

swedsec

Bolån

KUNSKAPSKRAV FÖR LICENSIERINGSTEST

2025-01-01

Innehåll

Inledning	2
Bakgrund	2
Målgrupp	2
Kunskapskravens uppbyggnad och funktion	2
Ändringar av kunskapskraven	2
Kunskapskravens utformning	2
Testets utformning	3
Kognitiva nivåer, vikt och storlek	3
Delområde 1 – Produkter och processer	4
Bostadskrediter	4
Säkerheter	5
Pantsättning	6
Försäkringar	6
Processen vid överlåtelse av bostad	7
Fast egendom m m	8
Delområde 2 – Ekonomi och marknad	9
Bostadsmarknaden	9
Räntemarknaden	9
Privatekonomi	10
Kreditprövning	11
Värdering	12
Amortering	12
Delområde 3 – Rådgivning och regelverk	14
Rådgivning	14
Lagar och regler	15
Peningtvätt och finansiering av terrorism	16
Familje- och civilrätt	16
Skatter	18
Insättningsgaranti	18

Inledning

Bakgrund

Swedsec arbetar 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 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 utbildningar och som underlag vid uppgiftskonstruktion. De ska dessutom ge överblick över vad som förväntas av en licenshavare. Det är varje utbildningsanordnarens uppgift att tolka kunskapskraven samt skapa en relevant och pedagogisk utbildning.

Ändringar av kunskapskraven

De gällande kunskapskraven finns på www.Swedsec.se. En översyn görs årligen och vid behov. Ändringar av kunskapskraven publiceras på www.Swedsec.se. Det är utbildningsanordnarnas och testtagarnas ansvar att uppdatera sig med den senaste versionen.

Kunskapskravens utformning

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

- Produkter och processer
- Ekonomi och marknad

- Rådgivning och regelverk

Testets utformning

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 kontroll i form av kvalitets-, fakta- 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 testtagarna lämnar på dessa uppgifter lagras för statistisk analys och efter noggrann prövning kan de därefter ingå i test som ordinarie frågor. Det framgår inte i testet 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, vikt och storlek

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

Nivå	Förklaring
Känna till (K)	Licenshavaren ska känna till och komma ihåg begrepp, definitioner och faktauppgifter.
Förstå (F)	Licenshavaren ska förstå och kunna förklara olika samband och sammanhang.
Tillämpa (T)	Licenshavaren 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 t ex 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 det ämnet än från en liten mätpunkt. 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 och processen kring bolån, som en licenshavare ska ha kunskap om. I praktiken innebär det grundläggande kunskap på vissa områden, som t ex produkter och prissättning av bolån, regler om pantsättning, olika ägarformer och boendetyper och relativt djup kunskap om processen kring bolån.

Bostadskrediter

Produkter

Licenshavaren ska förstå definitionen av konsument och bostadskredit enligt konsumentkreditlagen och vilka låneprodukter som faller in under begreppet. Licenshavaren ska även förstå de olika låneprodukterna bottenlån, blacolån, kapitalfrigörningskredit (seniorlån), handpenninglån, överbrygningslån, byggnadskreditiv och gröna bolån samt övergripande kunna förklara skillnaden mellan produkterna vad gäller belåningsgrader, återbetalningstid, pris och syfte.

Marknadsföring m m

Licenshavaren ska på ett övergripande plan känna till innebörden i den s k allmänna information om bolån som en som en näringsidkare som tillhandahåller bolån ska hålla tillgänglig för konsumenter. Licenshavaren ska även känna till vilka krav som uppställs gällande innehåll vid marknadsföring av krediter i allmänhet och bolån i synnerhet samt förstå och kunna förklara innebörden i att marknadsföring av krediter ska vara måttfull.

Priser

Licenshavaren ska förstå hur priset (räntan) 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 t ex belåningsgrad, disponibel inkomst, sparande, förmögenhet, andra säkerheter och kundrelation påverkar priset på ett bolån. Licenshavaren ska kunna förklara för kunden att dessa faktorer påverkar det pris kunden får betala. Licenshavaren ska känna till vilka regler som gäller för ränteändring av bolån och förstå innebörden av listpris och genomsnittlig ränta.

Lånelöfte

Licenshavaren ska förstå vad ett lånelöfte innebär och vad skillnaden är mellan ett lånelöfte, bindande erbjudande 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 kunna förklara vad som gäller om kunden vill lösa lån i förtid samt förstå hur ränteskillnadsersättning beräknas.

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 och förstå hur amorteringskravet kan komma att påverka amorteringstakten.

Nybyggnation

Licenshavaren ska förstå när ett byggnadskreditiv är aktuellt att erbjuda, hur det fungerar och skillnaderna jämfört med ett bolån eller annan kredit. Licenshavaren ska även känna till vad en spärrförbindelse är och hur den fungerar.

Skuldebrev och lånehandlingar

Licenshavaren ska förstå och kunna förklara de grundläggande principerna för när låneavtal 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.

Preskription

Licenshavaren ska förstå vad preskription av ett fordringsanspråk är och hur preskription kan förhindras. Licenshavaren ska känna till vilka preskriptionstider som gäller för bolån och hur dessa påverkas av om det är fråga om enkelt eller löpande skuldebrev. Licenshavaren ska även kunna tillämpa vad som gäller för preskription av ett borgensåtagande och pantsäkerhet i bostad.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå		
Produkter	2	Stort		F	
Marknadsföring m m	1	Litet	K	F	
Priser	2	Stort	K	F	
Lånelöfte	2	Litet		F	
Räntevillkor, villkorsändring och förtida betalningar	2	Stort		F	
Övertagande av betalningsansvar för befintligt lån	1	Litet		F	
Nybyggnation	2	Litet	K	F	
Skuldebrev och lånehandlingar	2	Stort		F	
Preskription	1	Litet	K	F	T

Säkerheter

Kontroll av säkerheter

Licenshavaren ska förstå vilken information som finns i fastighetsregistret och förstå begreppen lagfaren ägare, inteckningar och inomlågen 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. Licenshavaren ska förstå hur avnotering av pant i bostadsrätt går till.

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.

Lagfartskapning

Licenshavaren ska känna till vad en lagfartskapning innebär och vad Lantmäteriet gör för att förhindra lagfartskapningar. Licenshavaren ska i detta sammanhang också känna till de olika meddelandetjänster Lantmäteriet har för bl a ägar-förändringar. Licenshavaren ska också övergripande känna till hur en fastighetsägare som drabbas av lagfartskapning bör agera och vilka ersättningsmöjligheter som finns.

Bolånetak

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

Säkerhetsbyte

Licenshavaren ska förstå vad säkerhetsbyte innebär och konsekvenserna för kreditavtalet samt förstå hur amorteringskravet kan komma att påverka amorteringstakten.

Borgen

Licenshavaren ska känna till vad borgen innebär och vilket betalningsansvar en borgensman får och hur det påverkar kreditbeslutet. Licenshavaren ska också känna till vilken information som ska lämnas till borgensman.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå	
Kontroll av säkerheter	2	Stort	F	
Inskrivningsförfarandet, lagfart och pantbrev	2	Stort	F	T
Lagfartsskapning	1	Litet	K	
Bolånetak	2	Litet	F	
Säkerhetsbyte	1	Litet	F	
Borgen	1	Litet	K	

Pantsättning

Hur panträtt uppstår

Licenshavaren ska kunna tillämpa reglerna om hur giltig pant 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 bostads-rättsförening. 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 och ha grundläggande kunskaper om hur pantbrevssystemet fungerar. 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	Litet	F	T
Pantsättning bostadsrätt, fastighet och ägarlägenhet	2	Stort	K	F T
Olika typer av pantbrev	1	Litet	K	
Obestånd	2	Stort	K	

Försäkringar

Skydd vid försämrad betalningsförmåga

Licenshavaren ska känna till försäkringar som skyddar vid t ex sjukdom, olycksfall, dödsfall eller arbetslöshet för att hantera försämrad betalningsförmåga och förstå när dessa försäkringar lämpar sig för låntagaren eller om andra typer av försäkringar ska erbjudas.

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	Litet	K	F
Försäkring av bostad och fritidsboende	2	Litet		F

Processen vid överlåtelse av bostad

Överlåtelse av bostad

Licenshavaren ska förstå formkrav avseende förvärv av fast egendom och bostadsrätt. Licenshavaren ska även förstå skillnaden mellan köpebrev, köpekontrakt, gåvobrev, bodelningsavtal och arvsskifte samt förstå innebörden när äganderätten övergår mellan säljare och köpare. 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.

Ärendehanteringssystemet Tambur

En majoritet av alla tillträdesärenden hanteras via ärendehanteringssystemet Tambur. Licenshavaren ska känna till att tjänsten är tillgänglig att ansluta sig till för alla licensierade mäklare, mäklarassistenter liksom alla banker som tillhandahåller bolån. Licenshavaren ska känna till hur ett ärende initieras, dvs genom att mäklaren startar ett tillträdesärende i Tambur och bjuder in säljaren och köparens bank. Vidare ska licenshavaren känna till hur all nödvändig information inför tillträdet i form av kunddata, objektsinformation, köpeskilling, pantsättning, belåning, lösenkostnader, kundkonton för likvider och tillträdesdag kommuniceras elektroniskt mellan mäklaren, säljaren och köparens bank inom ramen för Tambur. I praktiken kan därmed hela kommunikationen kring bostadsaffärens bolånehantering normalt skötas via Tambur, från inledande av försäljning till tillträde. Licenshavaren ska känna till att Tambur även kan användas för flytt av bolån. Licenshavaren ska slutligen känna till att eftersom ärendehanteringssystemet är ett slutet system med auktoriserade användare kan all känslig information hanteras säkert.

Låneerbjudande

Licenshavaren ska förstå innebörden av lånelöfte, förhandsinformation, offerter med ränteerbjudande, bindande erbjudande samt av betänketid. Licenshavaren ska även förstå var i processen olika tillfälliga finansieringslösningar kommer in, som t ex handpenningsslån och överbrygningslån, och hur dessa fungerar.

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 att säkerheten finns utomlands, exempelvis hur kreditprovning görs och att andra länders lagar kan gälla för pantsättningen.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå	
Köpprocess bostad	2	Stort	K	F
Ärendehanteringssystemet Tambur för hantering av bostadstillträden	2	Stort	K	
Låneerbjudande	2	Stort		F
Bostadskredit i utländsk valuta	1	Litet		F
Utländska kunder/säkerhet i annat land	1	Litet	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 också på ett grundläggande plan känna till vad som regleras i Jordabalken angående fast egendom och fastighet samt vilken egendom som omfattas. I detta ingår att känna till innebörden av begreppen allmänna fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, som ingår i fastigheten respektive sådan annan egendom (lös egendom) som inte ingår i fastigheten. Licenshavaren ska känna till vilka legala skillnader, bl a i samband med pantsättning och överlåtelse, 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 samt 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 långgivaren.

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. Licenshavaren ska även känna till vilken myndighet man vänder sig till för att t ex ändra en typkod.

Bostadsrätt

Licenshavaren ska förstå hur en bostadsrättslägenhet upplåts och vad bostadsrättslagen innehåller gällande förhandsavtal, formkrav vid överlåtelse och underrättelse vid pantsättning samt om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter. Licenshavaren ska också känna till andra upplåtelseformer som t ex bostadsförening och bostadsaktiebolag.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå
Definition av fast och lös egendom	2	Stort	K
Fastighetsbildning	2	Litet	K
Servitut och förbehåll	1	Litet	K
Fastighetstyp	2	Stort	K
Bostadsrätt	2	Stort	K F

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 vilka faktorer som styr prissättningen av bostäder på marknaden som utbud och efterfrågan, ränteläge, beskattning, nybyggnation, urbanisering, hyresreglering, demografi och ombildningar av hyresrätter. Licenshavaren ska förstå hur dessa faktorer påverkar prissättningen.

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	2	Stort	K	F
Aktörer på bostadsmarknaden	1	Litet	K	

Räntemarknaden

Grundläggande begrepp

Licenshavaren ska förstå begreppet BNP och hur dess delkomponenter redovisas i försörjningsbalansen. Licenshavaren ska förstå begreppen offentligt sparande, privat sparande, budgetsaldo, statsskuld samt stats-skuldskvot. Licenshavaren ska förstå de vanligaste konjunkturrelaterade termerna, såsom faktisk och potentiell BNP, BNP-gap och produktionsgap, högkonjunktur och lågkonjunktur, recession och depression, mjuklandning och hårdlandning.

Ekonomisk tillväxt och konjunkturcykler

Licenshavaren ska förstå vad som menas med makroekonomisk tillväxt och konjunkturcykler. Licenshavaren ska förstå vad som normalt sett kännetecknar en ekonomi som befinner sig i högkonjunktur respektive lågkonjunktur avseende tillväxttakt i BNP och inflationstakt. Licenshavaren ska förstå vad som menas med stabiliseringspolitiska åtgärder, och vilka syften sådana åtgärder har.

Penningpolitik och inflation

Licenshavaren ska förstå begreppen inflation, KPI, KPIF och underliggande inflation. Licenshavaren ska känna till de penningpolitiska mål som den svenska Riksbanken har och hur dessa mål ser ut för ECB och Federal Reserve. Licenshavaren ska förstå vad som menas med penningpolitiska åtgärder och känna till vilka metoder en centralbank kan använda för att bedriva aktiv penningpolitik. Licenshavaren ska förstå hur penningpolitiken påverkar inflationen och den reala ekonomin via den penningpolitiska transmissionsmekanismen och dess olika kanaler.

Finanspolitik

Licenshavaren ska förstå vad som menas med finanspolitiska åtgärder. Licenshavaren ska förstå varför en regering kan vilja bedriva en aktiv finanspolitik.

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 t ex 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	2	Stort	K
Ekonomisk tillväxt, konjunkturcykler och inflation	2	Stort	F
Penningpolitik och centralbanker	2	Stort	K F
Finanspolitik	2	Stort	F
Räntebegrepp	2	Stort	F
Upplåning och finansiering	1	Stort	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 för bostadsrätt etc, samt förstå att det är skillnad i driftskostnader mellan olika boendeformer och mellan nyproduktion och äldre villor.

Övriga konsumentkrediter

Licenshavaren ska på ett övergripande plan förstå vilka övriga typer av konsumentkrediter som finns vid sidan av bolån, t ex kortkrediter, kontokrediter, avbetalningslån och blacolån, hur dessa fungerar och vilka regler som gäller för dessa. Licenshavaren ska känna till grundläggande och viktiga begrepp inom konsumentkreditområdet som t ex högkostnadskredit, kreditköp, återtagandeförbehåll och ångerrätt. Licenshavaren ska slutligen förstå hur övriga konsumentkrediter påverkar hushållets ekonomi och hur dessa krediter kan påverka kundens kreditvärdighet vid ansökan om bolån.

Budget- och skuldrådgivning

Licenshavaren ska känna till möjligheten för kunderna att få budget- och skuldrådgivning via kommunernas konsumentvägledare.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå	
Hushållsbudget	2	Stort	F	T
Boendekostnader	2	Litet	F	
Övriga konsumentkrediter	2	Stort	K	F
Budget- och skuldrådgivning	1	Litet	K	

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 och vilket underlag denna ska grundas på enligt Finansinspektionens allmänna råd. Licenshavaren ska också förstå innebörden av att bedömningen av återbetalningsförmågan bör ha ett framåtblickande perspektiv. Licensstagaren ska vidare förstå hur återbetalningsförmågan enligt nämnda allmänna råd kan bestämmas när kreditprövningen avser en kredit med flera kredittagare.

Kontroll av underlaget och dokumentationen

Licenshavaren ska förstå vikten av att uppgifterna i kreditprövning behöver vara korrekta och aktuella samt när och hur de ska kontrolleras. Licenshavaren ska också förstå vad som ska dokumenteras av kreditunderlaget.

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 känna till vilka delar som ingår i analysen av föreningens ekonomi, förstå hur analysen av föreningens ekonomi går till och hur föreningens ekonomi påverkar kundens ekonomi samt kunna tillämpa sin förståelse i praktiska problem.

Licenshavaren ska förstå innebörden av dessa begrepp:

- Skuldsättning per kvadratmeter
- Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
- Sparande per kvadratmeter
- Räntekänslighet
- Energikostnad per kvadratmeter
- Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
- Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

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 förstå hur analysen av samfällighetens ekonomi går till och hur samfällighetens ekonomi påverkar kundens ekonomi.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå		
Boendekalkyl	2	Litet	F		
Återbetalningsförmåga	2	Litet	F		
Kontroll av underlaget och dokumentationen	2	Litet	F		
Kreditupplysning	2	Litet	F		
Kreditrisk	2	Litet	F		
Analys av bostadsrättsförening, bostadsförening och bostadsaktiebolag	2	Stort	K	F	T
Samfällighetens ekonomi	2	Litet	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 och vem som får utföra värdering. 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	Stort	K	F	
Värderingsmodeller	2	Stort	K	F	
Att tolka värdering	2	Stort		F	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. Licenshavaren ska vidare förstå vad en individuell amorteringsplan ska innehålla.

Former för amortering

Licenshavaren ska förstå olika former av amortering. Licenshavaren ska förstå skillnaderna mellan amorteringsformerna och utifrån kundens situation bedöma och förklara effekterna av olika amorteringsformer såsom rak amortering, serieplan eller annuitet.

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 och vad som gäller enligt amorteringsreglerna beträffande tillägglån enligt alternativregeln.

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

Licenshavaren ska förstå och kunna förklara vilka inkomster som får ingå i begreppet bruttoinkomst.

Licenshavaren ska kunna tillämpa reglerna om vid vilka tillfällen det är tillåtet att ändra amorteringen om bruttoinkomsten har förändrats.

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	Stort	F		
Former för amortering	2	Stort	F		
Amorteringskrav	2	Stort	K	F	T

Delområde 3 – Rådgivning 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

Rådgivarens roll och ansvar

Licenshavaren ska förstå när en rådgivningssituation uppstår och kunna skilja den från situationer då handläggaren lämnar generell information och/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 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 förstå varför dokumentation krävs och kunna förklara för kunden 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 förstå 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.

Sekretess

Licenshavaren ska kunna tillämpa de regler om sekretess som gäller för anställda och uppdragstagare i finansiella företag.

Licenshavaren ska känna till att den som obehörigen överträtt sekretessreglerna kan

- underkastas arbetsrättsliga sanktioner,
- bli dömd för sekretessbrott (dock ej anställda/arbetstagare i kreditinstitut) och
- underkastas disciplinpåföljd av Swedsec, om personen är licenshavare.

Licenshavaren ska känna till att det finansiella företaget kan

- bli skyldigt att betala skadestånd till kunden, och
- drabbas av sanktioner från Finansinspektionen.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå		
Rådgivarens roll och ansvar	2	Stort	K	F	T
Begrepp i rådgivningen	2	Litet		F	T
Dokumentation	2	Stort		F	
Paketering av produkter	1	Litet	K	F	
Ansvarsfull kreditgivning	2	Stort			T
Jäv	2	Litet		F	
Intressekonflikter	2	Litet		F	
Sekretess	2	Litet	K		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 denuntiatio 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 disciplinpåföljder som kan vidtas mot licenshavare och anslutna företag.

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.

Klagomålshantering och reklamationer

Licenshavaren ska förstå hur klagomål ska hanteras i finansiella företag.

Licenshavaren ska även känna till de olika roller som Konsumenternas bank- och finansbyrå, Konsumenternas försäkringsbyrå, Allmänna reklamationsnämnden och allmänna domstolar har när det gäller handläggning av klagomål och information om praxis.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå
Konsumentkreditlagen	2	Stort	K
Självreglering	1	Litet	K
Swedsec	1	Litet	F
Finansinspektionens tillsyn och allmänna råd	1	Stort	K
Konsumentverkets allmänna råd om konsumentkrediter	1	Litet	K
Klagomålshantering och reklamationer	2	Litet	K F

Penningtvätt och finansiering av terrorism

Kundkännedom m m

Tillräcklig kunskap om kunderna är en grundläggande förutsättning för företagets möjligheter att försvåra och förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism och för att kunna rapportera misstänkta aktiviteter och transaktioner.

Licenshavaren ska kunna tillämpa de åtgärder som ska vidtas för kundkännedom, dvs vilka uppgifter om kunden som ska hämtas in och dokumenteras (inklusive identifiering, verklig huvudman och affärsförbindelsens syfte och art).

Licenshavaren ska förstå

- vilka situationer som kräver att åtgärder för kundkännedom vidtas,
- i vilka situationer förenklade respektive skärpta åtgärder för kundkännedom kan/ska vidtas,
- konsekvenserna av att inte uppnå tillräcklig kännedom om kunden,
- skyldigheten att granska transaktioner och rapportera misstänkta transaktioner till Finanspolisen samt
- syftet med reglerna om penningtvätt.
- hur ett bolån kan nyttjas i samband med penningtvätt. Licenshavaren ska också förstå vikten av att kontrollera kontantinsatsens ursprung.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå
Kundkännedom m m	2	Stort	F T

Familje- och civilrätt

Egendomsförhållanden och bodelningsregler

Licenshavaren ska förstå grundläggande begrepp som giftorättsgods och enskild egendom och hur sådan egendom fördelas vid skilsmässor och dödsfall. Licenshavaren ska också förstå de grundläggande begreppen i motsvarande regler för samboförhållanden, dvs när en bostad omfattas av bodelningsreglerna i Sambolagen och hur fördelning av samboegendom sker vid separation och dödsfall.

Regler om makars och sambors gemensamma bostad

Licenshavaren ska kunna tillämpa reglerna för vilka begränsningar, s k rådighetsinskränkningar, som gäller för makar och sambor för att överlåta, inteckna eller pantsätta egendom som utgör gemensam bostad och när godkännande av make eller sambo krävs. Licenshavaren ska också förstå i vilka situationer en make eller sambo har rätt att överta bostad som ägs av den andre med stöd av den s k övertaganderätten.

Arvsreglerna inklusive testamente

Licenshavaren ska känna till 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 förmånstagarförordnande förhåller sig till arvsreglerna.

Ställföreträdare för omyndiga och andra

Licenshavaren ska förstå reglerna om vem som företräder (legala ställföreträdare) ett omyndigt barn och vilka begränsningar som finns avseende föräldrars, god mans och förvaltarens rätt att förvärva, sälja, pantsätta och inteckna fast egen-dom inklusive tomträtt och bostadsrätt för barns räkning, t ex överförmyndarens godkännande. Vidare ska licenshavaren förstå reglerna som gäller 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. Licenshavaren ska känna till vad en anhörig har rätt att utföra eller ej med stöd av reglerna om anhörigs rätt att rättshandla utan fullmakt. Slutligen ska licenshavaren känna till vem som får företräda ett dödsbo.

Fullmakter

Licenshavaren ska kunna tillämpa grundläggande regler om fullmakter, dvs vem som är fullmaktsgivare och vem som är fullmaktshavare, vad som krävs för att en fullmakt ska bli giltig, på vilka sätt en fullmakt kan lämnas, hur en fullmakt upphör eller återkallas samt skillnaden mellan behörighet och befogenhet.

Licenshavaren ska förstå vad en framtidsfullmakt är, vilka formkrav som gäller för en framtidsfullmakt, vad den kan omfatta samt när den träder i kraft och när den kan återkallas. Licenshavaren ska förstå vad anhörigs behörighet innebär.

Gåva av fast egendom

Licenshavaren ska förstå hur en gåva av fast egendom blir giltig och hur gåvor förhåller sig till arv. Licenshavaren ska känna till grundläggande begrepp som gåvogivare, gåvomottagare och gåvoavsikt.

Licenshavaren ska förstå formkraven för att ett gåvobrev ska anses giltigt, det vill säga att gåvobrevet ska vara daterat och undertecknat av gåvogivare och gåvotagare, samt att gåvogivarens namnteckning ska bevitnas av två vittnen. Licenshavaren ska vidare känna till att i vissa situationer krävs make/makas/sambos samtycke vid fastighetsgåva.

Licenshavaren ska förstå att om en gåvotagare övertar ett bolån i samband med att denne mottar en gåva av en fastighet/fastighetsandel kan det medföra att gåvan klassificeras som ett köp i stället för gåva beroende på lånets storlek i förhållande till fastighetens/fastighetsandelens taxeringsvärde. Licenshavare ska således förstå var gränsen går för hur mycket en gåvotagare kan betala för en fastighet/fastighetsandel för att det fortfarande ska anses utgöra en gåva, samt att övertagande av lån anses som en betalning.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå	
Egendomsförhållanden och bodelningsregler	2	Stort	F	
Regler om makars och sambors gemensamma bostad	2	Stort	F	T
Arvsreglerna inklusive testamente	2	Stort	K	T
Ställföreträdare för omyndiga och andra	2	Stort	K	F
Fullmakter	2	Litet	F	T
Gåva av fast egendom	2	Stort	K	F

Skatter

Fastighetsskatt/-avgift och stämpelskatt

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

Inkomst av tjänst och regler för skatteberäkning

Licenshavaren ska förstå hur inkomst av tjänst beskattas och hur skatten beräknas för en person som är skattskyldig 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 tomträttsavgäld. 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	Stort			T
Inkomst av tjänst och regler för skatteberäkning	2	Litet	F		
Inkomst av kapital och regler för skatteberäkning	2	Stort	F		T

Insättningsgaranti

Insättningsgaranti vid bostadsförsäljning

Licenshavaren ska förstå de särskilda regler som finns för den så kallade insättningsgarantin gällande särskilda livs-händelser som t ex försäljning av privatbostad. De regler som här åsyftas är främst möjligheten att få ersättning med ett utökat belopp och hur insättningsgarantin fungerar för medel som insatts på ett klientmedelskonto i mäklarens namn. Licenshavaren ska känna till vilka beloppsgränser som finns och andra faktorer som kan vägas in vid bedömning av rätt till ersättning i dessa sammanhang. Licenshavaren ska kunna tillämpa reglerna i praktiken.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå		
Insättningsgaranti vid bostadsförsäljning	2	Litet	K	F	T