



Lovtidende A

2022

Udgivet den 14. juni 2022

10. juni 2022.

Nr. 830.

Bekendtgørelse om kompetencekrav til boligkreditgivere og boligkreditformidlere¹⁾

I medfør af § 43, stk. 4, i lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 406 af 29. marts 2022, § 6, stk. 2, i lov om finansielle rådgivere, investeringsrådgivere og boligkreditformidlere, jf. lovbekendtgørelse nr. 2016 af 1. november 2021, og § 8 a, stk. 3, i lov om ejendomskreditselskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1063 af 19. maj 2021, fastsættes:

Anvendelsesområde

§ 1. Bekendtgørelsen finder anvendelse på følgende boligkreditgivere og boligkreditformidlere, som yder, formidler eller yder rådgivning om boligkreditaftaler til forbrugere:

- 1) Danske finansielle virksomheder, jf. § 5, stk. 1, nr. 1, litra a og b, i lov om finansiel virksomhed, og udenlandske finansielle virksomheder, som driver virksomhed her i landet, gennem filialetablering.
- 2) Danske boligkreditformidlere, jf. § 2, nr. 2, i lov om finansielle rådgivere, investeringsrådgivere og boligkreditformidlere, og udenlandske virksomheder, som driver virksomhed her i landet, gennem filialetablering.
- 3) Ejendomskreditselskaber, som erhvervsmæssigt yder boligkreditaftaler, jf. § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om ejendomskreditselskaber.

Definitioner

§ 2. I denne bekendtgørelse forstås ved:

- 1) Boligkreditaftale: En aftale i henhold til hvilken en kreditgiver yder eller giver tilsagn om at yde en forbruger kredit, sikret ved enten pant eller ved en anden tilsvarende sikkerhedsstillelse eller en anden rettidig knyttet til en fast ejendom til beboelse eller kreditaftaler, som ligger til grund for erhvervelse eller bevarelse af ejendomsretten til grundarealer til eksisterende eller projekterede bygninger.
- 2) Rådgivning: Personlige anbefalinger, vejledninger, herunder oplysninger om risici forbundet med en disposition, og oplysninger om umiddelbare konsekvenser af forbrugers valgmuligheder.

- 3) Rådgivningstjenester: Personlige anbefalinger til en kunde som vedrører en eller flere transaktioner i forbindelse med boligkreditaftaler og som er uafhængig af ydelsen af boligkreditaftalen, og de aktiviteter, som ydes af en boligkreditformidler, jf. nr. 4.
- 4) Boligkreditformidler: En virksomhed, der som led i sin erhvervsmæssige hoved- eller bibeskæftigelse præsenterer eller tilbyder boligkreditaftaler til forbrugere, indgår sådanne aftaler med en forbruger på vegne af en kreditgiver, eller bistår en forbruger med, rådgivningstjenester, administration eller andet forberedende arbejde forud for indgåelsen af en boligkreditaftale.
- 5) Boligkreditgiver: En virksomhed, der som led i sin erhvervsmæssige hoved- eller bibeskæftigelse yder boligkreditaftaler.
- 6) Forbruger: En person, der i forbindelse med rådgivning og andre aktiviteter omfattet af denne bekendtgørelse, hovedsagelig handler uden for sit erhverv.
- 7) Ansat:
 - a) Enhver fysisk person, der arbejder for en boligkreditgiver eller en boligkreditformidler, og som direkte er involveret i at yde eller formidle boligkreditaftaler, eller yder rådgivning om boligkreditaftaler eller har kontakt til forbrugerne i forbindelse med disse aktiviteter.
 - b) Enhver fysisk person, der direkte leder eller fører tilsyn med de fysiske personer, som er omfattet af litra a).

Kompetencekrav

§ 3. Boligkreditgivere og boligkreditformidlere skal sikre, at der i virksomheden er ansatte, som samlet set har tilstrækkelige kompetencer til at kunne yde rådgivning henholdsvis tilbyder rådgivningstjenester om boligkreditaftaler, og hvor det er relevant, besidder tilstrækkelige kompetencer med hensyn til at udforme, tilbyde og bevilge boligkreditaftaler og boligkreditformidlingsaktiviteter. Hvis indgåelsen af en boligkreditaftale omfatter en accessorisk tjenesteydelse, skal boligkreditgivere og boligkreditformidlere tilsvarende sikre,

¹⁾ Bekendtgørelsen indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/17/EU af 4. februar 2014 om forbrugerkreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og om ændring af direktiv 2008/48/EF og 2013/36/EU og forordning (EU) nr. 1093/2010, EU-tidende 2014, nr. L 60, side 34.

at de ansatte har et tilstrækkeligt kompetenceniveau i forbindelse med ydelsen af den accessoriske tjeneste.

§ 4. Ved rådgivning og rådgivningstjenester om og formidling af boligkreditaftaler skal boligkreditgiveren og boligkreditformidleren sikre, at den ansatte har tilstrækkelig viden inden for følgende områder:

- 1) Produktkendskab til boligkreditaftaler og de tillægsydelser, der typisk udbydes på markedet sammen med disse.
- 2) Lovgivning vedrørende boligkreditaftaler til forbrugere, særligt om forbrugerbeskyttelse og relevant lovgivning om gæld.
- 3) Processen i forbindelse med køb af fast ejendom.
- 4) Vurdering af fast ejendom.
- 5) Tinglysning.
- 6) Markedet for boligkreditaftaler.
- 7) God skik, jf. bekendtgørelse om god skik for boligkredit.
- 8) Kreditvurdering af forbrugere.
- 9) Finansiell og økonomisk forståelse.
- 10) Skatteregler, som er relevante for forbrugeren i forbindelse med boligkreditaftaler.

Stk. 2. Boligkreditgiveren og boligkreditformidleren skal sikre, at den ansatte i virksomheden kan

- 1) analysere forbrugers behov for boligkreditaftaler navnlig på basis af forbrugers egne oplysninger,
- 2) præsentere og begrunde mulige og hensigtsmæssige løsninger af forbrugers behov for at indgå en boligkreditaftale,
- 3) vejlede om de forskellige boligkreditaftalers virkemåde og
- 4) foretage en beregning af de økonomiske konsekvenser af de forskellige løsninger.

Dokumentation

§ 5. En boligkreditgiver og en boligkreditformidler skal udarbejde en forretningsgang for systematiske uddannelsesforløb, der sikrer, at alle virksomhedens ansatte, der formidler eller yder rådgivning henholdsvis tilbyder rådgivningstjenester om boligkreditaftaler, har de fornødne kompetencer. En boligkreditgiver og en boligkreditformidler skal sikre, at de ansatte har gennemgået dette uddannelsesforløb, inden de begynder at yde, formidle eller yde rådgivning henholdsvis tilbyde rådgivningstjenester om boligkreditaftaler.

Stk. 2. Ansatte hos en boligkreditgiver og en boligkreditformidler kan erhverve de fornødne kompetencer ved

- 1) at gennemgå og bestå et for den pågældende aktivitet relevant teoretisk uddannelsesforløb, eller
- 2) at have haft ansættelse i minimum to år hos en boligkreditgiver eller en boligkreditformidler for derved at have erhvervet kompetencer til at yde forsvarlig formidling og rådgivning henholdsvis tilbyde rådgivningstjenester om boligkreditaftaler, jf. § 4.

Stk. 3. Fastsættelse af et fornødent kompetenceniveau kan ikke efter den 21. marts 2019 alene ske på baggrund af kompetencer erhvervet som anført i stk. 2, nr. 2.

Stk. 4. Boligkreditgiveren og boligkreditformidleren skal i forretningsgange omfattet af stk. 1 beskrive, hvorledes de sikrer, at de ansatte ajourfører deres kompetencer i henhold til § 3.

Ikrafttræden

§ 6. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2022.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 329 af 7. april 2016 om kompetencekrav til boligkreditgivere og boligkreditformidlere ophæves.

Erhvervsministeriet, den 10. juni 2022

SIMON KOLLERUP

/ Hans Høj