

swedsec

# Bolån och andra konsumentkrediter

KUNSKAPSKRAV FÖR LICENSIERINGSTEST

---

2026-08-12

## 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 – Bolån och vissa andra konsumentkrediter .....	4
Lagstiftning om konsumentkrediter .....	4
Kreditprövning och kreditavtal .....	5
Konsumtionskrediter .....	6
Bostadskrediter .....	7
Fast egendom, bostadsrätt m m .....	9
Säkerheter - fastighet .....	10
Säkerheter - bostadsrätt .....	11
Pantsättning m m .....	11
Värdering av kreditsäkerhet .....	12
Processen vid överlåtelse av bostad .....	12
Delområde 2 – Ekonomi och marknad .....	14
Bostadsmarknaden .....	14
Makroekonomi och räntemarknaden .....	14
Privatekonomi .....	15
Försäkringar .....	16
Delområde 3 – Rådgivning och andra relevanta regelverk .....	17
Rådgivning .....	17
Regler och föreskrifter .....	18
Sekretess .....	19
Givande och tagande av muta .....	19
Peningtvätt och finansiering av terrorism .....	19
Familjerätt m m .....	20
Skatter .....	21
Insättningsgaranti .....	21
Dataskyddsförordningen .....	22

# 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 och övriga konsumentkrediter är framtaget för att uppfylla kunskapskraven i lag och föreskrifter.

## Målgrupp

Målgruppen för licensieringstest för bolån och andra konsumentkrediter är de personer som arbetar med att sätta samman, erbjuda, bevilja, förmedla eller ge råd om bostadskrediter och vissa andra konsumentkrediter till konsument, 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](http://www.Swedsec.se). En översyn görs årligen och vid behov. Ändringar av kunskapskraven publiceras på [www.Swedsec.se](http://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:

- Bolån och vissa andra konsumentkrediter
- Ekonomi och marknad
- Rådgivning och andra relevanta regelverk

## Testets utformning

I licensieringstest för bolån ingår 90 ordinarie uppgifter. Alla ordinarie uppgifter har genomgått en noggrann kontroll i form av fakta-, kvalitets- och språkgranskning. Uppgifterna har dessutom utprovats och analyserats med statistiska metoder. Utprovningen sker genom att 15 ännu inte godkända uppgifter ingår i testet utan att påverka resultatet. De svar som testdeltagarna 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 ska en testtagare ha minst 70 procent rätt totalt.

## 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 – Bolån och vissa andra konsumentkrediter

Delområde 1 inleds med huvudavsnittet "Lagstiftning om konsumentkrediter" som är en översiktlig genomgång av lagar och regler gällande bolån och vissa andra konsumentkrediter (som samlingsnamn för sistnämnda används nedan även konsumtionskrediter). Därefter behandlas vissa allmängiltiga delar som kreditprövning, kreditavtal, preskription och amortering. Avsnittet avslutas med att behandla förekommande kreditprodukter, regler om räntor och kostnader, information och marknadsföring, m m, uppdelat på vad som gäller för konsumtionskrediter respektive bolån. Här behandlas också specifika delar gällande kreditprövning av bolån, såsom boendekalkyl samt analys av bostadsrättsförening och samfällighet. Delområdets andra huvudavsnitt "Grundläggande om kreditsäkerheter och överlåtelse av bostad" tar helt sikte på bolån. Här behandlas rättsliga begrepp och frågor gällande fastigheter och bostadsrätter. Här efter följer en detaljerad genomgång av säkerheter och pantsättning och frågeställningar i samband med överlåtelse av bostad.

## Lagstiftning om konsumentkrediter

### Konsumentkreditlagen

Licenshavaren ska ha grundläggande kunskaper om konsumentkreditlagen och dess bestämmelser om skydd för konsumenter i förhållande till näringsidkare när det gäller konsumentkrediter. En konsumentkredit är en kredit, bolån eller konsumtionskredit, som upptas av en konsument. Definitionen av konsument är en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet. Lagen ger ett starkt skydd för konsumenten genom att den är tvingande. Med detta menas att ett avtalsvillkor som i jämförelse med lagens bestämmelser är till konsumentens nackdel saknar verkan.

Licenshavaren ska känna till konsumentkreditlagens struktur, uppbyggnad och tillämpningsområde. Häri ingår bland annat att känna till att lagen är tillämplig på i stort sett alla krediter till konsumenter. Även hyres- eller leasingavtal, där konsumenten kan förvärva själva objektet, omfattas av lagen. Värdepapperslån och så kallade särskilda fakturakrediter är undantagna från vissa bestämmelser i lagen. Bolån är reglerade i ett särskilt kapitel i lagen där vissa avvikande regler för bolån framgår. De enda lån som är helt undantagna är författningsreglerade lån som finansieras via offentliga medel (exempelvis studielån) och pantbankslån.

Licenshavaren ska känna till de olika begrepp och uttryck i lagen som är särskilt definierade då dessa ofta är av betydelse för lagens tillämpning. Här kan nämnas uttryck som kreditförmedlare, kontokredit, kreditkostnad, kreditköp, kreditränta, effektiv ränta, värdepapperskredit, bostadskredit, särskild fakturakredit, rådgivning m fl.

I övrigt ska licenshavaren ha kunskap om innebörden i lagens övriga regler: bl a god kreditgivningssed och förklaringskyldighet, förhandsinformation och marknadsföring, kreditprövning, bindande erbjudande, kreditavtalet, ränteändring, betänketid, förtidslösen, regler för förtida uppsägning, paketering av produkter, ränteskillnadsersättning, rådgivning, lån i utländsk valuta, informationskrav för kreditförmedlare, tillsyn och överklagande.

### Lag om verksamhet med bostadskrediter och vissa andra konsumentkrediter

Licenshavaren ska på ett övergripande plan känna till reglerna i lagen om verksamhet med bostadskrediter och vissa andra konsumentkrediter. Häri ingår bland annat att känna till att lagen innehåller regler om tillståndsplikt för de kreditgivare och kreditförmedlare som inte redan har tillstånd enligt andra regler, exempelvis banker. Vid sidan av regler om tillståndsplikt, innehåller lagen också rörelseregler och allmänna konsumentskyddsbestämmelser som gäller för alla kreditgivare oavsett om tillstånd fordras enligt lagen. Licenshavaren ska således känna till lagens innehåll vad gäller krav på god kreditgivningssed, kunskapskrav för kredithandläggare, ersättningsystem, information vid rådgivning och dokumentationskrav. Licenshavaren ska även känna till att lagen innehåller vissa särskilda regler för bostadskrediter såsom krav på riktlinjer för utlåning och värdering av kreditsäkerhet.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå	
Konsumentkreditlagen	2	Stort	K	F
Lag om verksamhet med bostadskrediter och vissa andra konsumentkrediter	1	Stort	K	F

## Kreditprövning och kreditavtal

### Återbetalningsförmåga

Licenshavaren ska förstå innebörden av att kreditprövningen ska vara grundlig och ske i konsumentens intresse med nödvändiga och relevanta uppgifter som underlag. Licenshavaren ska förstå innebörden av begreppet återbetalningsförmåga och vad som menas med att den ska ha ett framåtblickande perspektiv. Licenshavaren ska vidare förstå hur återbetalningsförmågan kan bestämmas när kreditprövningen avser en kredit med flera kredittagare. Licenshavaren även på ett detaljerat plan förstå vilka uppgifter kreditprövningen ska grundas på enligt konsumentkreditlagen samt Finansinspektionens respektive Konsumentverkets allmänna råd. Licenshavaren ska känna till vilka skyldigheter som åvilar kreditgivaren om kreditprövningen innefattar automatiserad behandling av personuppgifter, exempelvis i samband med användning av så kallade scoringmodeller. Licenshavaren ska känna till vad scoring är samt när och hur den används i samband med kreditprövning.

### 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 och information vid avslag

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. Licenshavaren ska känna till vilken information kreditgivaren är skyldig att lämna till kunden om det sker ett avslag.

### Kreditrisk

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

### Kreditavtal

Licenshavaren ska förstå och kunna förklara de grundläggande principerna och när kreditavtal ingås och krav för konsumentens bundenhet. Licenshavaren ska känna till under vilka förutsättningar olika typer av kreditavtal kan ändras och sägas upp och konsumentens rättigheter i samband med detta. På ett grundläggande plan ska licenshavaren känna till skillnaden mellan och innebörden av begreppen löpande och enkla skuldebrev. Licenshavaren ska känna till och kunna förklara vad ett kreditavtal ska innehålla och hur det ska dokumenteras. Slutligen ska licenshavaren förstå innebörden av solidariskt betalningsansvar i de fall det finns flera låntagare.

### Amortering

Licenshavaren ska förstå vad amortering innebär och effekten av amortering. Licenshavaren ska också förstå skillnaderna mellan olika amorteringsformer såsom rak amortering, serieplan eller annuitet, och utifrån kundens situation bedöma och förklara effekterna av olika amorteringsformer och vikten av amortering för minskade räntekostnader. Det så kallade amorteringskravet och bolånetaket för bolån behandlas nedan under Bostadskrediter.

### 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 respektive konsumtionskrediter 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		
Återbetalningsförmåga	2	Stort	K	F	
Kontroll av underlaget och dokumentationen	2	Litet		F	
Kreditupplysning och information vid avslag	2	Litet		F	
Kreditrisk	2	Litet		F	
Kreditavtal	2	Stort		F	
Amortering	2	Stort		F	
Preskription	1	Litet	K	F	T

## Konsumtionskrediter

### Olika typer av konsumtionskrediter

Licenshavaren ska förstå vad som karaktäriserar konsumtionskrediter jämfört med bolån. Licenshavaren ska känna till de vanligaste kreditprodukterna som utgör konsumtionslån, såsom privatlån (blancolån), kortkredit, kontokredit, särskild fakturakredit, värdepapperskredit, kreditköp och hyra- eller leasingavtal med option att förvärva objektet samt övergripande kunna beskriva hur de är konstruerade och fungerar. Licenshavarens ska även känna till vilka undantag från lagens tillämpning som gäller för vissa kredittyper som t ex särskild fakturakredit och värdepapperskredit och vilka typer av krediter som är helt undantagna från konsumentkreditlagens tillämpning.

### Särskilda regler om kreditköp

Licenshavaren ska känna till vilka typer av krediter som faller in under begreppet kreditköp. Licenshavaren ska känna till vad den så kallade invändningsrätten vid kreditköp innebär och vilka krav på kontantinsats som föreligger vid kreditköp med varan som säkerhet och/eller med återtagandeförbehåll (ofta benämnt avbetalningsköp).

### Allmän information och marknadsföring

Licenshavaren ska på ett övergripande plan känna till vilken allmän information kreditgivare som tillhandahåller konsumtionslån är skyldig att lämna och i vilken form den ska lämnas. Vad gäller marknadsföring av konsumtionskrediter ska licenshavaren kunna förklara innebörden av att marknadsföring av krediter ska vara måttfull och känna till vilka formuleringar som marknadsföring av krediter inte får innehålla. Licenshavaren ska även känna kreditgivarens informationsskyldighet avseende effektiv ränta och innebörden av så kallad särskild upplysning vid marknadsföring av konsumtionskrediter. Licenshavaren ska känna till hur information vid marknadsföring och särskild upplysning ska lämnas samt påföljd vid utebliven information.

### Information innan ett kreditavtal ingås

Licenshavaren ska på ett övergripande plan förstå innehållet i det standardiserade EU-faktablad (SEKKI) som ska lämnas till konsumenten i samband med kreditgivning samt när och hur detta ska lämnas. Licenshavaren ska på motsvarande sätt även känna till vad som gäller beträffande information och dokumentation vid kreditförmedling och rådgivning samt konsumentens rätt att erhålla ett utkast till kreditavtal. Licenshavaren ska känna till vilken påföljd utebliven information kan medföra.

### Räntor och kostnader

Licenshavaren ska förstå hur priset (räntan) sätts och vilka komponenter eller faktorer som ingår i, eller påverkar, priset för konsumtionslån. Licenshavaren ska känna till vilka regler som gäller för ränteändring av konsumtionslån samt när och hur information om ränteändring ska ske. Licenshavaren ska kunna förklara hur reglerna gällande räntetak, kostnadstak och uppläggningskostnad fungerar. Här ingår att känna till hur räntetaket, kostnadstaket och högsta tillåtna uppläggningskostnad beräknas. Licenshavaren ska känna till vilka avgifter och övriga kreditkostnader som får uttas och när dessa får ändras.

### Ångerrätt och förtida återbetalning

Licenshavaren ska förstå och kunna förklara hur ångerrätten för konsumtionskrediter inklusive anknytande avtal fungerar och vilka frister som gäller. Licenshavaren ska känna till vad som gäller beträffande räntor och avgifter

när ångerrätten utövas. Vad beträffar förtida betalning av en konsumtionskredit ska licenshavaren ska känna till dels vilka rättigheter låntagaren har att förtidsbetala, dels under vilka förutsättningar och villkor kreditgivaren har rätt att kräva förtida betalning, dels ock vilka möjligheter kredittagaren har att vidta rättelse under uppsägningstiden.

Licenshavaren ska känna till de särskilda regler som gäller vid kreditgivarens uppsägning av kontokredit. Licenshavaren ska även känna till de skyldigheter kreditgivaren har vid låntagarens betalningssvårigheter, dels vad gäller rutiner att upptäcka dessa och informera låntagaren om vart denne kan vända sig för stöd i budget- och skuldfrågor, dels att i större utsträckning överväga och erbjuda alternativa lösningar, exempelvis amorteringslättnader, uppskov eller räntesänkningar, innan inkassoåtgärder vidtas.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå	
Olika typer av konsumtionskrediter	2	Stort	K	F
Särskilda regler om kreditköp	1	Litet	K	
Allmän information och marknadsföring	2	Litet	K	
Information innan ett kreditavtal ingås	2	Litet	K	F
Räntor och kostnader	2	Stort	K	F
Ångerrätt och förtida återbetalning	2	Stort	K	F

## Bostadskrediter

### Produkter

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

### Allmän information och marknadsföring

Licenshavaren ska på ett övergripande plan känna till innebörden i den allmänna information om bolån som en som en kreditgivare som tillhandahåller bolån ska hålla tillgänglig för konsumenter och vilken form den ska lämnas. Vad gäller marknadsföring av bolån ska licenshavaren kunna förklara innebörden av att marknadsföring av bolån ska vara måttfull och känna till vilka formuleringar som marknadsföring inte får innehålla. Licenshavaren ska även känna kreditgivarens informationsskyldighet avseende effektiv ränta och vilken tillkommande information (bl a gällande panträtt och valutakursförändringar) kreditgivaren ska lämna i jämförelse med marknadsföring av konsumtionskrediter. Licenshavaren ska känna till hur information vid marknadsföring ska lämnas samt påföljd vid utebliven information.

### Information innan ett kreditavtal ingås

Licenshavaren ska på ett övergripande plan förstå innehållet i det standardiserade EU-faktablad (ESIS) som ska lämnas till konsumenten i samband med kreditgivning. Licenshavaren ska på motsvarande sätt även känna till vad som gäller beträffande information och dokumentation vid kreditförmedling och rådgivning samt konsumentens rätt att erhålla ett utkast till kreditavtal. Licenshavaren ska känna till vilken påföljd utebliven information kan medföra.

### 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.

### **Lånelöfte och bindande erbjudande**

Licenshavaren ska förstå vad ett lånelöfte innebär och vad skillnaden är mellan ett lånelöfte, ett bindande erbjudande och en beviljad kredit. Licenshavaren ska förstå vad ett bindande erbjudande om bolån ska innehålla, dvs kreditvillkor, individuellt anpassad amorteringsplan, förklaring om genomsnittlig ränta, finansieringskostnad och vilka faktorer som legat till grund för bestämmande av räntan. Licenshavaren ska även känna till i vilken form erbjudande ska lämnas och vilka krav som gäller för konsumentens betänketid.

### **Räntevillkor, villkorsändring och förtida betalning**

Licenshavaren ska förstå innebörden av rörlig och bunden ränta, räntetak och räntesäkring samt olika räntebindningsalternativ. Licenshavaren ska känna till vilka regler som gäller för ränteändring av bolån och förstå innebörden av listpris, ränteavvikelse (ränterabatt) och genomsnittlig ränta. Licenshavaren ska även känna till de informationskrav som gäller inför att en ränteavvikelse (ränterabatt) löper ut. Licenshavaren ska förstå innebörden av villkorsändring och kunna förklara vad som gäller om kunden vill lösa lån i förtid samt förstå hur ränteskillnadsersättning beräknas. Licenshavaren ska även känna till under vilka förutsättningar och villkor en kreditgivare har rätt att kräva förtida betalning. I detta sammanhang bör även noteras att en kreditgivare ska ha rutiner att upptäcka om en låntagare får betalningssvårigheter och därvid, dels informera låntagaren om vart denne kan vända sig för stöd i budget- och skuldfrågor, dels att i större utsträckning överväga och erbjuda alternativa lösningar, exempelvis amorteringslättnader, uppskov eller räntesänkningar, innan inkassoåtgärder vidtas.

### **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.

### **Amorteringskrav**

Licenshavaren ska förstå varför amorteringskravet gällande bolån enligt lagen om begränsning av bostadskrediter 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 tilläggs lån enligt alternativregeln.

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

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

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

Licenshavaren ska kunna tillämpa tröghetsregeln om när ny värdering får göras för omprövning av amortering.

### **Bolånetak**

Licenshavaren ska förstå reglerna om bolånetak enligt lagen om begränsning av bostadskrediter, dvs tillåten maximal belåningsgrad vid nybelåning i samband med förvärv av bostad respektive tilläggsbelåning vid utökning av befintlig kredit samt vad som gäller vid byte av kreditgivare. Licenshavaren ska även förstå och kunna förklara skillnaden mellan lån mot säkerhet i bostad och blancolån vid tillämpningen av reglerna om bolånetak. Licenshavaren ska kunna tillämpa tröghetsregeln om när ny värdering får göras för omprövning av belåningsgrad enligt reglerna om bolånetak.

### **Boendekalkyl**

Gällande bolån ska licenshavaren förstå vad som ingår i en boendekalkyl i samband med bostadskreditgivning 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.

## Analys av bostadsrättsförening, bostadsförening och bostadsaktiebolag

Licenshavaren ska förstå att vid bolån, i samband med belåning av en lägenhet i en bostadsrättsförening, bostadsförening och bostadsaktiebolag, så 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 att i samband med belåning av en bostad som ingår i en samfällighet ska även samfällighetens ekonomi analyseras. Licenshavaren ska förstå vad en samfällighet är, hur analysen av samfällighetens ekonomi går till och hur samfällighetens ekonomi påverkar kundens ekonomi.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå		
Produkter	2	Stort		F	
Allmän information och marknadsföring	1	Stort	K	F	
Information innan ett kreditavtal ingås	2	Litet	K	F	
Priser	2	Stort	K	F	
Lånelöfte och bindande erbjudande	2	Litet	K	F	
Räntevillkor, villkorsändring och förtida betalningar	2	Stort	K	F	
Övertagande av betalningsansvar för befintligt lån	1	Litet		F	
Nybyggnation	2	Litet	K	F	
Amorteringskrav	2	Stort	K	F	T
Bolånetak	2	Litet		F	T
Boendekalkyl	2	Litet		F	
Analys av bostadsrättsförening, bostadsförening och bostadsaktiebolag	2	Stort	K	F	T
Samfällighetens ekonomi	2	Litet		F	

# Kreditsäkerheter och överlåtelse av bostad

## Fast egendom, bostadsrätt 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 överlåtelser, 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 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

## Säkerheter - fastighet

### Kontroll av säkerheter - fastighet

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

Vidare ska licenshavaren förstå innebörden av överhypotek och 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.

### 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 ägarförändringar. Licenshavaren ska också övergripande känna till hur en fastighetsägare som drabbas av lagfartskapning bör agera och vilka ersättningsmöjligheter som finns.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå
Kontroll av säkerheter - fastighet	2	Stort	F
Inskrivningsförfarandet, lagfart och pantbrev	2	Stort	K F T
Lagfartskapning	1	Litet	K

# Säkerheter - bostadsrätt

## Kontroll av säkerheter - bostadsrätt

Licenshavaren ska förstå vilken information som finns i lägenhetsförteckningen och vilka uppgifter som ska kontrolleras i samband med överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt. Licenshavaren ska förstå hur man kan hämta ett utdrag från förteckningen och kunna förklara relevant information från utdraget såsom ägare och pantsättningar samt förstå innebörden av andrahandspantsättning av bostadsrätt och kunna beräkna dess värde. Licenshavaren ska förstå hur avnotering av pant i bostadsrätt går till.

## Bostadsrättsregister

Licenshavaren ska på ett övergripande plan känna till reglerna gällande uppbyggnad av ett bostadsrättsregister hos Lantmäteriverket som påbörjas 1 januari 2027 och vilka uppgifter detta register ska innehålla. Licenshavaren ska även känna till de planerade regelförändringar gällande förfarandet vid registrering av upplåtelse, övergång, pantsättning och avnotering av pant som kommer införas när bostadsrättsregistret är färdigställt.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå
Kontroll av säkerheter - bostadsrätt	2	Stort	F
Bostadsrättsregister	2	Litet	K

# Pantsättning m m

## Hur panträtt uppstår

Licenshavaren ska kunna tillämpa reglerna om hur sakrättsligt 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 respektive överlämnande/registrering av pantbrev för fastighet. 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 och ha grundläggande kunskaper om hur pantbrevssystemet för fastigheter fungerar. Licenshavaren ska känna till företrädesordningen vid inteckningar med lika rätt samt känna till innebörden av gemensamma inteckningar.

## 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.

## Obestånd

Licenshavaren ska övergripande känna till den summariska och exekutiva processen såväl för köpare som för säljare, förmånsrätt för obetalda bostadsrättsavgifter, 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, exekutiv 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		
Säkerhetsbyte	1	Litet		F	
Borgen	1	Litet	K		
Obestånd	2	Stort	K		

## Värdering av kreditsäkerhet

### När ska värdering göras?

Licenshavaren ska förstå när och varför en värdering av kreditsäkerhet 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

## Processen vid överlåtelse av bostad

### Överlåtelse av bostad

Licenshavaren ska förstå formkrav avseende förvärv av fast egendom och bostadsrätt samt hur registrering ska göras. Licenshavaren ska även förstå skillnaden mellan köpebrev, köpekontrakt, gåvobrev, bodelningsavtal och arvskifte 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 bolånehandling 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 ränteeerbjudande, 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 kreditprövning görs och att andra länders lagar kan gälla för pantsättningen.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå	
Överlåtelse av bostad	2	Stort	K	F
Ärendehanteringssystemet Tambur	2	Stort	K	
Låneerbjudande	2	Stort		F
Bostadskredit i utländsk valuta	1	Litet		F
Utländska kunder/säkerhet i annat land	1	Litet	K	

# Delområde 2 – Ekonomi och marknad

Delområde 2 fokuserar främst på övergripande ekonomisk teori och grundläggande begrepp samt hur det fungerar i praktiken inom områdena bostadsmarknaden, makroekonomi och räntemarknaden. Här behandlas även privatekonomi och försäkringar och dess betydelse vid kreditgivning.

## Bostadsmarknaden

### Prissättning på bostadsmarknaden

Licenshavaren ska känna till att det är utbud och efterfrågan som styr prissättningen av bostäder på marknaden. Utbud och efterfrågan bestäms i sin tur av flera faktorer såsom ränteläge, beskattning, nybyggnation, urbanisering, demografi, hyresreglering och makrotillsynsåtgärder. 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	

## Makroekonomi och räntemarknaden

### Grundläggande begrepp

Licenshavaren ska förstå begreppet BNP och BNP-tillväxt samt innebörden av hög- respektive lågkonjunktur. Licenshavaren ska förstå vad som normalt sett kännetecknar en ekonomi som befinner sig i högkonjunktur respektive lågkonjunktur avseende BNP-tillväxt, arbetsmarknad, inflation och ränteläge. Licenshavaren ska förstå begreppet inflation, inklusive de två vanliga inflationsmåten; KPI och KPIF.

### Penningpolitik

Licenshavaren ska förstå begreppet styrränta, känna till de penningpolitiska mål som Riksbanken har samt förstå hur penningpolitiken påverkar inflationen och den reala ekonomin. Licenshavaren ska känna till begreppet stabiliseringspolitik och att Riksbanken ansvarar för denna.

### Finanspolitik

Licenshavaren ska känna till grunderna i det finanspolitiska ramverket. Licenshavaren ska känna till vad som avses med offentlig skuld (eller statsskuld) och statsskuldkvot, samt vilka risker avseende räntor och tillväxt som en alltför hög skuldsättning kan föra med sig. Licenshavaren ska även förstå varför en regering ibland kan vilja bedriva en stabiliserande finanspolitik.

### Räntebegrepp

Licenshavaren ska förstå och kunna förklara samt göra beräkning för begrepp som exempelvis ränta, effektiv ränta, nominell ränta och real ränta samt förstå i vilka situationer respektive mått är användbart. Licenshavaren ska också förstå begreppet löptidspremie.

## Räntor på olika löptider

Licenshavaren ska förstå vad som i huvudsak bestämmer räntor på kortare löptider, inklusive de rörliga bolåneräntorna. Licenshavaren ska även förstå vad som bestämmer räntor på längre löptider samt deras koppling till förväntningar på framtida korta räntor.

## 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	F	
Penningpolitik	2	Stort	K	F
Finanspolitik	2	Stort	K	F
Räntebegrepp	2	Stort		F
Räntor på olika löptider	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 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. Därtill ska licenshavaren känna till att amortering på bolån utgör en utgift, om än inte en kostnad, för bolån.

### Övriga krediter

Licenshavaren ska förstå hur övriga krediter påverkar hushållets ekonomi och hur dessa krediter kan påverka kundens kreditvärdighet vid låneansökan.

### Budget- och skuldrådgivning

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

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

# Delområde 3 – Rådgivning och andra relevanta regelverk

Delområde 3 omfattar djup kunskap om hur rådgivning i samband med bostadskrediter och konsumtionskrediter ska hanteras. Stort fokus läggs också kring familjerätt, skattekunskap och vissa andra lagar och regler som är relevanta för konsumentkrediter.

## 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 förstå vilken informationsskyldighet som finns i samband med rådgivning och 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 samt i förekommande fall upplysa om en kredit innebär en särskild risk för konsumenten med hänsyn till dennes ekonomiska förhållanden.

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 förstå för- och nackdelarna med bunden respektive rörlig ränta samt hur de lämpar sig för kundens behov och ekonomiska situation. Licenshavaren ska kunna göra beräkningar för begreppen boendekostnader som del av disponibel inkomst, skuldsättningsgrad, räntekvot och belåningsgrad och ställa dessa variabler i relation till den enskilda kundens situation såväl som jämföra kundens situation med makronivån övriga hushåll/genomsnittet.

### Dokumentation

Licenshavaren ska kunna tillämpa reglerna om att rådgivningen ska dokumenteras för samtliga låntagare och att kunden får tillgång till dokumentationen.

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, standardiserat EU-faktablad vid bolån (ESIS) respektive konsumtionslån (SEKKI) och kreditavtalet dokumenteras och vad de innebär.

### Kreditförmedling

Licenshavaren ska känna till vilka informations och dokumentationskrav som finns när en kredit förmedlas av en kreditförmedlare.

### Paketering av produkter

Licenshavaren ska förstå och kunna förklara reglerna gällande paketering produkter och tjänster som erbjuds tillsammans med kredit. Känna till innebörden av förbudet mot kopplingsförbehåll och vilken informationskyldighet åvilar kreditgivaren i samband med paketering.

### 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.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå	
Rådgivarens roll och ansvar	2	Stort	F	T
Begrepp i rådgivningen	2	Stort	F	T
Dokumentation	2	Stort	F	T
Kreditförmedling	2	Litet	K	
Paketering av produkter	1	Litet	K	F
Ansvarsfull kreditgivning	2	Stort	F	T
Jäv	2	Litet	F	
Intressekonflikter	2	Litet	F	

## Regler och föreskrifter

### 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. Licenshavaren ska även känna till Bankföreningens vägledning för banker och fastighetsmäklare "Flyt i flödet", som används i bostadsbytesprocessen.

### 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 konsumentkreditområdet. 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. Licenshavaren ska även känna till vad Konsumentverkets tillsynsansvar omfattar gällande konsumentkrediter.

### 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
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

## Sekretess

### Sekretess och otillåten användning av interna system

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

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 sanktioner av Swedsec, om personen är licenshavare.

Licenshavaren ska vidare förstå att otillåten användning av institutets interna system, t ex otillåtna slagningar, är ett regelbrott som kan innebära överträdelser av bl a sekretessreglerna.

Licenshavaren ska känna till att det finansiella institutet kan

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

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå
Sekretess och otillåten användning av interna system	2	Stort	K F T

## Givande och tagande av muta

### Regler om givande och tagande av muta

Licenshavaren ska kunna tillämpa grundläggande regler om förbud mot tagande och givande av muta. Detta förutsätter att licenshavaren förstår

- den koppling som ska finnas till arbetstagarens tjänsteutövning eller uppdragstagarens tjänsteuppdrag för att det ska kunna vara fråga om givande av muta,
- vilka omständigheter som avgör om en förmån är otillbörlig eller inte, samt
- vilka förmåner som alltid anses otillbörliga.

Mätpunkt	Vikt	Storlek	Kognitiv nivå
Regler om givande och tagande av muta	2	Litet	F T

## 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

## Familjerätt m m

### 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 i försäkring 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/förvaltares och god mans rätt att förvärva, sälja, pantsätta och inteckna fast egendom 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.

## 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 kunna tillämpa 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		
Ställföreträdare för omyndiga och andra	2	Stort	K	F	
Fullmakter	2	Litet	F	T	
Gåva av fast egendom	2	Stort	K	F	T

## 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, inklusive skillnader i avdragsrätten för lån med respektive utan säkerhet.

### 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 livshändelser som t ex försäljning av privatbostad. De regler som här åsyftas är främst möjligheten att få ersättning med ett utökad 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.

<b>Mätpunkt</b>	<b>Vikt</b>	<b>Storlek</b>	<b>Kognitiv nivå</b>		
Insättningsgaranti vid bostadsförsäljning	2	Litet	K	F	T

## Dataskyddsförordningen

### Dataskyddsförordningen (GDPR)

Licenshavaren ska känna till dataskyddsförordningen och syftet med den samt känna till de lagliga grunderna för personuppgiftsbehandling, vad som avses med känsliga personuppgifter och den registrerades rättigheter.

<b>Mätpunkt</b>	<b>Vikt</b>	<b>Storlek</b>	<b>Kognitiv nivå</b>		
Dataskyddsförordningen (GDPR)	2	Litet	K		