

Indledende boligfinansiering i den finansielle sektor

Fagstatus:	Faget er valgfrit
Omfang:	1/12 årsværk
Særlige adgangsforudsætninger:	Ingen – bortset fra opfyldelse af adgangsforudsætninger til uddannelsen
Udbud:	6 gange 4 aften lektioner. Hertil kommer e-læringsaktiviteter før, under og efter.
Pris:	1.650,- kr. + udgifter til bøger - AFVENT
Tilmelding:	Sker på normal vis via uddannelsesansvarlig/Tietgenskolen
Tilmeldingsfrist:	7. december 2009

Formål

Formålet med faget er at give den studerende grundlæggende viden om boligfinansiering med henblik på, at den studerende får en indføring i de finansieringsaspekter, der indgår i den finansielle rådgivning, der skal ydes i relation til kunden.

I undervisningen lægges vægt på, at den studerende kan anvende fagets indhold i ejendomsfagene på Akademiuddannelsen i Finansiell rådgivning - navnlig i faget Omsætning og finansiering af fast ejendom.

Mål

Det er målet med undervisningen, at den studerende kan en grundlæggende finansieringsteori på et sådant niveau, at de kan yde kunden en tilstrækkelig rådgivning om valg af finansiering efter en oplæring i praktikken.

Der lægges vægt på at tilegne et bredt kendskab til finansieringsvalg og kunne redegøre for fordele og ulemper ved de enkelte finansieringsvalg.

Endvidere skal den studerende have kendskab til belåning af de respektive ejendomme indenfor ejerboligområdet samt rådgivning herom.

Der lægges vægt på, at den studerende tilegner sig et grundigt kendskab til fagets indhold, hvorved den studerende bliver i stand til

- at kunne udføre almindeligt forekommende rådgivningsopgaver overfor køber vedrørende ejerskiftefinansiering
- at kunne udføre almindeligt forekommende rådgivningsopgaver i forbindelse med tillægsbelåning uanset formål
- at kunne udføre almindeligt forekommende rådgivningsopgaver i forbindelse med omlægning af eksisterende lån
- at kunne udføre almindeligt forekommende rådgivningsopgaver i forbindelse med nybyggeri – herunder forhåndsbelåning og sagsgang.

Den studerende skal have kendskab til finansieringsteori – herunder begreber som rentekurve, risikoprofil, kursfølsom/varighed samt gældsældeproblematik

Undervisningen tager udgangspunkt i de behov, som forskellige modtagere af den finansielle rådgivning kan forventes at have eller få, men også de regelsæt, som udbydere af den finansielle rådgivning skal arbejde under.

Den studerende skal således have grundigt kendskab til rådgiveransvar og god skik bestemmelserne, herunder hvilke krav der stilles til en finansiel udbyder, der varetager både rådgivning og salg.

Den studerende skal have et overordnet kendskab til de regler i den finansielle rådgivning, som regulerer pengeinstitutters og realkreditinstitutters virksomhedsområde. Den studerende skal endvidere have et grundigt kendskab til realkreditens særkender, herunder principperne ved obligationsudstedelse samt have et indgående kendskab til udlånsregler og balanceprincip.

Endelig skal den studerende kunne afgøre, hvornår der bør indhentes anden sagkyndig bistand til løsning af problemstillingerne.

Indhold og omfang:

1. DE FINANSIELLE AKTØRERS ANSVAR OG OPGAVER.....	<u>20%</u>
Rolle- og ansvarsfordeling mellem realkreditinstitutter, pengeinstitutter og andre finansielle udbydere	
Ansvar og god skik	
2. LÅNEPRODUKTERNE	<u>30%</u>
Realkreditlån	
- Balanceprincip og funding	
- Traditionelle realkreditlån	
- SDRO	
Pengeinstitutlån	
- Funding i pengeinstitutter	
- Banklån	
- SDO	
Andre finansielle udbydere	
- Finansieringsselskaber	
- Pantebreve	
3. FINANSIERINGS TYPER OG FORLØBET AF EN BOLIGFINANSIERING	<u>20 %</u>
Boligfinansieringens forløb ved:	
- Ejerskifte	
- Tillægsbelåning	
- Konvertering	
- Nybyggeri	
4. RÅDGIVNING OM VALG AF LÅNETYPE	
Fordele og ulemper ved de alternative lånetyper	<u>20 %</u>
- Fast eller variabel rente	
- Rentekurve	
- Risikoprofil	
Valg af løbetid, afdragsfrihed	
Realkredit eller bankfinansiering	
5. RÅDGIVNING OM INDFRIELESMETODER.....	<u>10 %</u>
Pariopsigelse	
Paristraks	
Obligationsindfrielse	
Kurskontrakt/fastkursaftale	
Total	<u>100 %</u>

Det faglige indhold i indledende fag til boligfinansiering:

1.

De finansielle aktørers ansvar og opgaver

De studerende får indsigt i, hvilke aktører der er på markedet for finansieringsrådgivning, og hvilken rolle de enkelte aktører spiller.

Desuden gennemgås aktørernes ansvarsområde og konsekvenser ved fejl i rådgivningen. Dette belyses også i relation til god skik bestemmelserne.

2.

Låneprodukter

De typisk anvendte finansieringsprodukter gennemgås, således at den studerende får et detaljeret indblik i den løsninger, der findes på markedet for finansiering af ejerboliger.

Der gives også indblik i hvorledes aktørerne funder sig i markedet, herunder forståelse for balanceprincip i realkreditinstitutter, funding i pengeinstitutter ved traditionel boligfinansiering samt funding ved udstedelse af SDO/SDRO-obligationer.

3.

Finansieringstyper

Den studerende får indblik i, hvorledes finansieringen kan tilrettelægges ved henholdsvis ejerskifte, tillægsbelåning, konvertering samt nybyggeri. Forløbet i en boligfinansiering gennemgås for hver finansieringstype. Modeller for konsekvensberegning af rentabilitet og indvirkning på økonomi belyses ved gennemgang af beregningseksempler.

4.

Rådgivning om valg af lånetype

Der gives den studerende indblik i, hvilke kriterier der skal lægges vægt på i rådgivning om valg af lånetype, således at den studerende bliver i stand til at rådgive om fordele og ulemper ved de alternative løsninger. Målet er at have værktøjer til at give kunden et beslutningsgrundlag til at kunne træffe det endelige valg.

Der arbejdes i denne gennemgang med begreber som rentekurve, kursfølsomhed og risiko-profil. Endvidere gennemgås konsekvenser og muligheder ved valg mellem variabel kort rente, fast lang rente og renteloft/garantilån, samt forskelle mellem SDO/SDRO-baseret finansiering og traditionel realkreditfinansiering.

Endvidere arbejdes med valgkriterier som løbetid og afdragsfrihed, samt hvorledes boligfinansieringen kan tilrettelægges i sammenhæng med familiens øvrige økonomi, herunder gælds- og formueplanlægning samt pensionsopsparing.

5.

Rådgivning om indfrielsesmetoder

Den studerende får indblik i de indfrielsesmetoder, der findes, i hvilken sammenhænge de kan anvendes samt lærer metoder til at beregne den optimale indfrielsesform i en given situation.