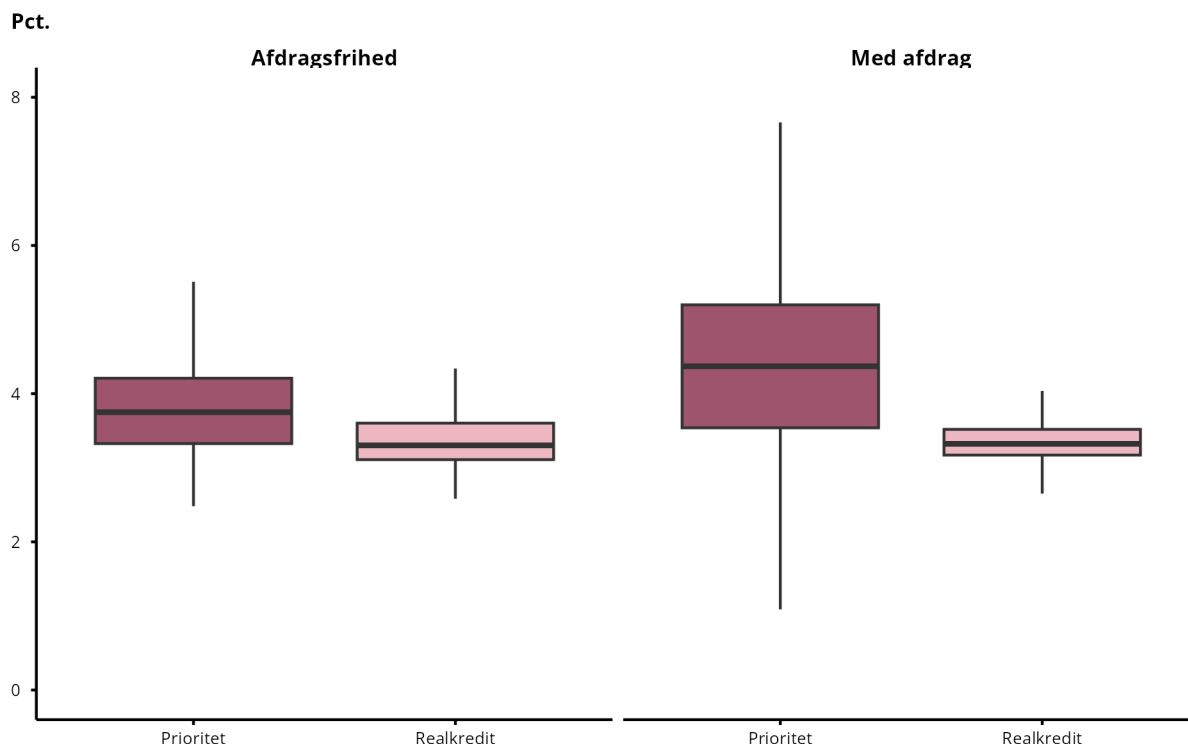


Note: Figuren viser renten på løbende betalinger på nyudlån med variabel rente. For realkreditlån er renten inklusive bidragssats. Lånesagsgebyrer og kursskæring indgår ikke. Alle variabelt forrentede realkreditlån indgår, herunder F1, F2, F3, F5 og F10 samt lån med pengemarkedsbaseret rente.

Kilde: Kreditregistret.

Spredningen i renter er større for prioritetslån end for realkreditlån, navnlig for lån med afdrag, jf. figur 4. Den større spredning i prioritetslånsrenterne afspejler, at prioritetslån er et mere fleksibelt produkt end realkredit. For prioritetslån kan renten forhandles mellem banken og kunden og afhænger dermed også af den enkelte kundes forhold og forhandlingsevne. For realkreditlån består renten af en obligationsrente, som bestemmes i obligationsmarkedet, og en bidragssats. Branchestandarden er, at bidragssatsen afhænger af lånetypen (fast eller variabel rente, med eller uden afdrag) og belåningsgraden. Dermed betaler alle kunder med samme lånetype og belåningsgrad samme rente i det samme realkreditinstitut. For lån med afdragsfrihed virker realkreditlån og prioritetslån prismæssigt som meget tætte substitutter. Den større forskel på lån med afdrag kan i teorien skyldes, at prioritetslån også benyttes til at yde lån til kunder, der ikke kan få et realkreditlån. Og her vil det naturligt være et krav, at de afdrager for at nedbringe risikoen.

Figur 4. Spredning i renter på nye prioritets- og realkreditlån



Note: Figuren viser boksplot for renten på løbende betalinger for nyudlån med variabel rente i 4. kv. 2024. For realkreditlån er renten inklusive bidragssats. Lånsagsgebyrer, kurskæring og KundeKroner i Totalkredit indgår ikke. Alle variabelt forrentede realkreditlån indgår, herunder F1, F2, F3, F5 og F10 samt lån med pengemarkedsbaseret rente. Den midterste streg i boksene viser medianen, mens boksens øvre og nedre kant viser henholdsvis øvre og nedre kvartil. De vertikale streger angiver det spænd, som langt de fleste observationer befinder sig indenfor.

Kilde: Kreditregistret.

Prioritetslån fra en forbrugers vinkel

Kreditinstitutterne bør være opmærksomme på, at de er underlagt en forpligtelse til at handle redeligt og loyalt over for deres kunder. Institutterne 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.

Boliglånskunderne bør desuden være opmærksomme på, at der er forskelle mellem prioritetslån- og realkreditlån. Medmindre kunden misligholder lånet, kan realkreditinstitutter som udgangspunkt ikke opsige lånet. Kunder med realkreditlån kan indfri til den gældende obligationskurs, og hvis lånet er fastforrentet, kan kunden desuden indfri til kurs 100, hvilket er fordelagtigt, hvis renteniveauet falder og obligationskursen overstiger 100. For prioritetslån afhænger bankens muligheder for at opsige lånet af den enkelte lånekontrakt, og den kan give mulighed for, at banken kan opsige lånet, også selvom kunden ikke har misligholdt sine forpligtelser. Kundens betingelser for at opsige lånet

afhænger også at den konkrete lånekontrakt. I mange tilfælde vil kunden kunne indfri prioritetslånet ved at betale restgælden, svarende til at lånet indfries til kurs 100.

Prioritetslån udfordrer realkreditmodellen

Prioritetslån har traditionelt været et nicheprodukt på det danske boliglånsmarked, men de senere års vækst i prioritetsudlånet er ved at ændre på dette forhold.

Da renten og lånevilkårene kan forhandles mellem kunden og pengeinstituttet, er prioritetslån særligt attraktive for kunder, som bankkoncernen har en relativt større indtjening på. Det vil sige kunder med stor gæld/forretningsomfang, fornuftig kreditværdighed og en attraktiv ejendom. Det er en fordel for kunden, hvis denne har en god forhandlingsevne. Hvis pengeinstitutterne i større omfang tilbyder prioritetslån til denne kundegruppe, vil realkreditinstitutterne på sigt kunne sidde tilbage med en svagere kundegruppe, end det hidtil har været tilfældet. 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.