

PRAKSISOVERSIGT · PENGE OG FINANSVÆSEN

Praksisoversigt over realkredit-tvister

Kurssikring, bidragsforhøjelser, differencerenter og opgørelse efter tvangsauktion

Version 2 · Opdateret 24. jun. 2026 · 56 afgørelser · 1999–2024

[Læs online](#)**INTRODUKTION**

Denne praksisoversigt kortlægger de centrale afgørelsesmønstre fra Det Finansielle Ankenævn (tidligere Realkreditankenævnet og Pengeinstitutankenævnet) i tvister mellem låntagere og realkreditinstitutter. Retsgrundlaget hviler primært på lov om finansiel virksomhed § 43, stk. 1 (god skik), lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. §§ 5, 7 og 10, suppleret af aftalelovens §§ 36 og 38 b samt kreditaftaleloven § 7 a. Ankenævnets praksis viser et gennemgående mønster, hvor låntageren som udgangspunkt bærer markedsrisikoen ved fravalg af kurssikring, mens instituttet hæfter for kurstab, hvis det ikke kan dokumentere fyldestgørende rådgivning. Ved bidragsforhøjelser er hjemlen i pantebrev og forretningsbestemmelser afgørende, og ankenævnet tilsidesætter kun forhøjelser, der fremstår vilkårlige eller åbenbart urimelige. Ved personlige fordringer efter tvangsauktion pålægger nævnet konsekvent instituttet bevisbyrden for, at kravet ikke består af forældede renter og bidrag.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Markedsrisikoen ved fravalg af kurssikring bærer låntageren selv, så længe instituttet har rådgivet fyldestgørende – skriftlig bekræftelse i tinglysningsaftale eller rådgivningsskema vejer tungt.
- 02** Instituttet hæfter for kurstab, hvis det ikke kan dokumentere, at låntageren forud for opsigelse eller hjemtagelse er rådgivet om kurssikring.
- 03** Ved mundtlig fastkursaftale kræves bekræftelse på varigt medium – manglende fremsendelse gør dog ikke aftalen ugyldig, men vender bevisbyrden mod instituttet.
- 04** Ensidig bidragsforhøjelse er tilladt, når hjemlen står klart i pantebrev og forretningsbestemmelser, og forhøjelsen ikke fremstår vilkårlig eller åbenbart urimelig.
- 05** ESIS-skemaet (Standardiseret Europæisk Informationsblad) er kun et øjebliksbillede af aktuelle vilkår og tilsidesætter ikke instituttets generelle hjemmel til at ændre bidrag.
- 06** Værdiansættelse af pant er et kredit- og udlånspolitisk skøn, som ankenævnet kun undtagelsesvis efterprøver – hverken offentlig ejendomsvurdering eller mæglervurdering binder instituttet.
- 07** Differencerenter ved straksindfrielse er berettigede, når denne metode var det økonomisk gunstigste alternativ – instituttet kan kun bebrejdes, hvis opsigelse til partermin var mere fordelagtig.

- 08** Ved personlig fordring efter tvangsauktion bærer instituttet bevisbyrden for, at kravet ikke består af forældede renter og bidrag – som enepanthaver råder instituttet over fordelingen af budsummen.
- 09** Uklare forretningsbetingelser om kursfastsættelsens tidspunkt kan medføre bortfald af gebyrer og vederlag, selv om der ikke kan påvises direkte kurstab.
- 10** Morarenter ved forsinket indfrielse er berettigede, når fristerne fremgår klart af opsigelsesbekræftelse og pantebrev – låntageren bærer selv risikoen for rettidig betaling.
- 11** Kreditpolitiske beslutninger om lånebevilling, låneomlægning og tillægslån efterprøves som udgangspunkt ikke af ankenævnet.

§ 1 Retsgrundlag og rammer for realkredit-tvister

Realkreditinstitutternes rådgivnings- og oplysningspligter hviler på den generelle standard i [lov om finansiel virksomhed § 43, stk. 1](#), der kræver, at finansielle virksomheder drives i overensstemmelse med redelig forretningsskik og god praksis. Bestemmelsen suppleres af bekendtgørelse om god skik for boligkredit, der bl.a. stiller krav om bekræftelse af væsentlige aftaler på varigt medium (§ 10) og oplysning om indfrielsesvilkår og differencerenter (§ 23).

Låneudmålingen reguleres af [lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. § 5](#), der fastsætter lånegrænser fra 40 til 80 % af ejendommens værdi afhængig af ejendomskategori, samt [§ 7](#), der tillader låneomlægning ud over lånegrænsen ved indfrielse af eksisterende lån. Værdiansættelsen af pant er reguleret i bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som sikkerhed for udstedelse af dækkede obligationer.

Det civilretlige grundlag for at tilsidesætte urimelige vilkår – herunder bidragsforhøjelser og morarenteklausuler – er [aftaleloven § 36](#) og [§ 38 b](#). Kreditrådgivningens omfang og oplysningskrav ved boliglån følger af [kreditaftaleloven § 7 a](#), herunder krav om udlevering af ESIS-skemaet.

Forældelse af fordringer efter tvangsauktion bedømmes efter [forældelsesloven § 3](#) (3-årig forældelse). Tvangsauktionsprocessen og den personlige fordring er reguleret i retsplejelovens kapitel 51.

Praksis i denne oversigt stammer udelukkende fra Det Finansielle Ankenævn. For tvister om generel bankrådgivning, investering og værdipapirer henvises til [bankrådgivning](#).

LOV

[Aftaleloven § 36](#)[Forældelsesloven § 3, stk. 1](#)[Kreditaftaleloven § 7a](#)[Lov om finansiel virksomhed § 43, stk. 1](#)[Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. § 5](#)[Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. § 7](#)

§ 2 Kurssikring og rådgivningsansvar – låntageren bærer risikoen, men instituttet skal dokumentere rådgivning

Det gennemgående princip i ankenævnets praksis er, at **markedsrisikoen** ved fravalg af kurssikring påhviler låntageren selv. Instituttet frifindes konsekvent, når det kan dokumentere, at låntageren er informeret om

muligheden for kurssikring – typisk via skriftlig bekræftelse i tinglysningsaftale, rådgivningsskema eller lånetilbuddets ledsagedokumenter.

I [9811130/1998](#) fastslog nævnet, at når lånetilbud og tinglysningsaftale indeholdt klare oplysninger om kurssikring, er det alene låntagerens egen beslutning, om risikoen skal bæres. Samme princip genfindes i [200111050/2001](#), [20509043/2005](#) og [21212184/2013](#), hvor underskrevne dokumenter med oplysninger om kurssikring var tilstrækkelig dokumentation.

Når instituttet derimod **ikke** kan dokumentere rådgivningen, hæfter det for kurstabet:

- I den ledende afgørelse [129/2005](#) pålagde nævnet pengeinstituttet erstatningsansvar, fordi det ikke informerede om kurssikring, da klagerne underskrev opsigelsen af deres lån. Nævnet fandt det ubetænkeligt, at klagerne ville have kurssikret inden for en uge og tilkendte erstatning baseret på kursen én uge efter mødet.
- I [20709082/2008](#) fastslog et flertal, at den låneformidlende ejendomsmægler handlede som fuldmægtig for instituttet, og at den manglende mundtlige rådgivning påførte klageren et dokumenterbart tab på ca. 12.000 kr.
- I [200108033/2002](#) medførte tilsidesættelse af en mæglers instruks om kurssikring en skønsmæssig erstatning på 12.000 kr.
- I [20912135/2009](#) havde instituttet lovet at "låse det fast med det samme" – undladelsen medførte erstatning på 38.496 kr.

Samlet viser praksis, at **bevisbyrden** for fyldestgørende rådgivning om kurssikring påhviler instituttet ved en klage, og at skriftlige underskrifter på rådgivningsskemaer er det stærkeste forsvar.

LOV	Lov om finansiel virksomhed § 43, stk. 1	
PRAKSIS	Det finansielle ankenævn · Erstatningsansvar ved kurstab i forbindelse med låneomlægning og manglende kurssikring	12.08.2013
	Det finansielle ankenævn · Erstatningsansvar for realkreditinstitut ved manglende kurssikring af låneomlægning efter tilsagn om øjeblikkelig fastlåsnings	16.06.2010
	Det finansielle ankenævn · Erstatningsansvar for mangelfuld mundtlig rådgivning om kurssikring af realkreditlån	03.04.2008
	Det finansielle ankenævn · Manglende erstatningsansvar for realkreditinstitut ved rådgivning om kurssikring	24.02.2006
	Det finansielle ankenævn · Pengeinstitut erstatningsansvarlig for manglende rådgivning om kurssikring ved opsigelse af realkreditlån	11.10.2005
	Det finansielle ankenævn · Erstatningsansvar for realkreditinstitut ved manglende kurssikring af ejerskiftelån trods instruks	04.04.2002
	Det finansielle ankenævn · Realkreditinstituts frifindelse for rådgivningsansvar ved tab på låneomlægning uden kurssikring	05.03.2002
	Det finansielle ankenævn · Realkreditinstituts rådgivningsansvar i forbindelse med manglende kurssikring ved låneomlægning	03.06.1999

§ 3 Mundtlig fastkursaftale – strenge dokumentationskrav og bevisbyrde

Fastkursaftaler (kurssikring) indgås ofte telefonisk, og ankenævnets praksis viser, at den mundtlige aftale som udgangspunkt er bindende efter aftaleretlige regler – men at manglende skriftlig bekræftelse vender bevisbyrden mod instituttet.

I den principielle afgørelse [245/2022](#) pålagde et flertal banken at kompensere kunderne, fordi den ikke havde bekræftet den påståede fastkursaftale på et varigt medium. Nævnet henviste til [bekendtgørelse om god skik for boligkredit § 10, stk. 1](#) og fastslog, at formuleringen "Terminshandel jf. separat fondsordre" i et standarddokument ikke var tilstrækkelig dokumentation for en konkret kurssikringsaftale.

Modsat i [126/2023](#), hvor transskriptioner af telefonsamtaler dokumenterede, at klageren udtrykkeligt sagde "vi låser den". Her fandt nævnet aftalen bindende, selv om banken erkendte ikke at have sendt bekræftelse i Netbank – overtrædelsen af god skik-reglerne medførte ikke ugyldighed.

I [337/2022](#) og [361/2022](#) afviste nævnet sagerne, da de krævede bevisførelse (parts- og vidneforklaringer), som ikke kan finde sted for ankenævnet.

Praksis kan sammenfattes i følgende mønster:

Situation	Typisk udfald
Telefonsamtale optaget/transskriberet	Aftalen er bindende
Kun bankens interne registrering, ingen bekræftelse til kunden	Bevisbyrden vender mod instituttet
Påstand mod påstand om mundtlig aftale	Sagen afvises som bevisegnet

LOV

[Aftaleloven § 1](#)

PRAKSIS

Det finansielle ankenævn · Afvisning af erstatningskrav for manglende kurssikring ved projektsalg grundet behov for bevisførelse	25.09.2024
Det finansielle ankenævn · Mundtlig aftale om kurssikring ved indfrielse af realkreditlån var bindende trods bankens manglende fremsendelse af aftaledokument	06.02.2024
Det finansielle ankenævn · Tvist om indgåelse af mundtlig aftale om kurssikring ved omlægning af realkreditlån	09.05.2023
Det finansielle ankenævn · Bank pålagt at kompensere kunder efter mangelfuld dokumentation af mundtlig kurssikringsaftale	30.03.2023

§ 4 Ensidige bidragsforhøjelser – hjemmel, rimelighedsvurdering og det kreditpolitiske skøn

Bidragsforhøjelser er det hyppigst påklagede emne i realkredittvister, og ankenævnets praksis viser en klar tendens: instituttet frifindes, når forhøjelsen har **klar hjemmel** i aftalegrundlaget og ikke fremstår **vilkårlig eller åbenbart urimelig**.

Den retlige test har tre elementer:

- **Hjemmel i aftalegrundlaget:** Pantebrevets særlige bestemmelser eller forretningsbetingelser skal indeholde en eksplicit adgang til at ændre bidragssatsen. I [21110118/2012](#) fastslog nævnet, at pantebrevets bestemmelse om ændring med tre måneders varsel var tilstrækkelig hjemmel.
- **Saglig begrundelse:** Forhøjelsen skal være begrundet i markedsmæssige, omkostningsmæssige eller indtjeningsmæssige forhold. I [21209106/2013](#) slog nævnet fast, at instituttet ikke var forpligtet til

at foretage individuel kreditvurdering ved generelle prisændringer – realkreditmodellen bygger på gennemsnitsbetragtninger for specifikke låntyper og belåningsintervaller.

- **Ikke vilkårlig:** Nævnet foretager en overordnet rimelighedsvurdering. I [21205064/2012](#) blev en forhøjelse fra 1,3 % til 1,9 % godkendt, mens et mindretal bemærkede, at instituttet kunne have været tydeligere i varslingsbrevet.

Flere sager illustrerer, at **mundtlige tilsagn** fra rådgivere ikke kan tilsidesætte det skriftlige aftalegrundlag:

- I [21110118/2012](#) udtalte en kunderådgiver, at bidraget "hverken kunne sættes op eller ned" – nævnet fandt, at den enkelte rådgiver ikke har kompetence til at beslutte bidragsændringer.
- I [21305079/2014](#) påberåbte en andelsboligforening et telefonisk tilsagn om uændrede satser – nævnet fandt det ikke bevist.

I [21409136/2015](#) gjorde klagerne gældende, at formuleringen "fastsat til 0,50 %" i lånetilbuddet var en garanti. Nævnet afviste dette, da det samlede aftalegrundlag – herunder pantebrevet – klart hjemlede ændringsadgangen.

I den atypiske sag [21603057](#) stemte et mindretal for medhold, da rådgivningsskemaet oplyste, at "ydelsens størrelse er kendt i hele lånets løbetid" – flertallet frifandt dog, da aftalegrundlaget var klart, og der ikke fandtes realkreditlån med fast bidragssats.

Nævnet præciserer konsekvent, at et lån bevarer den **intervalmæssige placering** (belåningsgrad), det havde ved udbetalingen – en forbedret friværdi giver ikke automatisk ret til lavere bidragssats.

LOV	Aftaleloven § 36	Lov om finansiel virksomhed § 43, stk. 1	
PRAKSIS	Det finansielle ankenævn · Indsigelse mod bidragsforhøjelse på ejendom med blandet bolig og erhverv		30.09.2020
	Det finansielle ankenævn · Uenighed om bidragsforhøjelser efter markedsføring af realkreditlån som havende en kendt ydelse		18.09.2017
	Det finansielle ankenævn · Totalkredit frifundet for bidragsforhøjelser og tvist om ændring af afdragsfrihed		18.09.2015
	Det finansielle ankenævn · Totalkredits varslings af bidragsforhøjelser på realkreditlån fundet berettiget trods oprindelig angivelse i lånetilbud		01.06.2015
	Det finansielle ankenævn · Andelsboligforening fik ikke medhold i klage over bidragsforhøjelse og værdiansættelse hos BRFkredit		15.01.2014
	Det finansielle ankenævn · Realkreditinstituts berettigelse til generel bidragsforhøjelse uden individuel kreditvurdering		03.01.2013
	Det finansielle ankenævn · BRFkredits forhøjelse af bidragssats på Færøerne var berettiget trods markant stigning		23.10.2012
	Det finansielle ankenævn · Bidragsforhøjelse på fastforrentet realkreditlån og betydningen af rådgivers mundtlige udtalelser		27.02.2012
	Det finansielle ankenævn · Berettiget forhøjelse af bidragssats på realkreditlån kort efter omlægning		28.04.2011

§ 5 ESIS-skemaet – øjebliksbillede, ikke garanti mod bidragsstigninger

Det Standardiserede Europæiske Informationsblad (ESIS) skal efter [kreditaftaleloven § 7 a](#) udleveres til forbrugere ved boliglån. En gennemgående klagetematik er, om oplysningerne i ESIS-skemaet begrænser instituttets adgang til at forhøje bidraget.

Den ledende afgørelse er [21409138/2015](#), hvor klageren havde optaget et 3,5 % obligationslån med 10 års afdragsfrihed. ESIS-skemaet oplyste en bidragssats på 0,5332 % og nævnte, at satsen ville falde med 0,0500 procentpoint, når afdragsfriheden udløb. Klageren argumenterede for, at bidraget ikke kunne forhøjes i den afdragsfrie periode.

Ankenævnet fastslog entydigt:

Oplysningerne i lånetilbuddet og ESIS-skemaet skal betragtes som et øjebliksbillede af de aktuelle vilkår. Dokumenterne sætter ikke instituttets generelle hjemmel til prisændringer ud af kraft.

Nævnet lagde vægt på, at ESIS-skemaet, pantebrevet og LånGuiden alle indeholdt oplysning om, at bidragssatser kunne ændres efter instituttets beslutning. Klageren fik ikke medhold, men nævnet bemærkede, at det havde været hensigtsmæssigt, hvis instituttet i materialet udtrykkeligt havde markeret bidraget som en usikkerhedsfaktor.

Samme princip genfindes i [21010129/2011](#), hvor en forhøjelse blot halvanden måned efter lånets start blev godkendt, da det "Standardiserede Europæiske Informationsblad" eksplicit oplyste, at bidragets størrelse og beregningsmetode kunne ændre sig.

LOV

Kreditaftaleloven § 7a

PRAKSIS

Det finansielle ankenævn · Realkreditinstituts adgang til bidragsforhøjelse i afdragsfri periode trods oplysninger i ESIS-skema 01.06.2015

Det finansielle ankenævn · Berettiget forhøjelse af bidragssats på realkreditlån kort efter omlægning 28.04.2011

§ 6 Differencerenter ved straksindfrielse – instituttets valg af indfrielsesmetode

Differencerenter er den compensation, som låntageren betaler ved straksindfrielse (paristraksindfrielse) for perioden frem til den termin, hvor lånet ellers kunne være opsagt. Klagerne gør typisk gældende, at instituttet burde have valgt en anden indfrielsesmetode eller ventet til en ordinær termin.

I den centrale afgørelse [21009117/2011](#) udgjorde differencerenterne 36.815 kr. Nævnet frifandt instituttet med en dobbelt begrundelse:

- Klagerne havde via pantebrevene og LånGuiden modtaget tilstrækkelig information om indfrielsesvilkårene.
- Straksindfrielsen med differencerente var faktisk den **økonomisk mest fordelagtige metode**, da differencerenterne er fradragsberettigede, mens kursgevinst ved obligationsopkøb til overkurs ikke er det.

Samme mønster ses i:

- [20211066/2002](#): Klageren forstod ikke, at indfrielsen var en paristraksindfrielse – men lånetilbuddet specificerede omkostningerne.
- [513/2009](#): Et underskud på 41.095 kr. skyldtes bl.a. 12.305 kr. i differencerenter – nævnet fandt, at straksindfrielsen ikke var en reel merudgift.
- [142/2012](#): Forsinkede differencerenter på 13.648 kr. var ikke bankens ansvar, da klageren selv meddelte, at et andet pengeinstitut stod for sagen.
-

[21511187/2016](#): Selv en auktionskøber hæfter for differencerenter, når indfrielsesvilkårene fremgik af salgsopstillingens "Særlige bemærkninger".

Instituttet kan dog pådrage sig ansvar, hvis det **bør vide**, at opsigelse til partermin er fordelagtigere. I [21103040/2011](#) præciserede nævnet, at der ikke påhviler instituttet en pligt til at tage initiativ til opsigelse til obligationstermin, men at dette ansvar kan ligge hos låntagerens eget pengeinstitut.

PRAKSIS	Det finansielle ankenævn · Auktionskøber hæfter for indfrielsesgebyrer og differencerente ved manglende kreditgodkendelse	27.05.2016
	Det finansielle ankenævn · Erstatningsansvar for differencerenter ved indfrielse af realkreditlån i forbindelse med ejendomssalg	27.03.2013
	Det finansielle ankenævn · Frifindelse af realkreditinstitut i sag om differencerenter ved tvungen indfrielse pga. manglende adkomst	24.10.2011
	Det finansielle ankenævn · Omlægning af realkreditlån og tvist om differencerenter ved straksindfrielse	08.04.2011
	Det finansielle ankenævn · Tvist om underskud ved omlægning af realkreditlån og beregning af differencerenter ved straksindfrielse	27.05.2010
	Det finansielle ankenævn · Tvist om differencerenter og rådgivningsansvar ved straksindfrielse af realkreditlån	08.07.2003
	Det finansielle ankenævn · Realkreditinstituts krav om differencerente ved straksindfrielse i forbindelse med låneomlægning fundet berettiget	24.02.2003

§ 7 Værdiansættelse og kreditpolitisk skøn – ankenævnets begrænsede efterprøvelse

Ankenævnet har i en fast og konsekvent praksis fastslået, at **værdiansættelse af pant er et kredit- og udlånspolitisk anliggende**, som nævnet som udgangspunkt ikke efterprøver. Princippet er centralt, fordi værdiansættelsen direkte bestemmer belåningsgraden og dermed bidragssatsen.

I [21302035/2013](#) fastslog nævnet, at beslutninger om lånebevilling og vilkår er grundlæggende kreditpolitiske anliggender. Nævnet efterprøver heller ikke, om afdragsfrihed burde være tilbudt.

I [21302045/2013](#) dokumenterede klageren sin påstand med en mæglervurdering på 30 mio. kr. – instituttet fastholdt 21 mio. kr. Nævnet fastslog, at en realkreditvurdering skal udtrykke en **langsigtet markedsværdi**, ikke en aktuel optimistisk salgsspris, og at instituttet lovmæssigt ikke kan basere sin långivning på en ekstern vurdering uden for instruksbeføjelse.

I [21309155/2014](#) nedsatte instituttet vurderingen fra 2.800.000 kr. til 2.280.000 kr. via en statistisk LTV-overvågningsmodel – uden fysisk besigtigelse og uden at orientere kunden. Nævnet frifandt instituttet, da hverken loven eller aftalerne krævede besigtigelse eller individuel orientering.

Princippet har også vist sig i [21302034/2014](#), [21303055/2014](#), [21706051/2017](#), [537/2023](#) og [396/2017](#) – i alle tilfælde frifundet.

Der synes ikke i nævnets praksis at eksistere tilfælde, hvor en klagers egen vurdering har medført tilsidesættelse af instituttets kreditpolitiske skøn.

PRAKSIS	Det finansielle ankenævn · Afslag på erstatningskrav for lav realkreditbelåning i 2019 og indsigelse mod afslag på låneomlægning i 2022	18.04.2024
---------	--	------------

Det finansielle ankenævn · Afslag på ansøgning om tillægslån begrundet i kreditpolitiske vurderinger og ægtefælles gæld	23.03.2018
Det finansielle ankenævn · Afslag på nedsættelse af bidragssats da realkreditinstituttets værdiansættelse er en kreditpolitisk vurdering	14.02.2018
Det finansielle ankenævn · Afvisning af krav om tilbagebetaling af gebyrer og ændring af bidragssats ved realkreditbelåning	16.06.2014
Det finansielle ankenævn · Tvist om bidragsindplacering, garantiprovision og gebyropkrævning ved realkreditbelåning	16.06.2014
Det finansielle ankenævn · Realkreditinstituts ret til at nedsætte ejendomsvurdering uden besigtigelse og orientering ved bidragsberegning	28.05.2014
Det finansielle ankenævn · Afslag på låneomlægning og betydningen af kreditpolitiske skøn hos realkreditinstitutter	31.10.2013
Det finansielle ankenævn · Tvist om bidragsforhøjelse og værdiansættelse af fast ejendom hos Realkredit Danmark	11.09.2013

§ 8 Personlig fordring efter tvangsauktion – bevisbyrde for forældelse af renter og bidrag

Når et realkreditinstitut overtager en ejendom på tvangsauktion og efterfølgende gør en personlig fordring gældende mod den tidligere ejer, opstår spørgsmålet, om dele af kravet består af **forældede renter og bidrag**.

Ankenævnet har i en lang række afgørelser fra slutningen af 1990'erne fastlagt et klart princip: **bevisbyrden for fordragens sammensætning påhviler instituttet**. Da instituttet som enepanthaver selv kan råde over fordelingen af budsummen, kan det ikke udelukkes, at budsummen forlods er gået til dækning af hovedstolen, hvorved den tilbageværende fordring består af forældede renter.

De centrale afgørelser er:

- [9810120/1998](#): Instituttet havde i 1989 overtaget ejendommen. Et flertal fastslog, at instituttet ikke havde fremlagt fyldestgørende opgørelse, og at det påhvilede instituttet at bevise, at kravet ikke var forældet.
- [9903022/1999](#): Kravet blev rejst 7 år efter tvangsauktion – nævnet krævede specifikke regnskabsbilag og nedsatte kravet.
- [9904041/1999](#): Nævnet sondrede klart mellem hovedstol (dengang 20-årig forældelse) og renter/bidrag (5-årig forældelse efter 1908-loven).
- [9905051/2000](#) og [9905056/2000](#): Begge sager fulgte samme mønster.

Et gennemgående element er, at institutterne efter afgørelserne ofte meddelte, at de **ikke ønskede at være bundet af kendelsen** – men sagerne blev i flere tilfælde efterfølgende forligt.

I den nyere sag [90/2019](#) blev forældelsesspørgsmålet kombineret med bevisbyrden for selve gældsovertagelsesaftalen. Her var kravet forældet efter [forældelsesloven § 3](#), og forhandlingsperioden medførte kun tillægsfrist efter [§ 21, stk. 5](#).

Praksis efter den nuværende forældelseslov (3-årig frist) har skærpet betydningen af rettidig afbrydelse, men princippet om instituttets bevisbyrde for fordragens sammensætning er uændret.

LOV

[Forældelsesloven § 3, stk. 1](#)[Forældelsesloven § 21, stk. 5](#)

PRAKSIS

Det finansielle ankenævn · Klager fritaget for gældsansvar efter tvangsauktion grundet manglende bevis for aftale og forældelse	20.08.2019
Det finansielle ankenævn · Bevisbyrde for forældelse af renter og bidrag ved personlig fordring efter tvangsauktion	16.05.2000
Det finansielle ankenævn · Personlig fordring efter tvangsauktion og spørgsmål om forældelse af renter i restfordring	19.01.2000
Det finansielle ankenævn · Bevisbyrde for forældelse af restancer ved opgørelse af personlig fordring efter tvangsauktion	19.01.2000
Det finansielle ankenævn · Tvist om personlig hæftelse efter tvangsauktion og forældelse af renter	18.01.2000
Det finansielle ankenævn · Forældelse af personlig fordring og bevisbyrde for restgældens sammensætning efter tvangsauktion	18.01.2000
Det finansielle ankenævn · Sag om personlig fordring efter tvangsauktion: Bevisbyrde for forældelse af renter og bidrag	08.12.1999

§ 9 Uklare forretningsbetingelser og bortfald af vederlag

En særlig sanktion i ankenævnets praksis er **bortfald af gebyrer og vederlag**, når instituttets forretningsbetingelser er uklare eller modstridende – selv om der ikke kan påvises et direkte kurstab.

I den principielle afgørelse [21011130/2011](#) ønskede klageren, at kursfastsættelsen skete på selve udbetalingsdagen den 30. september 2010. Instituttet fastsatte kursen tre dage forinden i overensstemmelse med sædvanlig børspraksis (T+3). Nævnet fandt ikke grundlag for erstatning for kursdifferencen, men kritiserede forretningsbetingelsernes brug af ord som "udbetalt" og "udbetalingsdag", der let kunne misforstås af en forbruger. Som konsekvens blev instituttet pålagt at tilbagebetale alle gebyrer – i alt 4.529 kr.

Samme princip ses i [21108094/2012](#), hvor modstridende oplysninger i lånetilbud og fastkursaftale skabte usikkerhed om, hvorvidt en marts-termin var indregnet i omlægningen. Selvom klagerne ikke led et økonomisk tab i egentlig forstand – terminen var en eksisterende gæld – medførte den modstridende information, at instituttet mistede retten til vederlag for omlægningen (13.380 kr.).

I [20809079/2008](#) medførte en fejlagtig høj prisoplysning for kurssikring (12.000 kr. i stedet for den reelle pris), at instituttet mistede retten til vederlag for omprioriteringen (6.893 kr.).

Sanktionen er altså ikke erstatningsretlig men kontraktuel: **den professionelle part, der har skabt uklarheden, mister sin ret til betaling for den ydelse, hvor informationspligten er forsømt.**

PRAKSIS	Det finansielle ankenævn · Realkreditinstituts modstridende oplysninger og fejlrådgivning ved låneomlægning førte til bortfald af vederlag	27.02.2012
	Det finansielle ankenævn · Kursfastsættelse ved låneudbetaling: Uklare forretningsbetingelser medførte tilbagebetaling af vederlag	28.04.2011
	Det finansielle ankenævn · Erstatning for forsinket låneudbetaling og tilbagebetaling af vederlag grundet mangelfuld rådgivning om kurssikring	22.12.2008

§ 10 Morarenter og rykkerprocedure ved forsinket indfrielse

Morarenter ved forsinket indfrielse af realkreditlån er berettigede, når pantebrevets vilkår og opsigelsesbekræftelsen klart angiver fristerne og konsekvenserne ved for sen betaling.

I [20404014/2004](#) var morarenterne 22.036 kr. for en forsinkelse fra januar til februar 2004. Nævnet frifandt instituttet, da klageren allerede den 21. november 2003 modtog "klare og utvetydige oplysninger" om indfrielsesfristen og konsekvenserne.

I [20510048/2006](#) medførte klagerens eget valg af at forestå tinglysningen, at forsinkelsen var hans risiko – morarenten på 6.287 kr. blev fastholdt. Et mindretal fandt dog renten på 1,4 % pr. påbegyndt måned åbenbart urimelig efter [aftaleloven § 36](#).

I [21203033/2012](#) udgjorde procesrenterne ca. 11.000 kr. for 43 dages forsinkelse. Nævnet fastslog, at når indfrielsesopgørelsen klart angiver fristerne, er instituttet berettiget til morarente – selv om forsinkelsen skyldtes klagerens eget pengeinstituts langsomme tinglysning.

Hvad angår **rykkerprocedure**, viser [104/2013](#), at misvisende rykkerbreve (der angiver restancen til 0,00 kr.) og overskridelse af rykkerloftet i renteloven § 9 b, stk. 2 (maks. 3 rykkergebyrer) medfører bortfald af alle gebyrer og morarenter. Ankenævnet lægger afgørende vægt på, om kreditors procedure skaber en **overskuelig situation** for låntageren.

LOV	Aftaleloven § 36	
PRAKSIS	Det finansielle ankenævn · Krav om tilbageførsel af rykkergebyrer og morarenter grundet misvisende rykkerbreve og utilsigtet restance	18.09.2013
	Det finansielle ankenævn · Realkreditinstituts krav på morarente ved forsinket låneomlægning fundet berettiget	02.07.2012
	Det finansielle ankenævn · Sag om morarente ved forsinket indfrielse af realkreditlån grundet forsinket tinglysning	17.03.2006
	Det finansielle ankenævn · Realkreditinstitut frifundet i sag om opkrævning af morarenter ved forsinket indfrielse af lån	14.10.2004

§ 11 Sammenfatning og centrale takeaways

Ankenævnets praksis i realkredit-tvister tegner et klart billede af rollefordelingen mellem låntager og institut:

- **Låntageren bærer markedsrisikoen** – men kun når instituttet har løftet sin rådgivningsbyrde. Den skriftlige dokumentation i form af underskrevne tinglysningsaftaler, rådgivningsskemaer og LånGuider er det afgørende bevis.
- **Instituttet har bevisbyrden** i to kernesituationer: ved påstanden om fyldestgørende rådgivning om kurssikring, og ved opgørelsen af personlige fordringer efter tvangsauktion, hvor instituttet som enepanthaver selv råder over fordelingen af budsummen.
- **Aftalegrundlaget er afgørende** for bidragsforhøjelser – ankenævnet tilsidesætter kun, hvad der er vilkårligt eller åbenbart urimeligt. ESIS-skemaet er kun et øjebliksbillede og begrænser ikke ændringshjemlen.
- **Kreditpolitiske skøn** om værdiansættelse, lånebevilling og afdragsfrihed efterprøves reelt ikke. Hverken mæglervurderinger, ejendomsskatte-vurderinger eller BBR-oplysninger binder instituttet.
- **Uklare betingelser og modstridende oplysninger** medfører vederlagsbortfald som en særlig civilretlig sanktion – instituttet mister sin ret til gebyrer, selv om låntageren ikke kan påvise et direkte tab.
- **Mundtlige aftaler** om kurssikring er som udgangspunkt bindende, men manglende skriftlig bekræftelse vender bevisbyrden. Sager med ren "påstand mod påstand" afvises typisk til domstolene.
-

Differencerenter er berettigede, når straksindfrielse var den gunstigste metode – og det er den ofte, fordi differencerenter er skattemæssigt fradragsberettigede.

- **Morarenter** ved forsinket indfrielse er berettigede, når fristerne fremgår klart – men låntageren kan få medhold, hvis rykkerproceduren er fejlbehæftet.

For tvister om bankrådgivning, investering og kredit (ikke realkredit) henvises til [bankrådgivning](#). For bygningsforsikring og forsikringsdækning henvises til [bygningsforsikring](#).

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Aftaleloven § 36	Forældelsesloven § 3 stk. 1
Kreditaftaleloven § 7a	Lov om finansiel virksomhed § 43 stk. 1
Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. § 5	Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. § 7

MATERIALE Citerede afgørelser

56 afgørelser

DET FINANSIELLE ANKENÆVN · NÆVN / KLAGEINSTANS			56
25.09.2024	Afvisning af erstatningskrav for manglende kurssikring ved projektsalg grundet behov for bevisførelse		361/2022
18.04.2024	Afslag på erstatningskrav for lav realkreditbelåning i 2019 og indsigelse mod afslag på låneomlægning i 2022		537/2023
06.02.2024	Mundtlig aftale om kurssikring ved indfrielse af realkreditlån var bindende trods bankens manglende fremsendelse af aftaledokument		126/2023
23.06.2023	Klagere fik ikke medhold i sag om mangelfuld rådgivning ved kurssikring af realkreditlån		326/2022
09.05.2023	Twist om indgåelse af mundtlig aftale om kurssikring ved omlægning af realkreditlån		337/2022
30.03.2023	Bank pålagt at kompensere kunder efter mangelfuld dokumentation af mundtlig kurssikringsaftale		245/2022
30.09.2020	Indsigelse mod bidragsforhøjelse på ejendom med blandet bolig og erhverv		440/2019
20.08.2019	Klager fritaget for gældsansvar efter tvangsauktion grundet manglende bevis for aftale og forældelse		90/2019
23.03.2018	Afslag på ansøgning om tillægslån begrundet i kreditpolitiske vurderinger og ægtefælles gæld		396/2017
14.02.2018	Afslag på nedsættelse af bidragssats da realkreditinstituttets værdiansættelse er en kreditpolitisk vurdering		21706051/2017

18.09.2017	Uenighed om bidragsforhøjelser efter markedsføring af realkreditlån som havende en kendt ydelse	21603057/0
27.05.2016	Auktionskøber hæfter for indfrielsesgebyrer og differencerente ved manglende kreditgodkendelse	21511187/2016
18.09.2015	Totalkredit frifundet for bidragsforhøjelser og tvist om ændring af afdragsfrihed	21406087/2015
01.06.2015	Totalkredits varsling af bidragsforhøjelser på realkreditlån fundet berettiget trods oprindelig angivelse i lånetilbud	21409136/2015
01.06.2015	Realkreditinstituts adgang til bidragsforhøjelse i afdragsfri periode trods oplysninger i ESIS-skema	21409138/2015
16.06.2014	Afvisning af krav om tilbagebetaling af gebyrer og ændring af bidragssats ved realkreditbelåning	21302034/2014
16.06.2014	Tvist om bidragsindplacering, garantiprovision og gebyropkrævning ved realkreditbelåning	21303055/2014
28.05.2014	Realkreditinstituts ret til at nedsætte ejendomsvurdering uden besigtigelse og orientering ved bidragsberegning	21309155/2014
15.01.2014	Andelsboligforening fik ikke medhold i klage over bidragsforhøjelse og værdiansættelse hos BRFkredit	21305079/2014
31.10.2013	Afslag på låneomlægning og betydningen af kreditpolitiske skøn hos realkreditinstitutter	21302035/2013
18.09.2013	Krav om tilbageførsel af rykkergebyrer og morarenter grundet misvisende rykkerbreve og utilsigtet restance	104/2013
11.09.2013	Tvist om bidragsforhøjelse og værdiansættelse af fast ejendom hos Realkredit Danmark	21302045/2013
12.08.2013	Erstatningsansvar ved kurstab i forbindelse med låneomlægning og manglende kurssikring	21212184/2013
27.03.2013	Erstatningsansvar for differencerenter ved indfrielse af realkreditlån i forbindelse med ejendomssalg	142/2012
03.01.2013	Realkreditinstituts berettigelse til generel bidragsforhøjelse uden individuel kreditvurdering	21209106/2013
23.10.2012	BRFkredits forhøjelse af bidragssats på Færøerne var berettiget trods markant stigning	21205064/2012
02.07.2012	Realkreditinstituts krav på morarente ved forsinket låneomlægning fundet berettiget	21203033/2012
27.02.2012	Realkreditinstituts modstridende oplysninger og fejlrådgivning ved låneomlægning førte til bortfald af vederlag	21108094/2012
27.02.2012	Bidragsforhøjelse på fastforrentet realkreditlån og betydningen af rådgivers mundtlige udtalelser	21110118/2012
24.10.2011	Frifindelse af realkreditinstitut i sag om differencerenter ved tvungen indfrielse pga. manglende adkomst	21103040/2011

28.04.2011	Berettiget forhøjelse af bidragssats på realkreditlån kort efter omlægning	21010129/2011
28.04.2011	Kursfastsættelse ved låneudbetaling: Uklare forretningsbetingelser medførte tilbagebetaling af vederlag	21011130/2011
08.04.2011	Omlægning af realkreditlån og tvist om differencerenter ved straksindfrielse	21009117/2011
16.06.2010	Erstatningsansvar for realkreditinstitut ved manglende kurssikring af låneomlægning efter tilsagn om øjeblikkelig fastlåsning	20912135/2009
27.05.2010	Tvist om underskud ved omlægning af realkreditlån og beregning af differencerenter ved straksindfrielse	513/2009
22.12.2008	Erstatning for forsinket låneudbetaling og tilbagebetaling af vederlag grundet mangelfuld rådgivning om kurssikring	20809079/2008
03.04.2008	Erstatningsansvar for mangelfuld mundtlig rådgivning om kurssikring af realkreditlån	20709082/2008
17.03.2006	Sag om morarente ved forsinket indfrielse af realkreditlån grundet forsinket tinglysning	20510048/2006
24.02.2006	Manglende erstatningsansvar for realkreditinstitut ved rådgivning om kurssikring	20509043/2005
29.11.2005	Tvist om kursfastsættelsestidspunkt ved udbetaling af omlægningslån	20503015/2005
11.10.2005	Pengeinstitut erstatningsansvarlig for manglende rådgivning om kurssikring ved opsigelse af realkreditlån	129/2005
14.10.2004	Realkreditinstitut frifundet i sag om opkrævning af morarenter ved forsinket indfrielse af lån	20404014/2004
08.07.2003	Tvist om differencerenter og rådgivningsansvar ved straksindfrielse af realkreditlån	101/2003
08.07.2003	Spørgsmål om bankens opsigelse af realkreditlån uden samtykke og opgørelse af økonomisk tab	62/2003
24.02.2003	Realkreditinstituts krav om differencerente ved straksindfrielse i forbindelse med låneomlægning fundet berettiget	20211066/2002
24.10.2002	Tvist om rådgiveransvar ved manglende kurssikring af kortrentelån	20204032/2002
04.04.2002	Erstatningsansvar for realkreditinstitut ved manglende kurssikring af ejerskiftelån trods instruks	200108033/2002
05.03.2002	Realkreditinstituts frifindelse for rådgivningsansvar ved tab på låneomlægning uden kurssikring	200111050/2001
23.10.2000	Erstatningsansvar for kurstab ved låneomlægning og påstået mangelfuld rådgivning om kurssikring og indfrielsesvilkår	9911091/2000
16.05.2000	Bevisbyrde for forældelse af renter og bidrag ved personlig fordring efter tvangsauktion	9905056/2000
19.01.2000	Personlig fordring efter tvangsauktion og spørgsmål om forældelse af renter i restfordring	9810120/1998

19.01.2000	Bevisbyrde for forældelse af restancer ved opgørelse af personlig fordring efter tvangsauktion	9905051/2000
18.01.2000	Tvist om personlig hæftelse efter tvangsauktion og forældelse af renter	9904030/2000
18.01.2000	Forældelse af personlig fordring og bevisbyrde for restgældens sammensætning efter tvangsauktion	9904041/1999
08.12.1999	Sag om personlig fordring efter tvangsauktion: Bevisbyrde for forældelse af renter og bidrag	9903022/1999
03.06.1999	Realkreditinstituts rådgivningsansvar i forbindelse med manglende kurssikring ved låneomlægning	9811130/1998