

Bekendtgørelse om kompetencekrav til boligkreditgivere og boligkreditformidlere¹

I medfør af § 43, stk. 4, i lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 650 af 9. juni 2025, § 6, stk. 2, i lov om ~~finansielle rådgivere~~, investeringsrådgivere og boligkreditformidlere, jf. lovbekendtgørelse nr. 1095 af 21. oktober 2024, og § 8 a, stk. 34, i lov om ejendomskreditselskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 285 af 19. marts 2023, 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 rettighed 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 forbrugerens 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) Bunden boligkreditformidler: En boligkreditformidler, der handler på vegne af og på fuldt og ubetinget ansvar af en eller flere boligkreditgivere, som ikke repræsenterer et flertal af markedet.

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.

5)6) Boligkreditgiver: En virksomhed, der som led i sin erhvervsmæssige hoved- eller bibeskæftigelse yder boligkreditaftaler.

6)7) Forbruger: En person, der i forbindelse med rådgivning og andre aktiviteter omfattet af denne bekendtgørelse, hovedsagelig handler uden for sit erhverv.

7)8) Ansæt:

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

§ 4. Ved rådgivning og rådgivningstjenester om boligkreditaftaler 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 forbrugerens behov for boligkreditaftaler navnlig på basis af forbrugerens egne oplysninger,
- 2) præsentere og begrunde mulige og hensigtsmæssige løsninger af forbrugerens 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 oghenholdsvis 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 oghenholdsvis 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 ikke 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, hvordanledes de sikrer, at de ansatte ajourfører deres kompetencer i henhold til § 3.

Boligkreditgiveres kontrol af bundne boligkreditformidlere

§ 6. En boligkreditgiver skal sikre, at alt relevant personale hos en bunden kreditformidler, der handler på vegne af og på fuldt og ubetinget ansvar af én boligkreditgiver, opfylder kravene til kompetencer og viden og kompetencer i, jf. §§ 3-5 denne bekendtgørelse.

Ikrafttræden

§ ~~76~~. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2026.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. ~~830329~~ af ~~710. juni~~april 201622 om kompetencekrav til boligkreditgivere og boligkreditformidlere ophæves.