FINANSTILSYNET

Realkredit Danmark A/S
Att.: Direktionen
Bernstorffsgade 40 ¨
1577 København V
Dette brev er sendt med digital post

Finanstilsynet
Den 27. oktober 2026
26-004765
SBP

Strandgade 29
1401 København K
Tlf. 33 55 82 82
CVR-nr. 10 59 81 84
finanstilsynet@ftnet.dk
www.finanstilsynet.dk

Påbud om at efterleve § 53, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed

Afgørelse

Finanstilsynet påbyder Realkredit Danmark A/S at tilbyde samtlige kunder, hvis realkreditlån kræves nedbragt på grund af fejlvurdering og deraf følgende overbelåning, et lån på tilsvarende vilkår, som det lån kunden skal nedbringe, således at låntageren stilles uændret, jf. § 53, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed.

Dokumentation for opfyldelse af påbuddet skal sendes til Finanstilsynet senest den 28. januar 2027.

Baggrund

Realkredit Danmark A/S (herefter Realkredit Danmark) har tidligere orienteret Finanstilsynet om, at virksomheden gennem fem år har værdiansat visse ejerlejligheder, der udlejes til tredjemand, efter kontantprincippet og ikke efter rentabilitetsprincippet. Det giver som udgangspunkt en for høj vurdering af ejerlejlighederne.

Finanstilsynet politianmeldte den 2. februar 2026 Realkredit Danmark for ikke at have værdiansat udlejede ejerlejligheder til tredjepart korrekt og for ikke at have haft effektive former for virksomhedsstyring.[1]

Finanstilsynet er efterfølgende blevet bekendt med, at Realkredit Danmark har skrevet til kunder, hvis ejendom er overbelånt som følge af

[1] Politianmeldelse af Realkredit Danmark A/S for ikke at have værdiansat udlejede ejerlejligheder til tredjepart korrekt og for ikke at have haft effektive former for virksomhedsstyring | Finanstilsynet

fejlvurderingen, og meddelt kunderne, at lånet skal nedbringes. Realkredit Danmark har i brevet tilbudt disse kunder tre muligheder:

"Et reservefondslån med fast rente i hele lånets løbetid med en renterabat på 0,25 % i forhold til det aktuelle renteniveau.*

Hvis du har mulighed for det, kan du indfri hele eller dele af lånet med dine egne penge. Herefter sætter vi bidraget ned med 0,10 %-point på restlånet.

Hvis du har en anden ejendom, kan lånet muligvis flyttes til den anden ejendom. Det forudsætter dog, at den samlede belåning med realkreditlån ikke overstiger 80 %. Er der et afgiftspantebrev i den anden ejendom, kan lånet flyttes uden omkostninger.

**Et reservefondslån er et lån med Realkredit Danmark som kreditor. Lånet er ikke baseret på en udstedelse af obligationer som et almindeligt realkreditlån, men det sikres som udgangspunkt via et tinglyst pantebrev i ejendommen. Lånet er med fast rente og med eller uden afdragsvilkår, og det vil i størst mulig udstrækning have samme vilkår som det realkreditlån, det skal erstatte."*

I brevet til kunderne har Realkredit Danmark anført: "*Vigtigt: Du bliver ikke stillet dårligere end i dag*".

Virksomhedens redegørelse

Finanstilsynet har den 26. marts og 12. maj 2026 bedt Realkredit Danmark om at redegøre for, hvordan de løsninger, som kunderne er blevet tilbudt, hver især stiller kunderne uændret, jf. § 53, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed.

Hertil har Realkredit Danmark oplyst:

> *"Realkredit Danmark har valgt at tilbyde de berørte kunder 3 forskellige løsninger for den nødvendige nedbringelse af deres lån.*
>
> *Hvis kundens eksisterende lån er med variabel rente, har Realkredit Danmark tilbudt disse løsninger:*
>
> *1. Et reservefondslån med fast rente i hele lånets løbetid med en renterabat på 0,25%-point i forhold til det aktuelle renteniveau.*
>
> *2. Mulighed for helt eller delvist at indfri hele lånet med egne midler, hvorefter bidraget nedsættes med 0,10%-point på restlånet.*

3. Mulighed for at flytte lånet til en anden ejendom, hvilket dog kræver, at den samlede belåning kan holdes inden for gældende regler for belåning af denne ejendom.

Hvis kundens eksisterende lån er med fast rente, har Realkredit Danmark tilbudt disse løsninger:

1. Et reservefondslån med en rabat på 0,25%-point på bidraget i forhold til det nuværende realkreditlån. Nedbringelsen vil ske til gældende obligationskurs, hvilket medfører en lavere restgæld på reservefondslånet, som skal forrentes.

2. Mulighed for helt eller delvist at indfri hele lånet med egne midler, hvorefter bidraget nedsættes med 0,10%-point på restlånet.

3. Mulighed for at flytte lånet til en anden ejendom, hvilket dog kræver at den samlede belåning kan holdes inden for gældende regler for belåning af denne ejendom.

Ad 1 – Reservefondslån

Reservefondslånet er et lån med Realkredit Danmark som kreditor, men lånet er ikke baseret på obligationsudstedelse.

I forhold til de berørte kunder, som har et realkreditlån med variabel rente, tilbyder Realkredit Danmark, at det lånebeløb, hvormed realkreditlånet skal reduceres, transformeres til et reservefondslån med en fast rente i hele reservefondslånets løbetid med en renterabat på 0,25%-point i forhold til det aktuelle renteniveau.

Den konkrete kunde[2] har i dag et Flexlån® F5 med en kontantrente på 2,9196 % med refinansiering den 1.april 2029. Realkredit Danmarks tilbud indebærer, at renten på reservefondslånet vil være en fast rente på 1,9 % i den resterende løbetid på dette lån.

Kunder med et eksisterende realkreditlån med fast rente får tilbudt et reservefondslån med en rabat på 0,25%-point på bidraget i forhold til det nuværende realkreditlån. På lån med fast rente vil nedbringelsen ske til gældende obligationskurs, hvilket medfører en

[2] Realkredit Danmark henviser i deres redegørelser til en konkret kunde. Finanstilsynet er bekendt med kunden. Nærværende påbud vedrører samtlige kunder, hvis realkreditlån kræves nedbragt som følge af fejlvurdering og deraf følgende overbelåning.

lavere eller uændret restgæld på reservefondslånet, som skal forrentes.

Realkredit Danmark har foretaget forskellige beregninger ud fra sandsynlige scenarier om renteudvikling og omlægningshyppighed til sikring af, at den tilbudte løsning om reservefondspantebrev vil stille kunden bedre end med det allerede eksisterende realkreditlån. Eksempelvis kan den konkrete kunde opnå en ydelsesbesparelse før skat på reservefondslånet på 19% over lånets løbetid i forhold til ydelsen på den nedbragte andel af kundens nuværende lån, som har variabel rente med 5-årig rentetilpasning. De fremtidige renter er baseret på de nuværende markedsbaserede renteforventninger (forward-kurven). Hvis den 5-årige rente falder fra den markedsbaserede forward rente på 3,97% til under 1,66% ved næste refinansiering i år 2029 og samtidig forbliver på dette niveau eller under, resten af lånets løbetid, viser Realkredit Danmarks beregninger, at kunden derimod vil få en merydelse ved den tilbudte løsning set over hele lånets løbetid. Sandsynligheden for et sådant vedvarende rentefald vurderes at være meget lille og skal dertil ses i sammenhæng med, at kunden udover en forventet ydelsesreduktion også via reservefondslånet garanteres en fast rente i hele lånets restløbetid, der yderligere beskytter kunden mod fremadrettede ydelsesstigninger begrundet i rentestigninger. På den baggrund er det Realkredit Danmark vurdering, at det tilbudte lån lever op til kravene i Lov om finansiel virksomhed §53, stk. 2.

[…].”

Finanstilsynet har desuden spurgt, hvorfor kunder, der har et lån med variabel rente, ikke tilbydes et lån med samme variable rente til brug for nedbringelse af realkreditlånet.

Hertil har Realkredit Danmark svaret:

Realkredit Danmark har valgt at tilbyde alle de berørte kunder et reservefondslån med fast rente. Kunder med et eksisterende lån med variabel rente får tilbudt et reservefondslån med en rabat på renten i forhold til det nuværende realkreditlån, og kunder med fast rente får tilbudt et reservefondslån med en rabat på bidraget i forhold til det nuværende realkreditlån. På lån med fast rente vil nedbringelsen ske til gældende obligationskurs, hvilket medfører en lavere restgæld på reservefondslånet, som skal forrentes.

Baggrunden for valget er, at erstatningslånet/reservefondslånet jf. gældende lovgivning ikke kan være baseret på obligationsudstedelse, som realkreditlånet er. Reservefondslånet med fast rente følger eksisterende systemunderstøttet forretningsgang i Realkredit

Danmark, hvilket minimerer risiko for fejl i de efterfølgende processer.

Som det fremgår, har Realkredit Danmark desuden valgt at tilbyde alle 38 kunder nogle vilkår på reservefondslånet, som er mere favorable end vilkårene for det eksisterende realkreditlån. Det er derfor vores vurdering, at de tilbudte reservefondslån har bedre betingelser for kunderne end deres nuværende realkreditlån, og for den konkrete kunde er tilbuddet om en fast rente på 1,9 % i hele reservefondslånets løbetid en bedre løsning, end hvis kunden var blevet tilbudt et reservefondslån med samme betingelser, som det nuværende FlexLån®F5 med en kontantrente på 2,9196%."

Høring

Den 13. august 2026 sendte Finanstilsynet udkast til påbud i høring hos Realkredit Danmark. Realkredit Danmark sendt den 4. september 2026 et høringssvar. Desuden afholdtes et møde mellem Finanstilsynet og Realkredit Danmark den 27. august 2026.

I høringssvaret skriver Realkredit Danmark bl.a.:

Realkredit Danmark har imidlertid allerede ved den oprindelige kundekommunikation forpligtet sig over for kunderne til, at de ikke stilles dårligere end under det oprindelige lån. Det beskrevne kontrol- og justeringssetup, som håndteres af Operations i Realkredit Danmark, operationaliserer denne forpligtelse gennem hele reservefondslånets restløbetid. […]

Setuppet understøtter dermed Realkredit Danmarks allerede påtagne juridiske forpligtelse overfor de berørte kunder til at sikre, at de gennem hele reservefondslånets restløbetid stilles mindst lige så godt som under det oprindelige lån – en forpligtelse, som kunderne kan støtte ret på i kraft af det oprindelige tilsagnsbrev.

Efter Realkredit Danmarks vurdering foreligger der således ikke en risiko for, at de berørte kunder bliver stillet dårligere, da Realkredit Danmark allerede i brevet til kunderne har påtaget sig forpligtelsen om, at kunderne ikke stilles dårligere med reservefondslånet end med det oprindelige realkreditlån, og kunderne derfor allerede har krav på at blive stillet mindst lige så godt som tidligere.

På denne baggrund er det Realkredit Danmarks vurdering, at den beskrevne løsning sikrer efterlevelse af § 53, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed, idet de berørte kunder ikke bærer en økonomisk risiko som følge af den tvungne nedbringelse.

De supplerende oplysninger dokumenterer efter Realkredit Danmarks vurdering et kontrol- og justeringssetup, der sikrer, at det tilsagn, Realkredit Danmark allerede har givet kunderne om ikke at blive stillet dårligere end med det oprindelige lån, efterleves i reservefondslånenes restløbetid."

Sammenfattende anfører Realkredit Danmark, at de mener at efterleve § 53, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed, da de i brevet til kunderne har skrevet, at "*Du bliver ikke stillet dårligere end i dag*" og fordi de vil iværksætte interne processer, der gennem reservefondslånenes løbetid skal sikre, at kunderne ikke stilles ringere, hvis hovedlånet indfris til en kurs, der er lavere end ved nedbringelsen (ved et fastforrentet lån), eller hvis renten på hovedlånet falder til en rente, der er lavere end på garantilånet (ved et variabelt forrentet lån).

Det retlige grundlag

Det fremgår af lov om finansiel virksomhed, § 53, stk. 2, at

" [s]åfremt et realkreditlån efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. skal nedbringes, skal realkreditinstituttet som erstatning yde et lån på tilsvarende vilkår, således at låntageren stilles uændret. Alle låneomkostninger i forbindelse med omlægningen påhviler realkreditinstituttet."

Finanstilsynets vurdering

Finanstilsynet kan konstatere, at Realkredit Danmark har tilbudt kunder, der har et realkreditlån med variabel rente, et reservefondslån med fast rente. Kunderne er derimod ikke blevet tilbudt et reservefonslån med variabel rente svarende til den rente, som kunderne havde på deres realkreditlån. Dermed er kunderne ikke blevet tilbudt et lån på tilsvarende vilkår, der stiller dem uændret. Finanstilsynet vurderer, at dette er i strid med § 53, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed, der pålægger realkreditinstitutter at yde et lån på tilsvarende vilkår, så låntageren stilles uændret.

Realkredit Danmark har redegjort for, at de har foretaget beregninger, der viser, at medmindre den femårige rente falder til under 1,66 pct., vil et lån med fast rente medføre en ydelsesbesparelse. Realkredit Danmark oplyser, at sandsynligheden for et sådant vedvarende rentefald er lille.

Finanstilsynet bemærker hertil, at der ikke er tale om tilsvarende vilkår. Desuden bemærker Finanstilsynet, at da den fremtidige rente ikke er kendt, ved Realkredit Danmark ikke, om kunderne stilles uændret, hvilket er i strid med § 53, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed. Tværtimod risikerer kunder med et variabelt forrentet lån at blive stillet værre. Det

er i direkte modstrid med Realkredit Danmarks kommunikation til kunderne, hvoraf fremgår: "*Vigtigt: Du bliver ikke stillet dårligere end i dag*". Realkredit Danmark har ikke oplyst kunderne om beregningerne, og at der er en risiko for, at de stilles værre.

Realkredit Danmark har i sit høringssvar oplyst, at de fremadrettet vil anvende et kontrol- og justeringssetup til at imødegå denne risiko, samt risikoen for at kunden indfrier reservefondslånet til en højere kurs end det oprindelige lån, hvis kundens oprindelige lån er fastforrentet. "Realkredit Danmark har som bilag til høringssvaret vedlagt reservefondspantebrev underskrevet den 24. juni 2026 indeholdende vilkårene for reservefondslånet. Heraf fremgår, at *"Debitor kan til enhver tid indfri lånet før tid ved betaling af den skyldige restgæld til enten kurs 100 eller til en kurs svarende til kursen på de obligationer, der ligger bag det realkreditlån, som er indfriet helt eller delvist med reservefondslånet."*

Af det vedlagte reservefondspantebrev fremgår ikke, hvad Realkredit Danmark vil gøre for at stille kunden uændret, hvis renten på hovedlånet falder til en rente, der er lavere end på garantilånet (ved et variabelt forrentet lån).

Finanstilsynet bemærker, at oplysningen i brevet til kunderne om, at de ikke vil blive stillet dårligere end i dag, kan have karakter af et løfte. Realkredit Danmarks tilkendegivelse herom ses dog ikke fuldt ud at være afspejlet i dokumenter og aftalevilkår til kunderne.

Det fremgår ikke af Realkredit Danmarks brev til kunderne eller i redegørelserne til Finanstilsynet, hvordan kunden er stillet i forhold til øvrige vilkår, for eksempel opsigelse.

I bilag 1 til høringssvaret nævner Realkredit Danmark, at reservefondslånet "*samlet set har mere favorable vilkår end det lån der nedbringes*". Hertil bemærker Finanstilsynet, at lånet skal stille kunden uændret, dvs. at der ikke kan være tale om en samlet betragtning, hvor nogle vilkår er ringere og andre bedre. For hvert vilkår skal kunden stilles uændret. Hvis Realkredit Danmark ønsker det, er § 53, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed ikke til hinder for, at kunden stilles bedre.

For så vidt angår mulighed 2) og 3) der indebærer, at kunden indfrier med egne midler eller flytter lånet til en anden ejendom, vurderer Finanstilsynet, at mulighederne ikke lever op til bestemmelsens krav om at yde lån på tilsvarende vilkår, der stiller kunden uændret.

Indfrielse af lånet med egne midler eller flytning af lånet til en anden ejendom kan være en mulighed for nogle kunder, men det er ikke muligheder, der stiller kunden uændret.

Realkredit Danmark har oplyst, at de har skrevet til 38 kunder. Alle kunder skal have tilbudt et lån på tilsvarende vilkår, som det lån, der kræves indfriet, således at de stilles uændret.

Finanstilsynet påbyder derfor Realkredit Danmark A/S at tilbyde samtlige kunder, hvis realkreditlån kræves nedbragt på grund af fejlvurdering og deraf følgende overbelåning, et lån på tilsvarende vilkår, som det lån kunden skal nedbringe, så låntageren stilles uændret, jf. § 53, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed.

Klagevejledning

Finanstilsynets afgørelse kan indbringes for Erhvervsankenævnet senest fire uger efter, at den er modtaget. Det følger af § 372 i lov om finansiel virksomhed. Klagen skal sendes pr. e-mail til ean@naevneneshus.dk eller pr. post til Erhvervsankenævnets sekretariat, Toldboden 2, 8800 Viborg.

Det er forbundet med et gebyr at klage til Erhvervsankenævnet. Yderligere information om klagegebyr og opsættende virkning kan findes på Erhvervsankenævnets hjemmeside, https://naevneneshus.dk/start-din-klage/erhvervsankenaevnet/, og i bekendtgørelse nr. 1135 af 13. oktober 2017 om Erhvervsankenævnet."

Offentliggørelse

Det fremgår af § 354 b i lov om finansiel virksomhed, at Finanstilsynet skal orientere offentligheden om sager, som er behandlet af Finanstilsynet, og som er af almen interesse. Finanstilsynet finder, at denne sag er af almen interesse, og påbuddet vil derfor blive offentliggjort på Finanstilsynets hjemmeside.

Med venlig hilsen

Ulla Brøns Petersen

Kontorchef