



KUNSKAPSKRAV
LICENSIERINGSTEST FÖR

Bolån 2018

Innehåll

| | |
|--|----|
| Inledning..... | 3 |
| Bakgrund | 3 |
| Målgrupp | 3 |
| Kunskapskravens uppbyggnad och funktion..... | 3 |
| Ändringar av kunskapskraven | 3 |
| Kunskapskravens utformning för licensieringstest för bolån | 3 |
| Testets utformning baserat på kunskapskraven | 4 |
| Kognitiva nivåer | 4 |
| Delområde 1 – Produkter och processer..... | 6 |
| Bostadskrediter | 6 |
| Säkerheter | 7 |
| Pantsättning | 8 |
| Försäkringar..... | 8 |
| Processen vid köp av bostad..... | 9 |
| Fast egendom m.m. | 9 |
| Delområde 2 – Ekonomi och marknad | 11 |
| Bostadsmarknaden..... | 11 |
| Räntemarknaden..... | 11 |
| Privatekonomi | 12 |
| Kreditprövning | 12 |
| Värdering..... | 13 |
| Amortering | 14 |
| Delområde 3 – Rådgivning, etik och regelverk..... | 15 |
| Rådgivning – metodik, pedagogik och etik..... | 15 |
| Lagar och regler..... | 16 |
| Familje- och civilrätt | 17 |
| Skatter..... | 18 |

Inledning

Bakgrund

SwedSecs syfte är att arbeta för höga kunskaper, regelefterlevnad och god etik hos anställda på finansmarknaden genom att kräva licensiering samt regelefterlevnad för fortsatt licensiering. SwedSecs vision är att förtroendet för finansmarknaden ska vara högt. En förutsättning för högt förtroende är att den personal som arbetar på finansmarknaden har tillräcklig kunskap och kompetens för sina uppgifter. Licenskravet omfattar olika kategorier av anställda med olika arbetsuppgifter och roller, inom de företag som är anslutna till SwedSec.

Licensieringstest för bolån är framtaget för att uppfylla kunskapskraven i lag och föreskrifter.

Målgrupp

Målgruppen för licensieringstest för bolån är de personer som arbetar med att sätta samman, erbjuda, bevilja, förmedla eller ge råd om bostadskrediter till konsumenter, t.ex. rådgivare och kredithandläggare. Mer information om målgruppen finns i SwedSecs regelverk 3 kap. 1 §, kategori D.

Kunskapskraven utgör en grundnivå av kunskap som licenshavare i målgruppen ska ha, oavsett arbetsuppgifter och roll. En anställds funktion och roll kan medföra att fördjupade och/eller ytterligare kunskaper behövs utöver de som omfattas av dessa kunskapskrav. Det är det anslutna företagets ansvar att bedöma vad som krävs utifrån den anställdas arbetsuppgifter.

Kunskapskravens uppbyggnad och funktion

Kunskapskraven är uppdelade i delområden (faktaområden), i underrubriker och i mätpunkter. En mätpunkt specificerar vad licenshavaren förväntas kunna inom ett begränsat kunskapsområde. Varje uppgift som ingår i licensieringstestet är kopplad till en mätpunkt i detta dokument.

Kunskapskraven ska fungera som stöd vid utformning av relevanta kursplaner och som underlag vid uppgiftskonstruktion. De ska dessutom ge överblick över vad som förväntas av en licenshavare. Det är varje utbildningsanordnares uppgift att tolka kunskapskraven och utifrån tolkningen forma en relevant och pedagogisk utbildning.

Ändringar av kunskapskraven

De gällande kunskapskraven finns på www.swedsec.se. En översyn görs årligen inför kommande årsskifte. Däremellan kan justeringar förekomma vid behov. Ändringar av kunskapskraven publiceras på www.swedsec.se efter fattat beslut. Det är varje enskild utbildningsanordnares ansvar att kontinuerligt uppdatera sig med den senaste versionen.

Kunskapskravens utformning för licensieringstest för bolån

Kunskapskraven är uppdelade efter delområden, underrubriker och mätpunkter. De delområden som ingår i licensieringstest för bolån är:

- Produkter och processer

- Bostadsmarknad och ekonomi
- Rådgivning, etik och regelverk

Delområdet rådgivning, etik och regelverk innefattar dels kunskaper om de regler som gäller för verksamheten, dels etiska frågeställningar som integritet, respektavstånd till det otillåtna och ställningstaganden till vad som kan vara lämpligt. Till skillnad från regelverksområdet lämpar sig etikområdet inte i alla delar för ett kunskapstest baserat i huvudsak på flervalfrågor. Som komplement till testet kommer därför normalt den årliga kunskapsuppdateringen att innehålla etik-/praktikfall där licenshavaren får möjlighet att diskutera och ta ställning till etiska frågor och dilemman där det inte alltid finns något givet rätt eller fel svar.

Testets utformning baserat på kunskapskraven

I licensieringstest för bolån ingår 30 ordinarie uppgifter från varje delområde. Testet består totalt av 90 ordinarie uppgifter. Alla ordinarie uppgifter har genomgått en noggrann kvalitetskontroll i form av fakta-, kvalitets- och språkgranskning. Uppgifterna har dessutom utprovats och analyserats med statistiska metoder. Utprovningen sker genom att fem ännu inte godkända uppgifter från varje delområde ingår i testet utan att påverka slutresultatet. De svar som testdeltagarna lämnar på dessa uppgifter räknas inte med i resultatet utan lagras för statistisk analys och efter godkänt resultat kan de därefter ingå i test som ordinarie frågor. Testtagaren kan inte avgöra vilka uppgifter som är ordinarie och vilka som utprovats. Totalt besvarar alltså testtagaren 105 uppgifter varav 90 avgör testtagarens resultat.

För att godkännas på licensieringstestet måste en testtagare ha minst 70 procent rätt totalt och samtidigt minst 60 procent rätt på varje delområde.

Kognitiva nivåer

De kognitiva nivåerna syftar till att beskriva vilken grad av komplexitet uppgifterna har.

| Nivå | Förklaring |
|----------------|---|
| Känna till (K) | Testtagaren ska känna till och komma ihåg begrepp, definitioner och faktauppgifter. |
| Förstå (F) | Testtagaren ska förstå och kunna förklara olika samband och sammanhang. |
| Tillämpa (T) | Testtagaren ska kunna använda till exempel formler, regler, lagar och metoder. |

Varje mätpunkt har en markering som definierar på vilken kognitiv nivå testtagaren ska ha den aktuella kunskapen. Nivån markeras med den första bokstaven i nivåns namn: K, F eller T. De kognitiva nivåerna hänger ihop och bygger på varandra. Om mätpunkten till exempel avser den kognitiva nivån Tillämpa förutsätts att licenshavaren också kan förstå och förklara den samt känna till den. Om fler än en kognitiv nivå markeras innebär det att mätpunkten innehåller delar som ligger på olika kognitiva nivåer.

I matriserna för varje mätpunkt anges mätpunktens storlek och vikt. En stor mätpunkt har mer omfattande kunskapskrav, vilket medför att licensieringstestet sannolikt innehåller fler frågor på

sådana mätpunkter. En mätpunkt kan antingen ha vikt 1 eller 2, där vikt 2 anger högst vikt, vilket också påverkar antalet frågor på licensieringstestet.

Delområde 1 – Produkter och processer

Delområde 1 fokuserar på olika aspekter av bostadskrediter, säkerheter, pantsättning och processen kring bolån, som en licenshavare bedöms ha kunskap om. I praktiken innebär det grundläggande kunskap på vissa områden, som t.ex. produkter och prissättning av bolån, olika definitioner avseende fast egendom och relativt djup kunskap om bostadskrediter och processen kring bolån.

Bostadskrediter

Produkter

Licenshavaren ska förstå definitionen av bostadskredit och vilka låneprodukter som faller in under begreppet. Licenshavaren ska även förstå de olika låneprodukterna bottenlån, topplån, blancolån, seniorlån, handpenninglån, överbrygningslån, byggnadskreditiv, nya och befintliga lån samt övergripande kunna förklara skillnaden mellan produkterna vad gäller belåningsgrader, återbetalningstid, pris och syfte.

Priser

Licenshavaren ska förstå hur priset sätts och vilka komponenter eller faktorer som ingår i, eller påverkar, priset. Det gäller upplåningskostnad, administrativa kostnader, kapitaltäckningskostnad, resolutionsavgift, försäljningskostnader samt kreditförluster. Utöver dessa kostnader ska licenshavaren förstå och kunna förklara att konsumentspecifika faktorer (belåningsgrad, disponibel inkomst, sparande, förmögenhet, andra säkerheter, kundrelation) påverkar priset på ett bolån. Licenshavaren ska kunna förklara för kunden att dessa faktorer påverkar det pris kunden får betala. Licenshavaren ska även förstå innebörden av listpris och genomsnittligt pris.

Lånelöfte

Licenshavaren ska förstå vad ett lånelöfte innebär och vad skillnaden är mellan ett lånelöfte, bolåneansökan och beviljad kredit.

Räntevillkor, villkorsändring och förtida betalning

Licenshavaren ska förstå innebörden av rörlig och bunden ränta, räntetak och räntesäkring samt olika räntebindningsalternativ. Licenshavaren ska förstå innebörden av villkorsändring och översiktligt kunna förklara vad som händer om kunden vill lösa lån i förtid samt förstå vad som påverkar ränteskillnadsersättning.

Övertagande av betalningsansvar för befintligt lån

Licenshavaren ska förstå vad ett övertagande av ett befintligt lån innebär och vilka konsekvenser det medför för de inblandade parterna.

Säkerhetsbyte

Licenshavaren ska förstå vad säkerhetsbyte innebär och konsekvenserna för kreditavtalet.

Nybyggnation

Licenshavaren ska förstå när ett byggnadskreditiv är aktuellt att erbjuda, hur det fungerar och skillnaderna jämfört med ett bolån eller annan kredit.

| Mätpunkt | Vikt | Storlek | Kognitiv nivå |
|--|------|---------|---------------|
| Produkter | 2 | S | F |
| Priser | 2 | S | F |
| Lånelöfte | 2 | L | F |
| Räntevillkor och förtida villkorsändringar | 2 | S | F |
| Övertagande av betalningsansvar för befintliga lån | 1 | L | F |
| Säkerhetsbyte | 1 | L | F |
| Nybyggnation | 1 | L | F |

Säkerheter

Skuldebrev och lånehandlingar

Licenshavaren ska förstå och kunna förklara de grundläggande principerna för när avtal ingås och sägs upp samt skillnaden mellan och innebörden av löpande och enkla skuldebrev. Licenshavaren ska förstå och kunna förklara innehållet i skuldebrev och andra lånehandlingar samt förklara innebörden av solidariskt betalningsansvar.

Kontroll av säkerheter

Licenshavaren ska förstå vilken information som finns i fastighetsregistret och förstå begreppen lagfaren ägare, inteckningar och inomlägen samt förstå innebörden av anteckningar, nyttjanderätter, servitut och förbehåll.

Vidare ska licenshavaren förstå innebörden av överhypotek och kunna beräkna dess värde, förstå vad en lägenhetsförteckning är och hur man kan hämta ett utdrag från förteckningen samt förstå och kunna förklara relevant information från utdraget såsom ägare och pantsättningar och förstå innebörden av andrahandspantsättning av bostadsrätt samt kunna beräkna dess värde.

Inskrivningsförfarandet, lagfart och pantbrev

Licenshavaren ska kunna tillämpa reglerna om hur och var man ansöker om lagfart och inteckningar, förstå skillnaden mellan pantbrev och inteckning och känna till de vanligaste inteckningsåtgärderna exempelvis dödning och nyfastställelse samt förstå begreppen vilande lagfart och vilande inteckning samt relaxering och utbyte.

Bolånetak

Licenshavaren ska förstå reglerna om Finansinspektionens bolånetak. Licenshavaren ska även förstå och kunna förklara skillnaden mellan lån mot säkerhet i bostad och blancolån vid tillämpningen av bolånetak.

| Mätpunkt | Vikt | Storlek | Kognitiv nivå |
|---|------|---------|---------------|
| Skuldebrev och lånehandlingar | 2 | S | F |
| Kontroll av säkerhet | 2 | S | F |
| Inskrivningsförfarandet, lagfart och pantbrev | 2 | S | T |
| Bolånetak | 2 | L | F |

Pantsättning

Hur panträtt uppstår

Licenshavaren ska kunna tillämpa reglerna om hur pantsättning uppstår samt förstå vikten av samtliga ägares underskrifter. Licenshavaren ska förstå vad pantsättning innebär för kunden och även kunna tillämpa reglerna kring samtycke av make/maka/sambo/registrerad partner.

Pantsättning bostadsrätt, fastighet och ägarlägenhet

Licenshavaren ska förstå reglerna om hur en fastighet, bostadsrätt och ägarlägenhet pantsätts. Licenshavaren ska kunna tillämpa reglerna om denuntiation till bostadsrättsföreningen och överlämnande/registrering av pantbrev. Licenshavaren ska känna till skillnaden i pantsättning av lägenhet i bostadsförening eller bostadsaktiebolag i förhållande till bostadsrättsförening. Licenshavaren ska även känna till hur byggnad på ofri grund och arrende pantsätts.

Olika typer av pantbrev

Licenshavaren ska känna till reglerna kring skriftliga pantbrev och datapantbrev. Licenshavaren ska känna till företrädesordningen vid inteckningar med lika rätt samt känna till innebörden av gemensamma inteckningar.

Obestånd

Licenshavaren ska övergripande känna till den summariska och exekutiva processen såväl för köpare som för säljare, samt vad som händer efter att panten är realiserad och skuld kvarstår. Licenshavaren ska känna till vilka intressenter som finns och vad som avses med exekutiv auktion, betalningsföreläggande, utmätning, konkurs, exekutivt köp och värdering.

| Mätpunkt | Vikt | Storlek | Kognitiv nivå | | |
|--|------|---------|---------------|---|---|
| Hur panträtt uppstår | 2 | L | | F | T |
| Pantsättning bostadsrätt, fastighet och ägarlägenhet | 2 | S | K | F | T |
| Olika typer av pantbrev | 1 | L | K | | |
| Obestånd | 2 | S | K | F | |

Försäkringar

Skydd vid försämrad betalningsförmåga

Licenshavaren ska känna till försäkringar som skyddar vid till exempel sjukdom, olycksfall, dödsfall eller arbetslöshet för att hantera försämrad betalningsförmåga.

Försäkring av bostad och fritidsboende

Licenshavaren ska förstå varför krav ställs på försäkring och betydelsen av försäkring av bostaden (bostadsrätt, ägarlägenhet, villa och fritidshus).

| Mätpunkt | Vikt | Storlek | Kognitiv nivå | | |
|--|------|---------|---------------|--|--|
| Skydd vid försämrad betalningsförmåga | 2 | L | K | | |
| Försäkring av bostad och fritidsboende | 1 | L | K | | |

Processen vid köp av bostad

Köpprocess bostad

Licenshavaren ska förstå formkrav avseende förvärv av fast egendom och bostadsrätt. Licenshavaren ska även förstå skillnaden mellan köpebrev och köpekontrakt samt förstå innebörden när äganderätten övergår mellan köpare och säljare. Vidare ska licenshavaren förstå och kunna tyda en likvidavräkning och känna till köparens undersökningsplikt och möjlighet att göra en besiktning samt förstå mäklarens roll och ansvar.

Låneerbjudande

Licenshavaren ska förstå innebörden av förhandsinformation, offerter med ränteerbjudande, bindande erbjudande samt av betänketid.

Borgen

Licenshavaren ska känna till vad borgen innebär och vilket betalningsansvar en borgensman får och hur det påverkar kreditbeslutet.

Bostadskredit i utländsk valuta

Licenshavaren ska förstå definitionen av lån i utländsk valuta samt känna till regelverket för lån i utländsk valuta och riskerna för kunden. Licenshavaren ska vidare förstå regelverket för hantering av valutarisk.

Utländska kunder/säkerhet i annat land

Licenshavaren ska känna till skillnader och eventuella risker med att kunden bor utomlands eller säkerheten finns utomlands, exempelvis hur kreditprövning görs och att andra länders lagar kan gälla för pantsättningen.

| Mätpunkt | Vikt | Storlek | Kognitiv nivå | | |
|--|-------------|----------------|----------------------|---|--|
| Köpprocess bostad | 2 | S | | F | |
| Låneerbjudande | 2 | L | | F | |
| Borgen | 1 | L | K | | |
| Bostadskredit i utländsk valuta | 1 | L | | F | |
| Utländska kunder/säkerhet i annat land | 1 | L | K | | |

Fast egendom m.m.

Definition av fast och lös egendom

Licenshavaren ska känna till definitionen och skillnaden mellan fast och lös egendom samt vad en bostadsrätt, ägarlägenhet eller tomträtt är. Licenshavaren ska känna till vad som regleras i Jordabalken angående fast egendom. Licenshavaren ska känna till vilka legala skillnader som råder för de olika formerna av egendom.

Fastighetsbildning

Licenshavaren ska känna till vad som avses med avstyckning, delning, klyvning, fastighetsreglering samt sammanläggning, hur avstyckning påverkar befintliga och nya inteckningar och känna till hur belåning och pantsättning ska ske vid avstyckning.

Servitut och förbehåll

Licenshavaren ska känna till vad som avses med servitut och förbehåll vid gåva samt vad det innebär för låntagaren och långivaren.

Fastighetstyp

Licenshavaren ska känna till de vanligaste fastighetstyperna som småhus, mark och ägarlägenhet samt känna till andra former som arrende eller tomträtt. Licenshavaren ska känna till att fastigheter klassas med olika typkoder. Licenshavaren ska även känna till vad de innebär och vad skillnaden är mellan dem.

| Mätpunkt | Vikt | Storlek | Kognitiv nivå | | |
|------------------------------------|-------------|----------------|----------------------|--|--|
| Definition av fast och lös egendom | 2 | S | K | | |
| Fastighetsbildning | 1 | L | K | | |
| Servitut och förbehåll | 1 | L | K | | |
| Fastighetstyp | 2 | L | K | | |

Delområde 2 – Ekonomi och marknad

Delområde 2 fokuserar främst på privatekonomi och dess koppling till kreditprövning i samband med bostadskrediter, vilka är centrala områden. Här ryms även kopplingen till amortering. Vidare behandlas grundläggande ekonomisk kunskap. Det handlar om övergripande ekonomisk teori och grundläggande begrepp samt hur det fungerar i praktiken inom områdena bostadsmarknaden och räntemarknaden.

Bostadsmarknaden

Prissättning på bostadsmarknaden

Licenshavaren ska känna till faktorer som styr prissättningen av bostäder på marknaden som utbud och efterfrågan, ränteläge, beskattning, nybyggnation, urbanisering, hyresregleringen, demografi och ombildningar av hyresrätter.

Aktörer på bostadsmarknaden

Licenshavaren ska känna till de viktigaste aktörerna och deras roll på bostadsmarknaden samt olika boendeformer.

| Mätpunkt | Vikt | Storlek | Kognitiv nivå | | |
|----------------------------------|------|---------|---------------|--|--|
| Prissättning på bostadsmarknaden | 1 | L | K | | |
| Aktörer på bostadsmarknaden | 1 | L | K | | |

Räntemarknaden

Grundläggande begrepp

Licenshavaren ska förstå centrala begrepp och definitioner som används inom makroekonomi, som bruttonationalprodukt, konsumtion, offentliga utgifter, investeringar, bytesbalans, inflation samt penning- och finanspolitik.

Penningpolitik och centralbanker

Licenshavaren ska förstå vad som menas med penningpolitiska åtgärder och känna till de instrument som en centralbank har till sitt förfogande för att bedriva aktiv penningpolitik. Licenshavaren ska förstå hur penningpolitiska åtgärder påverkar den makroekonomiska utvecklingen. Licenshavaren ska känna till de penningpolitiska mål som Riksbanken har.

Räntebegrepp

Licenshavaren ska förstå och kunna förklara samt göra beräkning för begrepp som exempelvis ränta, effektiv ränta, nominell ränta, real ränta och räntedagsbaser samt förstå i vilka situationer respektive mått är användbart. Licenshavaren ska även förstå och kunna förklara hur Stibor fungerar och används. Licenshavaren ska också förstå och kunna förklara hur de olika räntebegreppen hänger samman med bolåneprodukterna samt skillnaden mellan räntor för olika löptider.

Upplåning och finansiering

Licenshavaren ska känna till de instrument som banker och kreditinstitut kan använda för sin upplåning som säkerställda bostadsobligationer, icke-säkerställda obligationer, inlåning och dagslån. Licenshavaren ska känna till vad som kan påverka upplåningskostnaden, som till exempel rating och marknads- eller kreditrisk. Licenshavaren ska vidare känna till att det används derivat för att ändra ränteflöde (ränteswap) samt hantera valutarisk (valutaswap).

| Mätpunkt | Vikt | Storlek | Kognitiv nivå | |
|--------------------------------------|------|---------|---------------|---|
| Grundläggande begrepp | 1 | S | | F |
| Penningpolitik och centralbanker | 1 | S | K | F |
| Räntebegrepp | 2 | S | K | F |
| Avkastningskurvan och marknadsräntor | 1 | L | | F |
| Upplåning och finansiering | 1 | S | K | |

Privatekonomi

Hushållsbudget

Licenshavaren ska förstå riktlinjer för levnadskostnader, förstå hur man gör en hushållsbudget, påverkan om familjen utökas med barn och kunna tillämpa detta i beräkningar för kundens möjlighet att låna pengar samt kundens utrymme för amortering. Licenshavaren ska förstå varför en buffert för oförutsedda händelser bör finnas. Licenshavaren ska förstå en tillgångs- och skuldanalys för att få fram kundens nettoförmögenhet samt även förstå olika typer av tillgångar.

Boendekostnader

Licenshavaren ska förstå vad som är löpande boendekostnader utöver ränta och amortering på bolånen såsom uppvärmning, försäkringar, sophämtning, underhåll av bostaden, fastighetsavgift, månadsavgift bostadsrätt etc., förstå skillnad i driftskostnader mellan olika boendeformer och mellan nyproduktion och äldre villor.

| Mätpunkt | Vikt | Storlek | Kognitiv nivå | |
|-----------------|------|---------|---------------|---|
| Hushållsbudget | 2 | S | | F |
| Boendekostnader | 2 | L | | F |

Kreditprövning

Boendekalkyl

Licenshavaren ska förstå vad som ingår i en boendekalkyl samt övergripande kunna förklara vad som ligger i begreppet kvar att leva på. Licenshavaren ska förstå vad kalkylränta innebär och skillnaden mellan olika räntor som används i olika kalkyler.

Återbetalningsförmåga

Licenshavaren ska förstå innebörden av begreppet återbetalningsförmåga. Licenshavaren ska också förstå vad som påverkar återbetalningsförmågan på lång sikt.

Vad innebär en kreditupplysning?

Licenshavaren ska förstå innehållet i en kreditupplysning samt varför banken tar en upplysning på kunden. Licenshavaren ska även kunna förklara för kunden vad det innebär.

Kreditrisk

Licenshavaren ska förstå hur kreditrisk påverkar kreditbedömningen och kreditbeslutet. Licenshavaren ska förstå hur kreditrisk kan mätas och beräknas.

Analys av bostadsrättsförening, bostadsförening och bostadsaktiebolag

Licenshavaren ska förstå att i samband med belåning av en lägenhet i en bostadsrättsförening, bostadsförening och bostadsaktiebolag ska även föreningens ekonomi analyseras. Licenshavaren ska förstå hur analysen av en förenings ekonomi går till och hur föreningens ekonomi påverkar kundens ekonomi.

Samfällighetens ekonomi

Licenshavaren ska förstå vad en samfällighet är. Licenshavaren ska förstå att i samband med belåning av en bostad som ingår i en samfällighet ska även samfällighetens ekonomi analyseras. Licenshavaren ska ha förstå hur analysen av samfällighetens ekonomi går till och hur samfällighetens ekonomi påverkar kundens ekonomi.

| Mätpunkt | Vikt | Storlek | Kognitiv nivå |
|---|------|---------|---------------|
| Boendekalkyl | 2 | L | F |
| Återbetalningsförmåga | 2 | L | F |
| Vad innebär en kreditupplysning | 2 | L | F |
| Kreditrisk | 2 | L | F |
| Analys av bostadsrättsförening, bostadsförening och bostadsaktiebolag | 2 | S | F |
| Samfällighetens ekonomi | 2 | L | F |

Värdering

När ska värdering göras?

Licenshavaren ska förstå när och varför en värdering ska göras och vad en värdering används till hos kreditgivaren. Dessutom ska licenshavaren kunna ange vilka krav som ställs på den utförda värderingen. Licenshavaren ska känna till vikten av oberoende mellan värderingen och kreditbeslutsprocessen.

Värderingsmodeller

Licenshavaren ska förstå vilka värderingsmodeller som tillämpas, vilka faktorer som påverkar värdet i dessa modeller och varför en viss modell har valts. Licenshavaren ska känna till verktyg och statistik som finns tillgängliga för att bedöma värdet på bostäder samt prisutvecklingen på den lokala bostadsmarknaden.

Att tolka värdering

Licenshavaren ska kunna tolka och bedöma rimligheten i en värdering och skälen till värderingen samt kunna förklara värderingen för kunden.

| Mätpunkt | Vikt | Storlek | Kognitiv nivå |
|--------------------------|------|---------|---------------|
| När ska värdering göras? | 2 | S | K F |
| Värderingsmodeller | 2 | S | K F |
| Att tolka värdering | 2 | S | T |

Amortering

Amortering

Licenshavaren ska förstå vad amortering innebär och effekten av amortering. Licenshavaren ska även förstå amorteringstakt på bolånen utifrån den enskilda kundens situation och förstå vikten av amortering för minskade räntekostnader, om bostadspriserna sjunker samt för att ha en rimlig skuldsättning vid exempelvis pension.

Former för amortering

Licenshavaren ska förstå olika former av amortering. Licenshavaren ska förstå skillnaderna mellan amorteringsformerna och kunna bedöma och förklara effekterna av olika amorteringsformer utifrån kundens situation.

Amorteringskrav

Licenshavaren ska förstå varför amorteringskravet finns och kunna tillämpa det och därmed förstå vilka lån som omfattas. Licenshavaren ska också förstå vilka möjligheter det finns att medge undantag från amorteringskravet om särskilda skäl föreligger.

Licenshavaren ska förstå och kunna förklara begreppet amorteringsgrundande värde och reglerna kring detta samt veta hur man beräknar amorteringsgrundande skuld.

Vidare ska licenshavaren känna till vilka amorteringsregler som gäller vid byte av bank och för nyproducerade bostäder. Licenshavaren ska också förstå vilka lån som betraktas som nya enligt föreskrifterna.

Licenshavaren ska kunna tillämpa regelverket om när ny värdering får göras.

| Mätpunkt | Vikt | Storlek | Kognitiv nivå | |
|-----------------------|------|---------|---------------|---|
| Amortering | 2 | S | F | T |
| Former för amortering | 2 | S | F | |
| Amorteringskrav | 2 | S | | T |

Delområde 3 – Rådgivning, etik och regelverk

Delområde 3 omfattar djup kunskap om hur rådgivning i samband med bostadskrediter ska hanteras. Stort fokus läggs också kring de lagar, regler och självreglering som finns på området samt familjerätt och skattekunskap, som är relevant för bostadskrediter.

Rådgivning – metodik, pedagogik och etik

Rådgivarens roll och ansvar

Licenshavaren ska förstå när en rådgivningssituation uppstår och kunna skilja den från situationer då rådgivaren lämnar generella råd eller då marknadsföring förekommer. Licenshavaren ska känna till vilka krav som ställs beträffande licenshavarens kompetens. Licenshavaren ska också förstå vilken information som rådgivaren behöver inhämta om kunden för att kunna göra kreditbedömning och lämna ett lämpligt råd samt övergripande förstå vad risk innebär för kunden och för banken. Licenshavaren ska kunna anpassa förklaringarna/råden så att kunden kan bedöma om kreditavtalet lämpar sig för dennes behov och ekonomiska situation.

Licenshavaren ska förstå vad det innebär att vara låntagare och, särskilt förklara för låntagare som inte äger den pantsatta säkerheten, vad som gäller angående betalningsansvar samt hur denna låntagare innefattas i en kreditprövning.

Begrepp i rådgivningen

Licenshavaren ska kunna göra beräkningar för begreppen skuldkvot, skuldsättningsgrad, räntekvot och belåningsgrad och ställa dessa variabler i relation till den enskilde kundens situation såväl som jämföra kundens situation med makronivån.

Dokumentation

Licenshavaren ska förstå vad som ska dokumenteras av lånehandlingarna och av underlaget i rådgivningen. Licenshavaren ska också kunna förstå varför dokumentation krävs och för kunden kunna förklara varför handlingar, som låneansökan, kreditupplysning, rådgivning, ESIS och kreditavtalet dokumenteras och vad de innebär.

Paketering av produkter

Licenshavaren ska känna till de regler som gäller för öppenhet när det gäller prissättningen av bolån. Licenshavaren ska förstå och kunna förklara för kunden hur bolåneräntan relateras till andra produkter som kunden erbjuds. Det vill säga hur pris och avgifter påverkas av vilka produkter kunden väljer. Licenshavaren ska även känna till lagar och regler som beaktar paketering av bolåneprodukter eller tjänster med andra produkter eller tjänster.

Ansvarsfull kreditgivning

Licenshavaren ska kunna tillämpa regeln om att rådgivaren endast får lämna råd och/eller krediter som är lämpliga för kunden utifrån de uppgifter som rådgivaren inhämtat om kunden. Licenshavaren ska utifrån resultatet av kreditprövningsprocessen kunna tillämpa informationen för att bedöma kundens återbetalningsförmåga och om krediten ska beviljas eller avslås. Licenshavaren ska även kunna förklara beslutet för kunden.

Jäv

Licenshavaren ska förstå vilka situationer som föranleder jäv samt känna till hur man bör handla i de situationerna.

Intressekonflikter

Licenshavaren ska förstå vilka situationer som kan föranleda en intressekonflikt samt förstå hur man bör handla i de situationerna.

Banksekretess/tystnadsplikt

Licenshavaren ska kunna tillämpa de regler om tystnadsplikt (sekretess) som gäller för anställda och uppdragstagare i finansiella företag och ska kunna tillämpa sekretessreglerna i konkreta situationer. Licenshavaren ska också känna till vilka sanktioner som kan bli aktuella vid brott mot reglerna om tystnadsplikt.

| Mätpunkt | Vikt | Storlek | Kognitiv nivå | | |
|-----------------------------|-------------|----------------|----------------------|---|---|
| Rådgivarens roll och ansvar | 2 | S | K | F | T |
| Begrepp i rådgivningen | 2 | L | | F | T |
| Dokumentation | 2 | S | | F | |
| Paketering av produkter | 1 | L | K | F | |
| Ansvarsfull kreditgivning | 2 | S | | | T |
| Jäv | 2 | L | K | F | |
| Intressekonflikter | 2 | L | K | F | |
| Banksekretess/tystnadsplikt | 2 | L | | | T |

Lagar och regler

Konsumentkreditlagen

Licenshavaren ska känna till vilka delar i Konsumentkreditlagen som är tillämpliga för bolån och förstå innebörden av att lagen är tvingande till konsumentens fördel. Det gäller bl.a. regler om god kreditgivningssed, marknadsföring, förhandsinformation, kreditprövning, bindande erbjudande, kreditavtalet, ränteändring, betänketid, förtidslösen, regler för förtida uppsägning, ränteskillnadsersättning, rådgivning, lån i utländsk valuta och informationskrav på kreditförmedlare.

Självreglering

Licenshavaren ska känna till Svenska Bankföreningen, hur självreglering är uppbyggd och hur den skiljer sig från lagar och andra författningar, de viktigaste för- och nackdelarna med självreglering samt de viktigaste rekommendationerna som tillkommit genom självreglering t.ex. gällande denuntiation och avnotering av pant i bostadsrätt, svarstid vid lösen av lån etc.

SwedSec

Licenshavaren ska förstå vilka personer som omfattas av SwedSecs regelverk, vilka rättigheter och skyldigheter regelverket medför för de anslutna företagen och licenshavarna, vilka sanktioner som kan vidtas mot dem som bryter mot regelverket.

Finansinspektionens tillsyn och allmänna råd

Licenshavaren ska känna till att Finansinspektionen är tillsynsmyndighet, vilka kategorier av företag som står under tillsyn, varför företag står under tillsyn, hur FI bedriver tillsyn generellt och hur tillsyn sker inom bolåneområdet. Licenshavaren ska också känna till FI:s tillsyn för konsumentskydd och även känna till åtgärder som vidtas för att stärka det finansiella systemet. Licenshavaren ska känna till vad FI:s allmänna råd om konsumentkrediter innebär.

Konsumentverkets allmänna råd om konsumentkrediter

Licenshavaren ska känna till vad Konsumentverkets allmänna råd om konsumentkrediter innebär.

Åtgärder mot penningtvätt och terrorismfinansiering

Licenshavaren ska kunna tillämpa de viktigaste reglerna i lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt i Finansinspektionens föreskifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Licenshavaren ska därmed kunna tillämpa reglerna om institutens skyldighet att kontrollera sina kunder (inklusive bestämmelserna om verklig huvudman och personer i politiskt utsatt ställning), om vilka situationer som kräver kundkännedom, om vilka åtgärder som ska vidtas för att uppnå kundkännedom och om skyldigheten att granska transaktioner och rapportera misstänkta transaktioner till Finanspolisen. Licenshavaren ska vidare förstå syftet med reglerna om penningtvätt samt vilka sanktionerna för penningtvätt är.

Klagomålshantering och reklamationer

Licenshavaren ska förstå hur klagomål ska hanteras i finansiella företag. Licenshavaren ska känna till vilka organisationer och myndigheter som handlägger klagomål och som informerar om praxis på området.

| Mätpunkt | Vikt | Storlek | Kognitiv nivå |
|---|------|---------|---------------|
| Konsumentkreditlagen | 2 | S | F |
| Självreglering | 1 | L | K |
| SwedSec | 1 | L | F |
| Finansinspektionens tillsyn och allmänna råd | 1 | L | K |
| Konsumentverkets allmänna råd om konsumentkrediter | 1 | L | K |
| Åtgärder mot penningtvätt och terrorismfinansiering | 2 | S | T |
| Klagomålshantering och reklamationer | 2 | L | F |

Familje- och civilrätt

Egendomsförhållanden och bodelningsregler

Licenshavaren ska känna till grundläggande begrepp som giftorättsgods och enskild egendom och hur sådan egendom fördelas vid skilsmässor och dödsfall. Licenshavaren ska också känna till de grundläggande begreppen i motsvarande regler för samboförhållanden.

Arvsreglerna inklusive testamente

Licenshavaren ska kunna tillämpa arvsreglerna som de ser ut i lagen, dvs. vem som ärver i familjeförhållanden med makar, gemensamma barn, särkullbarn och sambor. Licenshavaren ska känna till i vilken mån man kan avvika från lagens arvsregler genom testamenten, känna till formkraven för testamenten samt känna till hur ett förmånstagarförordnade förhåller sig till arvsreglerna.

Ställföreträdare för omyndig och andra

Licenshavaren ska förstå reglerna om vem som företräder (legala ställföreträdare) ett omyndigt barn och vilka begränsningar som finns avseende föräldrars, godmans och förvaltarens rätt att förvärva, sälja, pantsätta och inteckna fast egendom inklusive tomträtt och bostadsrätt för barns räkning, t.ex. överförmyndarens roll. Vidare ska licenshavaren förstå reglerna om en vuxen person har en legal ställföreträdare utsedd och vilka begränsningar som finns avseende god man och förvaltares rätt att förvärva, sälja, pantsätta och inteckna fast egendom inklusive tomträtt och bostadsrätt för den vuxnes räkning.

Fullmakter

Licenshavaren ska kunna tillämpa grundläggande regler om fullmakter, dvs. vad som krävs för att en fullmakt ska bli giltig, på vilka sätt en fullmakt kan lämnas samt skillnaden mellan behörighet och befogenhet. Licenshavaren ska vidare förstå vad en framtidsfullmakt är, vad den kan omfatta och när den träder ikraft.

| Mätpunkt | Vikt | Storlek | Kognitiv nivå | | |
|---|------|---------|---------------|---|---|
| Egendomsförhållanden och bodelningsregler | 2 | S | K | F | |
| Arvsregler inklusive testamente | 2 | S | K | F | T |
| Ställföreträdare för omyndiga och andra | 2 | L | | F | |
| Fullmakter | 2 | L | | | T |

Skatter

Fastighetsskatt/-avgift och stämpelskatt

Licenshavaren ska förstå och kunna tillämpa reglerna om fastighetsavgift och fastighetsskatt avseende bostäder och tomter. Licenshavaren ska vidare förstå reglerna om stämpelskatt, vid både förvärv och inteckning.

Inkomst av tjänst och regler för skatteberäkning

Licenshavaren ska förstå hur inkomst av tjänst beskattas och hur skatten beräknas för en person med skatteplikt i Sverige. Vidare ska licenshavaren förstå och kunna förklara hur skatten på inkomst av tjänst påverkas vid underskott av kapital.

Inkomst av kapital och regler för skatteberäkning

Licenshavaren ska förstå reglerna vid beräkning av skatt avseende avdrag för ränteutgifter och tomt-rättsavgäld. Vidare ska licenshavaren kunna tillämpa reglerna för hur bostäder och fritidshus beskattas vid försäljning samt vad som gäller vid uppskov.

| Mätpunkt | Vikt | Storlek | Kognitiv nivå | | |
|---|------|---------|---------------|---|---|
| Fastighetsskatt/-avgift och stämpelskatt | 2 | S | | F | T |
| Inkomst av tjänst och regler för skatteberäkning | 2 | L | | F | |
| Inkomst av kapital och regler för skatteberäkning | 2 | S | | F | T |